

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

1

1127

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.

PROCESSO N.º 1001325-88.1980.8.26.0100
(apensado ao processo 0978606-15.1980.8.26.0100)

*Digam, em 5 dias.
Autoriza prosta b em cartório
SP, 4.12.18*

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,
engenheiro civil, agrimensor, e de
segurança do trabalho, CREA/SP -
060028235.5, Administrador, CRA/SP
10.601, perito judicial nos autos da ação
de CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE
SENTENÇA que ESPÓLIO DE CLÓVIS
GALANTE (Espólio) move contra EDUARDO
DO NASCIMENTO GUICHO JÚNIOR e outros,
uma vez tendo realizado suas vistorias,
pesquisas e estudos para dar cabal
desempenho de tão honroso encargo,
vem apresentar suas conclusões técnicas
consubstanciadas no seguinte

Valdir de Souza Júnior

T100-991E-ELUA 10057/2018 1611 011950

LAUDO PERICIAL OFICIAL DE AVALIAÇÃO

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

2 1128

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de mercado imobiliário de um sobrado, localizado Rua Comendador Gabriel Calfat, 297, Jardim Leonor, nesta Capital de São Paulo, imóvel que foi penhorado de conformidade com certidão de penhora de fls. 903.

2) JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta pericia para que este culto e ínclito M.M. Juiz tenha subsídios técnicos de valores de mercado para fins de hasta pública, evitando-se assim preços vis de arrematação do referido imóvel.

3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

4) VISTORIA

4.1) DATA

Esta perícia deu início a seus trabalhos periciais no dia 08/novembro/2.018 às 11,00 horas de conformidade com as intimações feita aos Nobres Assistentes Técnicos assim como de seus Ilustres Patronos de conformidade com o C.P.C.

Nesta data estava presente:

O oficial de justiça desta Vara, Sr. Newton, fone: 11 - 9.9243-3669 que acompanhou este perito oficial e viabilizou as vistorias.

A perícia foi recebida pela Sr. Adriano Garcia Teodoro, RG.: 18.229.533/SSP-SP que ali reside e forneceu dados a bem dos ser viços periciais.

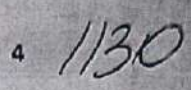
4.2) LOCAL

O imóvel vistoriando está localizado em um prédio cujo endereço é na Rua Comendador Gabriel Calfat , n.º 297, no bairro do Jardim Leonor , nesta cidade de São Paulo/SP, cuja quadra é completada pelas vias: Rua Prof. Lúcio Martins Rodrigues , Rua Dr.

4 1130

4 1130

4 1130



4 1130

4 1130

4 1130

4 1130

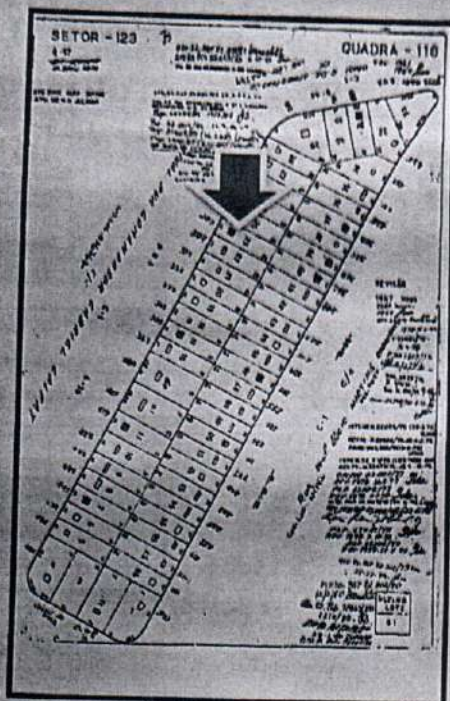


Figura II - Localização no setor fiscal 54 quadra fiscal 166.

4.4) DA CASA RESIDENCIAL AVALIADA.

A casa avaliada foi construída em um lote de terreno em aclive, uma vez realizado um corte neste terreno para ficar parte ao nível do "grade" da rua, foi aproveitado o desnível para construção de uma garagem coberta que ficou abaixo da casa. No platô superior foi executado no recuo de fundo uma piscina conforme se depreende das fotos anexas a este laudo

6 1132

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060026235-5

oficial. Esta pericia anexa na figura III a certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FATIMA

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel - IPTU 2018

Cadastro do imóvel: 123.118.0023-9

Local do imóvel:
R COMENDADOR GABRIEL CALFAT, 287 - LT 23 QD07
CEP 05621-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R COMENDADOR GABRIEL CALFAT, 287 - LT 23 QD07
CEP 05621-000

Contribuinte(s):
CPF 288.990.378-00 **EDUARDO DO NASCIMENTO OLIVEIRA**

Dados cadastrais do terreno	
Área incorporada (m²):	340
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	340
Dados cadastrais da construção	
Área construída (m²):	257
Área suspensa para construção (m²):	166
Área da construção corrigida:	1977
Valores de m² (m²):	
- de terreno:	1.615,00
- da construção:	1.637,00
Valores para fins de cálculo de IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	948.100,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	327.183,00
- Base de cálculo do IPTU:	776.283,00

Requerido 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 endereço abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/tributacao/certidoes/>

Data de Emissão: 28/11/2018
Número do Documento: 2.2018.002448.120-8
Solicitante: LUÍZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 812.353.078-91)

Figura III – Certidão cadastral do imóvel incorporado para o ano de 2018.

Seu lote de terreno possui as seguintes medidas e características:

Frente: 10,00m
Laterais: 34,00m
Fundos: 10,00m
Área: 340,00m²
Formato geométrico: retangular.

Topografia: em alicive originalmente, parte ao nível do "grade" da rua e parte plano elevado de 3,00m do "grade" da rua.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

7 1133

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco.
Numero de contribuinte: 123.118.0023-9.
Índice de lançamento fiscal: 1.569,00 para 2.017.

As benfeitorias assim se descrevem:

Pavimento térreo: garagem coberta sob a estrutura da casa, despensa, lavanderia, vaga para dois carros cobertos, WC.

Pavimento elevado: hall de entrada, sala de estar e jantar, lavabo social, 3 (três) suítes com armários, sacada, sala de almoço, cozinha.

Acabamentos: pisos em cerâmica de primeira, assoalho, tacos, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex P.V.A., forro em laje de concreto armado. Instalações hidráulicas e elétricas de bom padrão; portas, caixilhos e batentes em ferro, madeira e alumínio de boa qualidade; banheiras de hidro massagens; armários embutidos; armários planejados nos banheiros e cozinha; barra de azulejos decorados assentados a prumo de boa qualidade.

Área construída:257,00m²

Estado de conservação: De bom para regular.

9 1135

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

A Matrícula n.º 41.052 do 9º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve a unidade penhorada:

IMÓVEL: - UM PRÉDIO à RUA COMENDADOR GABRIEL CALFAT, n.º 297, e o terreno constituído pelo lote 23 da quadra 57 do Jardim Leonor, no 13º Subdistrito, Butantã, situado no lado direito de quem vai da Avenida D-SETE para a rua G-QUARENTA E QUATRO medindo 10,00m de frente, por 34,00 da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 340,00m², confinado do lado direito com o lote 22, no lado esquerdo com o lote 24 e nos fundos com o lote 40, todos da mesma quadra.

(Contribuinte: 123.118.0023-9)

5) AVALIAÇÃO

5.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado será o comparativo direto de mercado de imóveis semelhantes em oferta de livre para venda do mesmo loteamento e da mesma região geoeconômica.

5.2) PESQUISA

Procedemos a uma pesquisa na mesma região geoeconômica levantando uma amostra com dez (10) elementos conforme fichas anexas II a este laudo oficial e tabela I resumo a seguir.

8 1134

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

Idade real: 41 anos, ano da construção 1.977.

Padrão: Classificamos segundo as normas do IBAPE/SP no item 1.2.6- Casa - Padrão Superior conforme figura IV a seguir.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.2 - CASA

1.2.6 - Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- Paradas: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- Fornos: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

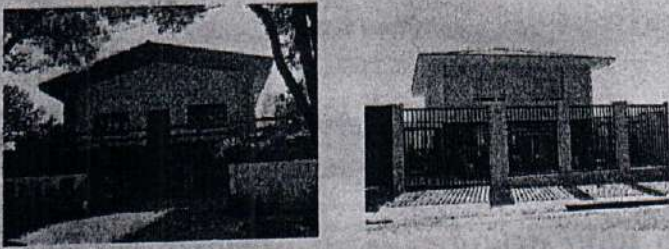


Figura IV - Casa - Padrão Superior descrição pelas normas do IBAPE/SP.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

10 1136

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Estes elementos estão em oferta de livre mercado imobiliário e colhidos junto ao site **zapimovel**. Observamos que são elementos de unidades em bom estado de conservação e usados. Será dado um desconto de 10% para previsão da elasticidade da oferta de conformidade com as normas avaliatórias.

AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	Au	Qm
1	R. Panônia	695.000,00	625.500,00	140,00	4.467,86
2	R. Dona Vitu Giorgi	800.000,00	720.000,00	175,00	4.114,29
3	R. Prof. Alfredo Ashcar	1.400.000,00	1.260.000,00	228,00	5.526,32
4	R. Prof. Alfredo Ashcar	1.400.000,00	1.260.000,00	228,00	5.526,32
5	R. Dr. Cristiano de Sousa	850.000,00	765.000,00	238,00	3.214,29
6	R. Dr. Cristiano de Sousa	950.000,00	855.000,00	238,00	3.592,44
7	R. Dr. Cristiano de Sousa	1.170.000,00	1.053.000,00	250,00	4.212,00
8	R. Dr. José Maria Whitaker	1.500.000,00	1.350.000,00	259,00	5.212,36
9	R. Prof. Alfredo Ashcar	1.100.000,00	990.000,00	280,00	3.535,71
10	R. Horácio Bardiéri	1.850.000,00	1.665.000,00	400,00	4.162,50
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					4.356,41
DESVIO PADRÃO - σ					827,39
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,19
LIMITE INFERIOR -30%					3.049,48
LIMITE SUPERIOR +30%					5.663,33

TABELA I - Média aritmética saneada, unitário básico.

Foi obtida a média aritmética dos 10 elementos e procedemos ao saneamento com a possibilidade de descarte dos elementos que discrepem de $\pm 30\%$ destes limites em torno da média. Assim obtivemos a média aritmética saneada para um coeficiente de variação (C.V.) de 19% de:

$$Q = R\$ 4.356,41/m^2$$

5.3) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados os dez (10) elementos pesquisados, temos então 09 (nove) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = (80\%) = 0,883$ (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 4356 - 0,883 * 827 / \sqrt{10} = 4356 - 230 = 4126$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 4356 + 0,883 * 827 / \sqrt{10} = 4356 + 230 = 4586$$

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS - LI) / X = (4586 - 4126) / 4356 = 460 / 4356 = 0,1056 \text{ ou } 10,56\%$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois $AP \leq 30\%$.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

12

1138

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

5.4) CAPITAL IMÓVEL

Será o simples produto do unitário básico de venda pela área construída, conforme a seguir:

$$V_I = \text{R\$ } 4.356,41 / \text{m}^2 * 257,00 \text{m}^2$$

Em números redondos

$V_I = \text{R\$ } 1.120.000,00$ (hum milhão, cento e vinte mil reais)

6) CONCLUSÃO

A perícia conclui que para o mês de novembro de 2.018 o imóvel penhorado vale para venda à vista em livre mercado:

$V_I = \text{R\$ } 1.120.000,00$ (hum milhão, cento e vinte mil reais)

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

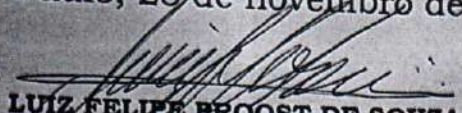
13

1139

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado em treze (13) páginas, acompanhando 34 (trinta e quatro) fotos e dez (10) fichas de pesquisas anexas.

São Paulo, 25 de novembro de 2018


LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01060-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br