

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1006029-55.2014.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : FATHY PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
REQUERIDOS : PROVER MOTOS PEÇAS LTDA 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

Localização: Rua Rocha, nºs 315 / 317, Bairro e Subdistrito Bela Vista,
Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Novembro de 2019

Valor de mercado para venda: R\$ 1.076.000,00
(um milhão e setenta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente lado visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 242, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Rocha, nº 315 / 317, Bairro Bela Vista, Subdistrito Bela Vista, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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 Rua Rocha, nºs 315 / 317, Bairro e Subdistrito Bela Vista, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 009, Quadra 101, lote 0032-2 e Índice fiscal igual a 1.847,00.

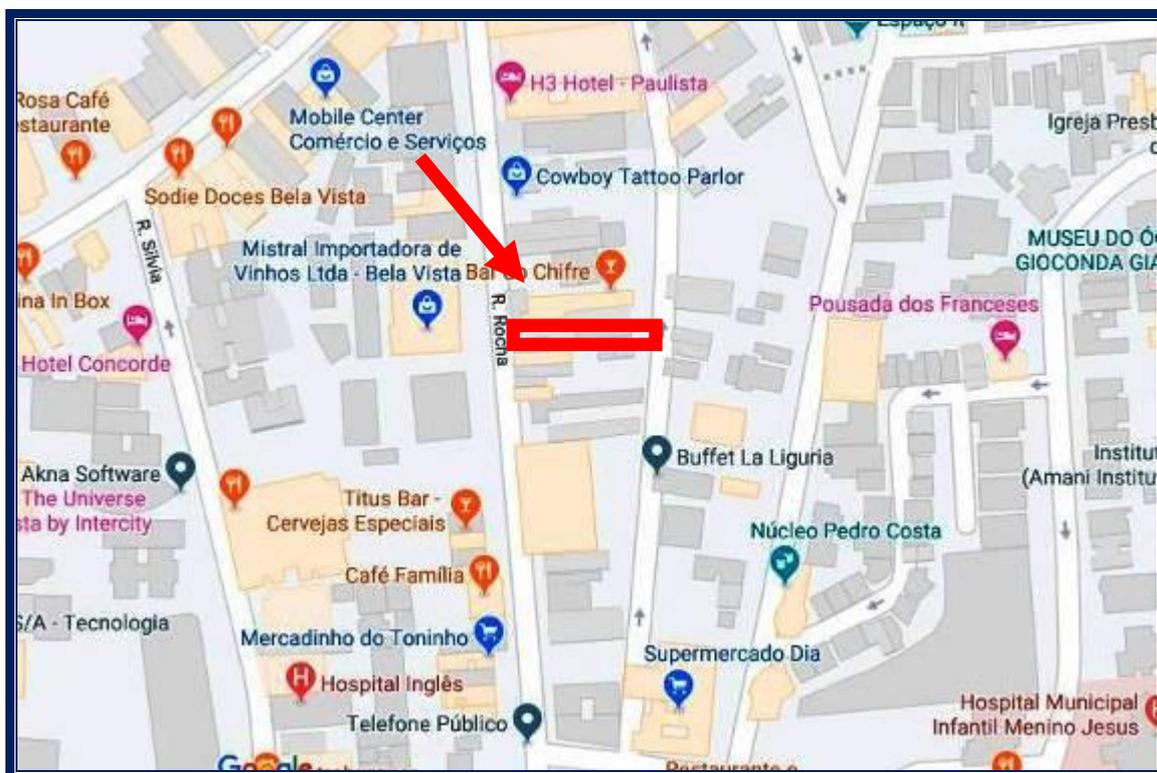
3. Planta de quadra fiscal municipal



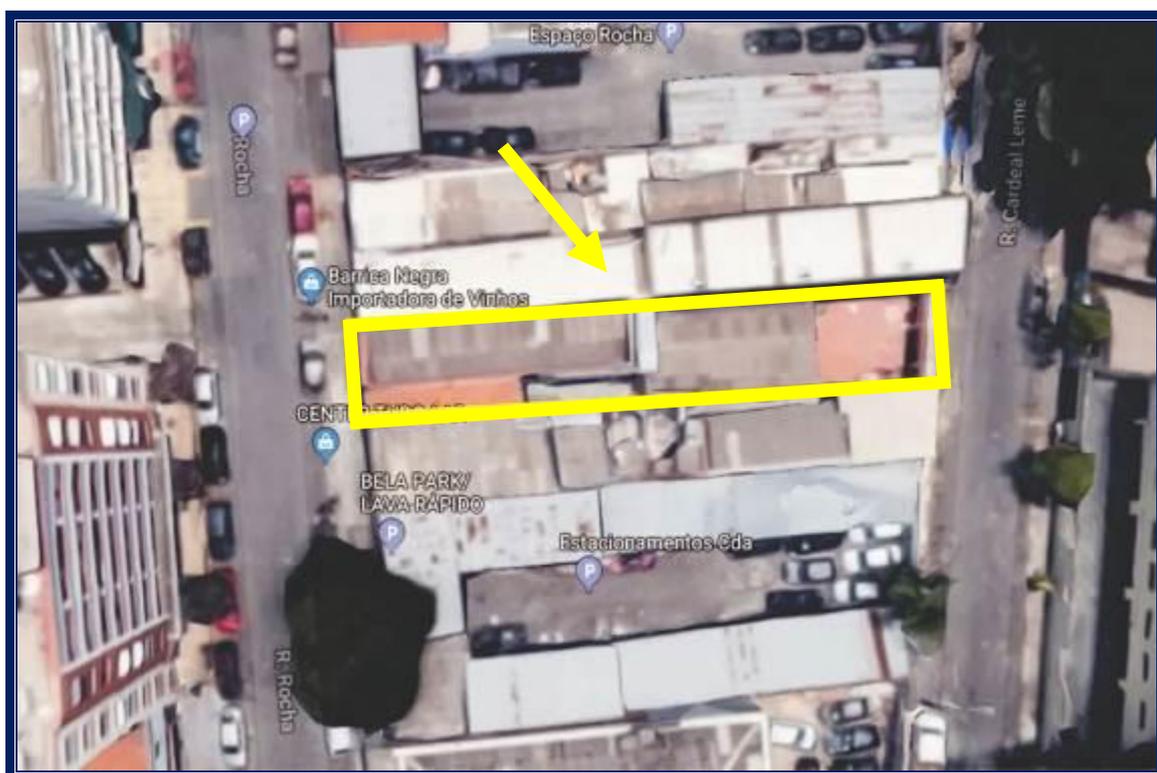
4. Acessibilidade

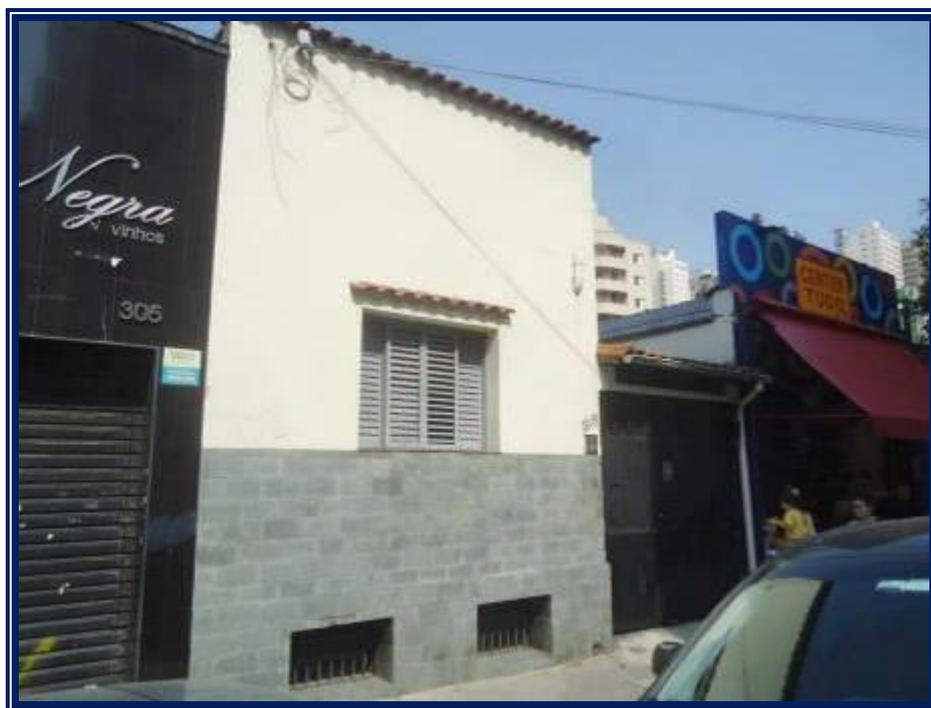
O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Rocha.

5. Planta de localização



6. Foto aérea



7. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Rocha que lhe dá acesso.

8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Rocha.

9. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Rede pública de saneamento básico;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação: Asfalto.

10. Características do solo

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

11. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 35.340 do 4º CRI / SP (fls. 273), possui a seguinte descrição: “...medindo 7,00ms de frente para a Rua Rocha, por 44,75ms da frente aos fundos....”

12. Área do terreno

A área do terreno – conforme a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), em vista da Matrícula nº 35.340 do 4º CRI / SP (fls. 273) ser omissa em relação à informação sobre a área do terreno – é 260,00m².

13. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontram-se erigidas 3 (três) edificações residenciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e gesso	
Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos / Janelas	Ferro e madeira / Tipo de correr e basculante	
Portas	Ferro e madeira	
Compartimentos	Casa 01	Garagem, sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço
	Casa 02	Depósito, salão, 2 (dois) banheiros, 2 (dois) dormitórios, closet e sala
	Casa 03	Garagem, sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e depósito
Cobertura	Laje e telhas de fibrocimento	
Idade real	46 (quarenta e seis) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	170,00m²	

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

14. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Casa 01: Garagem e sala.



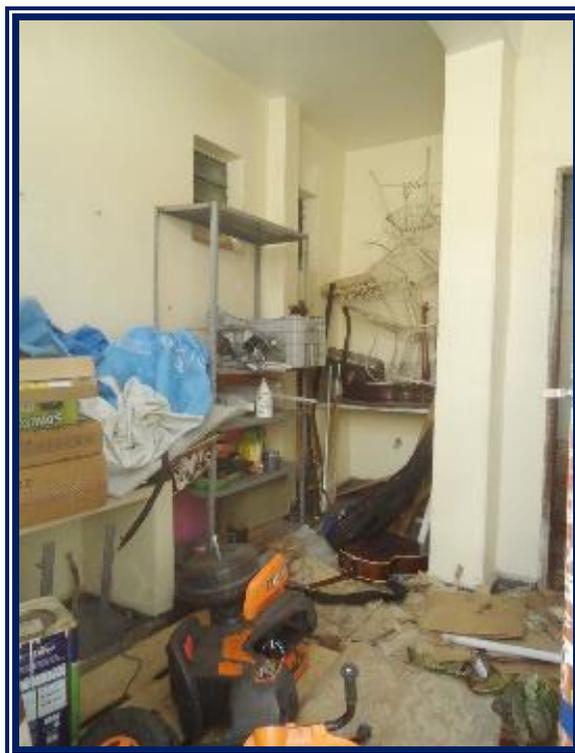
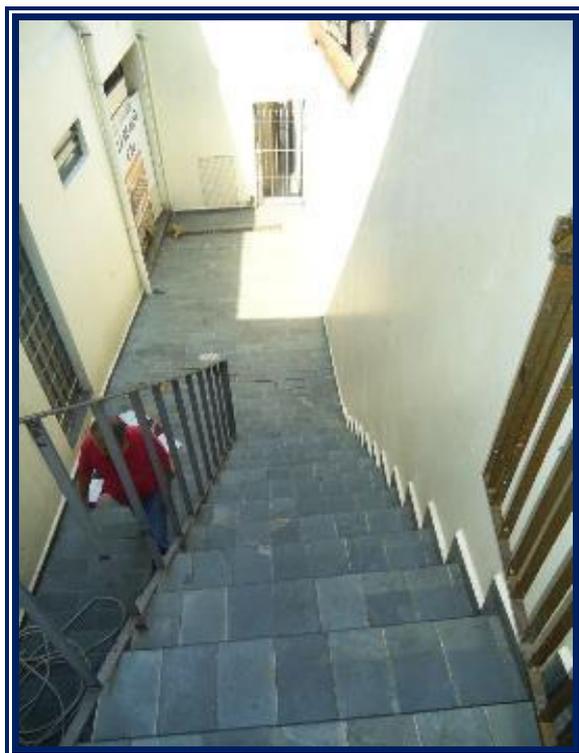
Casa 01: Dormitórios 1 e 2.



Casa 01: Cozinha e banheiro.



Casa 01: Área de serviço



Casa 02: : escada de acesso e depósito



Casa 02: Banheiro externo e entrada.



Casa 02: Sala e dormitório 1.



Casa 02: Dormitório 2 e “Closet”.

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)

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

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,20} \quad \quad \quad \mathbf{C_f = 0,931}$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (260,00 / 7,00) = 37,14\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00\text{m}$ e $P_{ma} = 40,00\text{m}$

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 2019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.693,24 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [3.693,24 \times (0,931 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 260,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 893.986,00$$

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 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de novembro de 2019, da seguinte forma:

Classe / Grupo	Residencial / Casa
Padrão	Simplex
Valor de R ₈ N (novembro / 2019)	R\$ 1.432,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.142,00 / m ² (R ₈ N x 1,497)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e	46 anos (quarenta e seis) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,498
Área construída	170,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída

$$V_b = (2.142,00 \times 0,498 \times 170,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 181.523,00}$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (893.986,00 + 181.523,00)$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 1.075.509,00}$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \mathbf{R\$ 1.076.000,00}$$

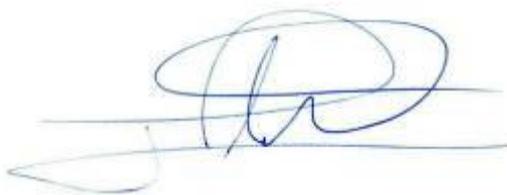
(um milhão e setenta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 11 de novembro de 2019.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 009.101.0032-2			
Local do Imóvel: R ROCHA, 315 BELA VISTA CEP 01330-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ROCHA, 315 BELA VISTA CEP 01330-000			
Contribuinte(s): CPF 062.517.818-15 IVETTE CAPRICO SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	260	Testada (m):	13,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	260		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	170	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	170	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.284,00		
- da construção:	1.755,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	563.376,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	137.241,00		
Base de cálculo do IPTU:	700.617,00		

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, subitem “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, subitem “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	260,00m ²
Índice fiscal	1.847,00
Data-base	Novembro de 2019

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Francisco
	Tel.: (11) 5062-7188
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Rocha, nº 482
04. Planta Genérica de Valores	Setor 009, Quadra 017 e Índice Fiscal 2.002,00
05. Área / Dimensões	359,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(1.300.000,00 \times 0,9) / 359,00] \times [0,923+1,041+0,922+1,022+1+1-6+1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.958,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Beatriz
	Tel.: (11) 99971-7176
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Veloso Guerra, junto nº 24
04. Planta Genérica de Valores	Setor 009, Quadra 094 e Índice Fiscal 2.314,00
05. Área / Dimensões	160,00m ² / 8,00m X 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (c), 250m ² , R\$ 313.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.290.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(1.290.000,00 \times 0,9) - 313.000,00 / 160,00] \times [0,798+0,941+1,046+1,118+1+1-6+1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.785,15 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Kaiser Imóveis – Sra. Lucy
	Tel.: (11) 99850-7524
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua dos Franceses, nº 146
04. Planta Genérica de Valores	Setor 009, Quadra 019 e Índice Fiscal 4.370,00
05. Área / Dimensões	324,00m ² / 12,00m x 27,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 55 anos, (d), 350m ² , R\$ 263.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

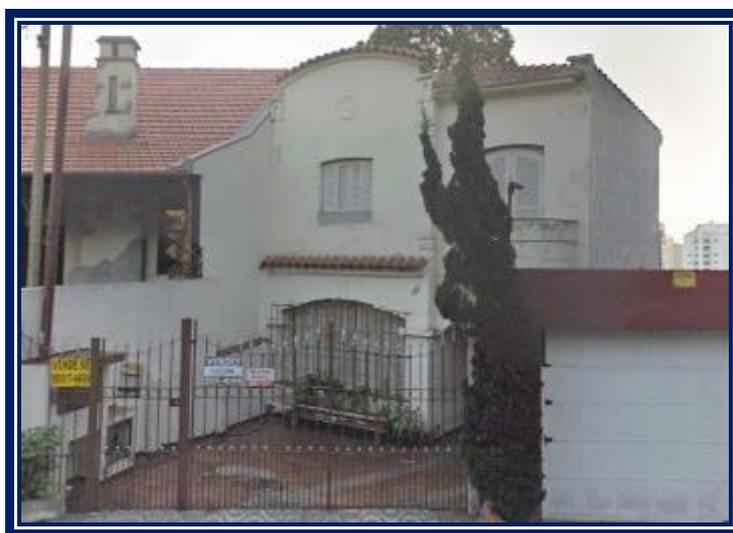
$$V_{u3} = \{ [(3.200.000,00 \times 0,9) - 263.000,00 / 324,00] \times [0,423+1,057+0,964+1+1+1-6+1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.585,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Graziano Imóveis – Sr. Graziano
	Tel.: (11) 97101-1117
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua dos Franceses, nº 44
04. Planta Genérica de Valores	Setor 009, Quadra 094 e Índice Fiscal 2.606,00
05. Área / Dimensões	152,00m ² / 7,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 55 anos, (e), 222m ² , R\$ 188.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.150.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

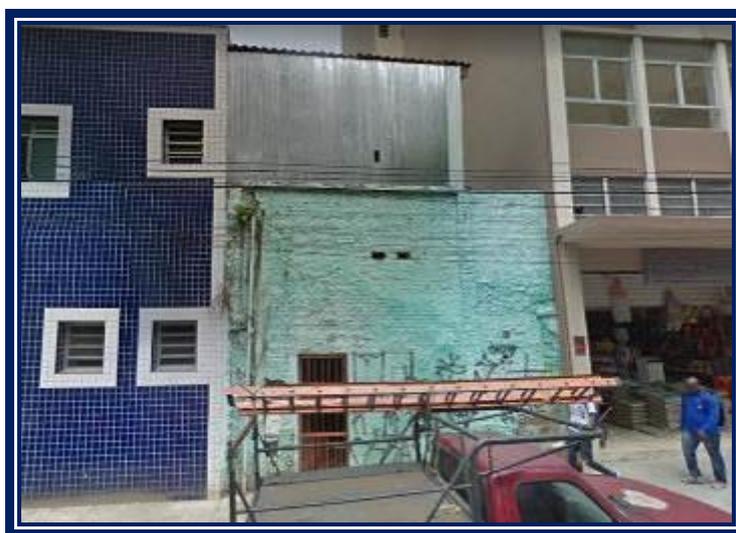
$$V_{u4} = \{ [(1.150.000,00 \times 0,9) - 188.000,00 / 152,00] \times [0,709+0,935+1,074+1,073+1+1-6+1] \}$$

V_{u4} = R\$ 4.406,57 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Walter
	Tel.: (11) 99481-4259
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Japurá, nº 80
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 050 e Índice Fiscal 2.092,00
05. Área / Dimensões	129,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

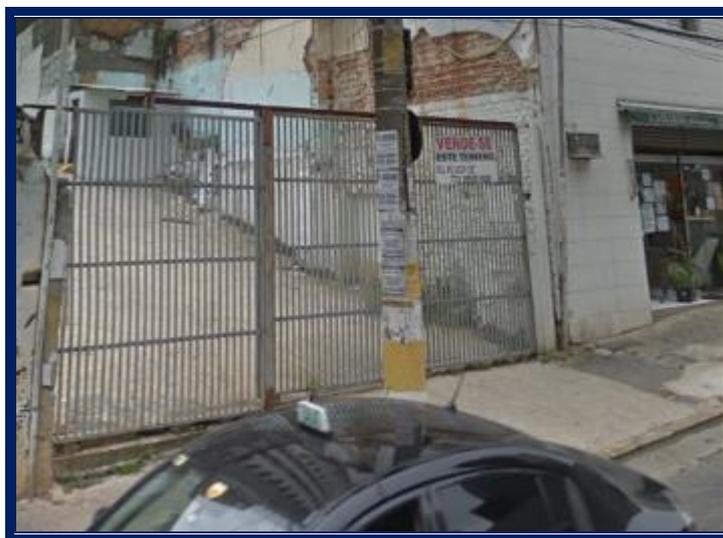
$$V_{u5} = \{ [(450.000,00 \times 0,9) / 129,00] \times [0,883+0,916+1,046+1,245+1+1-6+1] \}$$

$V_{u5} = R\$ 3.420,46 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Stefanelli Imóveis – Sr. Stefanelli
	Tel.: (11) 3138-7700
02. Data	Novembro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Paim, nº 403
04. Planta Genérica de Valores	Setor 010, Quadra 035 e Índice Fiscal 2.956,00
05. Área / Dimensões	260,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Em aclive até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

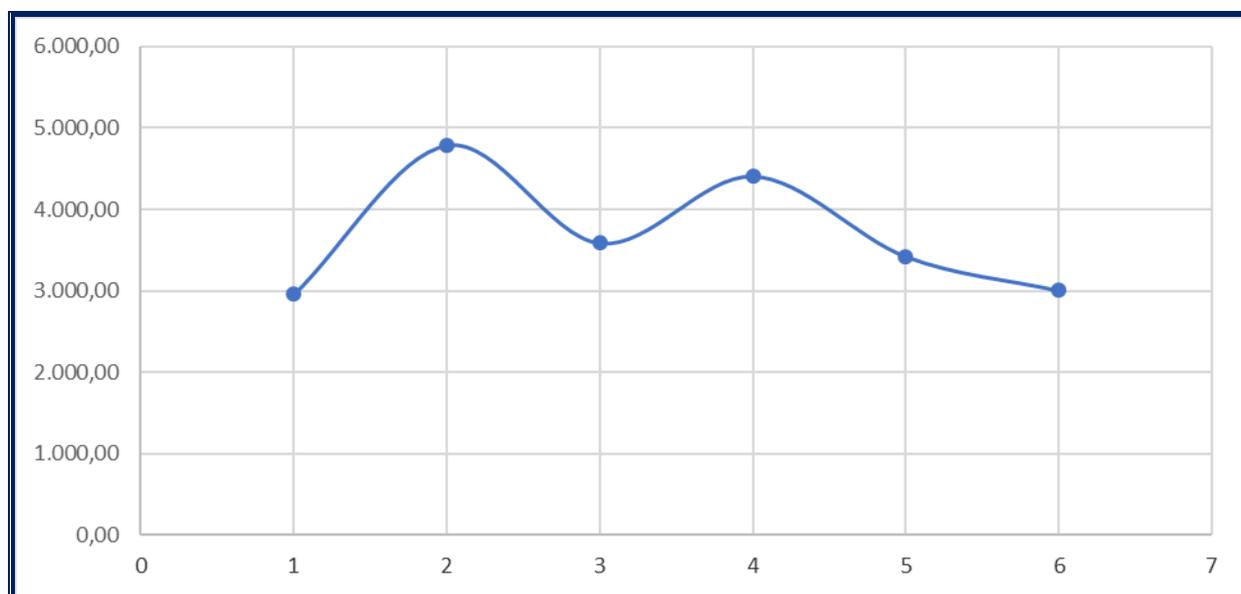
$$V_{u6} = \{ [(1.200.000,00 \times 0,9) / 260,00] \times [0,625+1+1,046+1+1,053+1-6+1] \}$$

$V_{u6} = R\$ 3.003,65 / m^2$

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	1.300.000,00	0,90	0,00	359,00	0,923	1,041	0,922	1,022	1,000	1,000	6	2.958,56
02	1.290.000,00	0,90	313.000,00	160,00	0,798	0,941	1,046	1,118	1,000	1,000	6	4.785,15
03	3.200.000,00	0,90	263.000,00	324,00	0,423	1,057	0,964	1,000	1,000	1,000	6	3.585,02
04	1.150.000,00	0,90	188.000,00	152,00	0,709	0,935	1,074	1,073	1,000	1,000	6	4.406,57
05	450.000,00	0,90	0,00	129,00	0,883	0,916	1,046	1,245	1,000	1,000	6	3.420,46
06	1.200.000,00	0,90	0,00	260,00	0,625	1,000	1,046	1,000	1,053	1,000	6	3.003,65



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	2.958,56
V_{u2}	4.785,15
V_{u3}	3.585,02
V_{u4}	4.406,57
V_{u5}	3.420,46
V_{u6}	3.003,65

$$MA = (22.159,42 / 6) = R\$ 3.693,24 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.585,27 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.801,21 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.693,24 / m^2$$