

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS

PROCESSO 4000105-22.2013.8.26.0011

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BALUMA S/A** contra **MARCELO RIBEIRO DE CASTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:

Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:

Vistoria 3

CAPÍTULO III:

Avaliação 28

CAPÍTULO IV:

Conclusão 32

CAPÍTULO V:

Encerramento 33

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel residencial situado na Avenida das Magnólias nº 130, Cidade Jardim.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Avenida das Magnólias nº 130, na quadra completada pela Avenida das Acácias e Rua das Malvas, como indica o mapa abaixo.



A região tem características estritamente residenciais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região enquadra-se na 3ª Zona (residencial horizontal de padrão alto).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 37 do Setor 84. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Avenida das Magnólias é igual a 2.634,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1), assim definida no artigo 17 da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 17

As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I - Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZER-1 são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

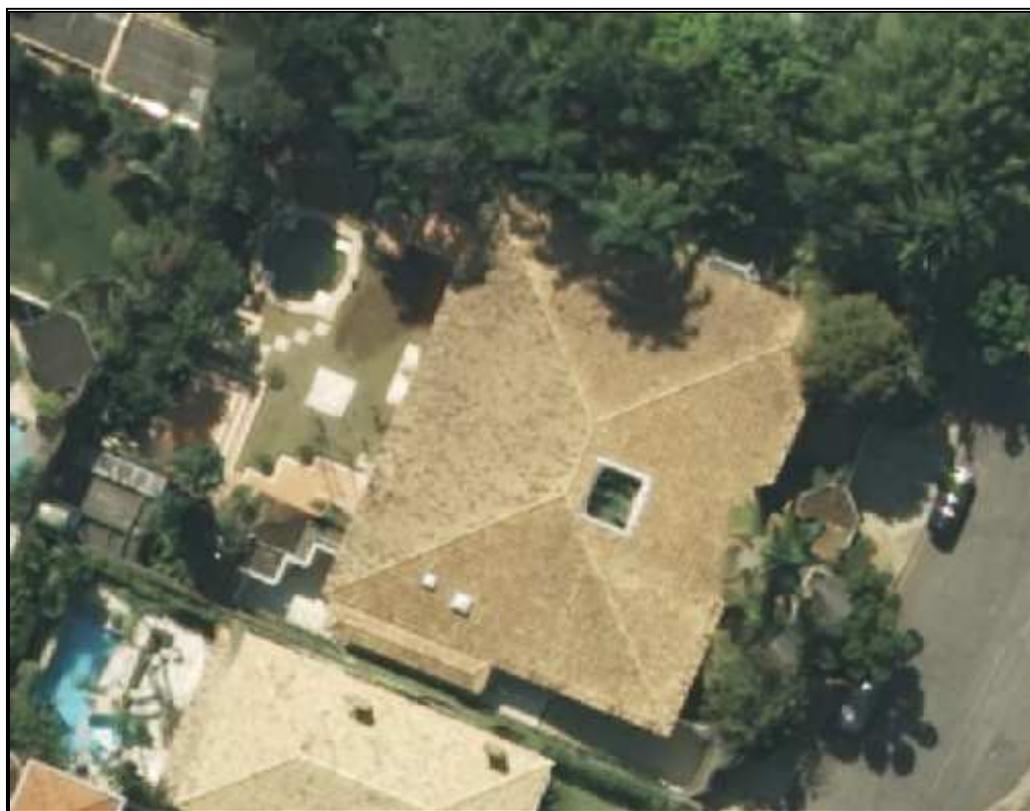
II.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Avenida das Magnólias, tem topografia em aclave, observa a configuração indicada na figura exibida adiante (FIGURA 1) e encerra uma área de 2.344,36 m².

- Área do terreno = 2.344,36 m²
- Frente do terreno = 45,00 m
- Profundidade equivalente do terreno = $2.344,36 \div 45,00 = 52,10$ m

FIGURA 1

GeoSampa - Mapa Oficial da Cidade de São Paulo - Ortofoto de 2020



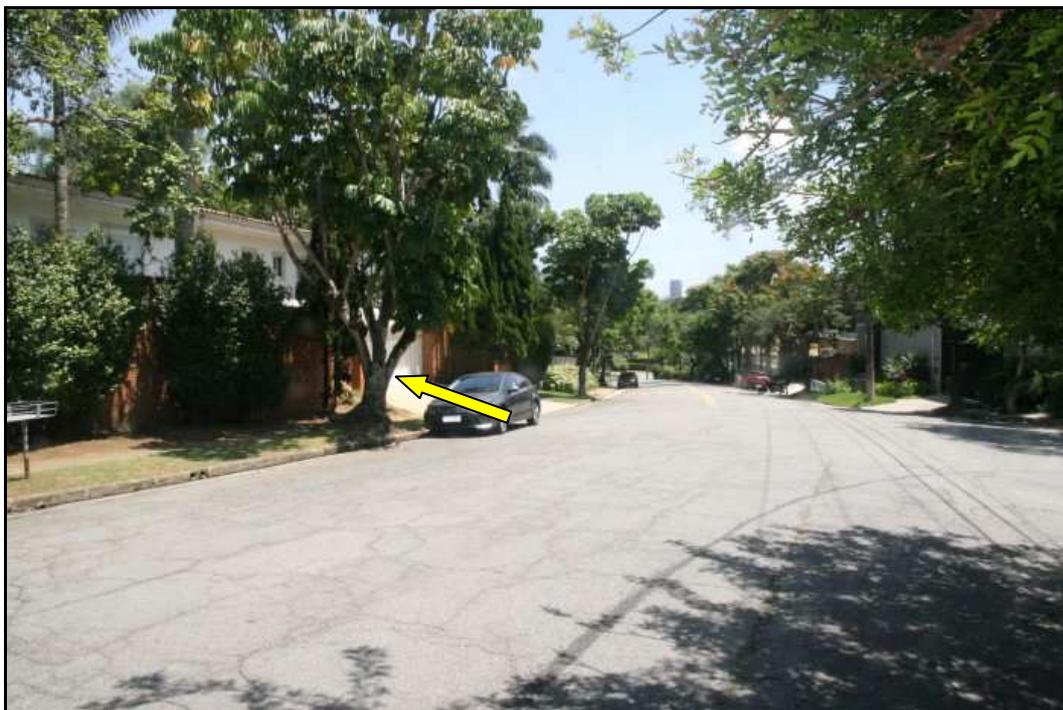
II.6 - Características da construção

Segundo o estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019), a residência enquadra-se no padrão fino.

A residência é composta de dois pavimentos, em que o primeiro pavimento, no nível da Avenida das Magnólias, é ocupado pela garagem, que é acompanhada de uma guarita. A residência e as edificações secundárias estão localizadas no nível do segundo pavimento.



FOTO 1 - Imóvel avaliando.



FOTOS 2/3 - Avenida das Magnólias. A seta amarela indica o imóvel avaliando.

A residência tem 51 anos e encerra uma área construída de 838,00 m², como indica a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando (contribuinte 084.037.0005-9).

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 084.037.0005-9			
Local do Imóvel:			
AV DAS MAGNOLIAS, 130			
CEP 05674-000			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV DAS MAGNOLIAS, 130			
CEP 05674-000			
Contribuinte(s):			
CPF 039.722.408-72	MARIO AUSTREGESILIO DE CASTRO		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	2.345	Testada (m):	45,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	2.345		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	838	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m ²):	722	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m ²):	2.345
Área não incorporada (m ²):	0
Área total (m ²):	2.345
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m ²):	838
Área ocupada pela construção (m ²):	722
Ano da construção corrigido:	1972

Em relação aos parâmetros fixados no retro referido estudo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019), e naquilo que diz respeito ao estado de conservação, a residência enquadra-se na referência F: necessitando de reparos de simples a importantes.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos 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.

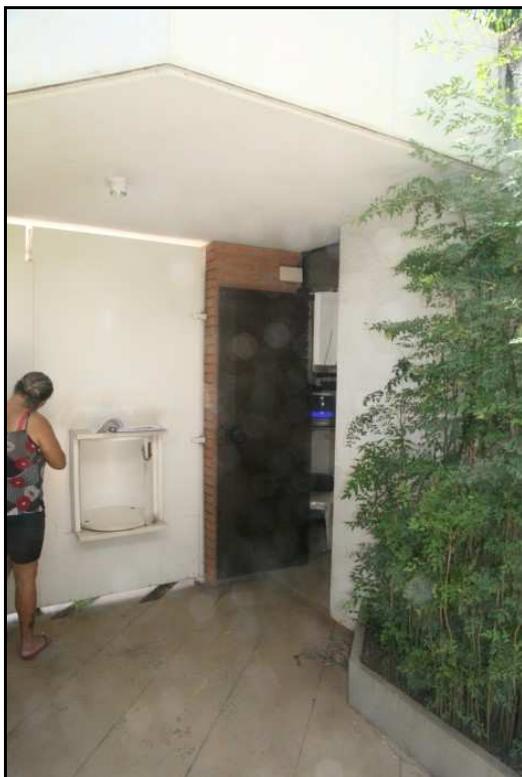
A residência tem quatro suítes e é composta pelas dependências ilustradas nas fotografias exibidas adiante (FOTOS de 4 a 55).



FOTOS 4/5/6 - Garagem.



FOTOS 7/8/9 - Sinais de umidade nas paredes da garagem.



FOTOS 10/11/12 - Guarita, com sinais de umidade nas paredes.



FOTOS 13/14/15/16 - Vestíbulo.



FOTOS 17/18/19 - Sala com lareira.



FOTOS 20/21 - Outra sala.



FOTOS 22/23/24 - Outras duas salas e lavabo.



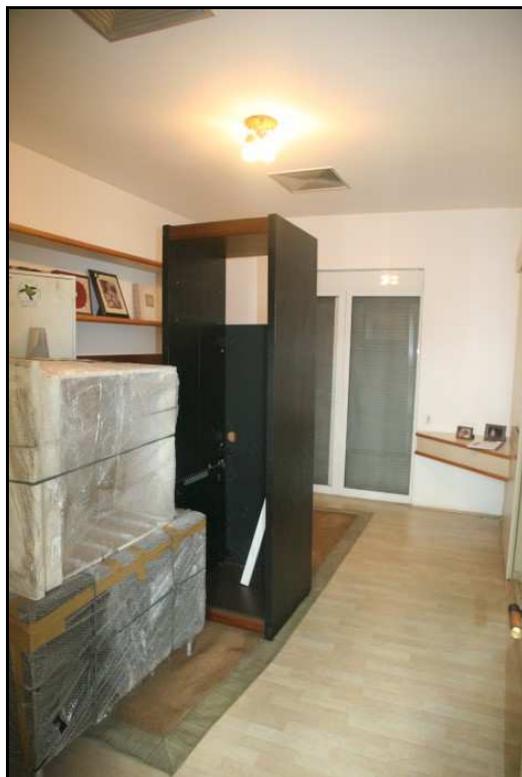
FOTOS 25/26/27 - Copa, cozinha e lavanderia.



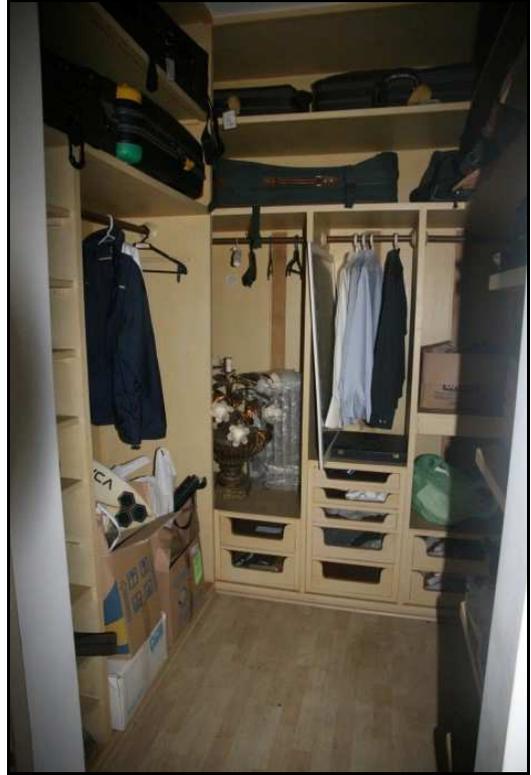
FOTOS 28/29/30 - Dependências de empregada (dois dormitórios e banheiro).



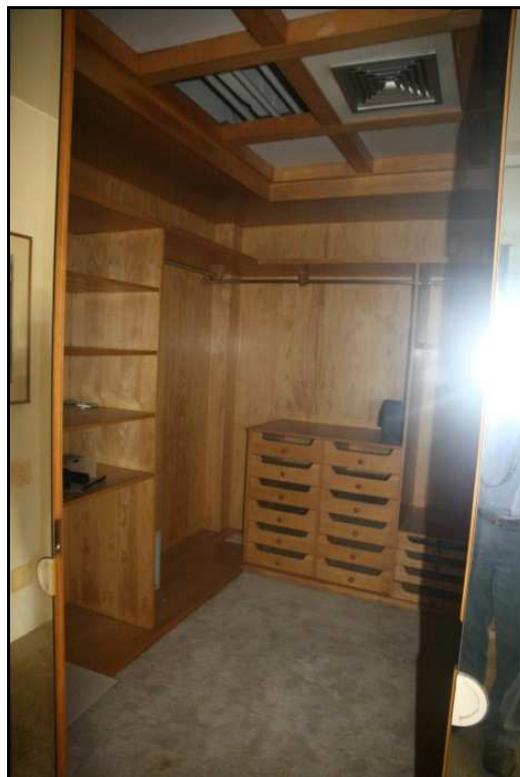
FOTOS 31/32/33 - Primeira suíte.



FOTOS 34/35/36 - Segunda suíte.



FOTOS 37/38/39 - Terceira suíte.



FOTOS 40/41/42/43 - Quarta suíte.



FOTOS 44/45/46/47 - Ala íntima. Anomalia observada: sinais de cupim.



FOTOS 48/49/50 - Dependências do jardineiro.



FOTOS 51/52 - Jardim, piscina e varanda.



FOTOS 53/54/55 - Salão com lavabo.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 3ª Zona (residencial horizontal de padrão alto):

- frente de referência do terreno (F_r) = 15,00 m
- profundidade mínima do terreno (P_{mi}) = 30,00 m
- profundidade máxima do terreno (P_{ma}) = 60,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,15
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. A avaliação será norteada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: **(a)** do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e **(b)** da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas).

III.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no Anexo I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Valor unitário básico de terreno = R\$ 3.300,00/m²
terreno com 15,00 m de frente e profundidade entre 30,00 e 60,00 m
Data-base: dezembro de 2023

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 2.344,36 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 3.300,00/m²

P_e = profundidade equivalente do terreno = 52,10 m

C_p = coeficiente de profundidade = 1,00

F_r = frente do terreno = 45,00 m

C_f = coeficiente de frente = $(2,00)^{0,15} = 1,11$

F = fator de correção

$F = 1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1)] = 1,11$

$V_t = 2.344,36 \times 3.300,00 \times 1,11 = \text{R\$ } 8.587.391,00$

Valor do terreno = R\$ 8.587.391,00

Data-base: dezembro de 2023

III.3 - Valor da construção

1. De acordo com o estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), a edificação enquadra-se no Grupo 2 (casa), no padrão fino, com um valor unitário de venda igual a $3,865 \times R_8N$.

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, a edificação enquadra-se na referência F (necessitando de reparos de simples a importantes).

3. Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c	valor da construção
A_c	área construída = $838,00 \text{ m}^2$
V_u	valor unitário de venda = $3,865 \times R_8N$
R_8N	custo unitário básico das edificações (em 12/2023) = R\$ $1.962,00/\text{m}^2$
I_e	idade da construção = 51 anos
I_r	vida referencial do padrão adotado = 60 anos
R	coeficiente residual do padrão adotado = 20%
K	coeficiente de Ross/Heideck (referência F) = 0,143
F_{oc}	fator de depreciação $[R + K \times (1 - R)] = 0,314$
V_c	$838,00 \times 3,865 \times 1.962,00 \times 0,314 = \text{R\$ } 1.995.364,00$

Valor da construção = R\$ 1.995.364,00

Data-base: dezembro de 2023

III.4 - Valor do imóvel

Resulta da soma dos valores do terreno e da construção.

- Valor do terreno = 8.587.391,00
- Valor da construção = 1.995.364,00
- Valor do imóvel = 10.582.755,00

Valor do imóvel = R\$ 10.600.000,00

Data-base: dezembro de 2023

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel objeto da matrícula 39.368 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (imóvel residencial situado na Avenida das Magnólias nº 130, Cidade Jardim) resulta igual a:

Valor do imóvel = R\$ 10.600.000,00

(dez milhões e seiscentos mil reais)

Data-base: dezembro de 2023

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 33 (trinta e três) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- Anexo I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 22 de dezembro de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

AVENIDA DAS MAGNÓLIAS

DATA-BASE: DEZEMBRO DE 2023

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 3ª Zona (residencial horizontal de padrão alto):

- frente de referência do terreno (F_r) = 15,00 m
- profundidade mínima do terreno (P_{mi}) = 30,00 m
- profundidade máxima do terreno (P_{ma}) = 60,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,15
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: **(a)** elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); **(b)** testada; **(c)** profundidade; e **(d)** localização. Para o fator indicado na letra “d” (localização) serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2022 (valor fiscal do local avaliando = 2.634,00).

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

II - AMOSTRA PESQUISADA**Elemento 1:**

Imóvel: Praça Renzo Pagliari, ao lado do nº 123
Setor 300 - Quadra 004 - Valor fiscal: 2.636,00

Terreno: frente = 42,60 m
área = 3.028,00 m²
profundidade equivalente = 71,08 m

Valor de venda: R\$ 12.000.000,00 (oferta - dezembro de 2023)

Informante: Bamberg - Juarez - 99204.0354
código do anúncio: IM109355

Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = $(0,50)^{0,15} = 0,90$ (- 0,10)
- Coeficiente de profundidade (C_p) = 1,01 (+ 0,01)
- $C_p = 3.028,00 \div [42,60 \times 60,00 \times 1,00 + 42,60 \times 11,08 \times (60,00 \div 71,08)^{0,50}]$
- Coeficiente de localização = $2.634,00 \div 2.636,00 = 1,00$ (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,10 + 0,01 = 0,91$

$$V_{u1} = [(12.000.000,00 \times 0,90) \div 3.028,00] \times 0,91 = \text{R\$ } 3.246,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Imóvel: Rua Consequina nº 53
Setor 84 - Quadra 28 - Valor fiscal: 2.476,00

Terreno: frente = 33,00 m
área = 967,00 m²
profundidade equivalente = 29,30 m

Valor de venda: R\$ 6.300.000,00 (oferta - dezembro de 2023)

Informante: Almeida Camargo Imóveis - Gustavo - 94957.2942
código do anúncio: AC7019

Observação: terreno com construção
construção de padrão fino, com 44 anos, com 742,00 m² de
área construída - valor da construção: R\$ 2.500.000,00

- Coeficiente de testada = $(0,50)^{0,15} = 0,90$ (- 0,10)
- Coeficiente de profundidade = $(30,00 \div 29,30)^{0,50} = 1,01$ (+ 0,01)
- Coeficiente de localização = $2.634,00 \div 2.476,00 = 1,06$ (+ 0,06)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,10 + 0,01 + 0,06 = 0,97$

$$V_{u2} = \{[(6.300.000,00 \times 0,90) - 2.500.000,00] \div 967,00\} \times 0,97 = \text{R\$ } 3.180,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Imóvel: Rua Dr. Wilton Paes de Almeida nº 285
Setor 84 - Quadra 275 - Valor fiscal: 2.658,00

Terreno: frente = 20,00 m
área = 700,00 m²
profundidade equivalente = 35,00 m

Valor de venda: R\$ 5.800.000,00 (oferta - dezembro de 2023)

Informante: Imobiliária Viver Morumbi - Lica - 99131.2247
código do anúncio: NM14642

Observação: terreno com construção
construção de padrão fino, com 36 anos, com 657,00 m² de
área construída - valor da construção: R\$ 2.700.000,00

- Coeficiente de testada = $(15,00 \div 20,00)^{0,15} = 0,96$ (- 0,04)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $2.634,00 \div 2.658,00 = 0,99$ (- 0,01)
- Fator de homogeneização = 1,00 - 0,04 - 0,01 = 0,95

$$V_{u3} = \{[(5.800.000,00 \times 0,90) - 2.700.000,00] \div 700,00\} \times 0,95 = \text{R\$ } 3.420,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Imóvel: Rua Engº Guimarães Valadão nº 303
Setor 84 - Quadra 53 - Valor fiscal: 2.304,00

Terreno: frente = 36,70 m
área = 893,00 m²
profundidade equivalente = 24,33 m

Valor de venda: R\$ 5.500.000,00 (oferta - dezembro de 2023)

Informante: Plus Imóveis - Elaine - 98161.6293
código do anúncio: PJ55276

Observação: terreno com construção
construção de padrão fino, com 41 anos, com 730,00 m² de
área construída - valor da construção: R\$ 2.700.000,00

- Coeficiente de testada = $(0,50)^{0,15} = 0,90$ (- 0,10)
- Coeficiente de profundidade = $(30,00 \div 24,33)^{0,50} = 1,11$ (+ 0,11)
- Coeficiente de localização = $2.634,00 \div 2.304,00 = 1,14$ (+ 0,14)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,10 + 0,11 + 0,14 = 1,15$

$$V_{u4} = \{[(5.500.000,00 \times 0,90) - 2.700.000,00] \div 893,00\} \times 1,15 = \text{R\$ } 2.898,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Imóvel: Rua Ícaro Sydow nº 139
Setor 84 - Quadra 273 - Valor fiscal: 2.641,00

Terreno: frente = 23,06 m
área = 836,00 m²
profundidade equivalente = 36,25 m

Valor de venda: R\$ 8.900.000,00 (oferta - dezembro de 2023)

Informante: Almeida Camargo Imóveis - Gustavo - 94957.2942
código do anúncio: AC5231

Observação: terreno com construção
construção de padrão fino, com 19 anos, com 750,00 m² de
área construída - valor da construção: R\$ 4.600.000,00

- Coeficiente de testada = $(15,00 \div 23,06)^{0,15} = 0,94$ (- 0,06)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $2.634,00 \div 2.641,00 = 1,00$ (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,06 = 0,94$

$$V_{u5} = \{[(8.900.000,00 \times 0,90) - 4.600.000,00] \div 836,00\} \times 0,94 = \text{R\$ } 3.834,00/\text{m}^2$$

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m ²)
1	3.246,00
2	3.180,00
3	3.420,00
4	2.898,00
5	3.834,00

- Média da amostra = $16.578,00 \div 5 = \text{R\$ } 3.316,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $3.316,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.321,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $3.316,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.311,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 3.316,00/\text{m}^2$

Valor unitário básico de terreno = R\$ 3.300,00/m²
terreno com 15,00 m de frente e profundidade entre 30,00 e 60,00 m
Data-base: dezembro de 2023