

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
– SANTANA – SP

14 JAN 2015

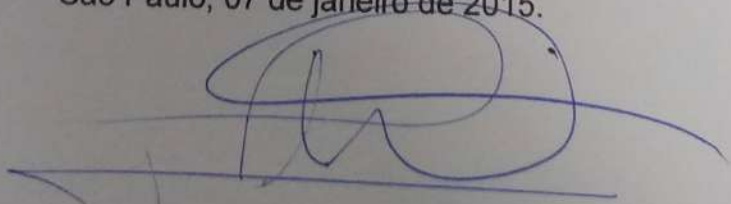
001 7 FSAH.15.00000603-0 130115 1653 75

PROCESSO : Nº 0043539-33.2011.8.26.0001
Nº DE ORDEM : 01.07.2011 / 002066
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
REQUERENTE : MARCELO ARTUR OHANNESIAN
REQUERIDA : LUCILENE SERRANO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro CREA Nº 0601592133, CPF Nº 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer seja comunicada a PGE sobre a conclusão dos trabalhos periciais, para que seja efetuado o depósito dos honorários profissionais, já reservados conforme petição de fls. 386.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de janeiro de 2015.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
- SANTANA - SP

394

14 JAN 2015

001 7 FSAW.15.00000007-B 130115 1653 10

PROCESSO : Nº 0043539-33.2011.8.26.0001
Nº DE ORDEM : 01.07.2011 / 002066
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
REQUERENTE : MARCELO ARTUR OHANNESIAN
REQUERIDA : LUCILENE SERRANO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de dezembro de 2014, de 2 (dois) imóveis residenciais, sendo 1 (um) imóvel residencial situado na Alameda dos Mandarins, nº 505, lote 6, quadra "A" do Loteamento Alpes da Cantareira, Bairro Caraguatá, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São Paulo e 1 (um) imóvel residencial situado na Rua João Carlos Deynhausen, nº 159, Conjunto Residencial Villa Verde, Casa nº 11, Bairro Vila Santos, Subdistrito Mandaqui, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL395
1**RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

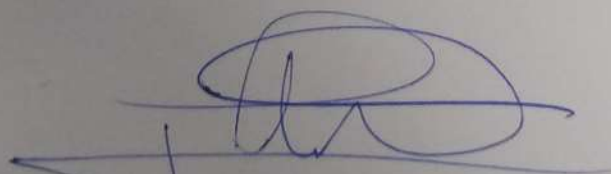
Imóvel	Endereço	Valor
01	Alameda dos Mandarins, nº 505, lote 6, quadra "A" do Loteamento Alpes da Cantareira, Bairro Caraguatá, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São Paulo	R\$ 365.000,00
02	Rua João Carlos Deynhausen, nº 159, Conjunto Residencial Villa Verde, Casa nº 11, Bairro Vila Santos, Subdistrito Mandaqui, Zona Norte do Município de São Paulo, SP	R\$ 330.000,00
Total		R\$ 695.000,00

(seiscientos e noventa e cinco mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 07 de janeiro de 2015.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

396

IMÓVEL 1 – ALAMEDA DOS MANDARINS, Nº 505



CAPÍTULO I – VISTORIA

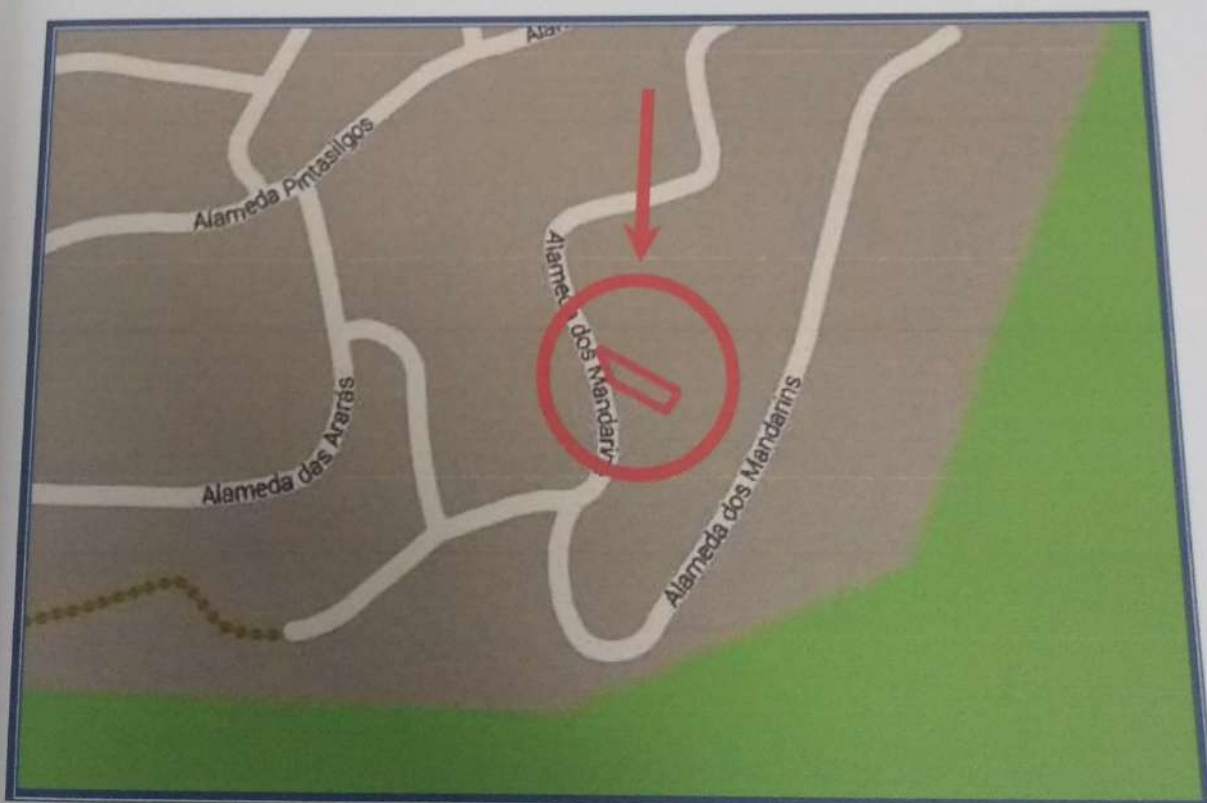
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Alameda dos Mandarins, nº 505, lote 6, quadra "A" do Loteamento Alpes da Cantareira, Bairro Caraguatá, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São Paulo.

2. Inscrição cadastral municipal

A inscrição cadastral municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura do Município de Mairiporã, é 04.39.01.06.

3. Planta Localização



Acessibilidade

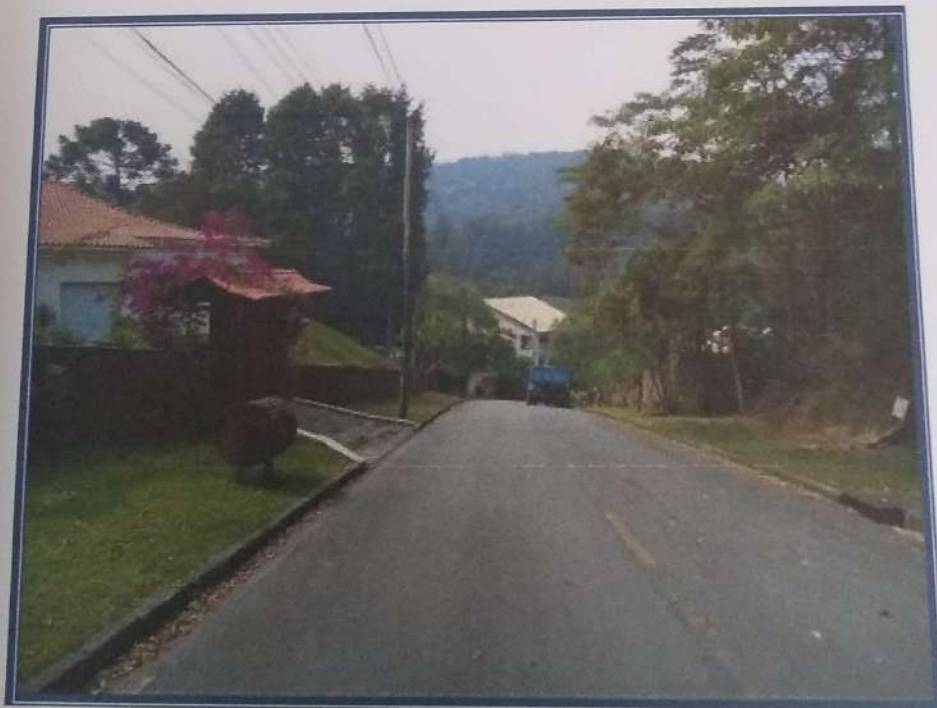
O acesso ao imóvel é fácil e direta pela Alameda dos Mandarins.

5. Ilustração fotográfica externa

398



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Alameda dos Mandarins que lhe dá acesso.

[Handwritten signature]

399

6. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de Mairiporã, se encontra em zona urbana.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

8. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos plana e ao nível da Alameda dos Mandarins.

9. Características do solo

O solo é seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Dimensões

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 7.294 (fls. 15 vº), possui a seguinte descrição:

“Medindo 30,00m de frente para a Alameda dos Mandarins, 82,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, 63,00m do lado direito e 23,00m nos fundos, encerrando a área de 1.680,00m².”

11. Benfeitorias

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio	
Estrutura	Convencional	
Pavimentos	2 (dois)	
Forro	Laje	
Piso	Contrapiso	
Revestimento interno	Sem revestimento	
Revestimento externo	Sem revestimento	
Caixilhos	Sem caixilhos	
Janelas	Sem janelas	
Portas	Sem portas	
Cobertura	Telhas de barro	
Compartimentos	Inferior	Sala, cozinha e lavabo
	Térreo	Escritório, lavabo, 2 (duas) salas, 2 (duas) suítes e garagem
Idade real	4 (quatro) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	234,39m ²	

Obs.:

- A área construída e a idade da edificação foi resultado de informação da Prefeitura Municipal de Mairiporã (fls. 23);
- A edificação se encontrava, quando da vistoria, em estado de abandono, necessitando de reparos simples;
- A edificação se encontrava, quando da vistoria com sua construção não concluída, possuindo somente, serviços preliminares, movimento de terra, estruturas e coberturas.

12. Ilustração fotográfica da edificação



Vista externa da edificação, destacando-se o seu atual estado de conservação.



Vista externa da edificação, destacando-se o seu atual estado de conservação.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

402
t



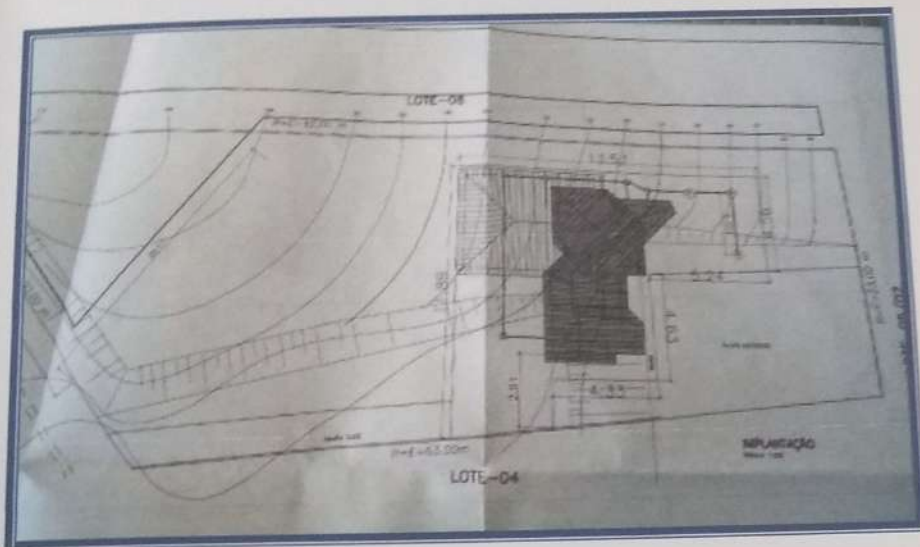
Vista externa da edificação, destacando-se o seu atual estado de conservação.



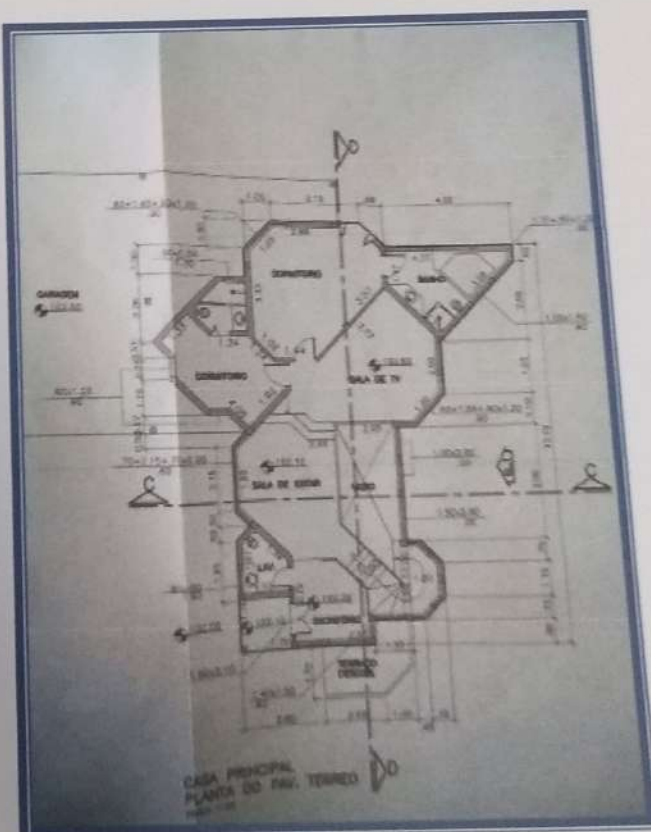
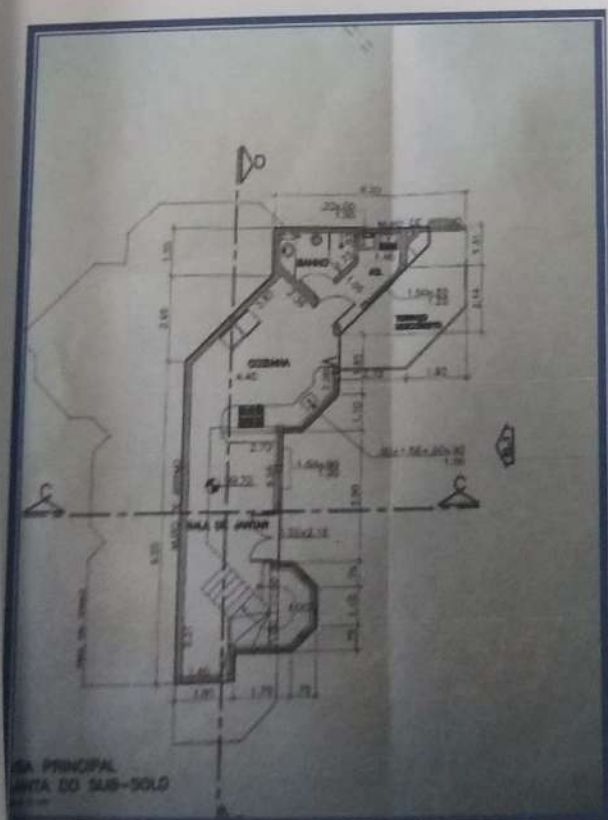
Vista externa da edificação, destacando-se o seu atual estado de conservação.

403

13. Ilustração da planta da edificação



Vista geral da edificação.



Vista dos pavimentos inferior e térreo da edificação.

[Handwritten signature]

404

CAPÍTULO II – 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 II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

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 I). 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, teremos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_p = 30,00m$$

$$F_r = 15,00m$$

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

$$C_f = 1,110$$

405

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (1.680,00 / 30,00) = 56,00\text{m}$$

Como 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)

Terreno em declive (até 5%).

Portanto:

$$F_t = 0,950$$

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 dezembro de 2014, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 137,96 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [137,96 \times (1,110 + 1 + 0,950 + 1 - 4 + 1) \times 1.680,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 245.679,00$$

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 – Versão 2002. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de dezembro de 2014, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Médio
R ₈ 2N (dezembro de 2014)	R\$ 1.170,00 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 1.621,62 / m ² (R ₈ 2N x 1,386)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e / I _r / F _{oc}	4 anos / 70 anos / 0,835
% dos serviços executados (P _s)	37,50% ou 0,3750
Área construída	234,39m ²

407

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

 V_b = Valor das benfeitorias V_u = Valor Unitário das benfeitorias F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação A_c = Área construída das benfeitorias P_s = Porcentagem de serviços executados

$$V_b = (1.621,62 \times 0,835 \times 234,39 \times 0,3750)$$

$$V_b = \text{R\$ } 119.016,00$$

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 das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (245.679,00 + 119.016,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 364.695,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 365.000,00$$

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

408

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 12 de janeiro de 2014.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

409

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

410

1. Fator oferta (F_r)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 15,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 30,00m \text{ e } P_{ma} = 60,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 3ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

411

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

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:

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

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

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \left(\frac{V_i \times F_r - V_b}{A_t} \right) \times \left[\left(\frac{IF_a}{IF_e} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^e + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 \right] \right\}, \text{ onde:}$$

- V_i = Valor total do elemento comparativo
- V_b = Valor das benfeitorias do elemento comparativo
- A_t = Área do terreno do elemento comparativo
- n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- Demais símbolos já descritos anteriormente

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 3ª Zona
Frente de referência (F_r)	15,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	30,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	60,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,15
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	1.680,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Dezembro de 2014

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

413

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Caribe Imóveis – Sra. Beth
	Tel.: (11) 2203-9847
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Pintassilgos
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.000,00m ² / 20,00m x 50,00m
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Declive suave (até 5%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 150.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \left\{ \left(\frac{150.000,00}{1.000,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{100} \right) + \left(\frac{1.000,00}{1.680,00} \right)^{1/8} + \left(\frac{15}{20} \right)^{0,15} + 1 + 1/0,95 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 127,90 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Caribe Imóveis – Sra. Beth Tel.: (11) 2203-9847
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Mainás
04. Índice local	90
05. Área / Dimensões	1.002,00m ² / 20,00m de frente
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Declive acentuado (de 10% a 20%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 90.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \left\{ \left(\frac{90.000,00}{1.002,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{90} \right) + \left(\frac{1.002,00}{1.680,00} \right)^{1/8} + \left(\frac{15}{20} \right)^{0,15} + 1 + 1/0,80 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 101,52 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sr. Roberto
	Tel.: (11) 4485-4345
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Mandarins
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.560,00m ² / 20,00m de frente
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Active suave (até 10%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \left\{ \left(\frac{250.000,00}{1.560,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{100} \right) + \left(\frac{1.560,00}{1.680,00} \right)^{1/4} + \left(\frac{15}{20} \right)^{0,15} + 1/0,972 + 1/0,95 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 147,29 / \text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
- SANTANA - SP

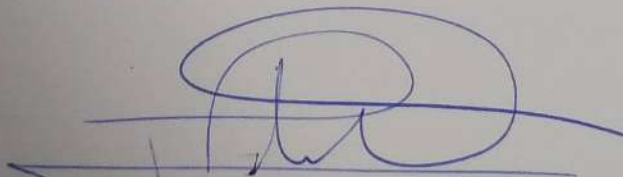
PROCESSO : N° 0043539-33.2011.8.26.0001
N° DE ORDEM : 01.07.2011 / 002066
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
REQUERENTE : MARCELO ARTUR OHANNESIAN
REQUERIDA : LUCILENE SERRANO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro CREA N° 0601592133, CPF N° 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer seja comunicada a PGE sobre a conclusão dos trabalhos periciais, para que seja efetuado o depósito dos honorários profissionais, já reservados conforme petição de fls. 386.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 12 de janeiro de 2015.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sr. Roberto Tel.: (11) 4485-4345
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Mandarins
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.540,00m ² / 20,00m de frente
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Active suave (até 10%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \left\{ \left(\frac{250.000,00}{1.540,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{100} \right) + \left(\frac{1.540,00}{1.680,00} \right)^{1/4} + \left(\frac{15}{20} \right)^{0,15} + 1/0,974 + 1/0,95 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 148,31 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Fac Lima Imóveis – Sra. Larissa
	Tel.: (11) 4325-5885
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Mandarins
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.056,00m ² / 24,00m de frente
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Active (até 20%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 200.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \left\{ \left(\frac{200.000,00}{1.056,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{100} \right) + \left(\frac{1.056,00}{1.680,00} \right)^{1/8} + \left(\frac{15}{24} \right)^{0,15} + 1 + 1/0,90 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 168,25 / \text{m}^2$$

420

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Gerson Garcia Imóveis – Sr. Gerson Tel.: (11) 4485-3921
02. Data	Dezembro de 2014 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Jurupês
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.200,00m ² / 19,00m de frente
06. Características do solo	Seca
07. Topografia	Active (até 20%)
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 180.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \left\{ \left(\frac{180.000,00}{1.200,00} \right) \times 0,90 \times \left[\left(\frac{100}{100} \right) + \left(\frac{1.200,00}{1.680,00} \right)^{1/4} + \left(\frac{15}{19} \right)^{0,15} + 1/0,999 + 1/0,90 + 1 - 6 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u6} = R\$ 134,50 / m^2$$

421

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

423

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

424

$$V_{u1} = R\$ 127,90 / m^2$$

$$V_{u2} = R\$ 101,52 / m^2$$

$$V_{u3} = R\$ 147,29 / m^2$$

$$V_{u4} = R\$ 148,31 / m^2$$

$$V_{u5} = R\$ 168,25 / m^2$$

$$V_{u6} = R\$ 134,50 / m^2$$

$$MA = \frac{R\$ 827,76 / m^2}{6} = R\$ 137,96 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 96,57 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 179,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 137,96 / m^2$$