

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
DD. 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Processo nº 0011248-74.2011.8.26.0002

MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA que COMERCIAL, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA.** move em face de **DAYANE LINO DA SILVA E OUTRO**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO Nº 0011248-74.2011.8.26.0002

AÇÃO: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA

EXEQUENTE: COMERCIAL, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA.

EXECUTADOS: DAYANE LINO DA SILVA E OUTRO

DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de avaliação do imóvel descrito no documento de fls. 462/465:

Terreno constante do lote Nº 11 da quadra L, do Jardim das Flores, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, 25m de frente para a Estrada Embu Mirim, 25m da frente aos fundos do lado direito de quem da via pública o olha, onde confina com o lote 10; 27m do lado esquerdo, onde confina com a Viela 08, e 5,50m nos fundos onde confina com o lote 12, encerrando a área de 255m². Contribuinte: 094.213.0010-6..

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 21 de abril de 2021. Na ocasião, não fomos atendidos por qualquer pessoa que pudesse dar acesso ao interior do imóvel avaliando. Por se tratar de clínica odontológica, este perito pediu permissão de acesso, que foi concedido pela inquilina. Foi dispensada a extração de fotografias do andar superior uma vez que o estado de conservação do imóvel foi aferido através da parte térrea, que não afetará a totalidade do bem.

Anote-se que a diligência havia sido previamente agendada e não houve comparecimento das partes ou de seus advogados.

O imóvel situa-se na Estrada do M'Boi Mirim nº 393, Jardim das Flores, da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo, Capital, no Setor 094 da Quadra 213 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com média densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o econômico e o superior.

A via, para a qual o imóvel avaliando entesta, é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: asfalto, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e telefone.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóvel Urbano", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na MB ZMp/01,

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

definida pelas residências de padrão econômica ao superior e/ou comércio de densidade média, dotada dos seguintes parâmetros:

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

Fr = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula 197.006, o imóvel tem as seguintes características:

TERRENO

- Área = 255 m²
- Testada = 15 m;
- Lado Direito = 25 m;
- Lado Esquerdo = 27 m;
- Fundos = 5,5 m.

BENFEITORIAS

Apesar de constar na matrícula 197.006 apenas a existência de um terreno, no dia da diligência este perito constatou haver no local um prédio comercial com três andares, com área total construída de 503m²

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Estrada do M'Boi Mirim.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 2



Vista da Estrada do M'Boi Mirim, sentido contrário.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 3



Vista frontal do imóvel avaliando.

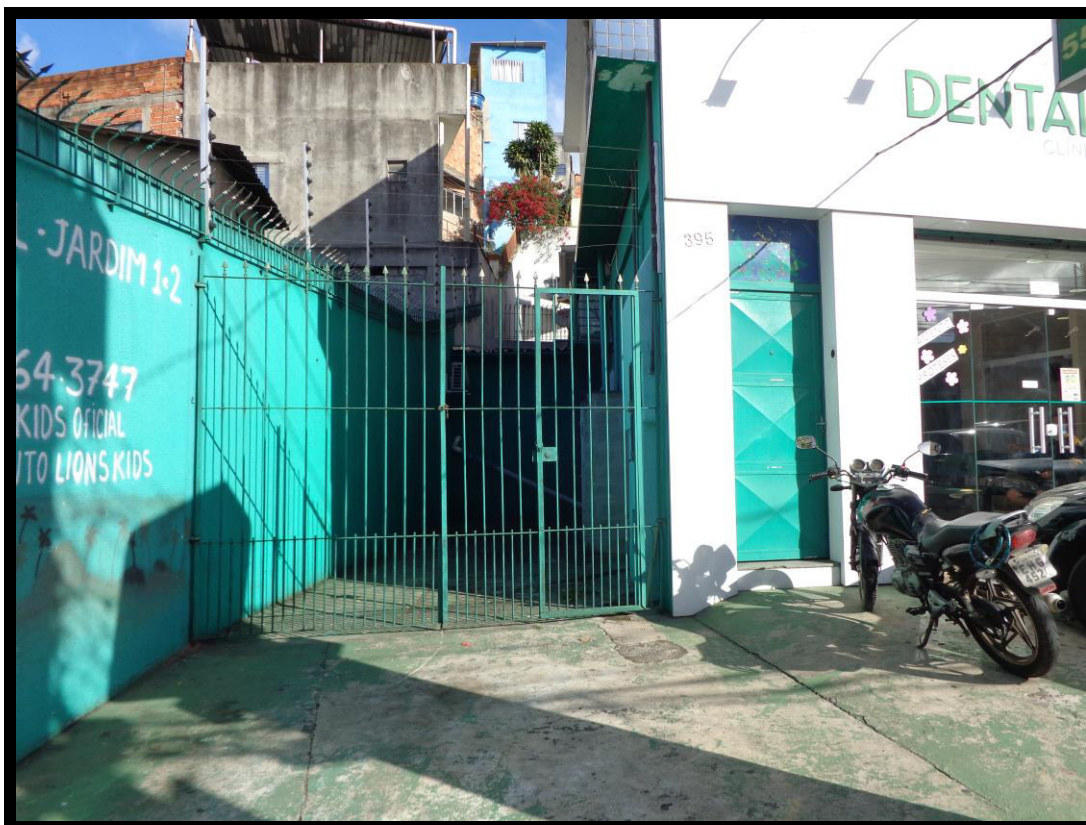
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 4



Outra vista frontal do imóvel avaliando.

FOTO nº 5



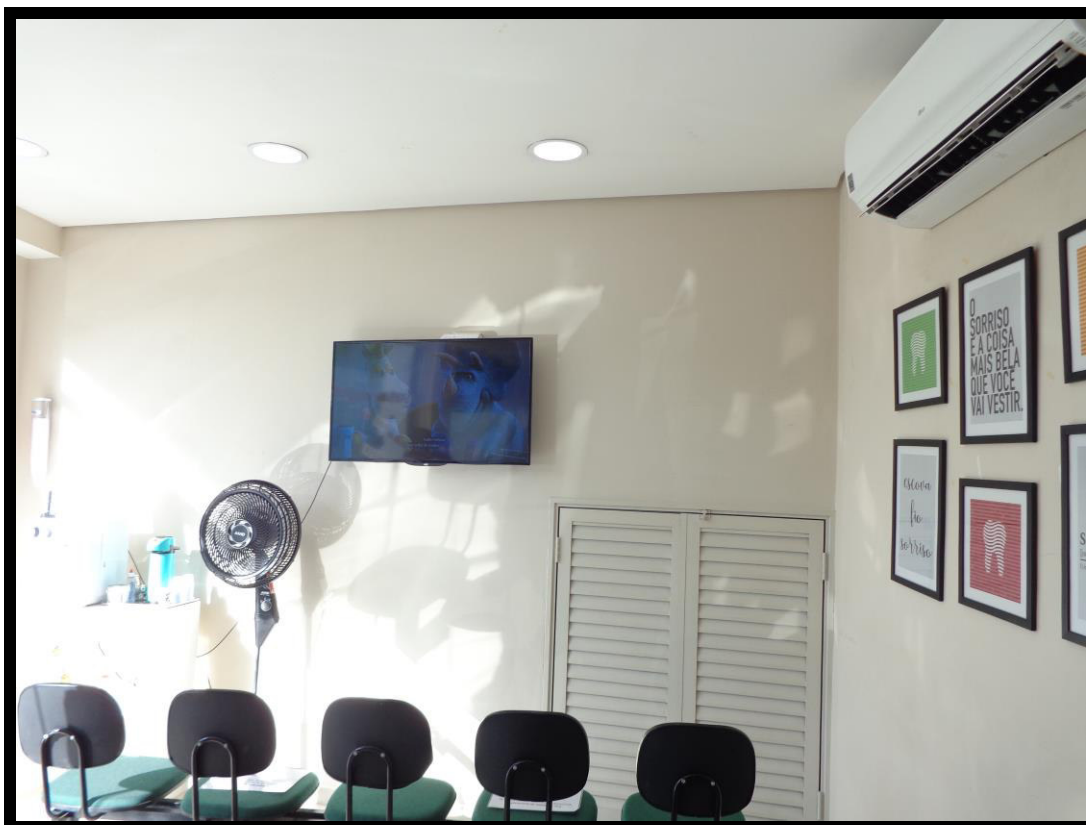
Vista da garagem do imóvel avaliando.

FOTO nº 6



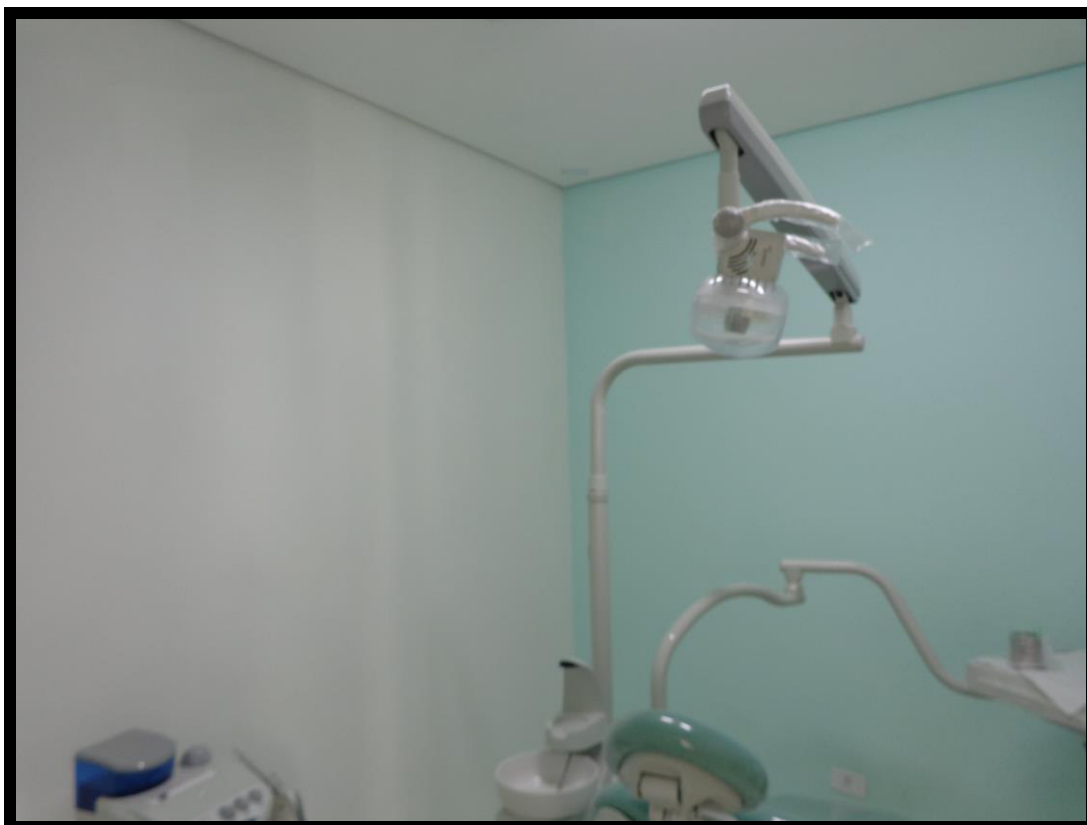
Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 7



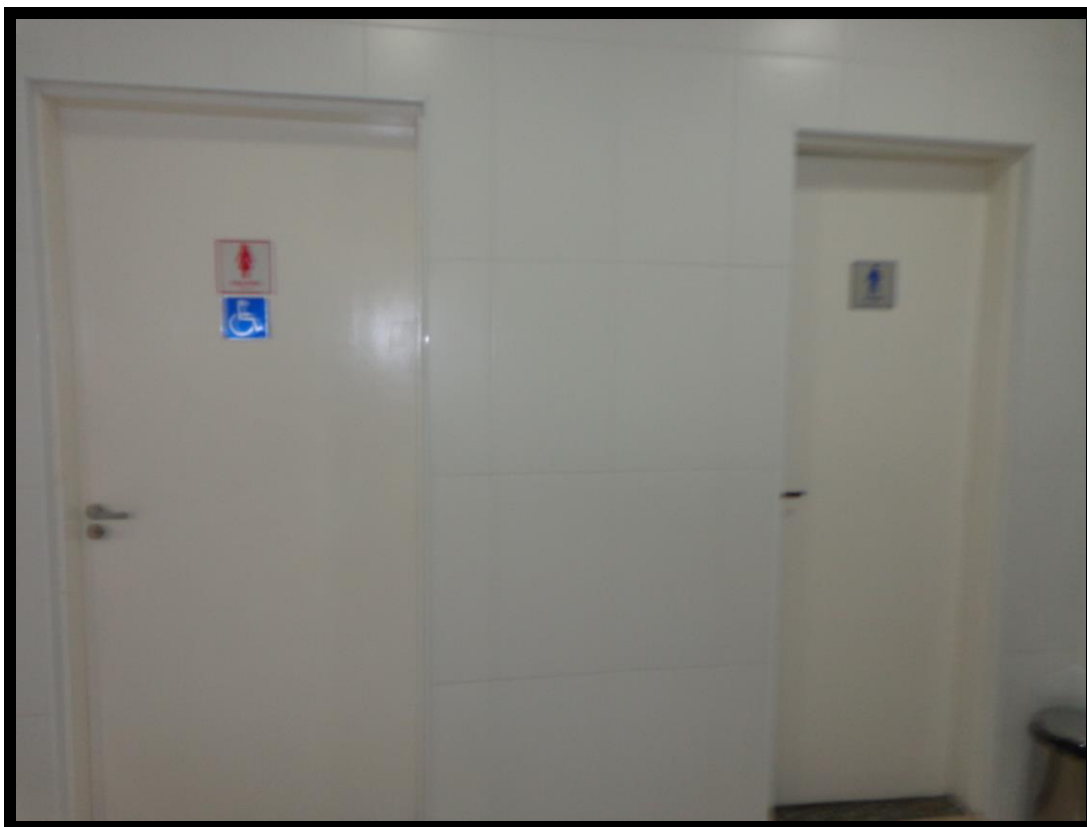
Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 8



Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 9



Vista interna do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 11



Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 12



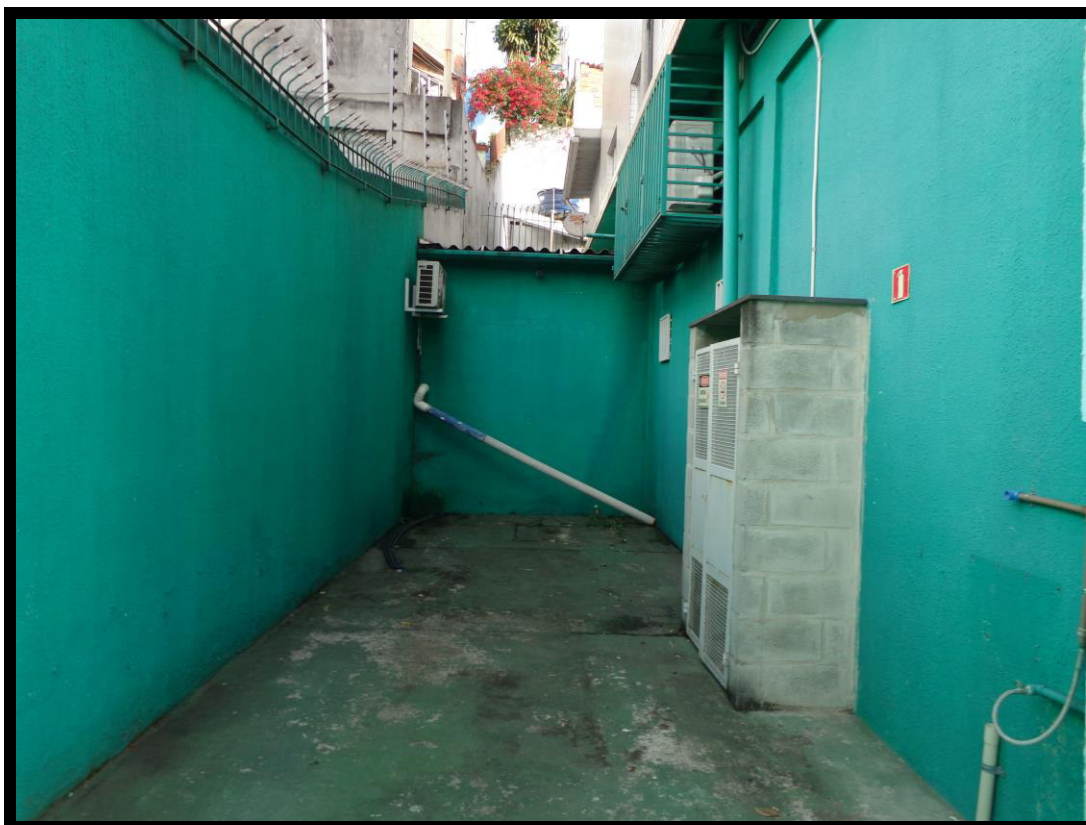
Vista interna do imóvel avaliando.

FOTO nº 13



Vista do quintal do imóvel avaliando.

FOTO nº 14



Vista da parte lateral do imóvel avaliando.

Os acabamentos básicos são os seguintes:

FACHADAS

Masseadas e pintada em látex.

DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Piso: em cerâmica;

Paredes: masseada com pintura em látex;

Forro: laje pintada em látex;

Porta: de madeira;

Caixilhos: madeira com vidros lisos.

DA AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-5676, que fixa as diretrizes gerais para a avaliação de imóvel urbanos e as Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

*Para a determinação do valor dos imóveis objetos desta avaliação, este “expert” realizou diversas pesquisas na região para apuração de Elementos Comparativos Similares, onde, dentre todos os elementos coletados, procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com os imóveis objetos da ação. Assim, após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Indireto**.*

Para a determinação do valor dos imóveis é necessário o cálculo do valor do terreno e das benfeitorias existentes.

AVALIAÇÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

*Os preços unitários básicos dos terrenos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas, situadas no Setor 094, ao qual pertencem os imóveis em tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no **ANEXO II**. Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 1.995, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde são considerados fatores de transposição, testada e profundidade:*

1º) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item 8.2.2.15.2 da já mencionada “NORMA”, tendo sido o local do imóvel enquadrado em bairro da 1ª zona para a qual se adotou testada de referência de 10 metros e limites mínimo e máximo de profundidade, respectivamente de 25,00 metros e 40,00 metros.

2º) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na “Planta Genérica de Valores” que aponta para o local do imóvel objeto da ação.

3º) ZONEAMENTO

Situa-se o imóvel na Zona MB ZMp/01 da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, tendo sido considerados os fatores de zoneamento já inclusos nos índices fiscais dos elementos.

4º) UNITÁRIO DE TERRENO

O valor unitário homogeneizado final das pesquisas do ANEXO III é de R\$ 545,14/m²/10 mf/ 25 a 40 m.

O valor do terreno total será calculado pela aplicação da fórmula:

$$Vt = q \times S \times Cf$$

onde:

Vt = valor do terreno

q = R\$ 545,14m²/10 mf/ 25 a 40 m.

S = área do terreno = 255,00m².

Cf = coeficiente de frente = (Fp/Fr)^{0,25} = 1,00

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

VALOR DO TERRENO

$$Vt = R\$ 545,14/m^2 \times 255,00 m^2 \times 1,00$$

Vt = R\$ 140.000,00 em números redondos

(cento e quarenta mil reais)

Válidos para o mês de abril de 2021.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóvel Urbanos IBAPE/SP - Versão 2017.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade aparente de 30 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

⇒ item 2.1.3 – Escritório Comercial padrão Médio

A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = P_c \times (CUB-SP \times A_c \times Foc)$$

sendo:

V_B = valor de venda das benfeitorias

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

$$P_c = \text{padrão da construção} = 1,656$$

$CUB-SP$ = custo unitário básico da construção civil de SP = 1.599,58 (março/2021).

$$Ac = \text{área construída da edificação} = 503,00 \text{ m}^2$$

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = $R + K \times (1 - R)$. Para idade da construção de 30 anos e estado da edificação "c" (regular), o fator resulta em: $0,20 + 0,609 \times (1,00 - 0,20) = 0,687$

Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:

$$V_B = 1.599,58 \times (1,656 \times 503,00 \text{ m}^2 \times 0,687)$$

V_B = R\$ 915.000,00 em números redondos

(novecentos e quinze mil reais),

válidos para o mês de abril de 2021.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor total da avaliação do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e benfeitorias:

<i>Valor do terreno</i>	R\$ 140.000,00
<i>Valor das benfeitorias</i>	R\$ 915.000,00

	R\$ 1.055.000,00

Nos termos da r. decisão de fls. 471/472, foi determinado que fosse observada a parte ideal penhorada, qual seja, 33,33%, pertencente ao executado Meironilson Batista da Silva.

Portanto, considera-se a avaliação da fração ideal de 33,33%, temos o montante de R\$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais), em números redondos.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no anverso de vinte e cinco laudas assinadas digitalmente, acompanhado de quatorze fotos e três anexos.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

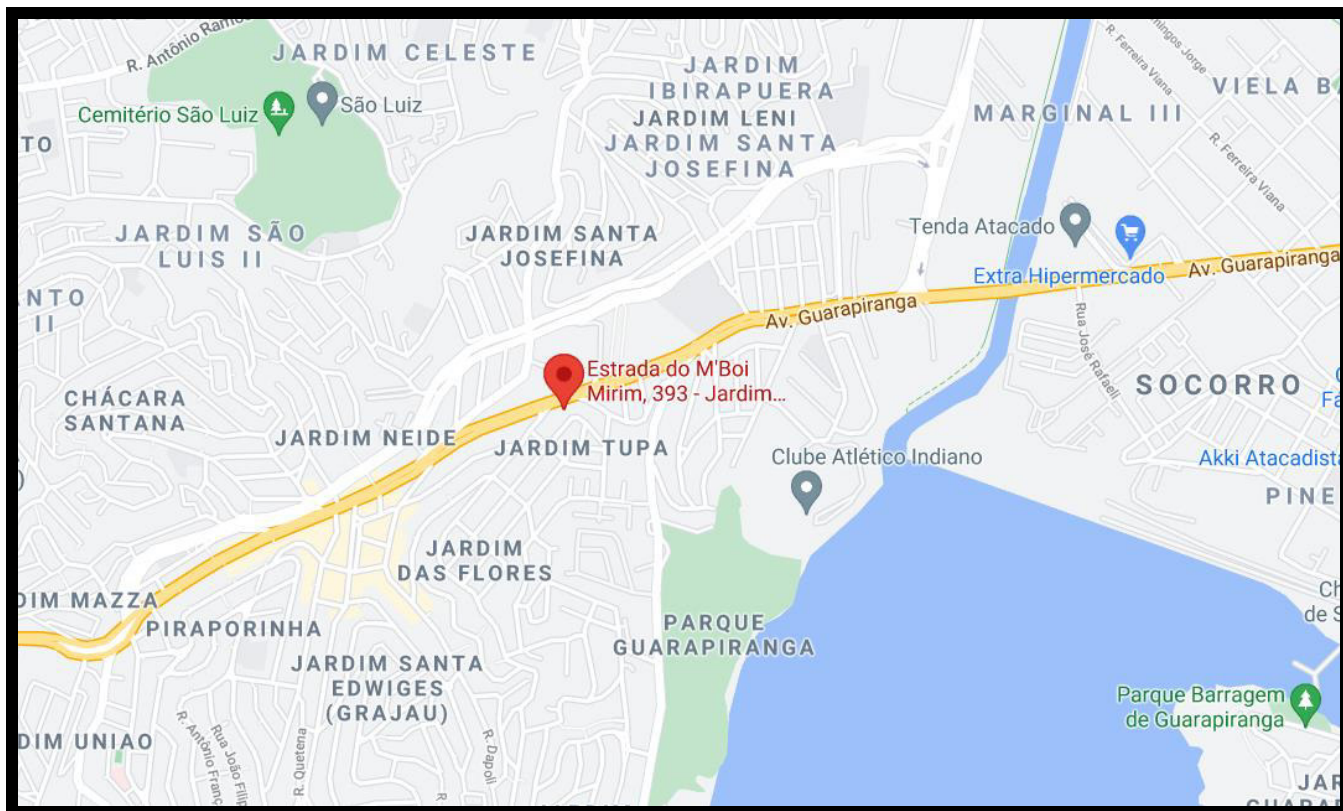
MÁRCIO COVELLO**CREA/SP 182.274****CRECI/SP 65.437**

ANEXO

I

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS



ANEXO

II

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: Estrada do M'Boi Mirim, nº 393

Setor: 094

Quadra: 213

Classificação da construção: casa padrão médio (1,300)

Fator de obsolescência: 0,687 (idade de 30 anos – estado “c”)

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DE OFERTA COLETADOS**ELEMENTO 01****ENDEREÇO:** R. Duquesa de Tancos nº 180**DATA DO EVENTO:** 04/2021**FRENTE:** 12,00 m**ÁREA:** 515,00 m² **PROF. EQ.:** 515,00/12,00 = 42,90m**FONTE:** Nova Império Imóveis**FONE:** 4369-9342**PREÇO:** R\$ 300.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 300.000,00 x 0,9 x 1,000
= R\$ 270.000,00**VAL. DO M²** = R\$ 270.000,00/515,00 m² = R\$ 524,27/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₁ = R\$ 524,27 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 524,27/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 02**ENDEREÇO:** Avenida Bernardo Goldfarb, 470**DATA DO EVENTO:** 04/2021**FRENTE:** 10,00 m**ÁREA:** 350,00 m²**PROF. EQ.:** 350,00/10,00 = 35,00m**FONTE:** Eder Moreira da Silva (autônomo)**FONE:** 99105-3077**PREÇO:** R\$ 190.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 190.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 171.000,00

VAL. DO M² = R\$ 171.000,00/350,00 m² = R\$ 488,57/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 488,57 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 488,57/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 03**ENDEREÇO:** Estrada da Riviera s/nº**DATA DO EVENTO:** 04/2021**FRENTE:** 40,00m**ÁREA:** 1.070,00 m²**PROF. EQ.:** 1.070,00/40,00 = 26,75m**FONTE:** Sabatinni Imóveis**FONE:** 3584-7978**PREÇO:** R\$ 690.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 690.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 621.000,00

VAL. DO M² = R\$ 621.000,00/1.070,00 m² = R\$ 580,37/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 580,37 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 580,37/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 04**ENDEREÇO:** Estrada da Riviera s/nº**DATA DO EVENTO:** 04/2021**FRENTE:** 10,00 m**ÁREA:** 300,00 m²**PROF. EQ.:** 300,00/10,00 = 30,00 m**FONTE:** Arbo Imóveis**FONE:** 5521-7444**PREÇO:** R\$ 190.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 190.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 171.000,00

VAL. DO M² = R\$ 171.000,00/300,00 m² = R\$ 570,00/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 570,00 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 570,00/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 05**ENDEREÇO:** Estrada da Riviera s/nº**DATA DO EVENTO:** 04/2021**FRENTE:** 10,00 m**ÁREA:** 400,00 m²**PROF. EQ.:** 400,00/10,00 = 40,00m**FONTE:** Laurindo (corretor autônomo)**FONE:** 99327-1525**PREÇO:** R\$ 300.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 250.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 225.000,00

VAL. DO M² = R\$ 225.000,00/400,00 m² = R\$ 562,50/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 562,50 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 562,50/m²

ANEXO

III

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01	R\$ 524,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 488,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 580,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 570,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 562,50/m ²

SOMA = R\$ 2.725,71

MÉDIA = R\$ 2.725,71/5 R\$ 545,14/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 545,14 x 1,30 = R\$ 708,68

LIMITE INFERIOR : R\$ 545,14 x 0,70 = R\$ 381,59

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

$q = \text{R\$ } 545,14/\text{m}^2 / 10 \text{ mf} / 25 \text{ a } 40 \text{ m}$, válido para abril de 2021.