

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –
TATUAPÉ – SP**

PROCESSO : Nº 1004940-64.2023.8.26.0008
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
REQUERENTES : DINA TERESA GOMES ALBERTO E OUTRO
REQUERIDOS : GISELE GOMES NUNES E OUTROS

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 URBANO COMERCIAL

Localização: Confluência da Avenida Piranguçu, nº 114 com a Rua Morro do Espia, Bairro Jardim Imperador, Subdistrito São Mateus, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2025

Valor de mercado para venda: R\$ 1.465.000,00
(um milhão, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 265 e 272, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano comercial, localizado na confluência da Avenida Piranguçu, nº 114 com a Rua Morro do Espia, Bairro Jardim Imperador, Subdistrito São Mateus, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**.

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 encontra-se localizado na confluência da Avenida Piranguçu, nº 114 com a Rua Morro do Espia, Bairro Jardim Imperador, Subdistrito São Mateus, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Inscrição municipal

Conforme a Municipalidade de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se localizado no Setor 149, Quadra 074 e lote 0017-8.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Avenida Piranguçu e pela Rua Morro do Espia.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando direto para a Avenida Piranguçu.



Vista da frente do imóvel avaliando direto para a Rua Morro do Espia.



Vista da Avenida Piranguçu que lhe dá acesso.



Vista da Rua Morro do Espia que, também, lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Piranguçu e da Rua Morro do Espia.

7. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel avaliando é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando 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 asfáltica e guias e sarjetas.

9. Zoneamento

Conforme a atual Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se em zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

10. Dimensões e área do terreno

O imóvel avaliando, conforme a Matrícula nº 4.558 do 9º CRI / SP (fls. 26), possui a seguinte descrição:

“...com a área de 610,59m², medindo 10,00m de frente; 9,00m em curva na esquina; 22,50m de frente par a faixa reservada ao futuro alargamento da linha de transmissão da Light & Power; 25,00m da frente aos fundos; e 25,00m na linha dos fundos...”

11. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial térrea, possuindo as seguintes características de acabamento:

Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Alumínio e ferro
Janelas	Tipo de correr e basculante
Forro	Laje
Portas	Madeira e ferro
Compartimentos	Cobertura, depósito, sanitário e salão
Idade real	8 (oito) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	142,00m ²

Obs.: A idade e a área construída da edificação foi resultado da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (fls.285).

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Cobertura.



Cobertura.



Depósito: Vista externa.



Depósito: Vista interna.



Salão: Vista externa.



Salão: Vista interna.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Valor do terreno (V_t)

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), resumidos no quadro resumo de homogeneização (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, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 19,00m$$

$$C_f = (19,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,137$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (610,50 / 19,00) = 32,13m$$

Como P_e está compreendido entre $P_{mi} = 25,00m$ e $P_{ma} = 40,00m$.

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 – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: **$F_t = 1,000$**

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 novembro de 2025, é de:

$$V_u = R\$ 1.661,78 / m^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.661,78 \times (1,137 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 610,50]$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.153.505,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

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 dezembro de 2025, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Simples
Valor de R_8N (dezembro / 2025)	R\$ 2.120,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 2.385,00 / m ² ($R_8N \times 1,125$)
Estado da edificação	Regular (c)
I_e	8 (oito) anos
I_r	60 (sessenta) anos
F_{oc}	0,921
Área construída	142,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (2.385,00 \times 0,921 \times 142,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 311.915,00$$

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 da benfeitoria (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (1.153.505,00 + 311.915,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.465.420,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.465.000,00$$

(um milhão, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Dos Requerentes (fls. 269 / 270)

- 1. Queira o Senhor Perito informar qual a metodologia utilizada na avaliação segundo a NBR 14653-2 da ABNT, justificando a sua adoção.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

- 2. Queira o Senhor Perito caracterizar o imóvel avaliando, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 3. Queira o Senhor Perito informar a localização do imóvel, o Zoneamento em que ele está inserido, e com base na legislação vigente quais os usos permitidos.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 4. Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, e a infraestrutura do logradouro.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 5. Queira o Senhor Perito, com base nas observações do imóvel, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabelecer o seu grau de liquidez.**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

6. **Queira o Senhor Perito informar o valor de mercado para a venda do imóvel.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

7. **Queira o Senhor Perito informar o valor de mercado para a locação do imóvel.**

Resp.: A apuração do valor de mercado para a locação do imóvel avaliando não é objeto da presente demanda.

8. **Queira o Senhor Perito apresentar quaisquer outros esclarecimentos que entenda necessários para o deslinde da demanda.**

Resp.: Favor reportarem-se ao corpo do laudo.

B) Dos Requeridos (fls. 275)

1. **O imóvel periciado possui benfeitorias? Se sim, poderia mensurar o respectivo valor?**

Resp.: Sim.

O imóvel avaliando possui benfeitorias.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

2. **Qual seria o valor atual de mercado do imóvel objeto dos autos?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

3. **Qual seria o valor de mercado do imóvel objeto dos autos sem as benfeitorias nele existentes?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

4. Com base na resposta a ser apresentada no item 2, qual seria o valor da cota parte dos requeridos GISELE GOMES NUNES e ELISIO GOMES NUNES?

Resp.: A apuração do valor da cota parte dos Requeridos Gisele Gomes Nunes e Elísio Gomes Nunes não é objeto da presente demanda.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 26 de dezembro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – 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
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	610,50m ²
Índice fiscal	1.197,00
Data-base	Dezembro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Irene Lisboa Imóveis – Sra. Irene
	Tel.: (11) 2721-3893
02. Data	Dezembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Avenida Ouro Verde de Minas, ao lado do nº 1.082
04. Planta Genérica de Valores	Setor 149, Quadra 081 e IF 1.082,00
05. Área / Dimensões	770,00m ² / 22,00m x 35,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(1.700.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 770,00\} \times [1,106 + 1,060 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.060,21 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Bom Sucesso Imóveis – Sra. Lucila
	Tel.: (11) 2671-2727
02. Data	Dezembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Av. Ouro Verde de Minas, nº 1.861 x R. S. João do Paraíso
04. Planta Genérica de Valores	Setor 149, Quadra 090 e IF 1.161,00
05. Área / Dimensões	376,00m ² / 11,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 690.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(690.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 376,00\} \times [1,031 + 0,941 + 0,981 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.574,18 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	M7 Inteligência Imobiliária – Sr. Douglas
	Tel.: (11) 94101-9237
02. Data	Dezembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Antônio Previato, nº 480
04. Planta Genérica de Valores	Setor 150, Quadra 099 e IF 1.132,00
05. Área / Dimensões	772,00m ² / 22,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 55 anos, (e), 400m ² , R\$ 267.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(1.900.000,00 \times 0,90) - 267.000,00] / 772,00\} \times [1,057 + 1,060 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.846,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Watanabe Imóveis – Sr. Watanabe
	Tel.: (11) 2015-8888
02. Data	Dezembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Ângelo de Cândia, nº 903
04. Planta Genérica de Valores	IPTU 150.125 IF R\$ 1.142,00 (2025)
05. Área / Dimensões	350,00m ² / 10,00m x 35,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econômico, 48 anos, (e), 83m ² , R\$ 90.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(650.000,00 \times 0,90) - 90.000,00] / 350,00\} \times [1,048 + 0,933 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.387,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Crédito Real Ferreira – Sr. Ferreira
	Tel.: (11) 2548-6948
02. Data	Dezembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Caguassu, nº 45
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 068 e IF 1.140,00
05. Área / Dimensões	363,00m ² / 11,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

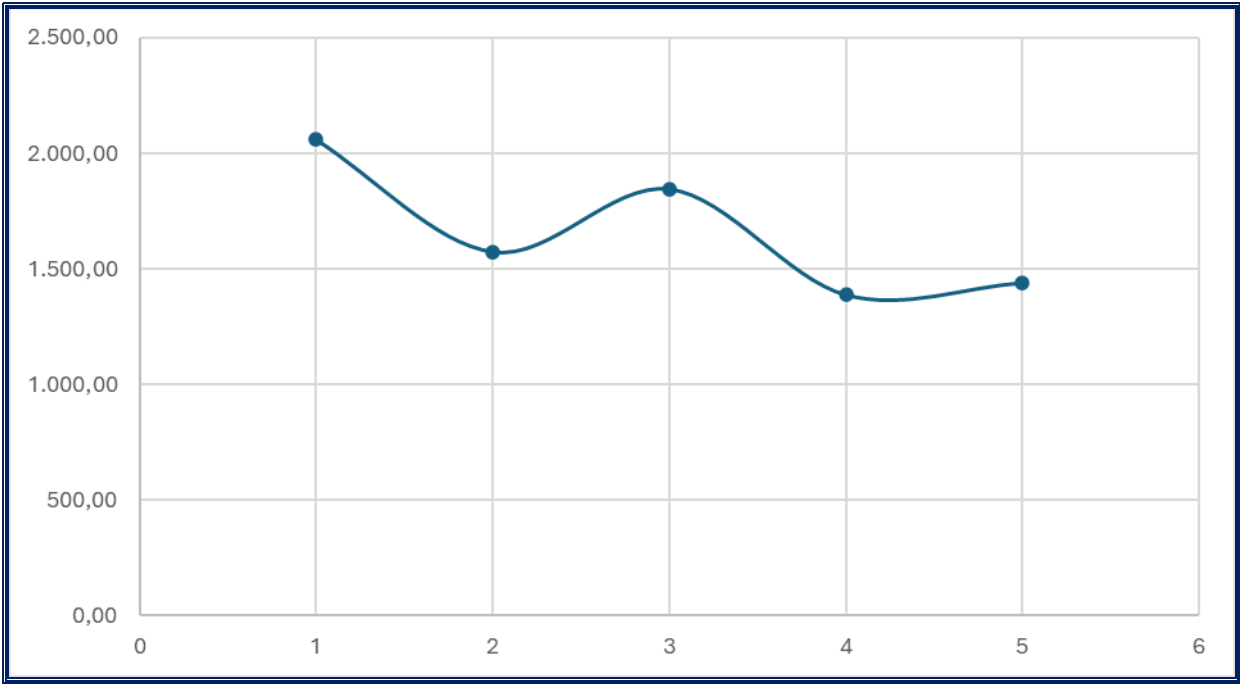
$$V_{u5} = \{[(600.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 363,00\} \times [1,050 + 0,937 + 0,981 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.440,18 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – 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	1.700.000,00	0,90	0,00	770,00	1,106	1,060	0,871	1	1	1	6	2.829,81
02	690.000,00	0,90	0,00	376,00	1,031	0,941	0,981	1	1	1	6	3.592,79
03	1.900.000,00	0,90	267.000,00	772,00	1,057	1,060	0,871	1	1	1	6	2.499,35
04	650.000,00	0,90	90.000,00	350,00	1,048	0,933	1,000	1	1	1	6	3.428,07
05	600.000,00	0,90	0,00	363,00	1,050	0,937	0,981	1	1	1	6	3.423,31



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	2.060,21
V_{u2}	1.574,18
V_{u3}	1.846,69
V_{u4}	1.387,64
V_{u5}	1.440,18
Soma	8.308,89
Média	1.661,78
-30%	1.163,24
30%	2.160,31

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.661,78 / \text{m}^2$$