

216

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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

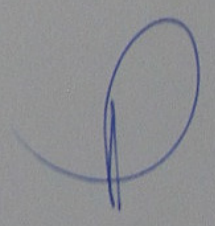
6ª VARA CÍVEL SANTANA 05/08/2018 16:11:00 000002748

PROF. J. F. SILVA - 05.000002748 - 05/08/2018 16:11:00

PROCESSO : N° 0025448-89.2011.8.26.0001/01
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : SANDRA APARECIDA DE BRITO
REQUERIDA : ADRIANA GALANTE DE BRITO

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



217
JUAZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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

Localização: Rua Ubaporanga, nº 42, Bairro Vila Constança, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Março de 2018

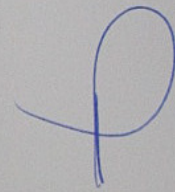
Valor de mercado para venda:

Percentual	Valor de mercado para venda
100%	R\$ 267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais)
50%	R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 187, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 50% de 1 (um) imóvel residencial localizado Rua Ubaporanga, nº 42, Bairro Vila Constança, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte 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.



1. **Localização**

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Ubaporanga, nº 42, Bairro Vila Constança, Subdistrito Tucuruvi, 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 067, Quadra 415, lote 0058-8 e Índice fiscal igual a 443,00.

3. **Planta de localização**



4. **Acessibilidade**

O acesso é fácil e direto pela Rua Ubaporanga.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Ubaporanga que lhe dá acesso.

6. **Topografia**

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

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

9. **Dimensões do terreno**

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 52.314 do 15º CRI / SP (fls. 27), a seguinte descrição:

“Medindo 4,40m de frente para a Rua Ubaporanga; 18,00m da frente aos fundos de ambos os lados e 4,40m nos fundos, encerrando a área de 79,20m².”

10. Benfeitorias

222
*
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com 2 (dois) pavimentos, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples	
Estrutura	Convencional	
Forro / Piso	Laje / Ladrilhos cerâmicos	
Revestimento interno	Argamassa fina, azulejos e tijolos aparentes	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo basculante e de correr	
Portas	Madeira	
Compartimentos	Térreo	Garagem, sala, copa, cozinha, banheiro, área de serviço e depósito
	Superior	3 (três) dormitórios e banheiro
Cobertura	Telhas cerâmicas e de fibrocimento	
Idade real	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	119,00m ²	

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).
- b) A idade da edificação, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), é de 46 (quarenta e seis) anos, contudo, conforme constatação, quando da vistoria, houve reformas de modernização da edificação, devendo ser corrigida a sua idade real para 20 (vinte) anos.

223
8

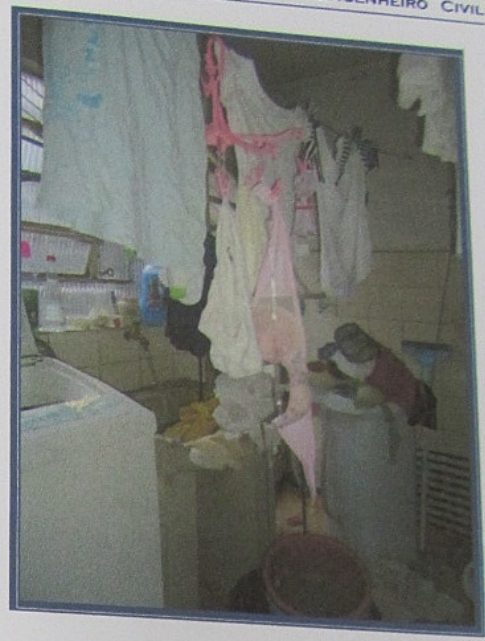
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



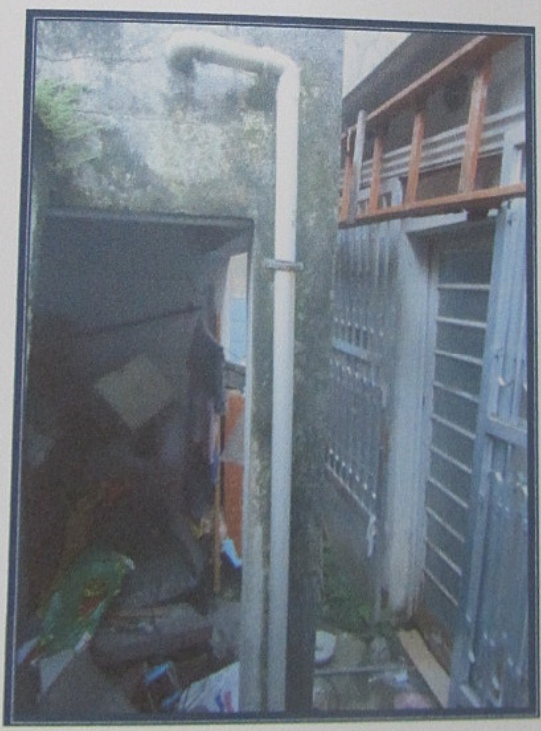
Térreo: Garagem e sala.



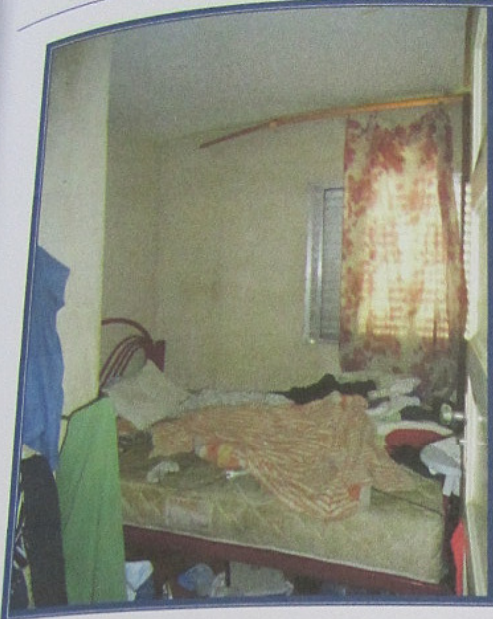
Térreo: Copa e cozinha.



Térreo: Banheiro e área de serviço.



Térreo: Depósito.



Superior: Dormitórios 1 e 2.



Superior: Dormitório 3 e banheiro.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a vertical line.

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, teremos:

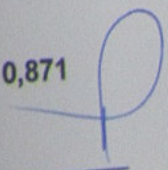
1.2.1. Fator testada (C_f)

$C_f = (F_p / F_r)^f$ sendo: $f = 0,20$ e limite: $F_r / 2 < F_p < 2 F_r$

$F_r = 10,00m$ e $F_p = 4,40m < F_r / 2 = 10,00m / 2 = 5,00m$

$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20}$

$C_f = 0,871$



1.2.2. Fator profundidade (C_p),

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

$$P_e = (79,20 / 4,40) = 18,00\text{m}$$

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

$$C_p = (18,00 / 25,00)^{0,50}$$

$$C_p = 0,849$$

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.

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 março de 2018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.747,39 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.747,39 \times (0,871 + 0,849 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 79,20]$$

$$V_t = \text{R\$ } 99.643,00$$

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 2002.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de março de 2018, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Casa / Simples
Valor de R ₈ N (março / 2018)	R\$ 1.340,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 1.676,34 / m ² (R ₈ N x 1,251)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	20 anos / 70 anos / 0,837 / 119,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.676,34 \times 0,837 \times 119,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 166.968,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (99.643,00 + 166.968,00)$$

$$V_i = R\$ 266.611,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 267.000,00$$

(duzentos e sessenta e sete mil reais)

4. Valor da parte que cabe à Requerente (V_p)

A parte que cabe à Requerente, conforme informação da Requerente (fls. 181), é de 50% sobre o valor total do imóvel, desta forma tivemos:

$$V_p = (V_i \times P)$$

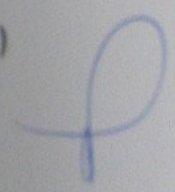
$$V_p = (267.000,00 \times 0,50)$$

$$V_p = R\$ 133.500,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_p = R\$ 134.000,00$$

(cento e trinta e quatro mil reais)



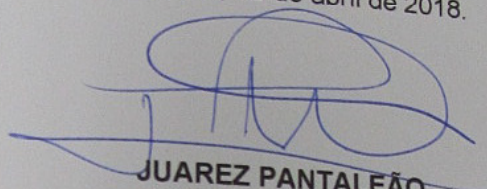
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

230
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

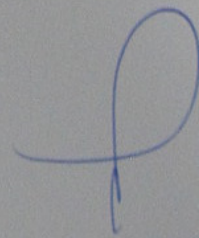
Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 02 de abril de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 067.415.0058-8

Local do Imóvel:
R UBAPORANGA, 42
CEP 02259-140
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R UBAPORANGA, 42
CEP 02259-140

Contribuinte(s):
CPF 129.622.308-65 SANDRA APARECIDA DE BRITO E OUTRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	80	Testada (m):	4,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	80		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	66	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

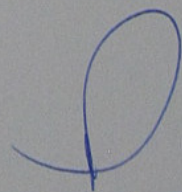
Valores de m² (R\$):

- de terreno:	529,00
- da construção:	1.278,00

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

- da área incorporada:	40.149,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	69.958,00
Base de cálculo do IPTU:	110.107,00

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.

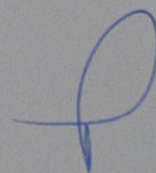
O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

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	72,90m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	443,00
Data-base	Março de 2018

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Chave Imóveis – Sra. Maria Tel.: (11) 2212-9899
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Avenida Francisco Rodrigues, nº 741
04. Planta Genérica de Valores	Setor 066, Quadra 370 e Índice Fiscal 454,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 6,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (d), 250m ² , R\$ 331.000,00
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(600.000,00 \times 0,90) - 331.000,00] / 150,00 \times [0,976 + 1,083 + 1,108 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.625,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Contil Imóveis – Sr. Odair Tel.: (11) 2241-1516
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Frei Bartolomeu Pilar, nº 196
04. Planta Genérica de Valores	Setor 067, Quadra 387 e Índice Fiscal 413,00
05. Área / Dimensões	126,00m ² / 6,00m x 21,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (d), 120m ² , R\$ 159.000,00
09. Valor de venda	R\$ 320.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(320.000,00 \times 0,90) - 159.000,00] / 126,00 \times [1,073 + 1,060 + 1,108 + 1,091 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.362,99 / \text{m}^2$$