

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1065365-24.2013.8.26.0100 (1640/13)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **CLAUDIA REGINA RODRIGUES CARVALHO**, em face de **FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. - TIA AUGUSTA TURISMO E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Barra Funda, nº 973, Barra Funda, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 186.604, no Décimo CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Abril de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.474.000,00

(Três milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 1.737.000,00

(Hum milhão, setecentos e trinta e sete mil reais)

Data Base: Abril / 2021



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Barra Funda, nº 973,
Barra Funda, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 186.604, no Décimo CRI de São Paulo.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 1.121, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **CLAUDIA REGINA RODRIGUES CARVALHO**, em face de **FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. - TIA AUGUSTA TURISMO E OUTROS**, em curso na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº **1065365-24.2013.8.26.0100 (1640/13)**:

Rua Barra Funda, nº 973, Barra Funda, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 186.604, no Décimo CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

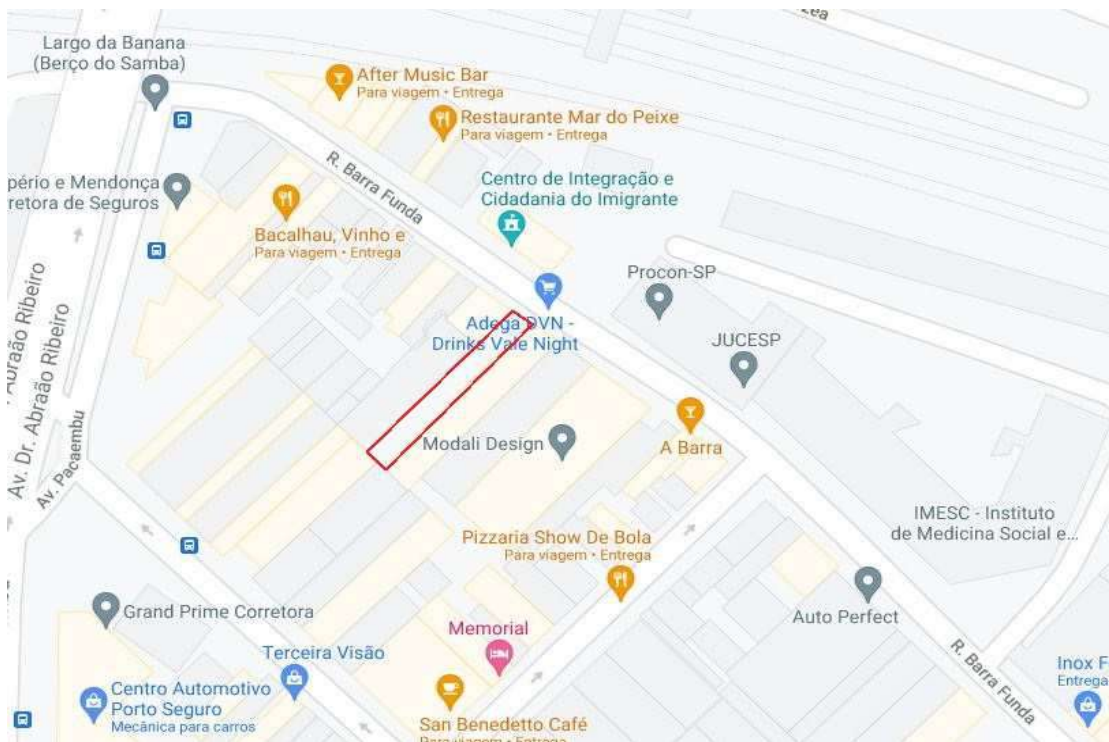
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Shirlei, caseiro do imóvel e pela Eng. Alessandra Mara Gonçalves, assistente técnico do Requerente. Ainda, ressalta-se que só foi possível adentrar ao galpão após autorização por telefone do Sr. Osama, que afirmou ser o novo proprietário do imóvel objeto da presente ação.

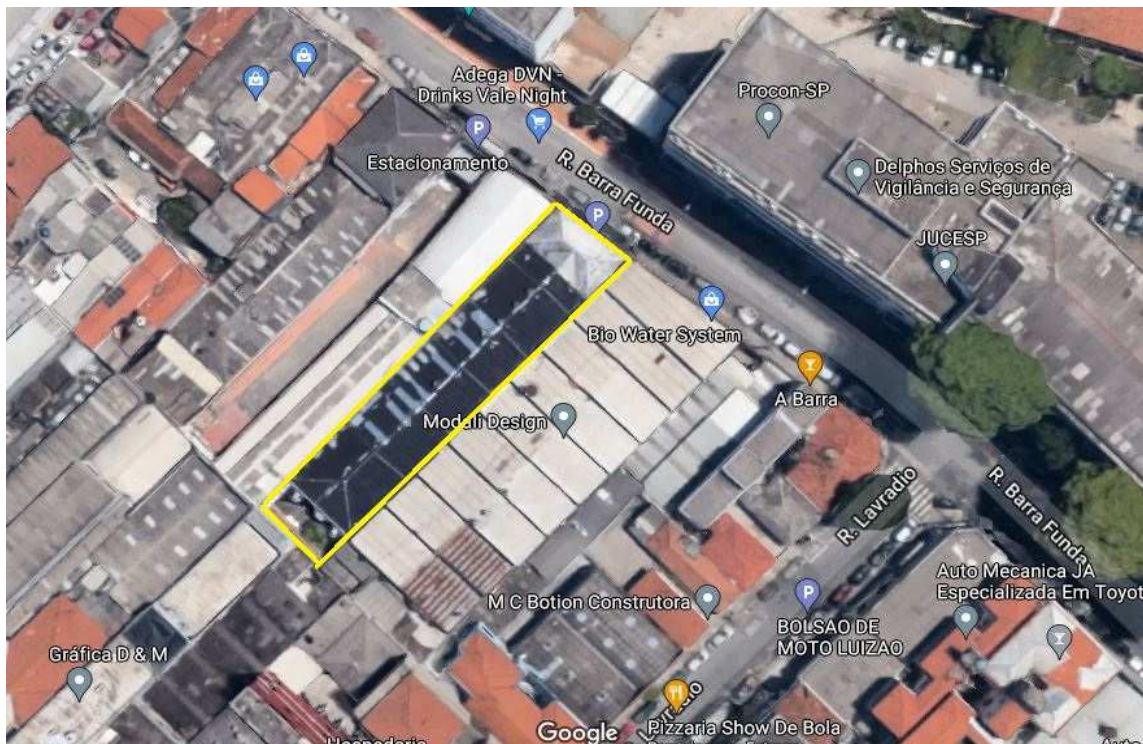
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Barra Funda, nº 973, Barra Funda.**

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de Centralidade - ZC

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 020.012.0079-1

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021		
Cadastro do Imóvel: 020.012.0079-1			
Local do Imóvel: R BARRA FUNDA, 969 - 973 CEP 01152-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BARRA FUNDA, 969 - 973 CEP 01152-000			
Contribuinte(s): CPF 206.633.828-15 PASCHOAL FORTUNATO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	840	Testada (m):	12,81
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	840		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.100	Padrão da construção:	6-C
Área ocupada pela construção (m²):	840	Uso:	uso coletivo
Ano da construção corrigido:	1952		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.176,00		
- da construção:	1.932,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.433.941,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	425.040,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.858.981,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 19/04/2021			
Número do Documento: 2.2021.001115286-8			
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)			

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos. Hoje existem zonas de centralidade na Lei 13.885/04, divididas em zonas de centralidade polar (ZCPa e ZCPb), zonas de centralidade linear (ZCLa e ZCLb) e zonas de centralidade linear em ZER (ZCLz-I e ZCLz-II).

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via.

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes dimensões:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA 186.604	FICHA 001	São Paulo, 28 de Novembro de 2006
IMÓVEL: Um prédio grande para depósito e dependências e seu respectivo terreno situados na Rua Barra Funda nº 973, onde existiam os prédios nºs 967, 973, 975 e 979, no 35º Subdistrito - Barra Funda, medindo 13,00 metros de frente para a referida rua, por 62,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 959, de outro com o prédio nº 983, e nos fundos com Maria Cariona. Cadastro municipal nº 020.012.0079-1		

O imóvel avaliando está registrado no Cartório de Décimo Quinto Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 186.604.

2.2.2 - BENFEITORIAS

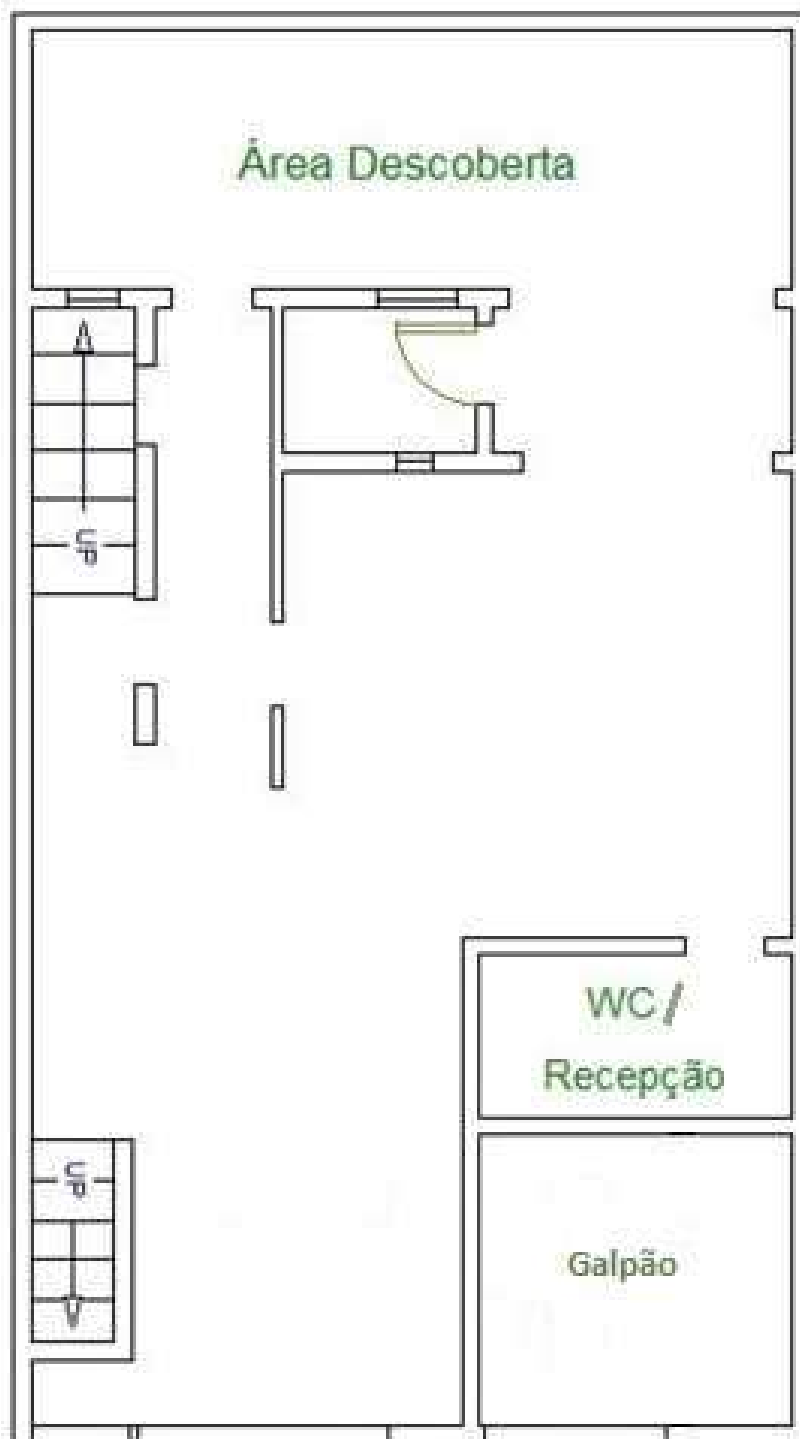
Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão, com características de uso comercial, encerrando a área total de 967,00 m², conforme medição realizada no local pelo signatário.

Na certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura está constando uma área construída de 1.100,00 m², porém, durante a diligência, constatou-se que havia uma reforma no piso superior que foi paralisada, deixando o ambiente todo exposto e reduziu a área para 967,00 m².

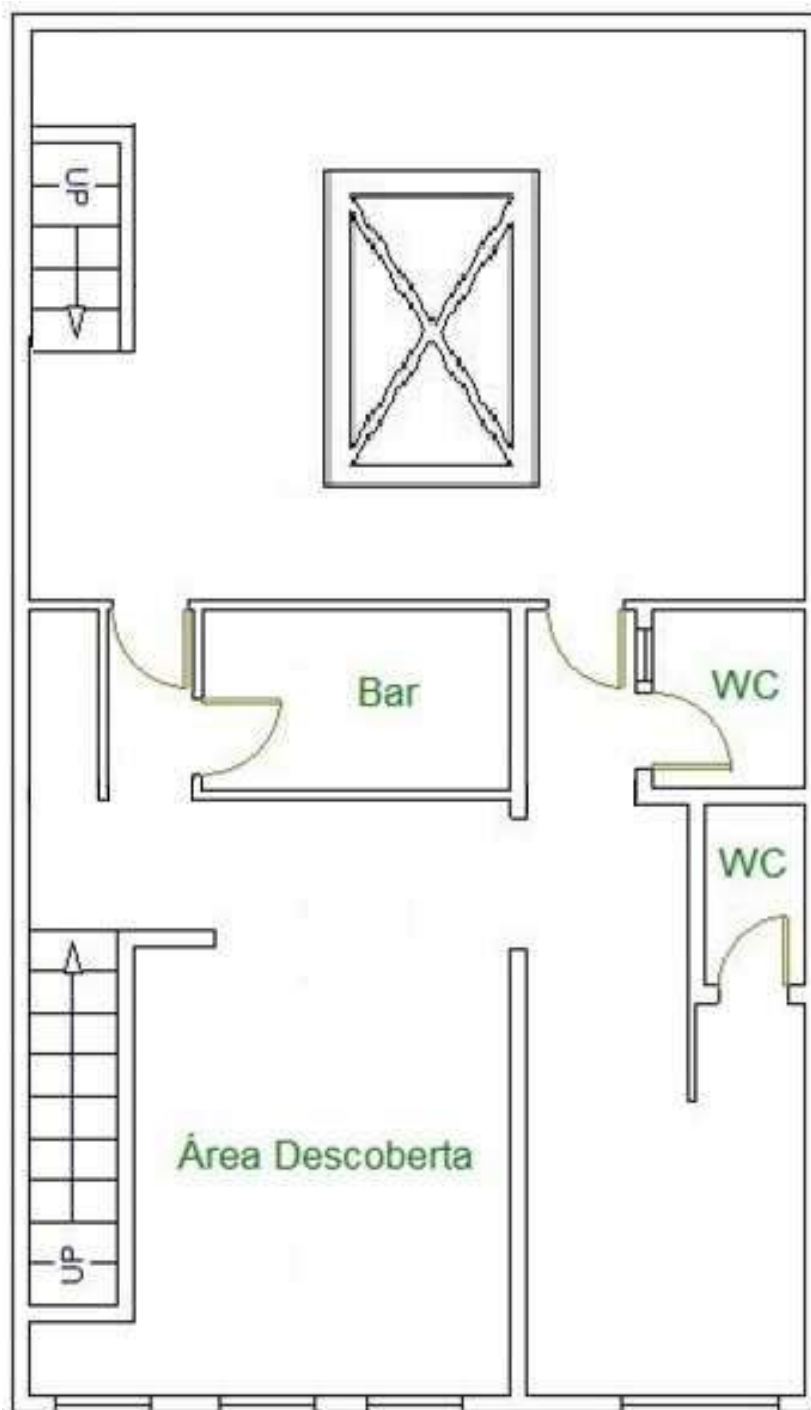
Portanto, esta será a área usada no presente laudo, conforme verificado "*in loco*".

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04

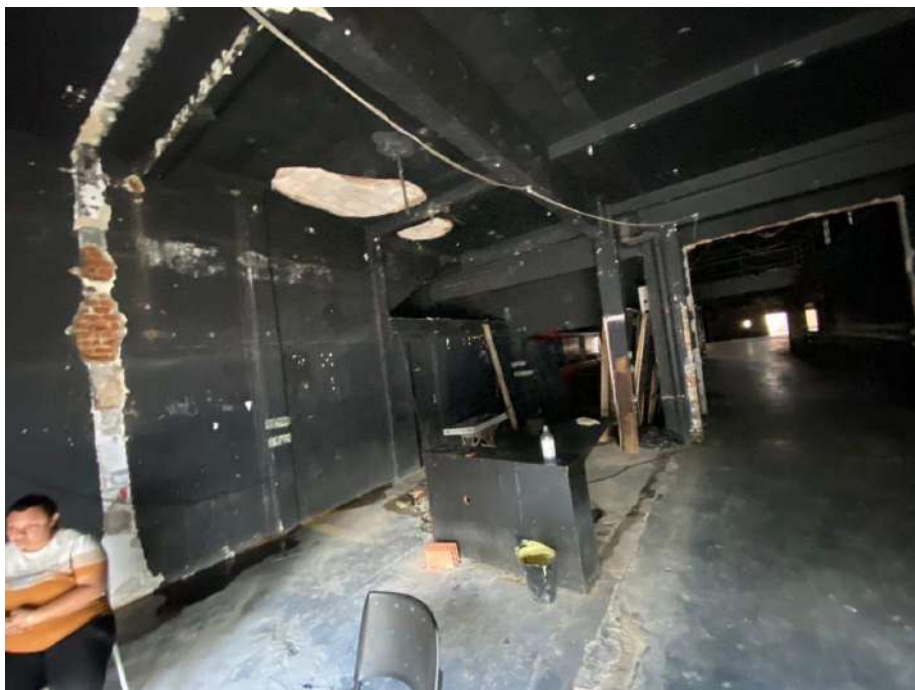
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 06

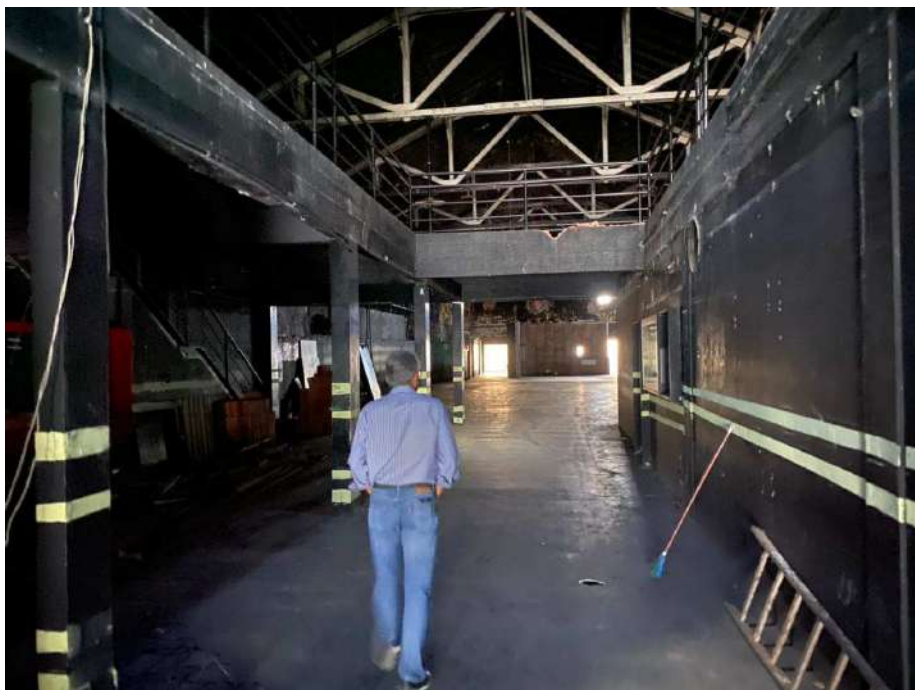
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 07

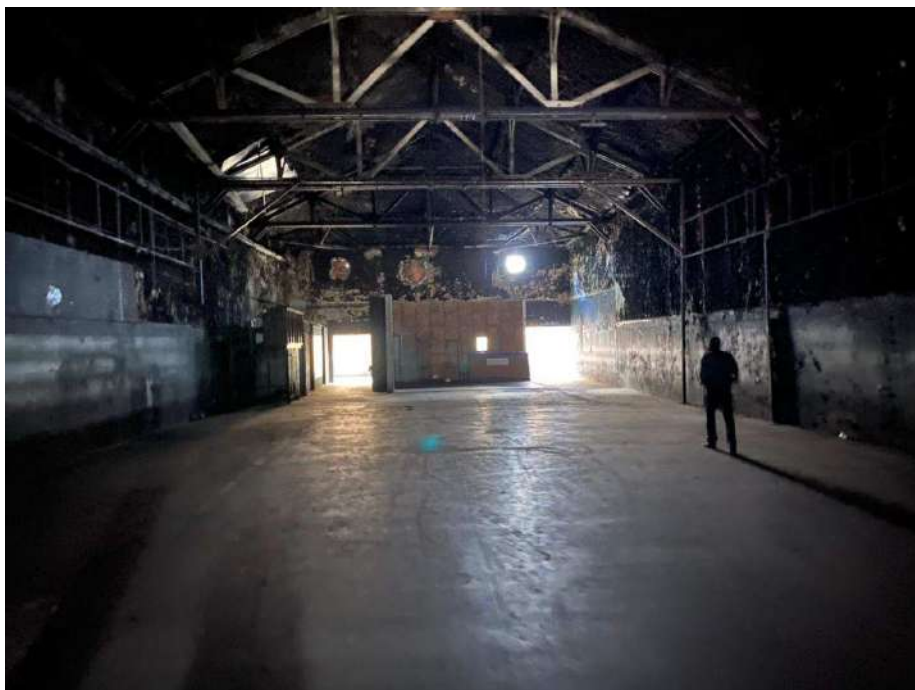
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 08

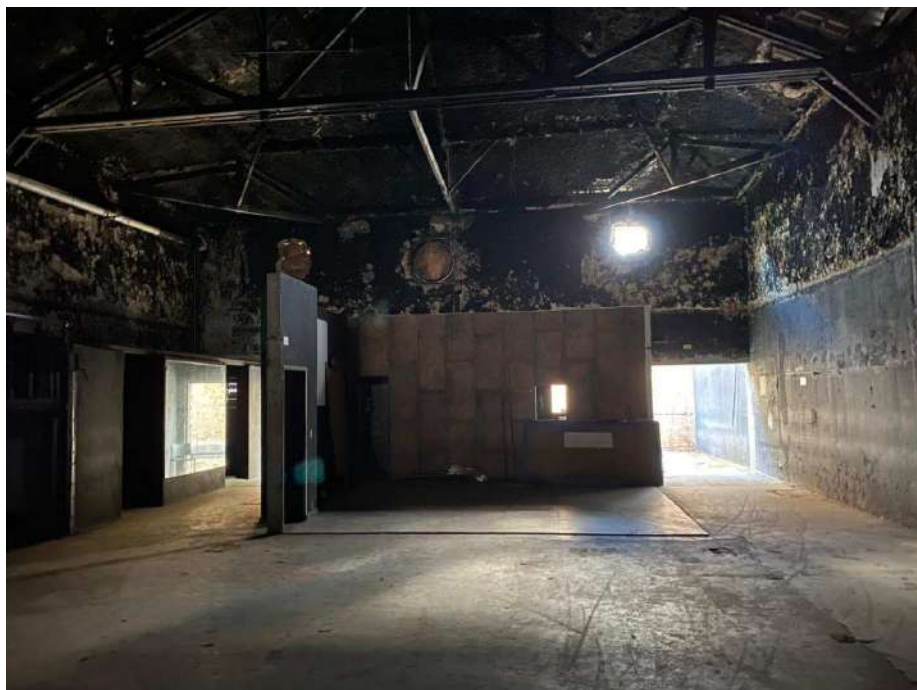
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BAR.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BAR.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

FOTO 15

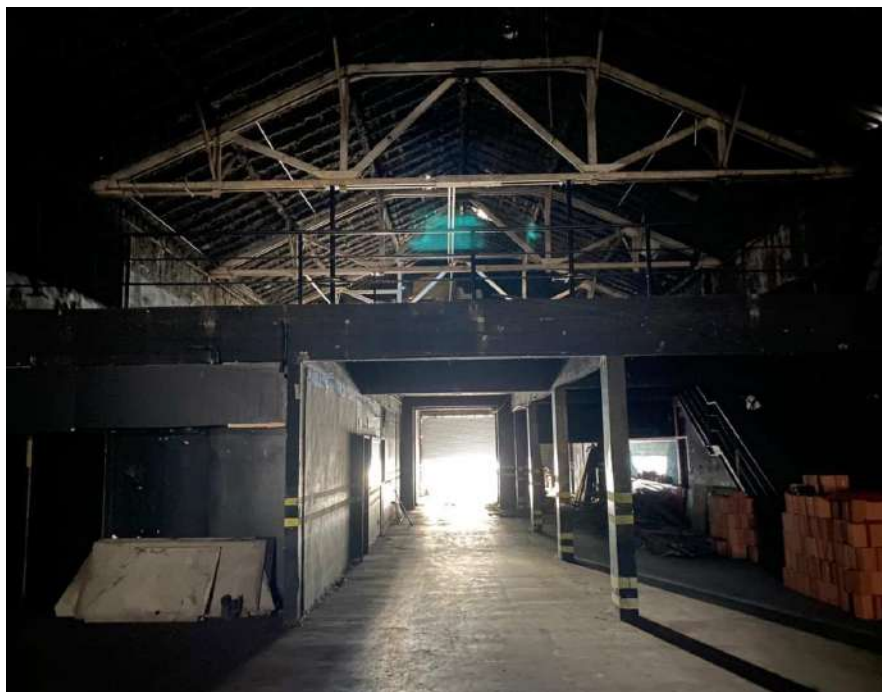
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO.

FOTO 17

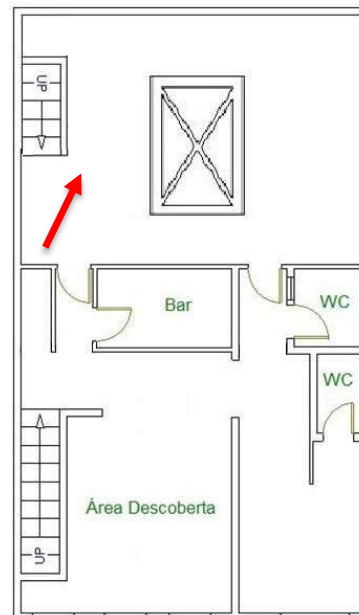
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO MEZANINO.

FOTO 18

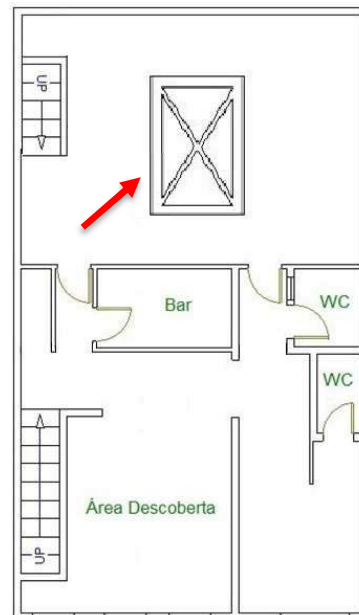
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO MEZANINO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

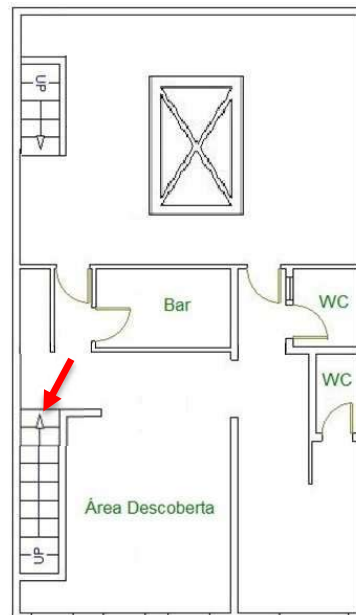
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Madeira com vidro.
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO À ÁREA EXTERNA.

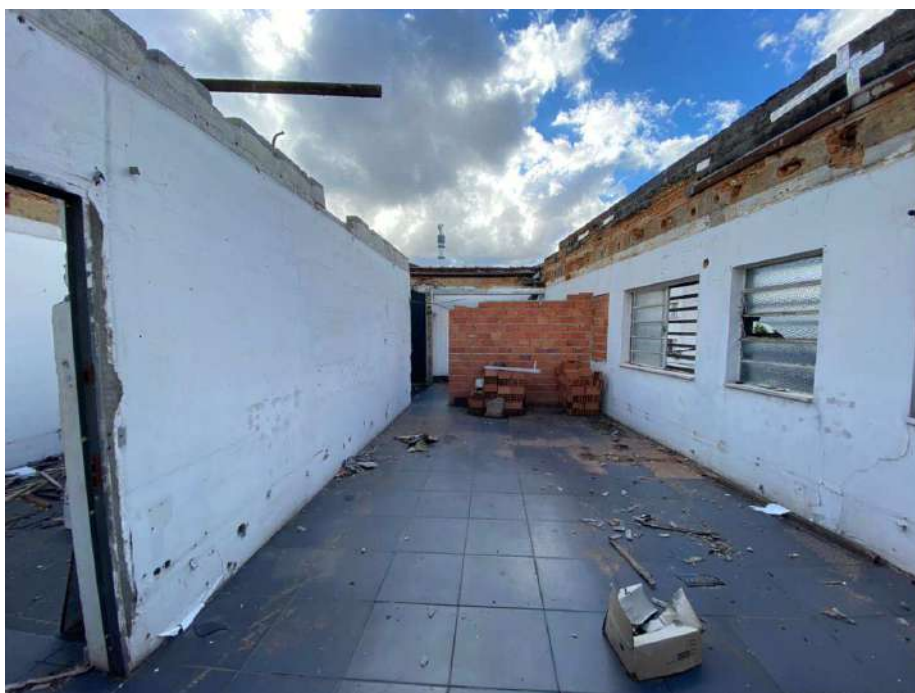
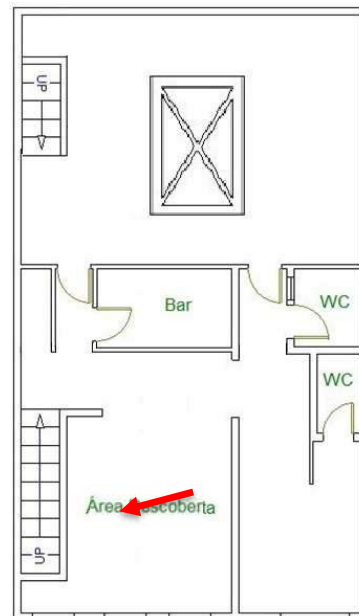
FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

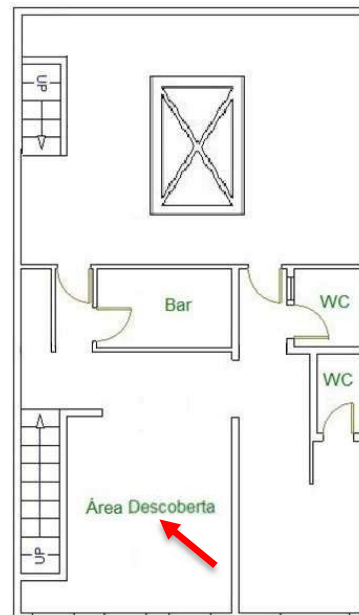
FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

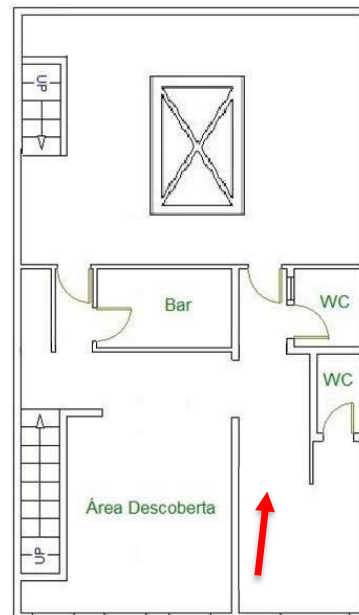
FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRA DO BANHEIRO.

FOTO 23

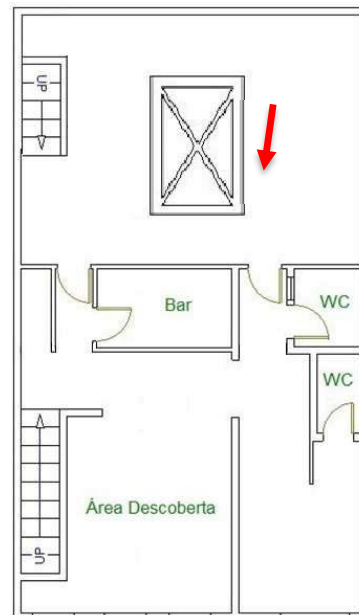
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO MEZANINO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

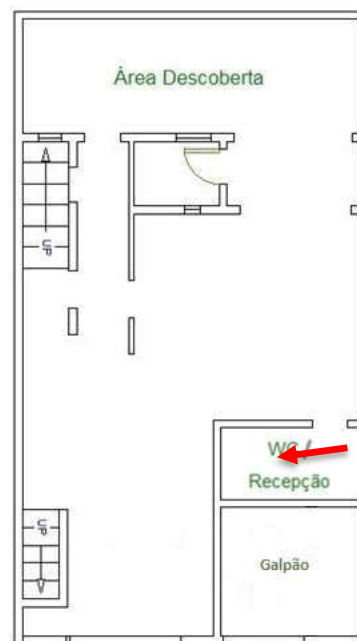
PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PORTA DE ACESSO AO BANHEIRO MASCULINO.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO PREFERENCIAL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações	
ZONA	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Intervalo		Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote de áreas.			Área de referência característico do Lote de áreas.			
	Frente de Referência	Prof. Mínima							Prof. Máxima		
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a	(m ²)	(m ²)		
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		800 - 2.500 (1*)			
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1.200- 4.000 (1*)			