

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do
Foro Regional de Santo Amaro - SP.**

Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autos nº 1031478-47.2016.8.26.0002

PAULO PALMIERI MAGRI, infraassinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro** em face de **Ednalva Barbosa de Cerqueira e outros** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 5º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Í N D I C E

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- II - VISTORIA

- III - AVALIAÇÃO

- IV - CONCLUSÃO

- V - ENCERRAMENTO

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Certidão de Cadastro Imobiliário
2. Mapa 1 – Subprefeitura de Santo Amaro – Lei n^o 16.402/2016
3. Pesquisa de Elementos Comparativos
4. Resumo da Avaliação

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do imóvel situado à Rua Moraes Navarro, nº 237 – Socorro – município de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob nº 093.058.0023-8 (vide Anexo 1)

2. Despacho Saneador - fls. 211 dos autos.

2.1. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 193 dos autos, para produção da prova pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

II - VISTORIA

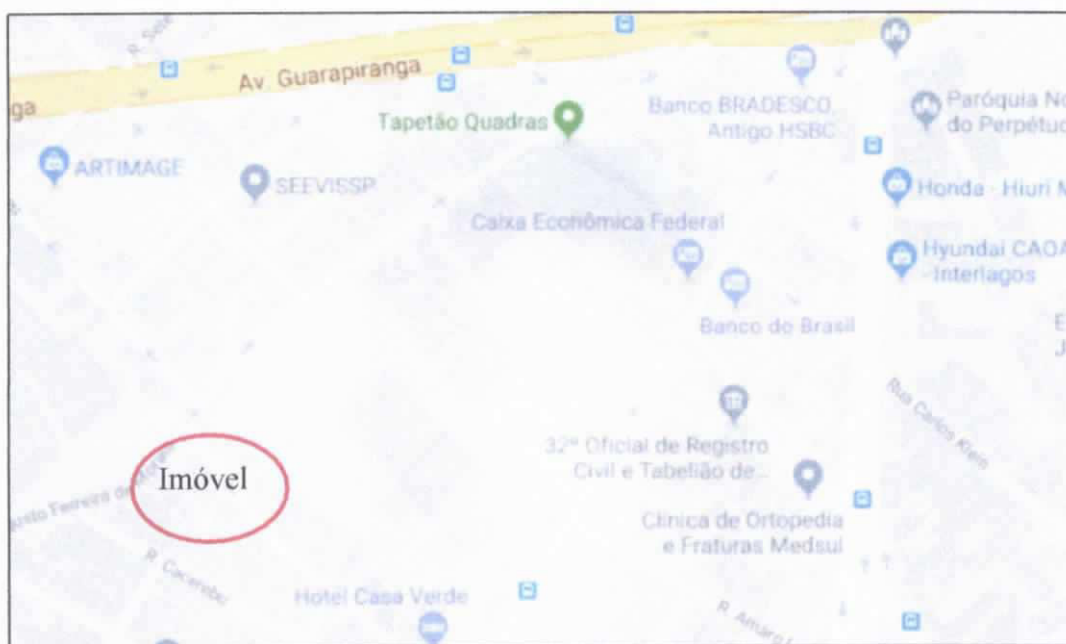
A vistoria foi realizada após as partes terem sido convidadas a participar da diligência, sendo certo que no dia e hora aprezados nenhuma das partes compareceu para nos acompanhar na diligência que foi realizada.

2.1. Localização:

Trata-se de um imóvel situado à Rua Moraes Navarro, nº 237 – Socorro – município de São Paulo/SP, no local assinalado na planta a seguir apresentada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.2. Melhoramentos Públicos:

A região possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

2.3. Zoneamento:

O imóvel está situado em Zona de Média Densidade – SA – Subprefeitura de Santo Amaro, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 2).

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.3. Do imóvel em estudo:

2.3.1 Composição do imóvel situado à Rua Moraes Navarro, nº 2237

Trata-se de um imóvel com área de 216,00 m² - duzentos e dezesseis metros quadrados (vide matrícula 148.453 – fls. 187/187) contendo uma edificação térrea erigida em alvenaria com área construída de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) devidamente ilustrada no presente item.

2.4. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passa a descrevê-las.

Não nos foi possível adentrar ao imóvel em lide tendo em vista que o locatário que o ocupava não nos permitiu o ingresso. Entretanto a classificação para a avaliação foi feita com base nos acabamentos externos da mesma e informações fornecidas pelo locatário.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Rua Morais Navarro. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 237 olhando em direção à Rua Augusto Ferreira de Moraes.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Rua Morais Navarro. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior dessa vez olhando em direção oposta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

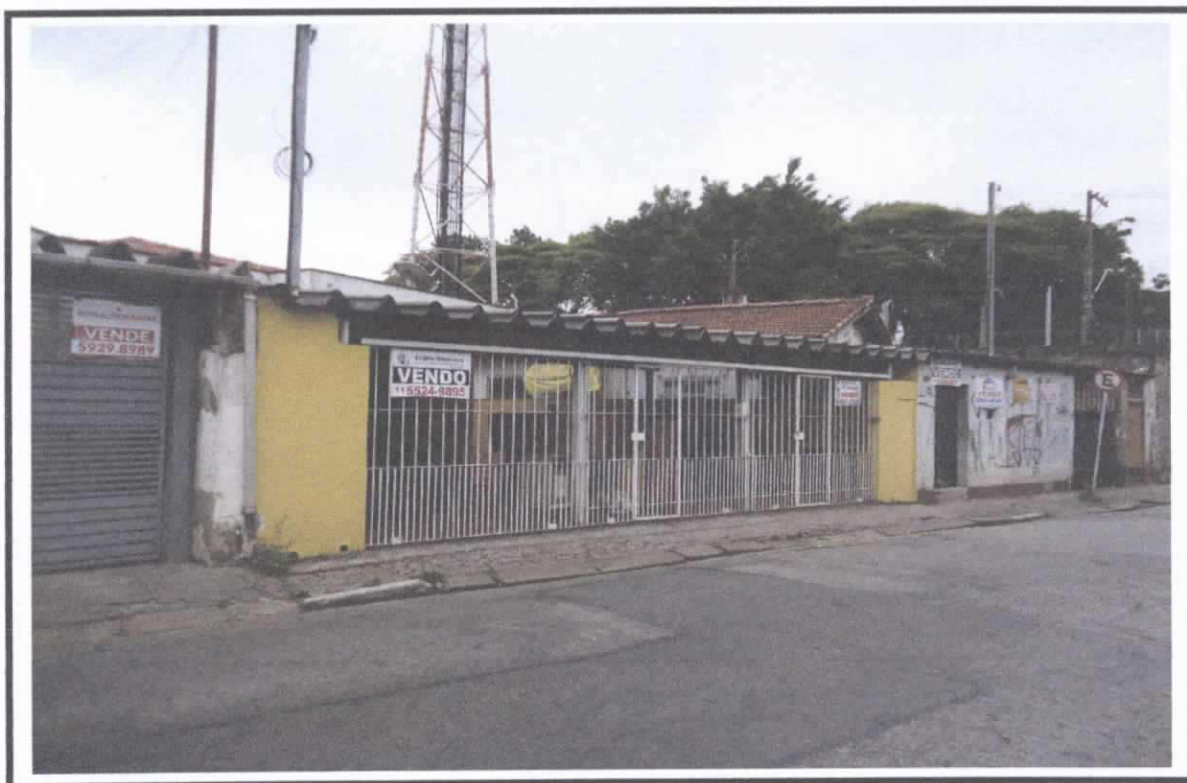


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel objeto da presente ação sob nº 237 da Rua Morais Navarro.

III - AVALIAÇÃO

1. Critérios:

O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. Nível de Rigor:

O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Metodologia:

Para a avaliação do terreno adotou-se as “*Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos*”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em 01/02/2011. Tais Normas foram adequadas para as condições e peculiares da Capital e Grande São Paulo.

Buscando aferir o valor unitário básico de terreno, este signatário diligenciou nas imobiliárias da região coletando opiniões, elementos de comparação dentro da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e setores vizinhos, estando os mesmos inseridos no Anexo 3 do presente laudo.

Levado a efeito um primeiro cálculo depreendeu-se que o melhor ajuste (revelado pelo menor coeficiente de variação da amostra) se dá quando considerados apenas o fator “localização”.

Esses elementos foram tratados e homogeneizados consoante as recomendações das normas, concluindo-se pelo valor unitário de **R\$ 1.468,73/m²** (vide Anexo 4), adotando-se para o imóvel avaliando o procedimento da 2ª zona, segundo a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005, considerando-se terrenos com 10,00 metros de frente, profundidade entre 25,00 e 40,00 metros.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. Avaliação.

Para atender as características peculiares de cada imóvel será apresentado a avaliação individual do imóvel situado à Rua Morais Navarro, nº 237, à saber:

4.1 Imóvel: Rua Morais Navarro, nº 237.

4.1.1 Equação básica que determina valor terreno:

$$\text{Valor Terreno} = At * qm$$

At = área total do terreno	216,00 m ²
qm = valor unitário básico	R\$ 1.467,88/m ²
a = testada efetiva do imóvel	9,00 m

Tendo em vista o cálculo preconizado pelas normas da IBAPE, ter-se-á:

Portanto, a equação básica que determinará o valor de terreno em números redondos será de:

$$\begin{aligned} \text{Valor Terreno} &= At * qm \\ VT &= 216,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 1.467,88/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Em números redondos:

Valor Total do Terreno

$$VT = \text{R\$ } 317.060,00$$

(Trezentos e dezessete mil e sessenta reais), base março de 2018.

4.1.2. Avaliação das Construções:

O valor das construções existentes será determinado através do estudo da comissão de peritos nomeada pelo provimento nomeada pela portaria nº 02/07 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Pública, trabalho este revisto para o mês de Julho de 2.007, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos previstos no trabalho da Comissão de Peritos nomeada pela portaria 02/14.

A área de construção foi obtida com base na vistoria realizada no local bem como com base na documentação acostada aos autos (vide Matrícula nº 148.543 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – vide fls. 187/188 dos autos e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – vide Anexo 1 do presente laudo técnico), tendo-se obtido o seguinte valor:

* Benfeitoria 1: $A_c = 150,00 \text{ m}^2$.

* devido as características construtivas pertencentes a essa edificação, levamos a classificá-la como do tipo "Casa de Padrão Simples" (limite de classificação entre 0,912 e 1,200 de R_8N).

* será adotado o limite médio das faixas de sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja; 1,056 de R_8N . E o valor a ser considerado do R_8N publicado através da "A Construção" da Editora PINI, base dezembro de 2017 (último índice publicado até esta data) perfaz um valor de $R\$1.334,45/\text{m}^2$.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

* para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através das seguintes fórmulas:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Sendo:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = vida útil

C = coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação D é obtido da transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

Ic = Idade cronológica = 45 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = e (necessitando de reparos simples)

Portanto,

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,1 + 0,434 \times (1-0,1) = 0,547$$

Assim temos,

BENFEITORIA:

$$Ac_1 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$Kd_1 = 0,547$$

$$Vuc_1 = R\$ 1.334,45/\text{m}^2 * 1,056$$

$$Vc_1 = R\$ 1.409,18/\text{m}^2 * 150,00\text{m}^2 * 0,547$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Em números redondos:

VC = R\$ 115.625,00

(Cento e quinze mil e seiscentos e vinte e cinco reais),
base março de 2018.

4.1.3. Valor Total do Imóvel:

Portanto, o valor total do Imóvel, resulta do somatório aritmético dos capitais; “terreno + construções”, ou seja:

valor do terreno	R\$	317.060,00
valor da benfeitoria	R\$	<u>115.625,00</u>
S O M A T Ó R I O	R\$	432.685,00

Valor do imóvel (terreno + construções)

Valor total = R\$ 432.685,00

(Quatrocentos e trinta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais),
base março de 2018.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÕES

1. O valor do imóvel, localizado na Rua Morais Navarro, nº 237 – Socorro – município de São Paulo, alcança o valor de comercialização (valor de mercado) de:

valor do terreno	R\$	317.060,00
valor da benfeitoria	R\$	<u>115.625,00</u>
SOMATÓRIO.....	R\$	432.685,00

Rua Morais Navarro, nº 237 – Socorro – município de São Paulo/SP

Valor do imóvel à Vista = R\$ 432.685,00

(Quatrocentos e trinta e dois mil e seiscentos e oitenta e cinco reais), base março/2018.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 16 (dezesesseis) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 06 de março de 2018.



Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP