

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro Regional do Jabaquara – SP.**

Ação Execução de Sentença
Autos nº **0004024-38.2018.8.26.0003**

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0,
perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Execução de Sentença**,
promovida por **Gama e Souza Arquitetura e Engenharia Ltda.** em face de
Cardoso & Associados Participações e Empreendimentos Eireli, que se
processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, após diligências
e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no
seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - TITULARIEDADE DE DOMÍNIO

IV - AVALIAÇÃO

V - CONCLUSÃO

VI - QUESITOS

VII - ENCERRAMENTO

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa de Zoneamento – Lei Complementar nº 34 de 15/06/2015.
2. Pesquisa de Elementos Comparativos.
3. Resumo da Avaliação.
4. Tabela de Fatores de Gleba.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel situado à Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, nº 660 – Bairro Lagoa – município de Itapecerica da Serra/SP, objeto da matrícula sob nº 99.780 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP e inserido na municipalidade sob nº 23434.63.13.0001.00.000.06 (vide Anexo 01 do presente laudo técnico) e objeto da penhora de fls. 499/501 dos autos.

2. Despacho Saneador - fls. 438 dos autos.

2.1. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 438, para produção da prova pericial necessária a avaliar o imóvel descrito na certidão da matrícula nº 99.780 do 2º Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP de fls. 552/556 dos autos, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

II - VISTORIA

No dia 21 do mês de janeiro do ano de 2.020, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário.

2.1. Localização:

Trata-se de um imóvel urbano situado à Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, nº 660 – Bairro Lagoa – município de Itapeçerica da Serra/SP, no local assinalado na planta abaixo apresentada:



Engº 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 e linhas de transporte coletivo nas imediações.

2.3. Do Imóvel em estudo:

2.3.1 Composição do imóvel em estudo

O terreno objeto da presente avaliação possui área de 39.374,63 m² com topografia irregular. O imóvel objeto da presente ação possui duas edificações em alvenaria que serão adiante fotografadas e descritas.

2.3.2 Características

O imóvel está situado em Zona de Fundo da Macrozona Rururbana 1 do município de Itapeceira da Serra/SP, conforme Lei Complementar nº 34 de 15 de junho de 2015 (vide Anexo 01 do presente laudo técnico).

2.4. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como o quanto se discute no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passa a descrevê-las:

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Estrada Benedito Pereira Rodrigues. O observador encontra-se defronte ao imóvel avaliando olhando em direção ao Rodoanel.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº2: Outra vista da Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior olhando, desta vez, em direção oposta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista do acesso para o interior do imóvel voltada para a Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04: Vista da fachada do imóvel objeto da presente ação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista de uma das construções que se encontra no interior do imóvel.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº06: Vista do acesso para a construção inacabada.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº07: Vista da garagem da construção citada anteriormente.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 08: Vista do primeiro pavimento, constatando que a casa se encontra levantada e com chapisco.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09: Vista de outro ponto da construção, ainda no primeiro pavimento, constatando também que a tubulação se encontra preparada.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

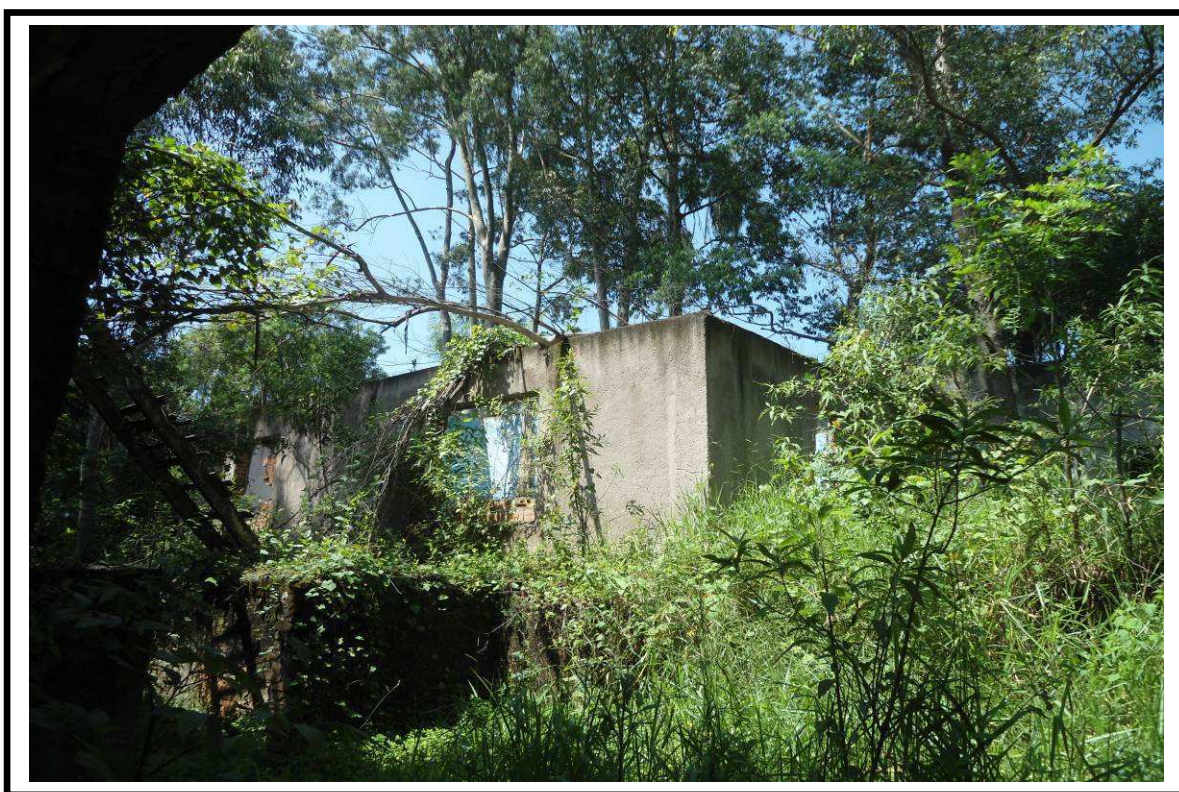


Foto nº10: Vista de outra construção existente nos fundos sem valor comercial apreciável.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº11: Vista do segundo pavimento, possui a mesma metragem do primeiro pavimento.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº12: Vista de outro ponto no segundo pavimento.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº13: Vista de mais um cômodo inacabado.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº14: Vista do acesso para a casa do caseiro.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº15: Vista geral da casa do caseiro.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

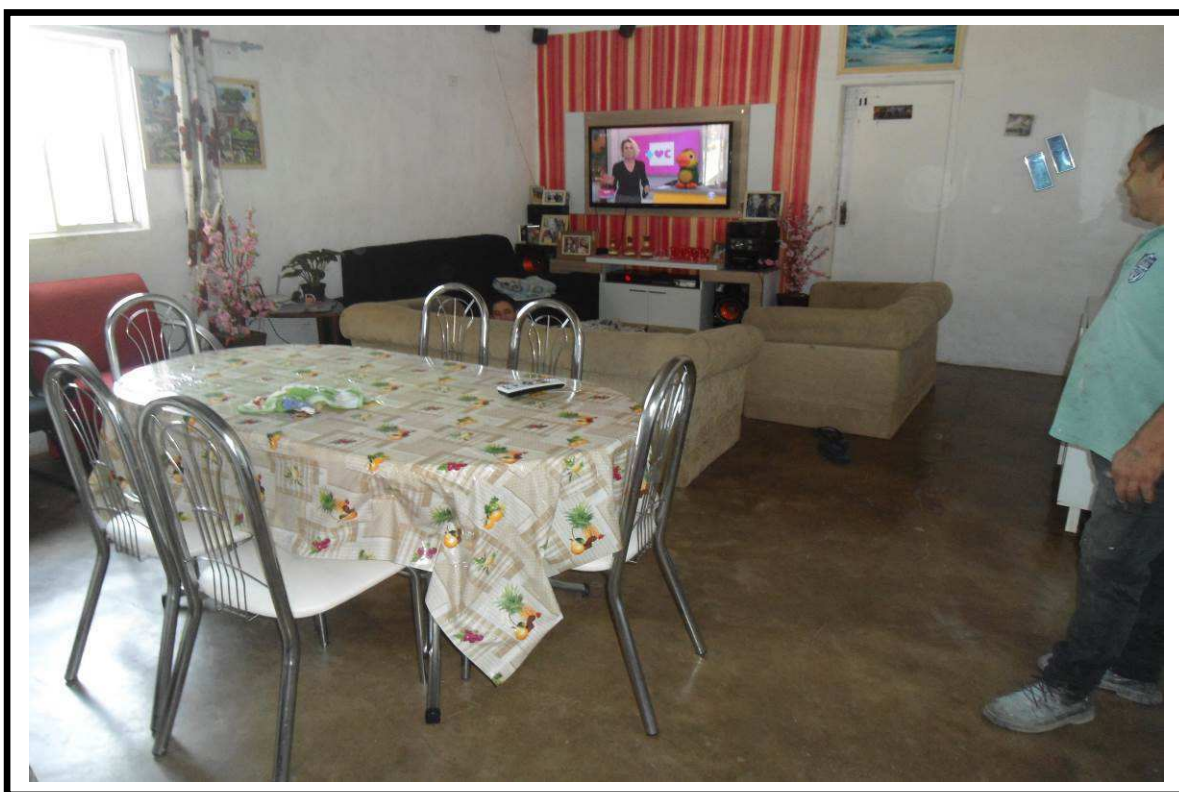


Foto nº16: Vista da sala cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa corrida, pintadas em cal e forro em madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

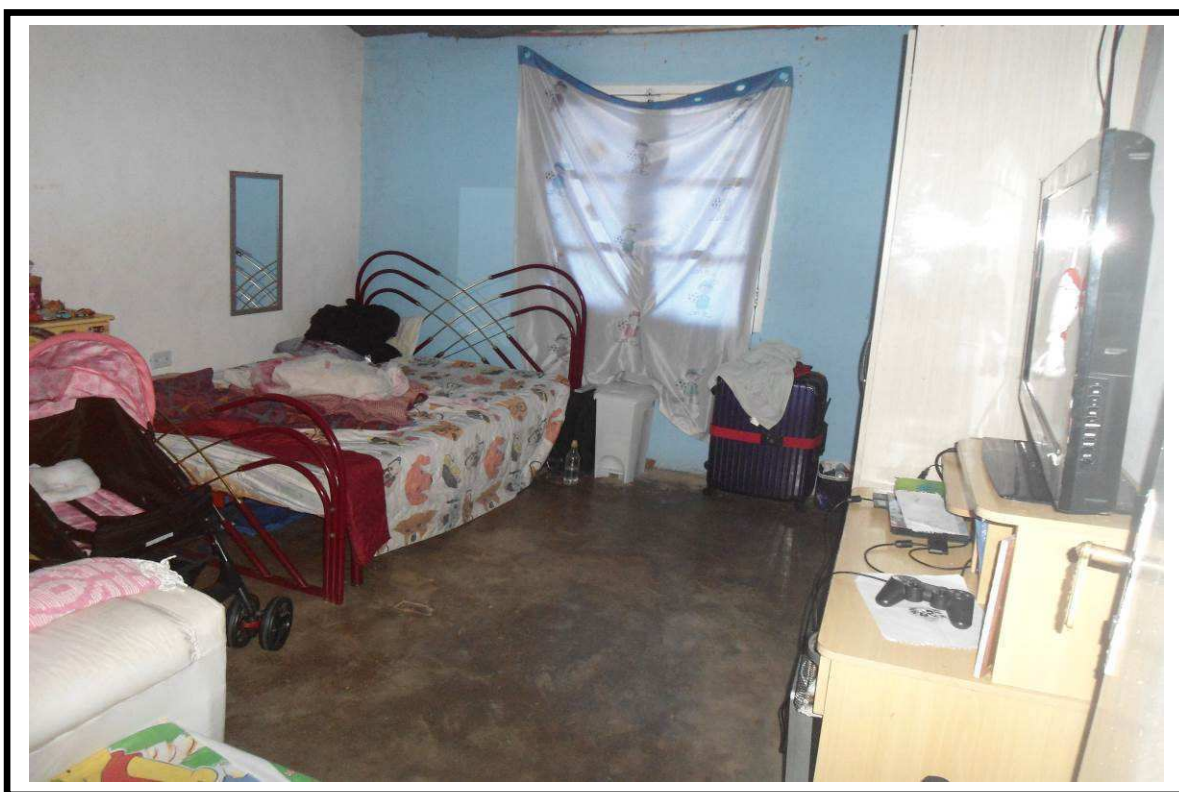


Foto nº17: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa grossa, sem forro e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

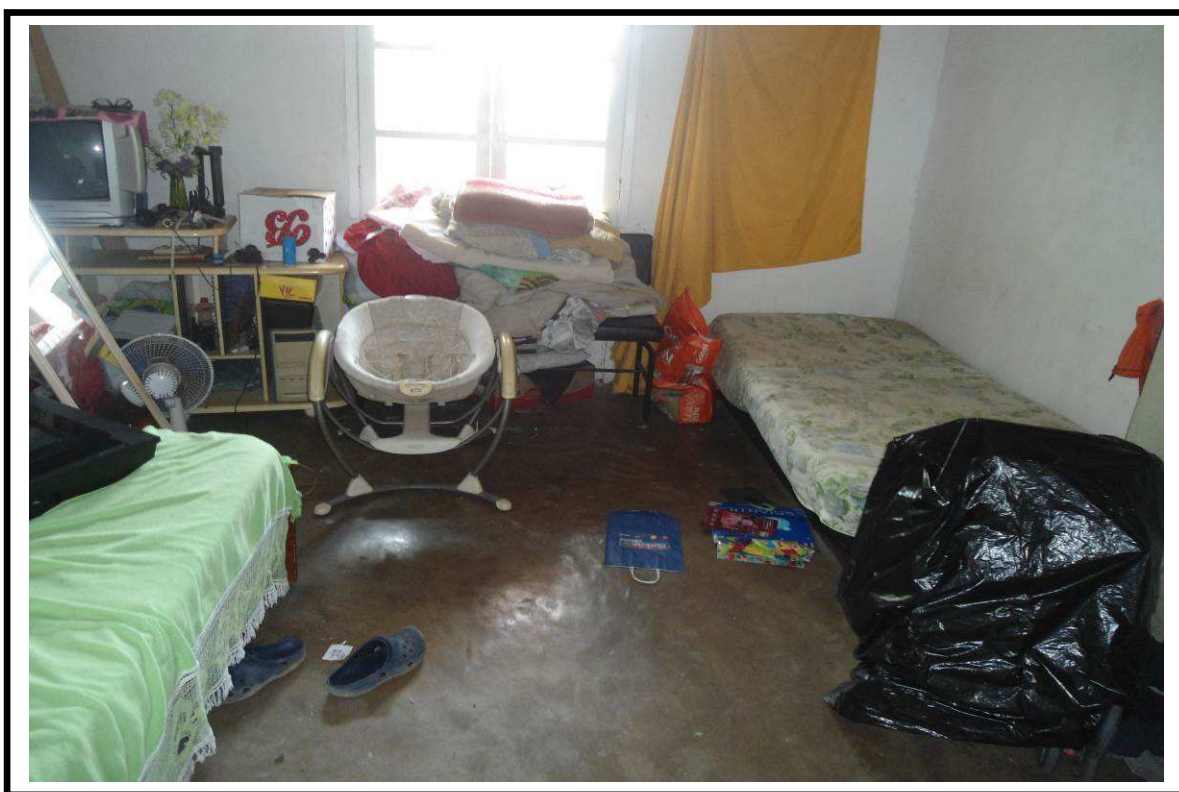


Foto nº18: Vista de mais um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa grossa, sem forro e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

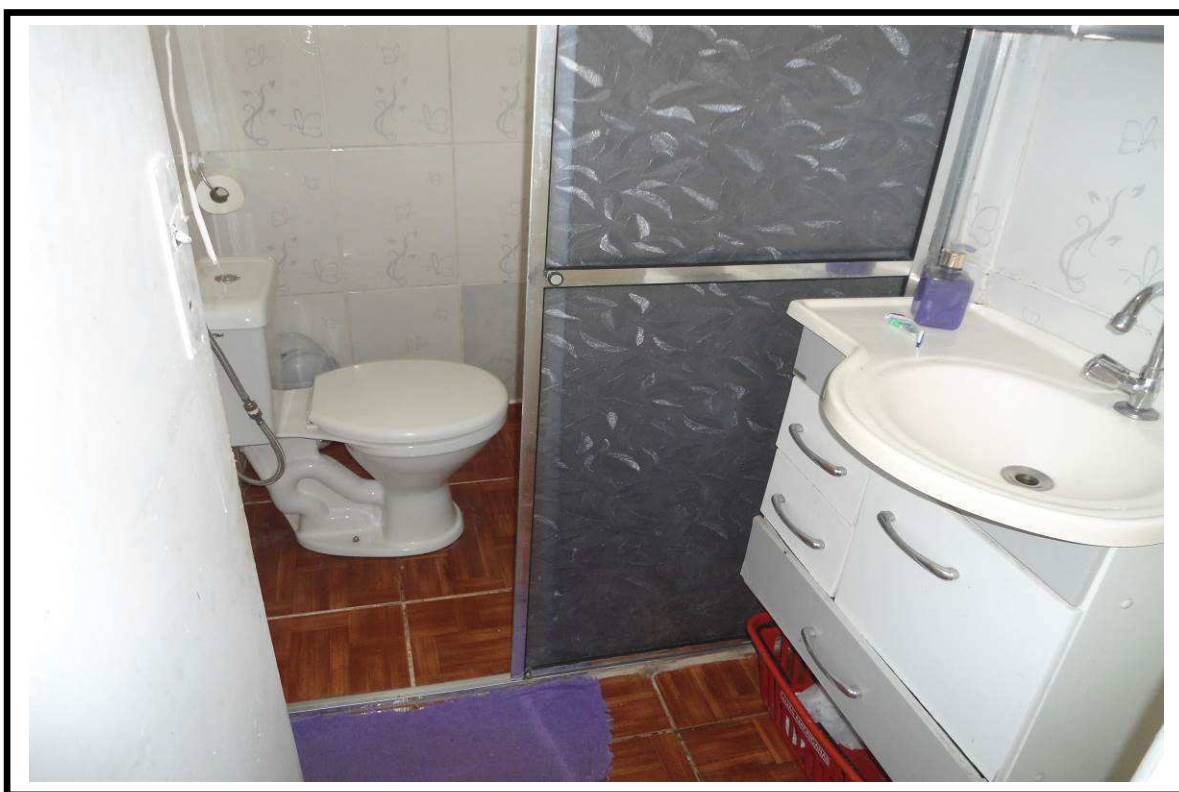


Foto nº19: Vista de um banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte revestida em massa, pintadas em látex e forro em PVC.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº20: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa, pintadas em látex, sem forro e esquadrias de ferro e madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº21: Vista de mais um banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa, pintadas em látex.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº22: Vista geral da casa do caseiro voltada para a Estrada Benedito Pereira Rodrigues.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº23: Vista de uma cobertura de fibra de cimento sem valor comercial apreciável.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº24: Vista de um filete d'água que corta a propriedade na sua lateral, segue do fundo do imóvel sentido a Estrada Municipal Benedito Rodrigues.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº25: Vista da divisa do imóvel em estudo com o Condomínio Chácaras da Lagoa.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº26: Vista da Estrada Benedito Rodrigues. O observador encontra-se no ponto extremo da gleba olhando em direção ao Rodoanel.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 27: Outra vista da Estrada Municipal Benedito Rodrigues. 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 nº28: Vista do muro de divisa entre a fábrica de blocos (confrontante lateral esquerdo do imóvel avaliando) e a área do requerente.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

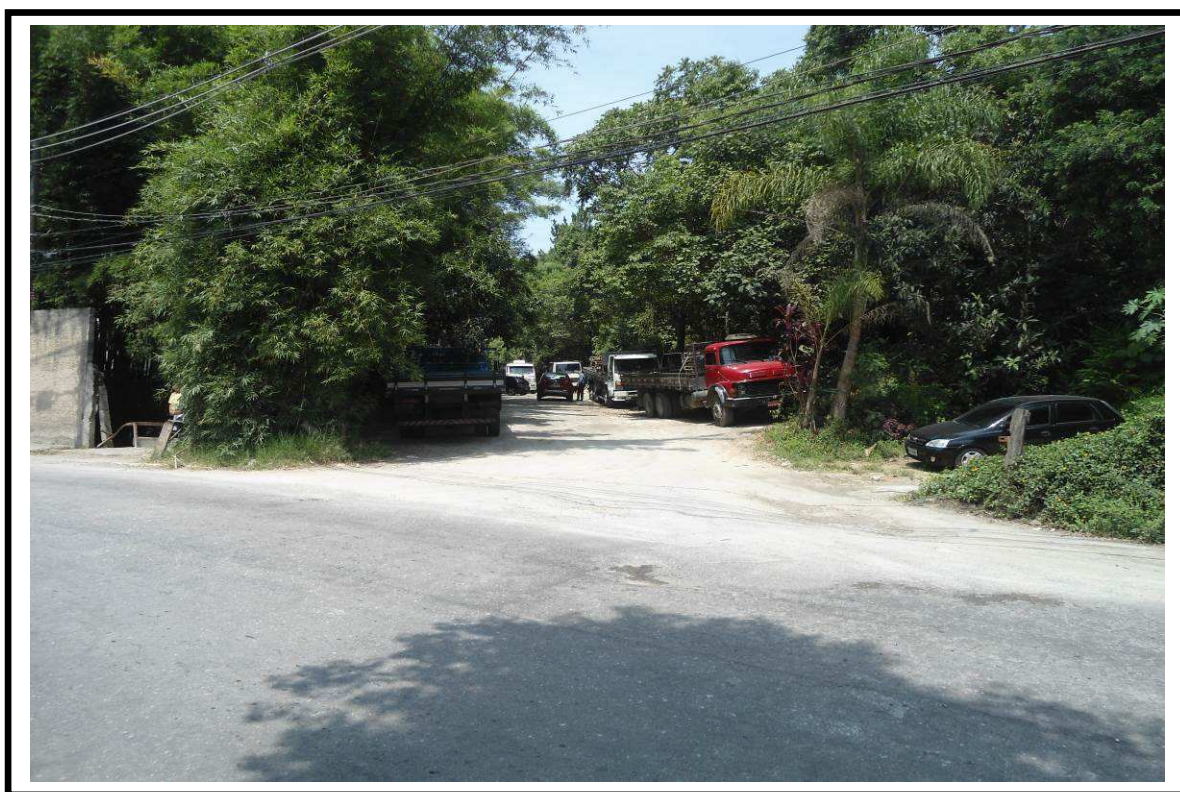


Foto nº29: Vista do acesso para o final da área avalianda. Pequena parcela da área encontra-se locada para estacionamento de caminhões.

III – TITULARIEDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ **Documento 01:**

Fonte: fls. 552/556 dos autos.

Data: 11/09/2001

Doc.: Oficial de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 99.780

Proprietária: Cardoso & Associados Participações e Empreendimentos Ltda.

Imóvel: “Um terreno contendo 12 casas, depósito, marcenaria e garagem, situado na Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, em zona urbana, Bairro da Lagoa, distrito, município e Comarca de Itapequerica da Serra, que assim se descreve: Tem início no ponto 01, localizado a margem direita da Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues (sentido cidade – bairro), situado a 97,00 ms de uma estrada particular, cujo entroncamento situa-se a 595,00 ms da margem direita da Estrada de Itapequerica da Serra (sentido Itapequerica Santo Amaro [...]).”

Obs: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

IV – 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 detalhes 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 com vigência a partir de 13/11/2011. 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 02 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 “topografia”.

Esses elementos foram tratados e homogeneizados consoante as recomendações das normas, concluindo-se pelo valor unitário de **R\$ 204,22/m²** (vide Anexo 03), adotando-se para o imóvel avaliando o procedimento da 2ª zona, segundo a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011.

Registra-se ainda que no método comparativo de dados de mercado, os elementos comparativos devem ser comparáveis aos da unidade em estudo, levando-se a efeito entre outros fatores o aproveitamento da área.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim, no tocante à variedade de áreas existentes, fica a critério de o avaliador proceder à homogeneização de tais elementos comparativos empregando fatores de glebas.

Tais fatores foram extraídos da tabela constata do decreto municipal nº 9.788, de 30/12/1971 do município de São Paulo, vide Anexo 04, sendo que ao final resultaram como não homogeneizantes.

4. Avaliação

4.1 Imóvel: Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, nº 660

4.1.1 Equação básica que determina valor terreno:

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

At = área total do terreno	39.374,63 m ²
qm = valor unitário básico	R\$ 204,22/m ²
a = testada efetiva do imóvel	48,72 m

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

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

$$VT = 39.374,63 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 204,22/\text{m}^2$$

Em números redondos:

Valor Total do Terreno

$$VT = \text{R\$ } 8.041.085,00$$

(Oito milhões, quarenta e um mil e oitenta e cinco reais),

Base Fevereiro de 2.020.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.1.2. Avaliação das Construções:

O valor das construções existentes será determinado através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2006”, elaborado pelo IBAPE/SP.

4.1.2.1. Das Benfeitorias Existentes

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria 1: Edificação em alvenaria (inacabada) – FOTO Nº 07
- Benfeitoria 2: Casa do caseiro – FOTO Nº 15

A área de construção foi extraída com base no levantamento realizado por este signatário, quando da diligência realizada ao local, tendo-se obtido o seguinte valor:

* $A_{c1} = 278,00 \text{ m}^2$

* $A_{c2} = 195,00 \text{ m}^2$

* devido as características construtivas pertencente a essa edificação, levamos a classificá-la, como do tipo “Residência de Padrão Simples” (limite inferior entre 0,912 e 1,200 de R_8N) para a construção 1 e “Residência de Padrão Econômico” (limite médio da classificação entre 0,672 e 0,900 de R_8N) para a construção 2.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

* será adotado o limite mínimo da faixa de sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja, 0,912 de R_8N para a construção 1 e o limite médio para a construção 2, ou seja, 0,786 de R_8N . E o valor a ser considerado do R_8N publicado pela revista "A Construção" da Editora PINI, base Janeiro de 2.020 (último índice publicado até esta data) perfaz um valor de R\$1.437,58/m².

* 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:

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

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

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:

I_c = Idade cronológica = 10 anos para a Benfeitoria 1 e 25 anos para a Benfeitoria 2

V_u = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas:

Benfeitoria 1: f (entre reparos simples e importantes)

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Benfeitoria 2: e (necessitando de reparos simples)

Portanto,

$$\mathbf{Foc}_1 = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,613 \times (1-0,2) = 0,690$$

Tendo em vista que grande parte dos acabamentos da construção, não foram realizados adotar-se-á um fator da ordem de 20% para considerar tal fato.

$$\mathbf{Foc}_1 = 0,690 \times 0,20 = 0,138$$

$$\mathbf{Foc}_1 = 0,138$$

$$\mathbf{Foc}_2 = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,619 \times (1-0,20) = 0,695$$

$$\mathbf{Foc}_2 = 0,695$$

Assim temos,

BENFEITORIA 1

$$Ac_1 = 278,00 \text{ m}^2$$

$$Kd_1 = 0,150$$

$$Vuc_1 = \text{R\$ } 1.437,58/\text{m}^2 \times 0,912$$

$$Vc_1 = \text{R\$ } 1.311,07/\text{m}^2 \times 278,00 \text{ m}^2 \times 0,138$$

Em números redondos:

$$VC = \text{R\$ } 50.300,00$$

(cinquenta mil e trezentos reais),

Base Fevereiro de 2.020

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

BENFEITORIA 2

$$Ac_1 = 195,00 \text{ m}^2$$

$$Kd_1 = 0,752$$

$$Vuc_1 = R\$ 1.437,58/\text{m}^2 * 0,786$$

$$Vc_1 = R\$ 1.129,94/\text{m}^2 * 195,00 \text{ m}^2 * 0,696$$

Em números redondos:

$$VC = R\$ 153.355,00$$

(Cento e cinquenta e três mil e trezentos e cinquenta e cinco reais),

Base Fevereiro de 2.020

4.2. Valor Total do Imóvel:

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

valor do terreno	R\$ 8.041.085,00
valor da benfeitoria 1	R\$ 50.300,00
valor da benfeitoria 2	<u>R\$ 153.355,00</u>
S O M A T Ó R I O.....	R\$ 8.246.740,00

Valor do imóvel (terreno + construções)

Valor total = R\$ 8.246.740,00

(Oito milhões, duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta reais),

Base Fevereiro de 2.020.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

1. O valor do imóvel situado à Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, nº 660 – Bairro Lagoa – município de Itapequerica da Serra/SP – neste município de São Paulo/SP, alcança o valor de:

Imóvel situado à Estrada Municipal Benedito Pereira Rodrigues, nº 660 – Bairro Lagoa – município de Itapequerica da Serra/SP
Valor do imóvel à Vista = R\$ 8.246.740,00
(Oito milhões, duzentos e quarenta e seis mil e setecentos e quarenta reais);
Base Fevereiro/2.020

VI – QUESITOS

1) DA AUTORA – FLS. 586 DOS AUTOS

1.1) Qual é o valor de mercado para o imóvel em testilha?

Resposta: Consoantes cálculos ínsitos no item IV – Avaliação o valor do imóvel objeto da presente ação é de R\$ 8.246.740,00 (Oito milhões, duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta reais), para a data base de Fevereiro de 2.020.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VII – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 44 (Quarenta e quatro) 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, 09 de março de 2.020.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP