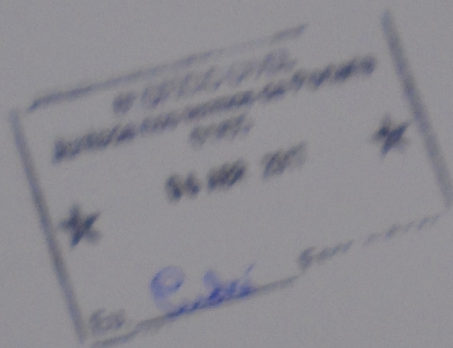


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - SP



- PROCESSO : Nº 0109187/22.2006 & 26.0106
- Nº DE ORDEM : 01.06.2006 / 000779
- CARTÓRIO : 8º OFÍCIO
- AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM - CONDOMÍNIO
- REQUERENTES : EUCLIDES SILVEIRA E OUTRO
- REQUERIDOS : ORIOVALDO SILVEIRA E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0931562103,
perito judicial, nomeado e comprometido nos autos de presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

QUILIBRADO - RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua de D. Estevão, nº 840 - 842, antiga nº 838 - 838, Bairro Parque de Matos, Subdivisão Matos, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data de avaliação: Março de 2017

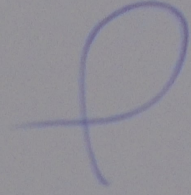
Valor de mercado para venda: R\$ 1.402.000,00

(um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 457, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel comercial situado na Rua do Oratório, nº 640 / 642, antigos nº 636 / 638, Bairro Parque da Moóca, Subdistrito Moóca, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de PROCEDIMENTO COMUM - CONDOMÍNIO.

Barreado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



610
7c

CAPÍTULO III – VISTORIA

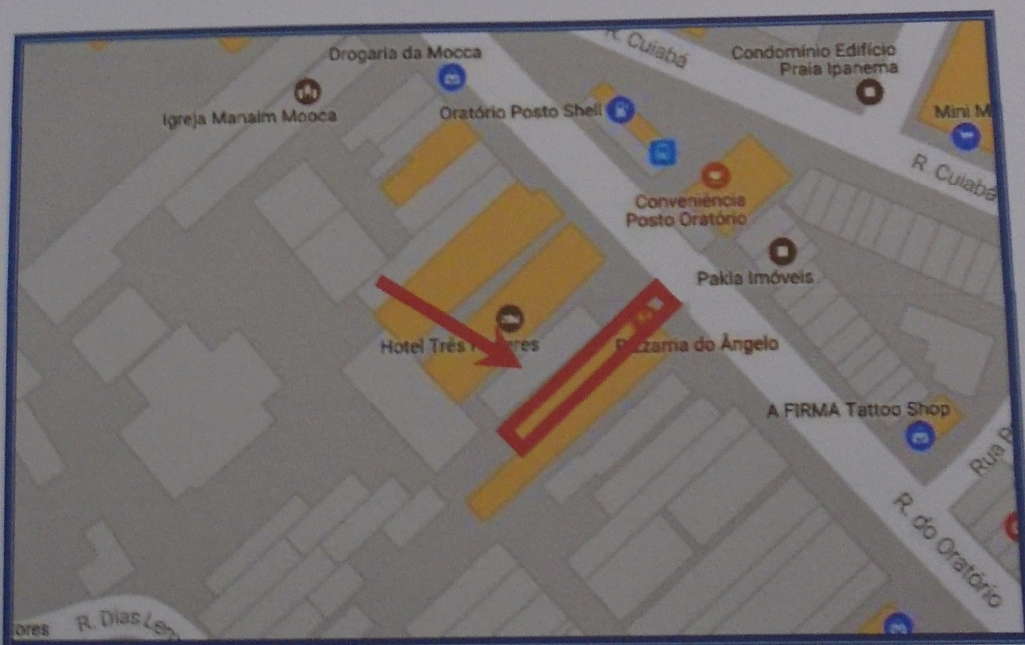
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua do Oratório, nºs 640 / 642, antigos nºs 636 / 638, Bairro Parque da Moóca, Subdistrito Moóca, Zona Leste 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 028, Quadra 020, lote 0117-5 e Índice Fiscal 1.300,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua do Oratório.

8. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua do Oratório que lhe dá acesso.

6. **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 asfáltica e guias e sarjetas.

7. **Topografia**

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

8. **Características do solo**

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

9. **Dimensões**

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 5.468 do 7º CRI / SP (fls. 569), possui a seguinte descrição:

"Medindo o terreno **7,00m** de frente para a referida Rua do Oratório, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura que da frente."

10. **Área**

A Matrícula nº 5.468 do 7º CRI / SP (fls. 569) não informa a área do terreno, contudo, como o mesmo configura-se um polígono regular, de formato retangular, onde a área é o resultado do produto da frente do terreno com a lateral do terreno, tivemos a área de **350,00m²**."

11. Benfeitorias

Sobre o imóvel em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação mista (residencial / comercial), possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples			
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e PVC			
Pavimentos / Piso	2 (dois) pavimentos / Ladrilhos cerâmicos			
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos			
Revestimento externo	Argamassa fina			
Caixilhos / Janelas	Ferro e madeira / Tipo basculante e de correr			
Portas / Cobertura	Madeira e ferro / Laje e telhas de fibrocimento			
Compartimentos	Corpo principal	Térreo	Pizzaria	Salão, cozinha e 2 (dois) sanitários
			Casa 1	Cozinha, 2 (dois) dormitórios e banheiro
		Superior	Casa 2: Salão, sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço	
	Edícula	Térreo	Casa 3 Cozinha, dormitório e banheiro	
		Superior	Casa 4: Sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço	
	Idade real	38 (trinta e oito) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples			
Área construída	556,00m ²			

Obs.: A área construída e a idade da edificação foi resultado de consulta a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (fls. 465).

12. Ilustração fotográfica interna



Corpo principal – Térreo – Pizzaria: Salão e cozinha.



Corpo principal – Térreo – Pizzaria: Sanitários 1 e 2.



Corpo principal - Superior - Casa 1: Cozinha e banheiro.



Corpo principal - Superior - Casa 1: Dormitórios 1 e 2.

616
✶

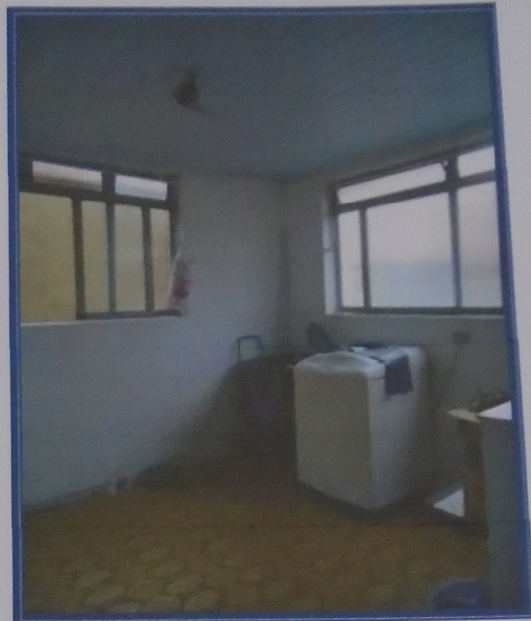


Corpo principal – Superior – Casa 2: Salão e sala.

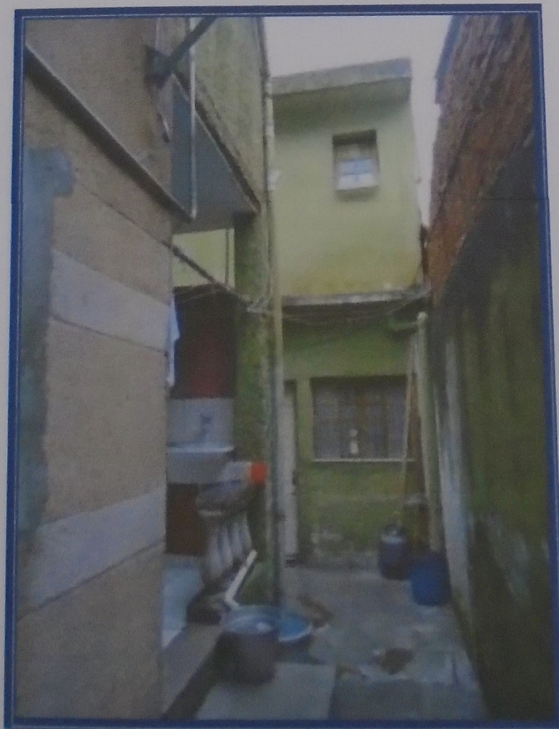


Corpo principal – Superior – Casa 2: Cozinha e dormitório.

674
78



Corpo principal – Superior – Casa 2: Banheiro área de serviço.



Edícula: Vista externa das casas 3 (térreo) e 4 (superior).

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 II), apresentados no quadro resumo (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)

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

$$F_p = 7,00m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,931$$

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 II), apresentados no quadro resumo (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)

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

$$F_p = 7,00m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,931$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_s = (350,00 / 7,00\text{m}) = 50,00\text{m}$$

Como P_s está entre $P_{\text{máx}} = 40,00\text{m}$ e $2 \times P_{\text{máx}} = 80,00\text{m}$

$$C_p = [(F_p \times P_{\text{máx}}) \times 1,00] + [(A_c - (F_p \times P_{\text{máx}})) \times (P_{\text{máx}} / P_s)^{2,00}] / A_c$$

$$C_p = [(7,00 \times 40,00) \times 1,00] + [(350,00 - (7,00 \times 40,00)) \times (40,00 / 50,00)^{2,00}] / 350,00$$

Portanto: $C_p = 0,979$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_v)

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)

Terreno plano.

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 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.134,26 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [3.134,26 \times (0,931 + 0,979 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 350,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 998.262,00$$

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 as benfeitorias, para a data base de março de 2017, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
R_8N (março / 2017)	R\$ 1.300,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.372,80 / m^2 ($R_8N \times 1,056$)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
l_e / l_r	38 (trinta e oito) anos / 70 (setenta) anos
F_{oc}	0,581
Área construída	556,00 m^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 obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (1.372,80 \times 0,581 \times 556,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 443.464,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (998.262,00 + 443.464,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.441.726,00$$

Ou em números redondos,

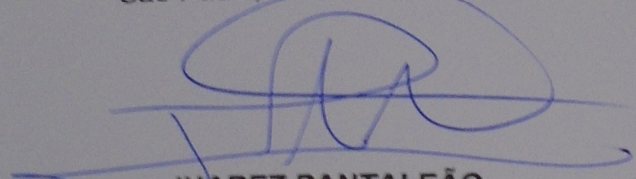
$$V_i = \text{R\$ } 1.442.000,00$$

(um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas
elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.
Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 04 de abril de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO II - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

9

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. **Fator oferta (F_r)**
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_{lr})**
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_r)**
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:
 $P_{mi} = 25,00m$ 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.

625
70

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 (F_a)

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:

$$V_u = \{ [(V_c \times F_f) - V_b] / A_c \} \times (F_{T1} + F_{T2} + C_{T1} + C_{T2} + F_1 + F_2 - n + 1)$$

- * V_c = Valor total do elemento comparativo
- * V_b = Valor das benfeitorias do elemento comparativo
- * A_c = Área do terreno do elemento comparativo
- * n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- * Demais símbolos já descritos anteriormente

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo 1 - 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	350,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.300,00
Data-base	Março de 2017

ANEXO B - ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Castan Imóveis – Sr. Juliano
	Tel.: (11) 2694-0655
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Cuiabá, nº 562
04. Planta Genérica de Valores	Sector 032, Quadra 016 e Índice Fiscal 1.172,00
05. Área / Dimensões	201,00m ² / 6,70m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (f), 195m ² , R\$ 121.000,00
09. Valor de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(700.000 \times 0,90) - 121.000,00] / 201,00 \} \times (1,109 + 0,933 + 1,083 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.850,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Carbone Imóveis – Sr. Hélio
02. Data	Tel.: (11) 2606-4000
03. Localização	Março de 2017 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua França Carvalho, nº 359
05. Área / Dimensões	Setor 032, Quadra 018 e Índice Fiscal 1.212,00
06. Topografia	360,00m ² / 7,50m x 48,00m
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa Médio, 45 anos, (e), 209m ² , R\$ 168.000,00
	R\$ 1.090.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.090.000 \times 0,90) - 168.000,00] / 360,00 \} \times (1,073 + 1,007 + 1,059 + 1,015 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.606,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	DM Imóveis – Sra. Koka
02. Data	Tel.: (11) 2175-4100
03. Localização	Março de 2017 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua França Carvalho, nº 283
05. Área / Dimensões	Setor 032, Quadra 018 e Índice Fiscal 1.212,00
06. Topografia	322,00m ² / 7,00m x 46,00m
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa Médio, 35 anos, (e), 210m ² , R\$ 231.000,00
	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(1.300.000 \times 0,90) - 231.000,00] / 322,00 \} \times (1,073 + 0,979 + 1,074 + 1,009 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u3} = R\$ 3.308,75 / m^2$$

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Imobiliária Bratfisch – Sr. Valter
	Tel.: (11) 2602-6363
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Antunes Maciel, nº 46
04. Planta Genérica de Valores	Setor 028, Quadra 011 e Índice Fiscal 1.380,00
05. Área / Dimensões	95,00m ² / 5,00m x 19,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (e), 95m ² , R\$ 66.000,00
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(380.000 \times 0,90) - 66.000,00] / 95,00 \} \times (0,942 + 0,850 + 1,149 + 1,147 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.160,36 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	CCR Imóveis – Sr. Daniel
	Tel.: (11) 3892-9800
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua dos Campineiros, nº 654
04. Planta Genérica de Valores	Setor 031, Quadra 042 e Índice Fiscal 1.402,00
05. Área / Dimensões	140,00m ² / 7,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (e), 140m ² , R\$ 98.000,00
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (600.000 \times 0,90) - 98.000,00 \} / 140,00 \} \times (0,927 + 0,892 + 1,074 + 1,118 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.192,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Carbone Imóveis – Sr. Hélio
	Tel.: (11) 2606-4000
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua da Moóca, nº 3.375
04. Planta Genérica de Valores	Setor 031, Quadra 042 e Índice Fiscal 1.271,00
05. Área / Dimensões	205,20m ² / 7,60m x 27,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 200m ² , R\$ 154.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.000.000,00

Ilustração fotográfica



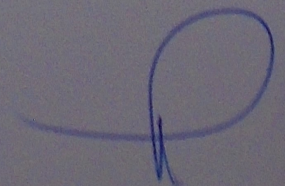
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ [(1.000.000 \times 0,90) - 154.000,00] / 205,20 \} \times (1,023 + 0,935 + 1,056 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.687,24 / \text{m}^2$$

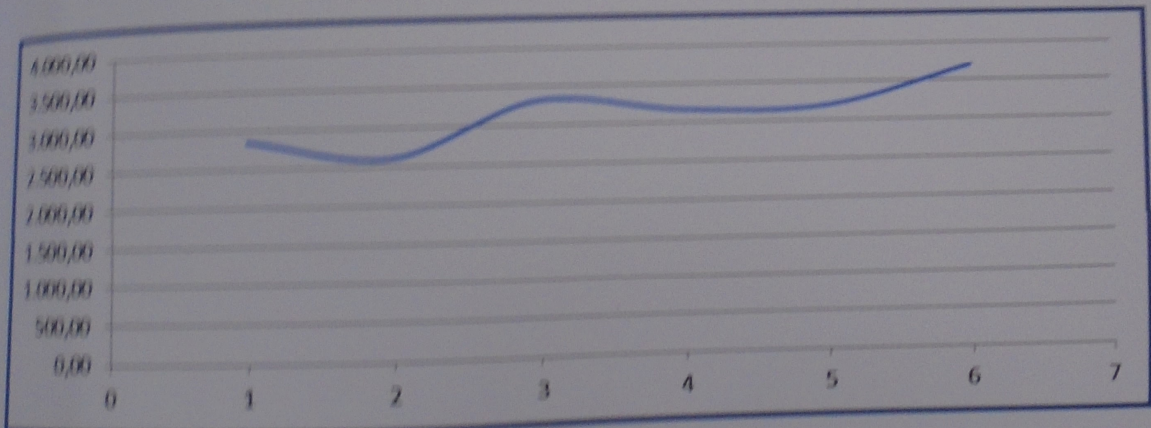
504
75

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

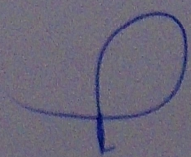
OP	V _i	F _i	V _o	A _o	F _v	F _e	C _t	C _p	F _c	F _o	n	V _o
87	700.000,00	0,90	121.000,00	201,00	1,109	0,933	1,083	1,000	1	1	6	2.850,41
88	1.000.000,00	0,90	168.000,00	360,00	1,073	1,007	1,059	1,015	1	1	6	2.809,25
89	1.300.000,00	0,90	231.000,00	322,00	1,073	0,979	1,074	1,009	1	1	6	3.308,75
90	980.000,00	0,90	66.000,00	95,00	0,942	0,850	1,149	1,147	1	1	6	3.180,38
94	800.000,00	0,90	98.000,00	140,00	0,927	0,892	1,074	1,118	1	1	6	3.192,57
95	1.000.000,00	0,90	154.000,00	205,20	1,023	0,935	1,056	1,000	1	1	6	3.887,24



[Handwritten signature]

636
R

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



634
R

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.850,41
V_{u2}	2.606,25
V_{u3}	3.308,75
V_{u4}	3.160,36
V_{u5}	3.192,57
V_{u6}	3.687,24

$$MA = \frac{R\$ 18.805,59}{6} / m^2 = R\$ 3.134,26 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 2.193,99 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 4.074,54 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.134,26 / m^2$$