

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA LAPA – SÃO PAULO - SP

Autos nº 1013754-82.2020.8.26.0004

Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda

SERGIO MOREIRA CAMAROTA,

Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda** que **IVO ARTIOLLI FILHO E OUTRO** move contra **MARIA DE LOURDES TRINDADE**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO

I – OBJETIVO

Visa o presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel situado nesta Capital, à Estrada Coronel José Gladiador nº 647, Parque Anhanguera, objeto da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda** que **IVO ARTIOLLI FILHO E OUTRO** move contra **MARIA DE LOURDES TRINDADE**.

Deferida a prova pericial, às fls. 203 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel correspondente a matrícula nº 207.270 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II – VISTORIA

O imóvel avaliando localiza-se à Estrada Coronel José Gladiador nº 647, Parque Anhanguera, conforme mapa de localização a seguir:


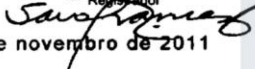


De acordo com as Plantas Genéricas de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 202, Quadra Fiscal nº 999, apresentando o índice fiscal igual a “350,00” para a Estrada Coronel José Gladiador no exercício de 2.024.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

A Estrada Coronel José Gladiador, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos urbanos.

O terreno possui as seguintes dimensões e área:

 2 0 7 2 7 0	DÉCIMO ITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Bernardo Oswaldo Francoez Registrador
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
matricula 207.270	ficha 01
São Paulo, 29 de novembro de 2011	
	
<p>IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS situada na ESTRADA PARTICULAR, no Morro Doce, antigo Sítio de Itaberaba, a cerca de 2Km da Via Anhanguera - Km 24, lado esquerdo de quem de São Paulo vai para Campinas, e a cerca de 7,5Km de Perus, no Distrito de Perus, encerrando a área de 1.650,00m², de forma trapezoidal e em curva de nível, com as seguintes divisas e confrontações: na direção Leste, parte da bifurcação da Estrada Pública com a Estrada Particular, desde o batente esquerdo do portão existente, seguindo rumo Sul, numa extensão de 32,00m, beirando a mesma Estrada e confrontando com o lado que tem a mesma extensão da primeira gleba; deflete à direita, seguindo rumo Oeste, numa extensão de 35,00m, até o marco 0 (zero) do antigo Sítio de Benedito Fernandes de Brito, deflete ainda à direita, seguindo pelo córrego existente, numa extensão de 79,00m, dividindo com Francisco Marques Brito, até encontrar a Estrada Pública; daí defletindo novamente à direita, rumo Leste, beirando a mesma Estrada, numa extensão de 71,00m até encontrar a bifurcação mencionada no começo desta descrição.</p> <p>CADASTRO: INCRA 638.538.117.757-5 (área total 0,1000 ha; fração mínima de parcelamento 0,1 ha; número de módulos fiscais 0,02; módulo fiscal 5; número de módulos rurais 0,03; módulo rural 4,0).</p>	

Sobre o terreno acima descrito erguem-se construções destinadas a uma creche denominada Eva Luiz Rosa, ocupando o nº 647B, com áreas construída de 229,83 m² (pavimento térreo) e 114,08 m² (pavimento superior), total de 343,91 m² e no nº 647A um galpão com área de 586,78m² em estado regular de conservação necessitando de reparos simples, conforme imagens a seguir:

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955



VISTA DA ESTRADA CORONEL GLADIADOR NA FRENTE DO IMÓVEL

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRA VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

III – AVALIAÇÃO

III.1 – TERRENO

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.024, tendo sido fixado para a Estrada Coronel José Gladiador, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “350,00” (Setor Fiscal nº 202 – Quadra Fiscal nº 999).

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

FATOR ÁREA: As áreas dos elementos comparativos foram homogeneizadas conforme o estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, apresentada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, Editora Pini 2.008, qual seja:

$$A_h = (A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}, \text{ sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

TERRENOS COM CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas descontados através da avaliação com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Alberto Jansen, ao lado do nº 172
 SETOR 202 – QUADRA 042 – I. FISCAL = 350,00/24 – ZMa
 OFERTA: no local em 10/2024
 OFERTANTE: Village Imóveis
 Fone 3832-1990 – Sr. David Marcos
 TERRENO: 22,00 x 79,90 = 1.758,00 m²
 TOPOGRAFIA: Declive de 5% até 10%
 PREÇO: R\$ 1.200.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Terreno vago
 VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.080.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : $350,00/350,00 = 1,000$
 Fator área : $(1.758,00/1.650,00)^{0,125} = 1,008$
 Fator topografia : $1,000/0,900 = 1,111$

$V_{u01} = R\$ 1.080.000,00/1.758,00 \times (1,000 + 1,008 + 1,111 - 3,000 + 1) =$
 $V_{u01} = R\$ 687,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Bernardino Bertollotti, ao lado do nº 195
SETOR 202 – QUADRA 046 – I. FISCAL = 345,00/24 – ZMa
OFERTA: no local em 10/2024
OFERTANTE: Sr. Luís Carlos Oliveira (corretor autônomo)
Fone 96829-0952

TERRENO: 22,00 x 103,00 = 2.266,00 m²

TOPOGRAFIA: Declive de 5% até 10%

PREÇO: R\$ 1.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 1.100.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 990.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $350,00/345,00 = 1,014$

Fator área : $(2.266,00/1.650,00)^{0,25} = 1,083$

Fator topografia : $1,000/0,900 = 1,111$

$V_{u02} = R\$ 980.000,00/2.266,00 \times (1,014 + 1,083 + 1,111 - 3,000 + 1) =$

$V_{u02} = R\$ 522,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Felippo Sturba, ao lado do nº 1.315
SETOR 202 – QUADRA 047 – I. FISCAL = 332,00/24 – ZMa
OFERTA: no local em 10/2024

OFERTANTE: Sra. Carla (corretora autônoma)
Fone 96540-1000

TERRENO: 25,00 x 52,60 = 1.315,00 m²

TOPOGRAFIA: Declive de 5% até 10%

PREÇO: R\$ 800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 800.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 720.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $350,00/332,00 = 1,054$

Fator área : $(1.315,00/1.650,00)^{0,125} = 0,972$

Fator topografia : $1,000/0,900 = 1,111$

$V_{u03} = R\$ 720.000,00/1.315,00 \times (1,054 + 0,972 + 1,111 - 3,000 + 1) =$

$V_{u03} = R\$ 623,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Bernardino Bertolotti nº 179

SETOR 202 – QUADRA 047 – I. FISCAL = 347,00/24 – ZMa

OFERTA: no local em 10/2024

OFERTANTE: Village Imóveis

Fone 3832-1990 – Sr. Mota

TERRENO: 29,00 x 68,27 = 1.980,00 m²

TOPOGRAFIA: Declive de 10% até 20%

PREÇO: R\$ 840.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 840.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 756.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : $350,00/347,00 = 1,009$

Fator área : $(1.980,00/1.650,00)^{0,125} = 1,023$

Fator topografia : $1,000/0,800 = 1,250$

$V_{u04} = R\$ 756.000,00/1.980,00 \times (1,009 + 1,023 + 1,250 - 3,000 + 1) =$

$V_{u04} = R\$ 480,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

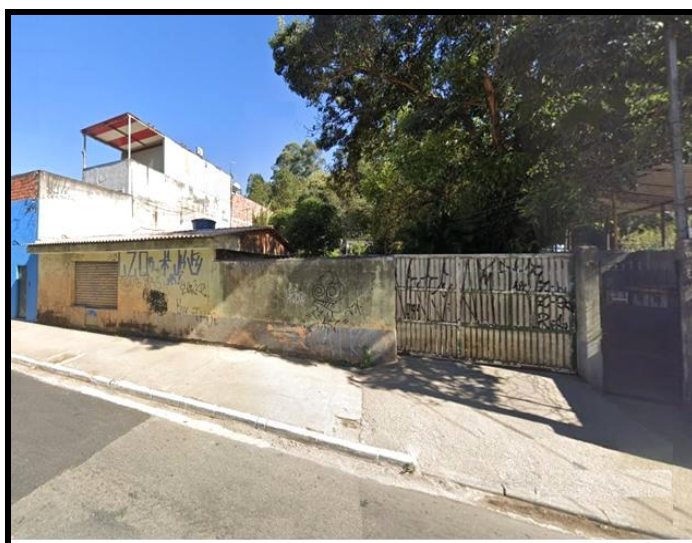
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Estrada Coronel José Gladiador nº 908
 SETOR 202 – QUADRA 099 – I. FISCAL = 397,00/24 – ZMa
 OFERTA: no local em 10/2024
 OFERTANTE: Santos & Alves Imóveis
 Fone 3916-2579 – Sr. Antonio Carlos
 TERRENO: 25,00 x 120,00 = 3.000,00 m²
 TOPOGRAFIA: Plano
 PREÇO: R\$ 1.900.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Construção sem valor comercial
 VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 1.900.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.710.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $350,00/397,00 = 0,882$
 Fator área : $(3.000,00/1.650,00)^{0,25} = 1,161$
 Fator topografia : 1,000

$V_{u05} = R\$ 1.710.000,00/3.000,00 \times (0,882 + 1,161 + 1,000 - 3,000 + 1) =$
 $V_{u05} = R\$ 595,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Francisco Belazzi nº 282/296

SETOR 202 – QUADRA 099 – I. FISCAL = 304,00/24 – ZEIS-1

OFERTA: no local em 10/2024

OFERTANTE: Nosso Teto Imóveis

Fone 3904-0816 – Sr. Reno

TERRENO: 20,00 x 214,00 = 4.280,00 m²

TOPOGRAFIA: Plano

PREÇO: R\$ 2.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 2.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 2.250.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

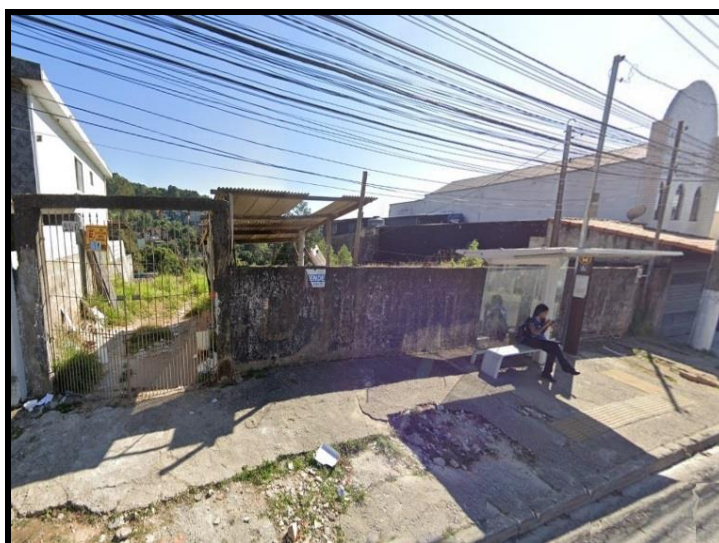
Fator transposição : $350,00/304,00 = 1,151$

Fator área : $(4.280,00/1.650,00)^{0,25} = 1,269$

Fator topografia : 1,000

$V_{u06} = R\$ 2.250.000,00/4.280,00 \times (1,151 + 1,269 + 1,000 - 3,000 + 1) =$

$V_{u06} = R\$ 746,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua Albert Jansen nº 4

SETOR 202 – QUADRA 042 – I. FISCAL = 350,00/24 – ZMa

OFERTA: no local em 10/2024

OFERTANTE: Sr. Marcos F. Silva (corretor autônomo)

Fone 96413-4234

TERRENO: 28,00 x 60,50 = 1.694,00 m²

TOPOGRAFIA: Declive de 5% até 10%

PREÇO: R\$ 1.250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 1.250.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.125.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : $350,00/350,00 = 1,000$

Fator área : $(1.694,00/1.650,00)^{0,125} = 1,003$

Fator topografia : $1,000/0,900 = 1,111$

$V_{u07} = R\$ 1.125.000,00/1.694,00 \times (1,000 + 1,003 + 1,111 - 3,000 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 740,00/m^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL: Rua Eduardo Grusius nº 1

SETOR 202 – QUADRA 999 – I. FISCAL = 347,00/24 – ZPDS

OFERTA: no local em 10/2024

OFERTANTE: Sr. Manoel (corretor autônomo)

Fone 98236-0661

TERRENO: 20,00 x 50,00 = 1.000,00 m²

TOPOGRAFIA: Declive de 10% até 20%

PREÇO: R\$ 500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 500.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 450.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

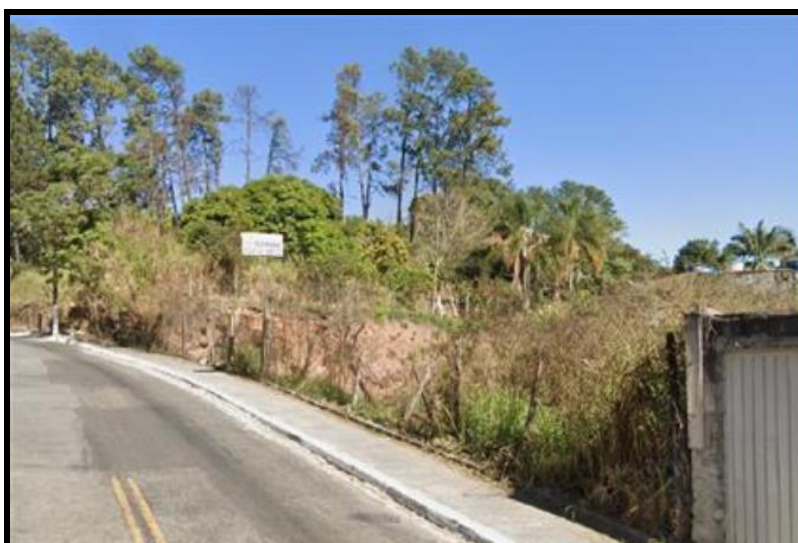
Fator transposição : $350,00/347,00 = 1,009$

Fator área : $(1.000,00/1.650,00)^{0,25} = 0,882$

Fator topografia : $1,000/0,800 = 1,250$

$V_{u08} = R\$ 450.000,00/1.000,00 \times (1,009 + 0,882 + 1,250 - 3,000 + 1) =$

$V_{u08} = R\$ 513,00/m^2$



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 687,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 522,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 623,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 480,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 595,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 746,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 740,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 513,00/m ²
M É D I A	R\$ 613,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 613,00 x 0,70 = R\$ 429,10/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 613,00 x 1,30 = R\$ 796,90/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário do terreno corresponde, em novembro de 2.024, a:

$$V_u = \text{R\$ } 613,00/\text{m}^2 - \text{NOVEMBRO}/2024$$

III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **1.650,00 m²**, seu valor corresponde a:

$$V_t = 1.650,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 613,00/\text{m}^2 =$$
$$V_t = \text{R\$ } 1.011.450,00$$

(um milhão, onze mil e quatrocentos e cinquenta reais)

III.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Escritório Padrão Econômico” e “Galpão Padrão Simples”, com unitários resultantes das expressões 2,313 x R₈N e 0,982 x R₈N, respectivamente.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor estimado para o símbolo padrão R₈N referente ao mês de novembro de 2.024 é de R\$ 2.040,00/m²

A depreciação em função do obsolescimento e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto os valores das construções, levando em consideração os fatores (Foc) iguais a “0,655” (escritório) e “0,610” (galpão) relativos à idade de 30 anos, necessitando de reparos simples, resulta em:

$$V_b = 343,91 \text{ m}^2 \times 2,081 \times \text{R\$ } 2.040,00/\text{m}^2 \times 0,655 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 956.287,22$$

$$V_b = 586,78 \text{ m}^2 \times 0,982 \times \text{R\$ } 2.040,00/\text{m}^2 \times 0,610 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 717.046,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 956.045,22 + \text{R\$ } 717.046,00 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.673.091,22$$

(um milhão, seiscentos e setenta e três mil, noventa e um reais e vinte e dois centavos)

III.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:

Terreno	R\$ 1.011.450,00
Benfeitorias	<u>R\$ 1.673.091,00</u>
TOTAL	R\$ 2.684.541,00

(dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e um reais)

válido para o mês de novembro de 2.024.

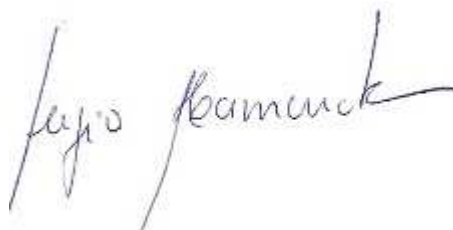
IV – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na à Estrada Coronel José Gladiador nº 647, Parque Anhanguera, objeto da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda** que **IVO ARTIOLLI FILHO E OUTRO** move contra **MARIA DE LOURDES TRINDADE**, é de **R\$ 2.684.541,00** (dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e um reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de novembro de 2.024.**

V – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 25 (vinte e cinco) folhas, todas rubricadas e esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 04 de novembro de 2.024.



Engº Sérgio Moreira Camarota
CREA – SP 141.295/D

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 09:12 , sob o número WLAP24703117762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013754-82.2020.8.26.0004 e código Ek6EpuMD.