

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 14ª. VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP**

Autos nº 0034376-79.2018.8.26.0002

Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil

SÉRGIO MOREIRA CAMAROTA,

Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** que **ELLEN AYUMI SATO** move contra **ELIZABETH CHIEMI SATO E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

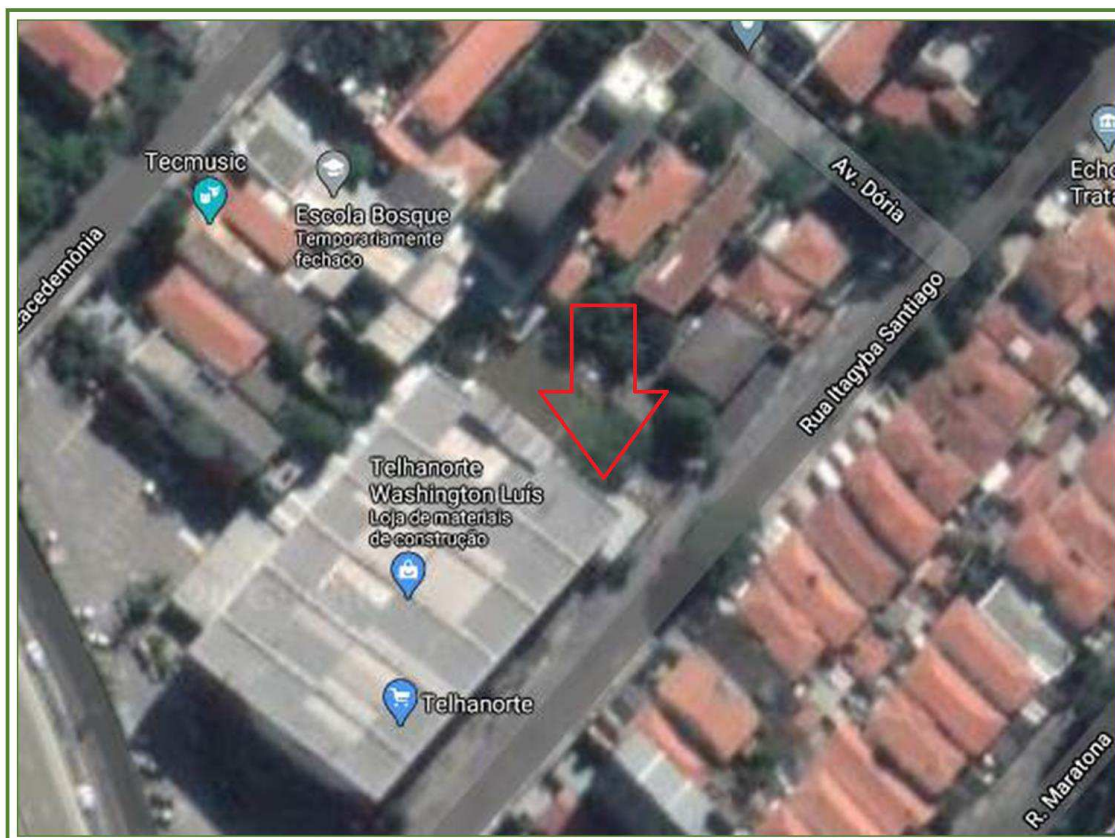
I – OBJETIVO

Visa o presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel situado nesta Capital, à Rua Itagyba Santiago s/nº, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, objeto da ação **Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** que **ELLEN AYUMI SATO** move contra **ELIZABETH CHIEMI SATO E OUTRO**.

Deferida a prova pericial foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do bem correspondente à matrícula nº 116.537 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II – VISTORIA

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Itagyba Santiago s/nº, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, 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 089, Quadra Fiscal nº 030, apresentando o índice fiscal igual a “1.331,00” para a Rua Itagyba Santiago no exercício de 2.020.

Segundo a Lei do Zoneamento o local classifica-se na Zona ZC, Zona Centralidade.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

A Rua Itagyba Santiago, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos urbanos.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente para a Rua Itagyba Santiago, 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 400,00 m².

Sobre o terreno acima descrito não existem benfeitorias.



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRAS VISTAS EXTERNAS DO IMÓVEL

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

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 sete 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 2.020, tendo sido fixado para a Rua Itagyba Santiago, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “1.331,00” (Setor Fiscal nº 089 – Quadra Fiscal nº 030).

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.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

PROFUNDIDADES: -

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA: -

$F_r = 10,00$ metros

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 Lamelas nº 82

SETOR 089 – QUADRA 583 – I. FISCAL = 1.630,00/20 – ZONA ZEU

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Lopes Imóveis
Fone 3894-1000 – Sr. Edmilson

TERRENO: - 27,50 x 19,20 = 528,00 m²

PREÇO: - R\$ 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Galpão Padrão Econômico, 391,00 m², 35 anos, necessitando de reparos importantes, avaliado em R\$ 138.432,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA -

$V_t = R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 138.432,00 = R\$ 1.841.568,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.630,00 = 0,817$

Fator profundidade:- $(25,00/19,20)^{0,50} = 1,141$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.841.568,00}{528,00 \text{ m}^2} \times (0,817 + 1,141 + 0,871 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u01} = R\$ 2.898,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: - Avenida Mascote nº 419

SETOR 089 – QUADRA 586 – I. FISCAL = 1.114,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Scheid Imóveis
Fone 5523-0177 – Sra. Cleusa

TERRENO: - 10,00 x 59,00 = 590,00 m²

PREÇO: - R\$ 3.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Galpão Padrão Médio, 1.035,00 m², 25 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 1.781.488,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -

$V_t = R\$ 3.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.781.488,00 = R\$ 1.368.512,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.114,00 = 1,195$

Fator profundidade:- $1/[(400,00 \times 1,000) + (190,00 \times 0,707)/590,00] = 1,104$

Fator testada :- 1,000

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u02} = \frac{R\$ 1.368.512,00}{590,00 \text{ m}^2} \times (1,195 + 1,104 + 1,000 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u02} = R\$ 3.018,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: - Avenida Mascote nº 398

SETOR 089 – QUADRA 112 – I. FISCAL = 1.627,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Mascote Imóveis

Fone 5564-4004 – Sra. Marina

TERRENO: - 44,40 x 12,16 = 540,00 m²

PREÇO: - R\$ 12.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Escritório Padrão Médio, 1.491,00 m², 10 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 9.152.605,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -

$V_t = R\$ 12.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 9.152.605,00 = R\$ 1.647.395,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.627,00 = 0,818$

Fator profundidade:- $(25,00/12,50)^{0,50} = 1,414$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.647.395,00}{540,00 \text{ m}^2} \times (0,818 + 1,414 + 0,871 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u03} = R\$ 3.371,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: - Avenida Santa Catarina nº 1.173/1.183

SETOR 089 – QUADRA 102 – I. FISCAL = 1.630,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - GDX Imóveis
Fone 5182-2222 – Sr. Sérgio

TERRENO: - 20,00 x 30,00 = 600,00 m²

PREÇO: - R\$ 3.180.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Casa Padrão Simples, 119,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 116.382,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -

$V_t = R\$ 3.180.000,00 \times 0,90 - R\$ 116.382,00 = R\$ 2.745.618,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.630,00 = 0,817$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u04} = \frac{R\$ 2.745.618,00}{600,00 \text{ m}^2} \times (0,817 + 1,000 + 0,871 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u04} = R\$ 3.157,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: - Avenida Dr. Lino de Moraes nº 870

SETOR 089 – QUADRA 040 – I. FISCAL = 1.235,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Sra. Yara (proprietária)
Fone 98839-2005

TERRENO: - 5,00 x 37,60 = 188,00 m²

PREÇO: - R\$ 730.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Casa Padrão Simples, 172,00 m², 45 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 140.427,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -

$V_t = R\$ 49730.000,00 \times 0,90 - R\$ 140.427,00 = R\$ 516.573,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.235,00 = 1,078$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u05} = \frac{R\$ 516.573,00}{188,00 \text{ m}^2} \times (1,078 + 1,000 + 1,149 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u05} = R\$ 3.377,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: - Avenida Mascote nº 365

SETOR 089 – QUADRA 586 – I. FISCAL = 1.114,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Premier Imóveis
Fone 3423-6022 – Sr. Paulo

TERRENO: - 10,00 x 43,50 = 435,00 m²

PREÇO: - R\$ 1.700.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 1.700.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.530.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.114,00 = 1,195$

Fator profundidade:- $1/[(400,00 \times 1,000) + (35,00 \times 0,707)/435,00] = 1,024$

Fator testada :- 1,000

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

$$V_{u06} = \frac{R\$ 1.530.000,00}{435,00 \text{ m}^2} \times (1,195 + 1,024 + 1,000 + 1,002 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u06} = R\$ 4.295,00/\text{m}^2$$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: - Avenida Santa Catarina nº 400/414

SETOR 089 – QUADRA 034 – I. FISCAL = 1.450,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 03/2020

OFERTANTE: - Scheid Imóveis
Fone 5523-0177 – Sra. Cleusa

TERRENO: - 20,00 x 50,00 = 1.000,00 m²

PREÇO: - R\$ 4.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Escritório Padrão Médio, 963,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 2.917.619,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -

$V_t = R\$ 4.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 2.917.619,00 = R\$ 1.131.381,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $1.331,00/1.627,00 = 0,818$

Fator profundidade:- $(25,00/12,50)^{0,50} = 1,414$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $530,000/528,970 = 1,002$

R\$ 1.647.395,00

$V_{u07} = \frac{R\$ 1.647.395,00}{540,00 \text{ m}^2} \times (0,818 + 1,414 + 0,871 + 1,002 - 4,000 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 3.371,00/\text{m}^2$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 2.898,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 3.018,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 3.371,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 3.157,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 3.377,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 4.295,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 3.371,00/m ²
M É D I A	R\$ 3.355,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 3.355,00 x 0,70 = R\$ 2.348,50/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.355,00 x 1,30 = R\$ 4.361,50/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário do terreno corresponde, em junho de 2.020, a: -

V_u = R\$ 3.355,00/m² - JUNHO/2020

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **400,00 m²**, seu valor corresponde a: -

Coeficiente de frente: - 1,000

Coeficiente de profundidade: - 1,000

$$V_t = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.355,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.342.000,00$$

(hum milhão, trezentos e quarenta e dois mil reais)

IV – CONCLUSÃO

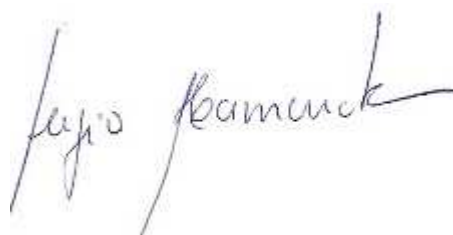
O valor do imóvel localizado na Rua Itagyba Santiago s/nº, matrícula de nº 116.537 no 30º Subdistrito – Ibirapuera, objeto da ação de **Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** que **ELLEN AYUMI SATO** move contra **ELIZABETH CHIEMI SATO E OUTRO**, é de **R\$ 1.342.000,00** (um milhão, trezentos e quarenta e dois mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de junho de 2.020.**

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

V – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 18 (dezoito) folhas, sendo a última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 01 de julho de 2.020.



Engº Sérgio Moreira Camarota
CREA – SP 141.295/D

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS – UNIFICADO OS LOTES 12 E 13

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 089.030.0014-5			
Local do Imóvel: R ITAGYBA SANTIAGO, S/N - LT12 E 13 - QD N CEP 04635-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAQUIM JOSE ESTEVES, 60 - APTO 192 D SANTO AMARO SAO PAULO CEP 04740-000			
Contribuinte(s): CPF 022.913.338-01 ELIZABETH CHIEMI SATO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	900	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	900		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.331,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.129.381,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.129.381,00		
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 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	30/06/2020		
Número do Documento:	2.2020.001396420-8		
Solicitante:	SERGIO MOREIRA CAMAROTA (CPF 024.503.018-28)		

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 14ª. VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP**

Autos nº 0034376-79.2018.8.26.0002

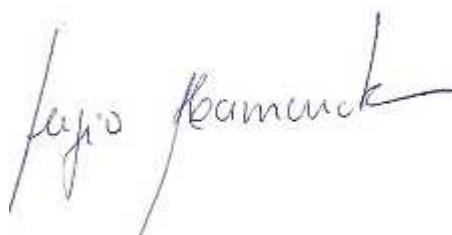
Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** que **ELLEN AYUMI SATO** move contra **ELIZABETH CHIEMI SATO E OUTRO** – Proc. 0034376-79.2018, que tramita pelo Juízo de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, tendo peticionado seu laudo, vem apresentar o “Formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico – MLE” devidamente preenchido, para o levantamento dos honorários.

N. Termos

P. Deferimento

São Paulo, 01 de julho 2.020

**Sergio Moreira Camarota**

Engº Civil – CREA 0601412955

Perito Judicial

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 0034376-79.2018.8.26.0002

Nome do beneficiário do levantamento: Sergio Moreira Camarota

Perito – Engenheiro Civil

CREA/SP: 0601412955

Nº da página onde consta a nomeação: fls. 109

Tipo de levantamento: () Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 615

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.700,00

CPF: 024.503.018-28

Tipo de levantamento: () I – Comparecer ao banco;
(X) II – Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo depósito judicial.

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil – Agência 4893-3 – Conta Corrente: 12.311-0

Observações: O valor indicado no presente MLE corresponde a honorários periciais e deverá ser levantado com os acréscimos legais.