

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA LAPA - COMARCA DA CAPITAL –
S.P.

PROCESSO Nº
1005001-44.2017.8.26.0004

ANTONIO CARLOS SAMPAIO ARAUJO,
engenheiro civil, CREA 0500035309, perito judicial nomeado por Vossa
Excelência nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL**, requerida por **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** em
face de **AUTO POSTO VERONESES LTDA. e OUTROS** tendo concluído a
vistoria do imóvel em questão e realizado pesquisa de avaliação, vem,
respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o resultado do seu trabalho
consubstanciado na presente

AVALIAÇÃO
DE
IMÓVEL
PARA
VENDA

IMÓVEL: CASA E TERRENO À RUA GASTÃO CUNHA Nº 575, VILA
PAULISTA, 42º SUBDISTRITO JABAQUARA, SÃO
PAULO/SP.

ÍNDICE	página
1- Considerações Preliminares.....	02
2- Considerações Técnicas.....	03
3- Objetivo.....	03
4- Vistoria.....	03
5- Procedimentos de Avaliação.....	14
6- Pesquisa de Imóveis Comparativos e Cálculos de Valores Unitários.....	16
7- Valor de Venda do Imóvel.....	23
8- Quesitos Formulados à Perícia e Respostas.....	25
9- Conclusão.....	27
10- Encerramento.....	27

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Pelo MM. Juiz de Direito, Doutor RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN, da 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA – SP, fls. 344, foi este perito judicial honrado com sua nomeação, para avaliação de venda de imóvel penhorado.

Conforme fls. 330/336 dos autos, o imóvel em questão está na competência do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 103.283 descrevendo o imóvel como:

“Um prédio residencial situado na Rua Gastão Cunha nº 575, antes designada casa 6, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 04 da quadra D e parte do lote 03 da quadra Q, da Vila Paulista, no 42º Subdistrito - Jabaquara, medindo 9,00m de frente, em linha inclinada, por 31,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua o olha, onde confronta com prédio nº 585 da mesma rua, daí, vira à esquerda numa extensão de 10,00m, onde confina com o prédio nº 431, antigo nº 121, da Avenida Damasceno Vieira, antiga Avenida dos Eucaliptos; daí, vira novamente à esquerda numa extensão de 10,00m, onde confronta com o prédio nº 437, antigo número 129, da Avenida Damasceno Vieira; daí, vira novamente à esquerda numa extensão de 2,10m, onde confronta com o prédio número 571 da Rua Gastão Cunha; daí vira à direita numa extensão de 17,00m, confrontando com o prédio nº 571 da Rua Gastão Cunha, fechando o perímetro com uma área de 260,00 m². Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº 089.099.0063-6.”

2 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

3.1- No presente trabalho admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação fornecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé, sendo por isso confiáveis.

3.2- Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas, divisas, desapropriações, dívidas e outros ônus, por não se integrarem como objetivo primordial desta avaliação.

3 - OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é o de avaliar, para venda à vista, o imóvel penhorado, correspondente à matrícula imobiliária nº 103.283 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 330/336 dos autos.

4 - VISTORIA

Nomeado e previamente comunicado às partes, compareceu este Perito Judicial ao local do imóvel em questão nos dias 28, 30/10/2021 e 23/11/2021, tendo somente obtido êxito na vistoria das partes internas do imóvel na última data, onde pode observar as características do imóvel para proceder à sua avaliação de venda.

4.1- IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em questão fica situado à Rua Gastão Cunha nº 575, na Vila Paulista, 42º Subdistrito Jabaquara, zona sul desta Capital e corresponde a um terreno contendo edificação térrea residencial.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 1: fachada frontal do imóvel avaliando (muro amarelo e portão branco).



Foto 2: aspectos da Rua Gastão Cunha, próximo ao imóvel avaliando (seta vermelha).

O imóvel se posiciona em meio de quadra, entre a Av. Damasceno Vieira e a Rua Jorge Duprat Figueiredo, na quadra complementada pela Rua dos Paulistanos. Está distante, aproximadamente, 150 metros da Av. Santa Catarina (altura do nº 1.400), 350 metros da Rua Alba, 1.000 metros da Av. Vereador João de Luca, 1.200 metros da Av. Washington Luiz, 2.500 metros do aeroporto de Congonhas e 2.800 metros da estação Jabaquara do metrô.

4.3- ZONEAMENTO:

Conforme a legislação municipal de uso e ocupação do solo, Lei 16.402/16, o imóvel avaliando enquadra-se em ZC - Zona de Centralidade da Subprefeitura Jabaquara.

4.4- TERRENO:

O terreno do imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

- Formato irregular.
- Situado em meio de quadra.
- Topografia plana.
- Superfície aparentemente seca.

Mede 9,00 metros de frente para o logradouro e encerra a área de 260 m², sendo tais medidas extraídas da matrícula imobiliária.

O terreno encontra-se delimitado por muros e parede lateral da edificação, com portão de acesso no muro frontal.

4.5- BENFEITORIAS:

Sobre o terreno encontra-se uma edificação térrea, em alvenaria revestida com massa e pintura, portas e janelas em madeira, predominantemente, telhado em peças cerâmicas ou peças metálicas, tendo parede geminada à outra casa térrea vizinha, posicionada do lado esquerdo considerando de quem da rua olha o imóvel.

A casa avalianda é composta de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, garagem frontal e compartimentos de serviços (corredor lateral, área, dormitório e lavabo). Nos fundos há um quintal com 5 árvores (jabuticabeira, goiabeira, palmeira e 2 ficus).

Os acabamentos são basicamente compostos de:

Piso: peças cerâmicas (garagem, sala, dormitório frontal, banheiro, cozinha e lavabo de serviço), material vinílico (dormitório de fundos) e cacos cerâmicos (corredor lateral, área e dormitório de serviço).

Paredes: azulejos (banheiro e cozinha) e pintura látex sobre massa fina ou grossa (demais compartimentos).

Tetos: em massa com pintura látex (cômodos principais da casa) e telhas metálicas (garagem, corredor lateral e compartimentos de serviço).

Integra-se à edificação: louças e metais em médio padrão comercial (banheiro social e lavabo de serviço), box de vidro temperado no chuveiro (banheiro social), bancada e cuba em resina (cozinha), tanque de lavagem de roupas em louça e bancada (quintal), instalações elétricas e hidráulicas embutidas e portão em madeira no muro frontal (acesso para veículo à garagem).

Quanto ao estado de conservação, necessita o imóvel de repintura geral, eliminação de pontos de infiltração, reparos em piso vinílico, revisão das instalações elétricas, hidráulicas e telhado, além de limpeza de calhas de águas pluviais e de folhagens no telhado, considerando suas características atuais, estando o imóvel fechado e sem uso acerca de 6 meses, segundo informações locais. O imóvel não aparenta reforma de seus acabamentos, mantendo características da época de sua construção.



Foto 3: Muro frontal com portão de madeira.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 4: garagem.



Foto 5: Sala.



Foto 6: Dormitório 1 (frontal).

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 7: Dormitório 2.



Foto 8: Banheiro social.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 9: Cozinha.



Foto 10: Área de serviço.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 11: Dormitório de serviço.



Foto 12: lavado de serviço.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

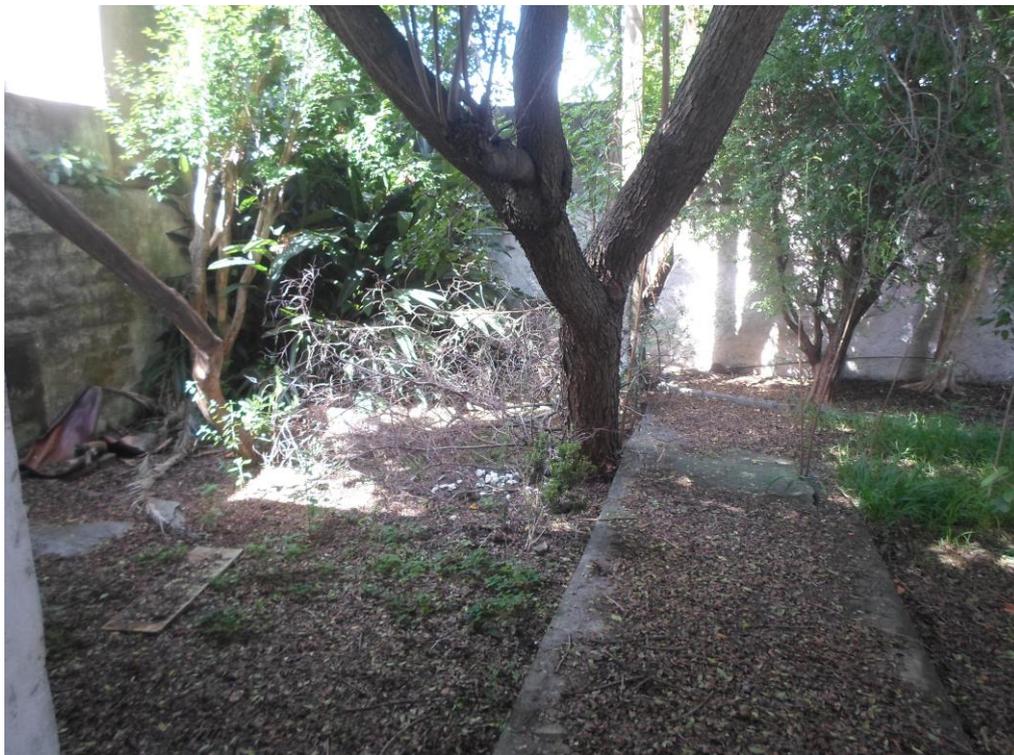


Foto 13: Quintal nos fundos.



Foto 14: Quintal nos fundos.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004



Foto 15: trecho da fachada de fundos, vista pelo quintal, com tanque de lavagem de roupas.



Foto 16: trecho da fachada de fundos.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

A edificação possui idade de 46 anos e área construída de 117 m², sendo tais números extraídos da certidão de IPTU do imóvel, conforme imagem a seguir.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 089.099.0063-6

Local do Imóvel:
 R GASTAO DA CUNHA, 575 - VL PAULISTA
 JABAQUARA CEP 04361-090
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R COMEN EDUARDO SACCAB, 269 - APTO 83
 BROOKLIN PAULISTA SAO PAULO CEP 04601-071

Contribuinte(s):
 CPF 523.784.708-00 HAMILTON SIMOES DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	260	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	260		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	117	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	117	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	643,00
- da construção:	1.368,00

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

- da área incorporada:	167.180,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.626,00
Base de cálculo do IPTU:	240.806,00

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/11/2021
Número do Documento: 2.2021.004034038-3
Solicitante: MARIA ANGELA RIBEIRO DE CASTRO MENDES (CPF 065.709.148-04)

5 - PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

Para avaliar o imóvel em questão foram procedidas pesquisas e observações acerca do mercado imobiliário local, considerando as orientações das normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, em especial a NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e normas do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), na qual a presente avaliação se classifica em Grau I de precisão de estimativa de valor e de fundamentação.

Foram obtidos elementos comparativos de terrenos na região, com ou sem benfeitorias, ofertados para venda, ou comercializados, através do mercado imobiliário.

Estes comparativos foram homogeneizados, por fatores preconizados em normas técnicas, visando à relação direta com o avaliando, bem como na apuração do valor do imóvel em questão.

Na atribuição de valor das benfeitorias foi adotado o estudo do IBAPE/SP denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Deste modo, a edificação do imóvel em questão foi classificada por este perito como:

- “Casa de padrão simples”: 1,497 x R8N (adotado índice médio do padrão).
- Idade da edificação: 46 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples.
- Fator de obsolescência e conservação (Fob) = 0,496.
- Área construída: 117 m², sendo tal área extraída da certidão de IPTU.
- Índice R8N divulgado pelo Sinduscon-SP = R\$ 1.749,99 (novembro/2021).

Dos fatores de homogeneização de imóveis, preconizados em norma técnica, foram adotados no presente trabalho:

- Fator Oferta (Fo): 0,90 (para imóveis comparativos ofertados para venda) e 1,0 (para imóveis comercializados).
- Fator Testada do Lote (Ftl): fórmula conforme Norma do Ibape / SP para a 2ª zona (residencial padrão médio), considerando a frente de referência (Fr) = 10 metros.
- Fator Profundidade do Lote (Fpl): fórmula conforme Norma do Ibape/SP para a 2ª zona (residencial padrão médio), considerando a profundidade mínima para região (Pmi) = 25 metros e a profundidade máxima (Pma) = 40 metros.

6- PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARATIVOS E CÁLCULOS DE VALORES UNITÁRIOS

Para a determinação do valor de venda de terreno, este perito adotou as recomendações das Normas Técnicas para avaliação de imóveis urbanos, realizando pesquisa de imóveis na mesma região sócio-econômica do imóvel avaliando, no mês de novembro / 2021.

Nesta pesquisa apurou-se 06 elementos comparativos, que foram homogeneizados visando a relação direta com o imóvel avaliando, de acordo com os fatores mencionados no item 5 desta avaliação.

6.1) ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS:

ELEMENTO COMPARATIVO 1



IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Gastão Cunha nº 324.

FONTE – BA Imóveis, Sra. Fabiana, tel. 5071-5012.

PREÇO (P) – R\$ 650.000,00, para venda em novembro 2021.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 5,00 m., área de 150,00 m² e profundidade equivalente de 30 m.

BENFEITORIAS:

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

- casa assobradada: 3 dormitórios (1 suíte), 2 salas, cozinha, banheiro social, área de serviço, quintal e edícula. Garagem para 2 automóveis.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 40 anos. Fob = 0,555.
- Área construída (ac): 177 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 370.294,72.
- Valor do terreno /m² = Vtu (1) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu (1) = R\$ 1.431,37/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu (1):

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.431,37 x 1,149) – R\$ 1.431,37 = R\$ 213,27

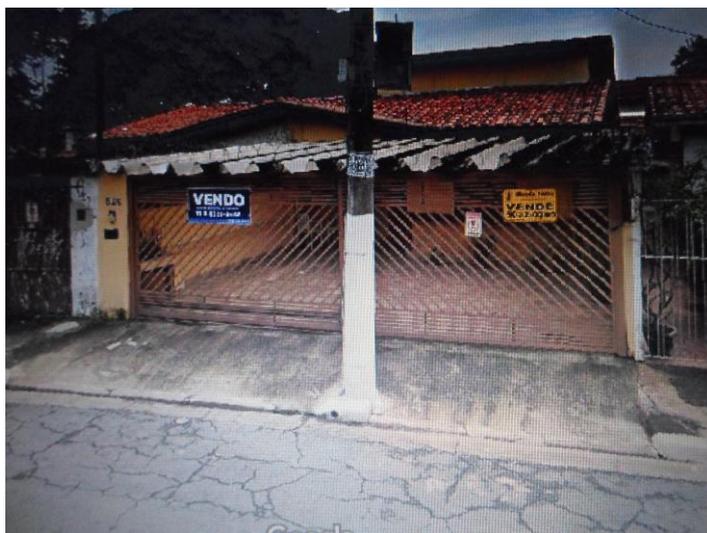
Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.432,37 x 1,00) – R\$ 1.431,37 = 0

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh (1) = Vtu (1) + Cf + Cp = R\$ 1.431,37 + R\$ 213,27 + 0

Vtuh (1) = R\$ 1.644,64.

ELEMENTO COMPARATIVO 2



IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Gastão Cunha nº 545.

FONTE – Sr. Carlos, Corretor de Imóveis, tel. 9.9955-3256.

PREÇO (P) – R\$ 450.000,00, para venda em novembro 2021.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 6 m., área de 120,00 m² e profundidade equivalente de 20,00 m.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

BENFEITORIAS:

- Casa térrea: 2 dorm., sala, cozinha e banheiro. Garagem para 2 autos.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 35 anos. Fob = 0,61.
- Área construída (ac): 80 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 183.950,55
- Valor do terreno /m² = Vtu (2) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu (2) = R\$ 1.842,08/m².

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu (2):

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,108 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.842,08 x 1,108) - R\$ 1.842,08 = R\$ 198,95.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,118 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.842,08 x 1,118) – R\$ 1.842,08 = R\$ 217,37.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh (2) = Vtu (2) + Cf + Cp = R\$ 1.842,08 + R\$ 198,95 + R\$ 217,37

Vtuh (2) = R\$ 2.258,40.

ELEMENTO COMPARATIVO 3



IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Gastão Cunha nº 227.

FONTE – Sr. Carlos, Corretor de Imóveis, tel. 9.9955-3256.

PREÇO (P) – R\$ 550.000,00, para venda em novembro de 2021.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 7,5 m, área de 150 m² e profundidade equivalente de 20,00 m.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

BENFEITORIAS:

- casa assobradada: 2 dorm., 3 salas, cozinha, banheiro, quintal e edícula. Garagem para 3 autos.

- Classificação: casa de padrão simples (índice médio adotado 1,497 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 45 anos. Fob = 0,511.
- Área construída (ac): 150 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,497 x R8N x Fob x ac = R\$ 200.802,69
- Valor do terreno /m² = Vtu (3) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu (3) = R\$ 1.961,32/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu (3):

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,059 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.961,32 x 1,059) – R\$ 1.961,32 = R\$ 115,72.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,118 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.961,32 x 1,118) – R\$ 1.961,32 = R\$ 231,44

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh (3) = R\$ 1.961,32 + R\$ 115,72 + R\$ 231,44

Vtuh (3) = R\$ 2.308,48.

ELEMENTO COMPARATIVO 4



IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Rishin Matsuda nº 380.

FONTE – Renascente Imóveis, Sr. Rodrigues, tel.5685-6477.

PREÇO (P) – R\$ 425.000,00, para venda em novembro 2021.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 6,0 m., área de 140 m² e profundidade equivalente de 23,3 m.

BENFEITORIAS:

- casa térrea (comercial): 2 dorm., 4 salas, 2 banheiros. Garagem para 1 auto.
- Classificação: casa de padrão simples (índice médio adotado 1,497 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 40 anos. Fob = 0,555.
- Área construída (ac): 110 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,497 x R8N x Fob x ac = R\$ 159.934,82.
- Valor do terreno /m² = Vtu (4) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu (4) = R\$ 1.589,75/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu (4):

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,108 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.589,75 x 1,108) – R\$ 1.589,75 = R\$ 171,69

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,036 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.589,75 x 1,036) – R\$ 1.589,75 = R\$ 57,23

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh (4) = R\$ 1.589,75 + R\$ 171,69 + R\$ 57,23

Vtuh (4) = R\$ 1.818,67.

ELEMENTO COMPARATIVO 5



IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua dos Paulistanos nº 200.

FONTE – Mascote Imóveis, Sra. Lourdes, tel. 5564-4004.

PREÇO (P) – R\$ 477.000,00, para venda em novembro 2021.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 5,0 m., área de 100 m² e profundidade equivalente de 20,00 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobradada: 3 dorm. (1 suíte), sala, cozinha, banheiro e edícula. Garagem para 2 autos.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 40 anos. Fob = 0,555.
- Área construída (ac): 130 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 271.967,87.
- Valor do terreno /m² = Vtu (5) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu (5) = R\$ 1.573,32/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu (5):

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.573,32 x 1,149) – R\$ 1.573,32 = R\$ 234,42

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,118 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.573,32 x 1,118) – R\$ 1.573,32 = R\$ 185,65

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh (5) = R\$ 1.573,32 + R\$ 234,42 + R\$ 185,65

Vtuh (5) = R\$ 1.993,39.

ELEMENTO COMPARATIVO 6



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Gastão Cunha nº 459.
 FONTE – Sr. Carlos, Corretor de Imóveis, tel. 9.9955-3256.
 PREÇO (P) – R\$ 450.000,00, para venda em novembro 2021.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 3,5 m., área de 100,00 m² e profundidade equivalente de 28,5 m.

BENFEITORIAS:

- Casa térrea: 2 dorm., sala, cozinha e 2 banheiros quintal e edícula. Garagem para 1 auto.
- Classificação: casa de padrão simples (índice médio adotado 1,497 R8N).
- R8N = R\$ 1.749,99 / m² (Sindusconsp – novembro/2021).
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 35 anos. Fob = 0,61.
- Área construída (ac): 100 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,497 x R8N x Fob x ac = R\$ 159.803,84
- Valor do terreno /m² = Vtu⁽⁶⁾ = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtu⁽⁶⁾ = R\$ 2.451,96/m².

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtu⁽⁶⁾:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 2.451,96 x 1,149) - R\$ 2.451,96 = R\$ 365,34.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 2.451,96 x 1,00) – R\$ 2.451,96 = 0

Valor do terreno/m², homogeneizado Vtuh⁽⁶⁾ = Vtu⁽⁶⁾ + Cf + Cp + Ct = R\$ 2.451,96 + R\$ 365,34 + 0

Vtuh⁽⁶⁾ = R\$ 2.817,30.

6.2) CÁLCULOS DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (Vut):

Elementos Comparativos Pesquisados	Valor Homogeneizado (R\$/M2)
1.....	1.644,64
2.....	2.258,40
3.....	2.308,48
4.....	1.818,67
5.....	1.993,39
6.....	2.817,30

Média aritmética dos 6 comparativos (X_6) = R\$ 2.140,15

Média saneada (X') = média excluindo os elementos com valores acima e abaixo de 30%, da média aritmética, conforme a norma técnica do IBAPE/SP.

$$X + 30\% = \text{R\$ } 2.782,19$$

$$X - 30\% = \text{R\$ } 1.498,10$$

Neste caso foi excluído o elemento comparativo nº 6, sendo assim necessária obtenção de nova média saneada:

Média aritmética dos 5 comparativos restantes (X_5) = R\$ 2.004,72

Média saneada (X') = média excluindo os elementos com valores acima e abaixo de 30%, da média aritmética, conforme a norma técnica do IBAPE/SP.

$$X + 30\% = \text{R\$ } 2.606,13$$

$$X - 30\% = \text{R\$ } 1.403,30$$

Na nova média não foram excluídos outros elementos comparativos, assim resultando o valor unitário (V_{ut}):

$$\mathbf{V_{ut} = \text{R\$ } 2.004,72 / \text{m}^2 \text{ (referência: novembro de 2.021)}}$$

7 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Considerando os Cálculos do Valor Unitário de venda de terreno na região, (V_{ut}) homogeneizado, conforme demonstrativo no item 6 deste trabalho e considerando as atribuições das benfeitorias, citadas no item 5, conclui-se o seguinte valor do imóvel:

$$V_i = [\text{valor do terreno } (V_t) + \text{valor das benfeitorias } (V_{vb})]$$

Sendo:

7.a) VALOR DO TERRENO

Vt = Valor do terreno

Vt = [Vut + Valores correspondentes aos coeficientes de frente e de profundidade] x área do terreno.

$$Vt = [R\$ 2.004,72/m^2 \times 0,979 \times 1,00] \times 260,00 \text{ m}^2 =$$

$$Vt = R\$ 510.281,43 \text{ ou redondos:}$$

$$Vt = R\$ 510.300,00$$

7.b) VALOR DAS BENFEITORIAS

- “Casa de padrão simples”: 1,497 x R8N (adotado índice médio do padrão).
- Idade da edificação: 46 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples.
- Fator de obsolescência e conservação, Fob = 0,496
- Áreas construídas: 117 m².
- Índice R8N Sinduscon-SP (novembro/2021) = R\$ R\$ 1.749,99/m²

Vvb = Valor das benfeitorias existentes

$$Vvb = 1,497 \times R\$ 1.749,99/m^2 \times 0,496 \times 117 \text{ m}^2 = R\$ 152.028,46$$

Ou redondos:

$$Vvb = R\$ 152.000,00.$$

7.c) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Vi = [valor do terreno (Vt) + valor das benfeitorias (Vvb)]

$$Vi = R\$ 510.300,00 + R\$ 152.000,00 = R\$ 662.300,00.$$

Vi = R\$ 662.300,00 (seiscentos e sessenta e dois mil e trezentos reais), referência novembro de 2021.

8 – QUESITOS FORMULADOS À PERÍCIA E RESPOSTAS

Quesitos formulados pela Exequirente, fls. 355/356 e respostas deste Perito Judicial.

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado e definir como Residencial ou Comercial.

Resposta: Trata-se de uma casa térrea, do tipo residencial, e se u respectivo terreno, detalhadamente descrito com ilustrações no item 4 desta Avaliação.

2. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver e as características do imóvel.

Resposta: A edificação possui idade de 46 anos, sendo casa de padrão simples e estado de conservação necessitando de reparos simples.

3. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

Resposta: R\$ 662.300,00 (seiscentos e sessenta e dois mil e trezentos reais), referência novembro de 2021.

4. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e porquê?

Resposta: Método da Reprodução, porque é o que mais adequa as características do imóvel em questão.

5. A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1005001-44.2017.8.26.0004

Resposta: A localização é um dos fatores, porém no presente caso todos os imóveis comparativos pesquisados guardam a mesma característica de localização, por se situarem na mesma rua, ou na mesma quadra, ou nas proximidades do imóvel avaliando.

6.O imóvel possui Habite-se e toda regularização perante órgãos como Prefeitura/IPTU com a metragem já atualizada?

Resposta: Este Perito obteve junto à municipalidade, o certificado de regularidade da edificação, atualizado, conforme imagem a seguir.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO		SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL	
 CERTIFICADO DE REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO		TIPO	01
		Nº DO CERTIFICADO	000006438
		ANO	2021
NOME DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL		Nº DO CONTRIBUINTE	
HAMILTON SIMOES DE ALMEIDA		089.099.0063-6	
NOME DO COMPROSSÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL			
LOCAL DE ENTREGA		R COMEN EDUARDO SACCAB, 269	
CEP	04601071	APTO 83 BROOKLIN PAULISTA	CÓDIGO DO LOGRADOURO
			3590-4
LOCAL DO IMÓVEL		R GASTAO DA CUNHA, 00575	
CEP	04361090	VL PAULISTA JABAQUARA	CÓDIGO DO LOGRADOURO
			7821-2
DADOS FÍSICOS DO IMÓVEL			
TESTADA (m)	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO (m²)	FRAÇÃO IDEAL
9	260	117	1
OBSERVAÇÕES			
<p>- Este Certificado foi expedido em conformidade com a legislação em vigor.</p> <p>- Este Certificado será considerado documento hábil para comprovação da regularidade da edificação nos termos do Código de Obras e edificações, bem como para fins comprobatórios perante os Cartórios de Registro de Imóveis, nos termos da Legislação Federal pertinente.</p> <p>- Este Certificado equipara-se ao Auto de Vistoria, Auto de Conclusão, "Habite-se", Alvará de Conservação, Auto de Regularização e Certificado de Conclusão.</p> <p>- Este Certificado não reconhece a regularidade do uso dado ao imóvel.</p> <p>- Consulte a autenticidade do documento através do site www.prefeitura.sp.gov.br</p>			
ATENÇÃO		DATA DA EMISSÃO	
ESTE DOCUMENTO SUBSTITUI OS EMITIDOS ANTERIORMENTE		08/11/2021	

9- CONCLUSÃO

Reunidos todos os itens e anexos da presente avaliação e presumindo-se que o imóvel esteja livre e desimpedido de quaisquer ônus, este avaliador conclui para o imóvel composto de terreno e benfeitorias, à Rua Gastão Cunha nº 575, Vila Paulista – 42º Subdistrito Jabaquara, nesta Capital, matrícula imobiliária nº 103.283 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em **R\$ 662.300,00 (seiscentos e sessenta e dois mil e trezentos reais), referência novembro de 2021.**

10- ENCERRAMENTO

Encerra-se a presente Avaliação de Imóvel, que consta de 27 (vinte e sete) páginas digitalizadas, sendo todas numeradas sequencialmente e esta última datada e assinada por este perito nomeado por Vossa Excelência.

Outrossim, permanece o signatário à disposição do Juízo e das partes processuais, para os devidos esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa da verdade e sobretudo da Justiça.

São Paulo, 17 de dezembro de 2.021.



ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO
Engenheiro Civil – Perito Judicial