

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
– SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 1033889-37.2014.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : MARCELO MARQUES LOUREIRO
REQUERIDOS : LUIZ CARLOS CRISTINO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Pimentel Brandão, antiga Rua Rosa Martins, nº 59, Bairro Jardim Peri, Subdistrito Cachoeirinha, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2020

Valor de mercado para venda: R\$ 550.000,00
(quinhentos e cinquenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 217, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado Rua Pimentel Brandão, antiga Rua Rosa Martins, nº 59, Bairro Jardim Peri, Subdistrito Cachoeirinha, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Pimentel Brandão, antiga Rua Rosa Martins, nº 59, Bairro Jardim Peri, Subdistrito Cachoeirinha, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 108, Quadra 179, lote 0003-8 e Índice fiscal igual a 655,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Pimentel Brandão.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Pimentel Brandão que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão ao nível da Rua Pimentel Brandão.

7. Características do solo

O imóvel possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação intertravada; e
- Guias e sarjetas.

9. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 140.733 do 3º CRI / SP (fls. 114), a seguinte descrição:

“Medindo 12,00m de frente, por 20,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 240,00m².

10. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial		
Classe	Casa		
Padrão	Econômico		
Estrutura	Convencional		
Forro	Laje e PVC		
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado		
Revestimento interno	Argamassa fina, madeira e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina e azulejos		
Caixilhos	Ferro		
Janelas / Portas	Tipo basculante e de correr / Madeira		
Compartimentos	Corpo principal	Térreo	Garagem, cobertura, sala, copa, cozinha, banheiro, dormitório, salão e depósito
		Superior	2 (dois) dormitórios e banheiro
	Edícula	Dormitório e banheiro de empregada	
Cobertura	Telhas de fibrocimento		
Idade real	37 (trinta e sete) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples		
Área construída	220,00m²		

Obs.: A idade real das edificações foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias**Corpo principal – térreo: Garagem e cobertura.****Corpo principal – térreo: Sala e copa.**



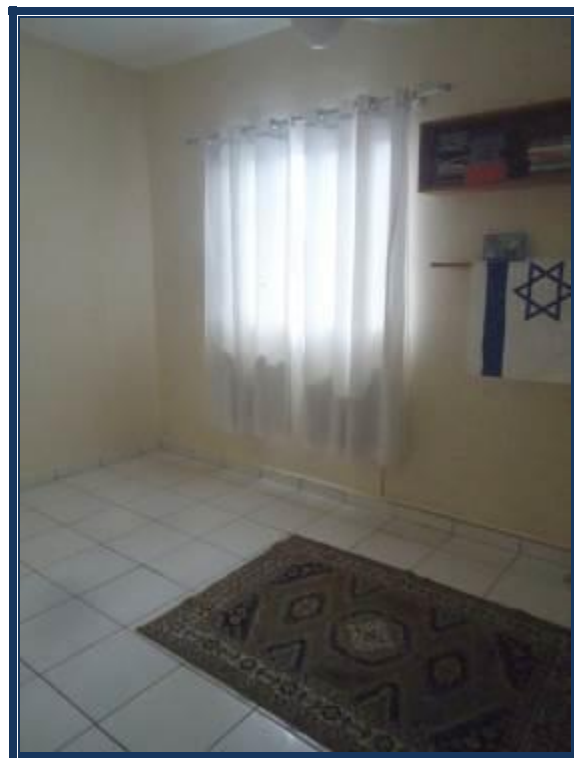
Corpo principal – térreo: Cozinha e banheiro.



Corpo principal – térreo: Dormitório e depósito.



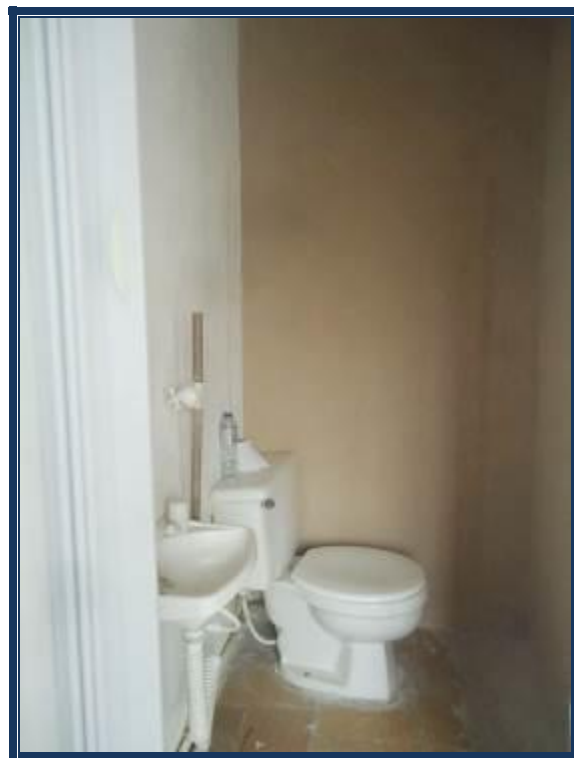
Corpo principal – térreo: Salão.



Corpo principal – superior: Dormitórios 1 e 2.



Corpo principal – superior: Banheiro.



Edícula: Dormitório e banheiro de empregada.

CAPÍTULO IV – 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 III), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

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 II).

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, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 12,00m$$

$$C_f = (12,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,037$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p),

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

$$P_e = (240,00 / 12,00) = 20,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}$ e $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (20,00 / 25,00)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,894}$$

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 – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia plana.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_t = 1,000}$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_c = 1,000}$$

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 2020, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 1.512,19 / m^2}$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.512,19 \times (1,037 + 0,894 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 240,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 337.884,00$$

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 2017.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de dezembro de 2020, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor de R ₈ N (dezembro / 2020)	R\$ 1.535,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 1.642,45 / m ² (R ₈ N x 1,070)
I _r	70 (setenta) anos
I _e	37 (trinta e sete) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de obsolescência (F _{oc})	0,591
Área construída (A _c)	220,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.642,45 \times 0,591 \times 220,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 213.551,00$$

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 do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (337.884,00 + 213.551,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 551.435,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 550.000,00$$

(quinhentos e cinquenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas, digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 11 de janeiro de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 108.179.0003-8

Local do Imóvel:

R PIMENTEL BRANDAO, 59
 JD.PERY CEP 02634-090
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PIMENTEL BRANDAO, 59
 JD.PERY CEP 02634-090

Contribuinte(s):

CPF 007.582.838-30 LUIZ CARLOS CRISTINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	240		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	837,00
- da construção:	1.368,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	200.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	180.576,00
Base de cálculo do IPTU:	381.456,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

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_{tr})

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:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

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:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1] \}$$

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	240,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	655,00
Data-base	Dezembro de 2020

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Mirantte Imóveis – Sr. Laura
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Fritz Müller, nº 92
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 179 e Índice Fiscal 666,00
05. Área / Dimensões	240,00m ² / 12,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (e), 141m ² , R\$ 197.000,00
09. Valor de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(700.000,00 \times 0,90) - 197.000,00] / 240,00 \times [0,983 + 1,000 + 0,964 + 1,118 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.922,72 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Nilde Imóveis – Sra. Nilde
	Tel.: (11) 2231-1254
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Fritz Müller, nº 163
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 178 e Índice Fiscal 671,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (e), 140m ² , R\$ 164.000,00
09. Valor de venda	R\$ 530.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(530.000,00 \times 0,90) - 164.000,00] / 250,00 \times [0,976 + 1,010 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.234,67 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Arteri Imóveis – Sr. Leandro
	Tel.: (11) 2232-5292
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Bruna Gallea, nº 119
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 145 e Índice Fiscal 473,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 6,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 125m ² , R\$ 115.000,00
09. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(250.000,00 \times 0,90) - 115.000,00] / 150,00 \times [1,385 + 0,943 + 1,090 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.069,58 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	ML House Negócios Imobiliários – Sra. Susana
	Tel.: (11) 99234-5916
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Jani Penoy Arcuri, nº 9 x Rua Caburés-do-Sol
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 127 e Índice Fiscal 453,00
05. Área / Dimensões	241,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 80m ² , R\$ 109.000,00
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(450.000,00 \times 0,90) - 109.000,00] / 241,00 \times [1,446 + 1,001 + 1,000 + 1,019 + 1,111 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.936,32 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Lupa Adm. Imobiliária – Sra. Maria do Carmo
	Tel.: (11) 2813-7000
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Marina Eston, nº 283
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 173 e Índice Fiscal 642,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 5,00m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 140m ² , R\$ 129.000,00
09. Valor de venda	R\$ 340.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(340.000,00 \times 0,90) - 129.000,00] / 150,00 \times [1,020 + 0,943 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.312,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	B3 Empreendimentos Imobiliários – Sr. César
	Tel.: (11) 4750-2369
02. Data	Dezembro de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Caburés-do-Sol, nº 373
04. Planta Genérica de Valores	Setor 108, Quadra 125 e Índice Fiscal 463,00
05. Área / Dimensões	124,00m ² / 7,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 80m ² , R\$ 74.000,00
09. Valor de venda	R\$ 220.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

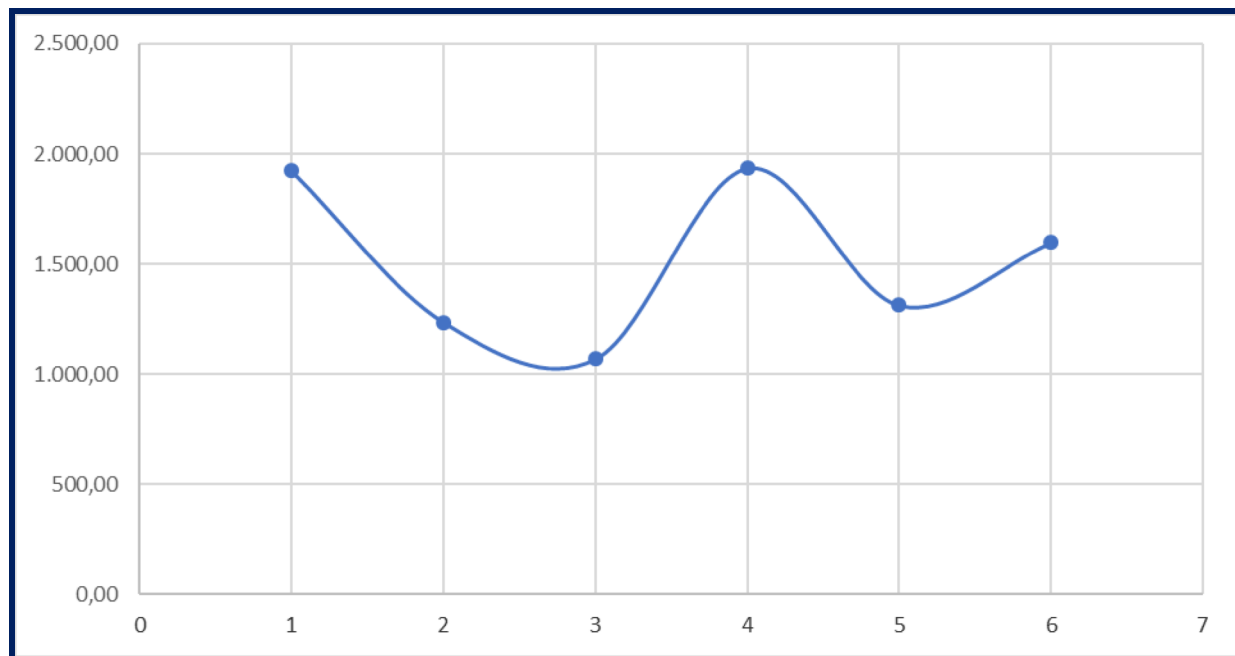
$$V_{u6} = \{ \{ [(220.000,00 \times 0,90) - 74.000,00] / 124,00 \times [1,415 + 0,921 + 1,074 + 1,118 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.597,75 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	700.000,00	0,90	197.000,00	240,00	0,983	1,000	0,964	1,118	1,000	1	6	1.922,72
02	530.000,00	0,90	164.000,00	250,00	0,976	1,010	1,000	1,000	1,000	1	6	1.234,67
03	250.000,00	0,90	115.000,00	150,00	1,385	0,943	1,090	1,041	1,000	1	6	1.069,58
04	450.000,00	0,90	109.000,00	241,00	1,446	1,001	1,000	1,019	1,111	1	6	1.936,32
05	340.000,00	0,90	129.000,00	150,00	1,020	0,943	1,149	1,000	1,000	1	6	1.312,10
06	220.000,00	0,90	74.000,00	124,00	1,415	0,921	1,074	1,188	1,000	1	6	1.597,75



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	1.922,72
V_{u2}	1.234,67
V_{u3}	1.069,58
V_{u4}	1.936,32
V_{u5}	1.312,10
V_{u6}	1.597,75

$$MA = \frac{R\$ 9.073,13}{6} / m^2 = R\$ 1.512,19 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.058,53 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 1.965,84 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.512,19 / m^2$$