

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0033929-54.2019.8.26.0100
CARTÓRIO : 20º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTES : CONSTRUTORA CARMO COURI LTDA. E OUTROS
**REQUERIDOS : SENEPOL BEEF – PECUÁRIA, COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E
IMPORTAÇÃO S.A. E OUTRO**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Venezuela, nº 264, Bairro Jardim América, Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Agosto de 2021

Valor de mercado para venda: R\$ 22.000.000,00
(vinte e dois milhões de reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 472, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Venezuela, nº 264, Bairro Jardim América, Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

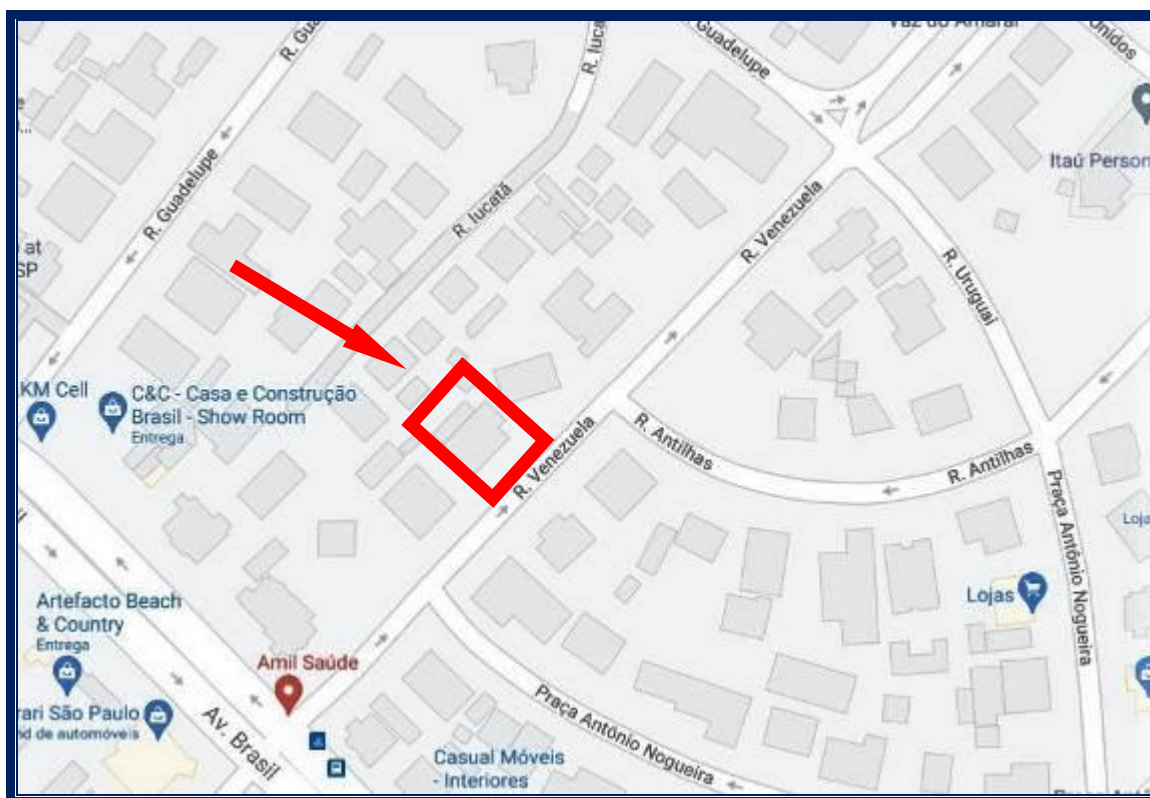
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Venezuela, nº 264, Bairro Jardim América, Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 013, Quadra 052, lote 0013-6 e Índice Fiscal 4.110,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Venezuela.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Venezuela que lhe dá acesso.



Vista da Rua Venezuela que lhe dá acesso.

8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Venezuela.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa (ZER1).

12. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 70.323 do 13º CRI / SP (fls. 453), possui a seguinte descrição:

“Medindo 30,49m de frente, por 45,00m da frente aos fundos, ou seja, 1.372,05m²

13. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Luxo (com elevador)		
Estrutura / Forro / Portas	Convencional / Laje e madeira / Madeira e ferro		
Piso	Assoalho, granito, mármore, tacos de madeira, ladrilhos cerâmicos e laminado		
Revestimento ext. / int.	Argamassa fina / Argamassa fina e azulejos		
Janelas / Caixilhos	Tipo porta balcão, de correr e basculante / Alumínio		
Compartimentos	Corpo principal	Térreo	Hall de entrada, sala de TV, lavabo, sala com três ambientes, varanda, sala de almoço, cozinha e 2 (duas) despensas
		Superior	Hall de distribuição 3 (três) suítes
	Edícula	Cobertura, área de serviço, sala, salão e 2 (dois) banheiros	
Cobertura	Telhas cerâmicas		
Idade real estimada	30 (trinta) anos		
Estado da edificação	Regular		
Área construída	700,00m²		

Obs.:

- a)** A área construída e a idade real da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).
- b)** A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria, em vista das várias reformas de modernização no imóvel.

14. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista externa do corpo principal.



Vista externa da área lateral.



Corpo principal – Térreo: Hall de entrada e sala de TV.



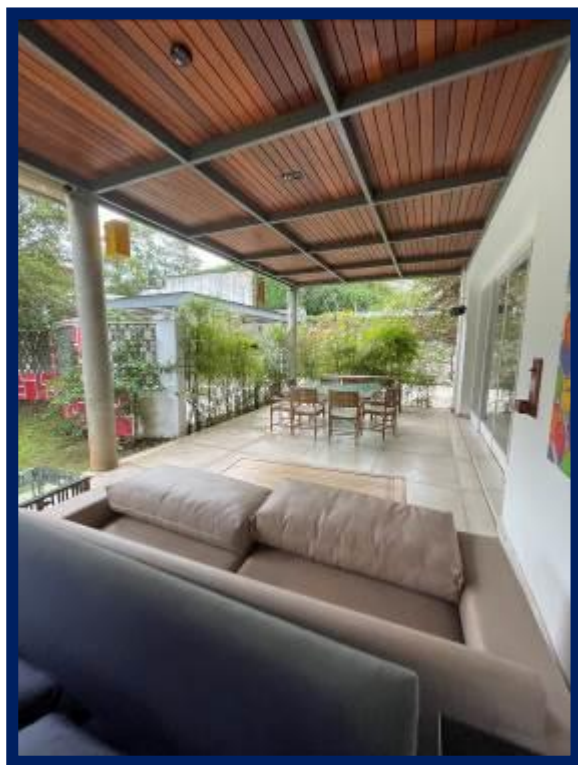
Corpo principal – Térreo: Lavabo e elevador.



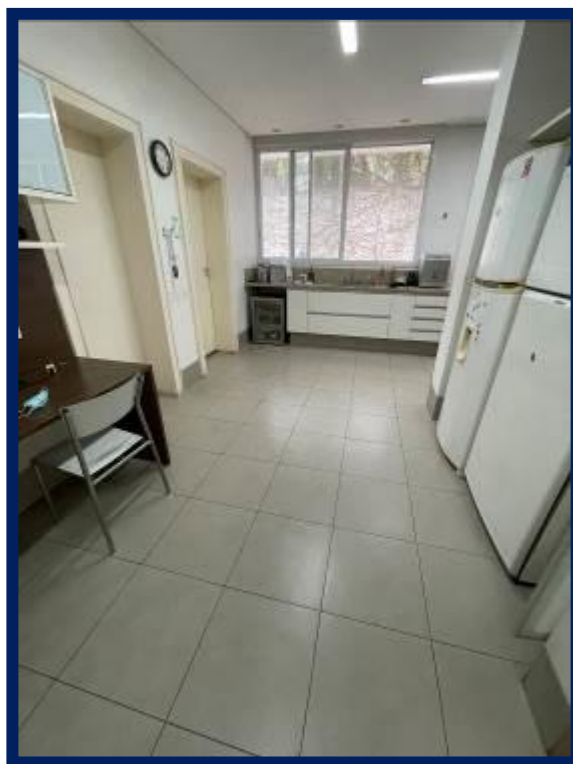
Corpo principal – Térreo: Sala com três ambientes.



Corpo principal – Térreo: Sala com três ambientes.



Corpo principal – Varanda.



Corpo principal – Térreo: Sala de almoço e cozinha.



Corpo principal – Térreo: Despensa 1.



Corpo principal – Superior: Hall de distribuição.



Corpo principal – Superior: Dormitório e closet 1 da suíte 1.



Corpo principal – Superior: Banheiro e closet 2 da suíte 1.



Corpo principal – Superior: Dormitório e banheiro da suíte 2.



Corpo principal – Superior: Dormitório e banheiro da suíte 3.



Edícula: Vista externa da cobertura da garagem.



Edícula: Vista externa da cobertura da garagem.



Edícula: Vista externa da sala e área de serviço.



Edícula: Salão.



Edícula: Banheiro 1.



Jardim.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O valor da terra nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,15 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$C_f = (30,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_f = 1,110$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (1.372,05 / 30,49) = 45,00\text{m}$$

P_e está compreendida entre $P_{mi} = 30,00\text{m}$ e $P_{ma} = 60,00\text{m}$

Portanto: $C_p = 1,000$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 3ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: $F_t = 1,000$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 11.847,09 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [11.847,09 \times (1,110 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 1.372,05]$$

$$V_t = \text{R\$ } 18.042.828,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de agosto de 2021, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Luxo
Valor de R ₈ N (agosto / 2021)	R\$ 1.725,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 8.354,18 / m ² (R ₈ N x 4,843)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e	30 (trinta) anos
I _r	60 (sessenta) anos
F _{oc}	0,687
A _c	700,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (8.354,18 \times 0,687 \times 700,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 4.017.525,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (18.042.828,00 + 4.017.525,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 22.060.353,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 22.000.000,00$$

(vinte e dois milhões de reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 24 (vinte e quatro) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL