

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –
TATUAPÉ – SP**

PROCESSO : Nº 1001651-70.2016.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – PROPRIEDADE
REQUERENTES : ROBERTO CARLOS MILANI E OUTROS
REQUERIDA : DANIELA MILANI 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 Forte Ernesto, antiga Rua “C”, nº 5 A, Bairro Carrãozinho, Subdistrito Carrão, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2017

Valor de mercado para venda: R\$ 846.000,00
(oitocentos e quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 215, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda do imóvel residencial localizado na Rua Forte Ernesto, antiga Rua “C”, nº 5 A, Bairro Carrãozinho, Subdistrito Carrão, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – PROPRIEDADE**.

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 Forte Ernesto, antiga Rua “C”, nº 5 A, Bairro Carrãozinho, Subdistrito Carrão, 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 116, Quadra 067, lote 0059-5 e Índice fiscal igual a 488,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Forte Ernesto, antiga Rua “C”.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Forte Ernesto, antiga Rua "C" que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Forte Ernesto, antiga Rua "C".

7. Características do solo

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

8. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (Zm3a).

9. 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.

10. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 21.388 do 9º CRI / SP (fls. 14), a seguinte descrição:

“Medindo 10,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00m².

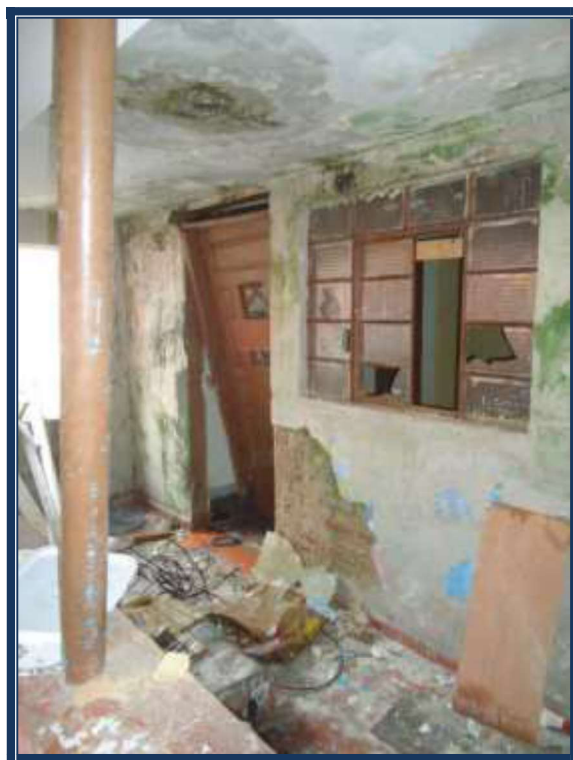
11. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 2 (duas) edificações residenciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo	Residencial / Casa	
Padrão	Econômico	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e madeira	
Piso	Cimentado, ladrilhos cerâmicos e tacos de madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Madeira e ferro	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Portas	Ferro e madeira	
Compartimentos	Casa 1	Garagem, terraço, sala, cozinha, dormitório, 3 (três) depósitos, salão, área de serviço e banheiro
	Casa 2	Sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço
Cobertura	Telhas cerâmicas e de fibrocimento	
Idade real	33 (trinta e três) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	
Área construída	145,00m ²	

Obs.: A área construída e a idade da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (fls. 20).

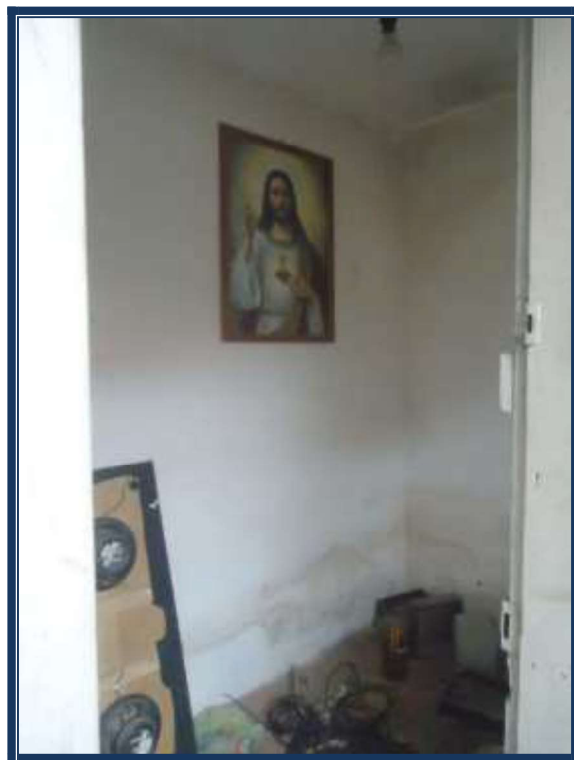
12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Casa 1: Terraço.



Casa 1: Sala e cozinha.



Casa 1: Dormitório e depósito 1.



Casa 1: Depósitos 2 e 3.



Casa 1: Salão e banheiro.



Casa 1: Área de serviço.



Casa 2: Sala e cozinha.



Casa 2: Dormitórios 1 e 2.

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), 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, teremos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

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

$$\text{Portanto:} \quad C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (300,00 / 10,00) = 30,00\text{m}$$

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)

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 dezembro de 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.652,97 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [2.652,97 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 300,00]$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 795.891,00}$$

2. Benefícios

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 setembro de 2017, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Valor de R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 1.045,38 / m ² (R ₈ N x 0,786)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes a edificação (h)
I _e	33 (trinta e três) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,330
A _c	145,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.045,38 \times 0,330 \times 145,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 50.021,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (795.891,00 + 50.021,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 845.912,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 846.000,00$$

(oitocentos e quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS**A) Dos Requerentes (fls. 222)**

- 1. Identifique e caracteriza o Ilustre Sr. Perito o bem avaliado.**

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

- 2. Qual a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do imóvel no mercado, contemplando elementos auxiliares à finalidade do laudo, tais como: conveniência de lotear ou lembrar áreas; formas de pagamento; permutas; reformas; carências em locações; sugestões para marketing, etc.**

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

- 3. Classifique o Sr. Perito o imóvel quanto a liquidez, desempenho de mercado, número de ofertas, absorção pelo mercado, etc.**

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

- 4. Indicar os métodos e procedimentos utilizado para avaliação, tais como: comparativo, evolutivo, comparativo direto de custo, método de renda, sem metodologia definida em norma, etc., justificando sua utilização.**

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

- 5. Informar o Sr. Perito se o imóvel sofreu valorização em decorrência do desenvolvimento da região.**

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

6. **Queira o Senhor Perito informar qual o tipo de zona comercial se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial.**

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

7. **Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?**

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

8. **Informar o Senhor Perito se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o Centro da Cidade e demais bairros, descrevendo as possibilidades.**

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

9. **Qual o valor de mercado atual do imóvel?**

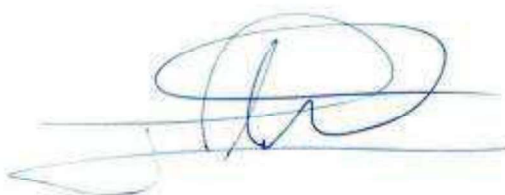
Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 12 de dezembro de 2017.



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
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	300,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	488,00
Data-base	Dezembro de 2017

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Unique Imóveis – Sra. Daiane
	Tel.: (11) 2294-1111
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Jaci Barbosa, nº 521
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 068 e Índice Fiscal 588,00
05. Área / Dimensões	80,00m ² / 5,00m x 16,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 80m ² , 40 anos, (e), R\$ 63.000,00
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

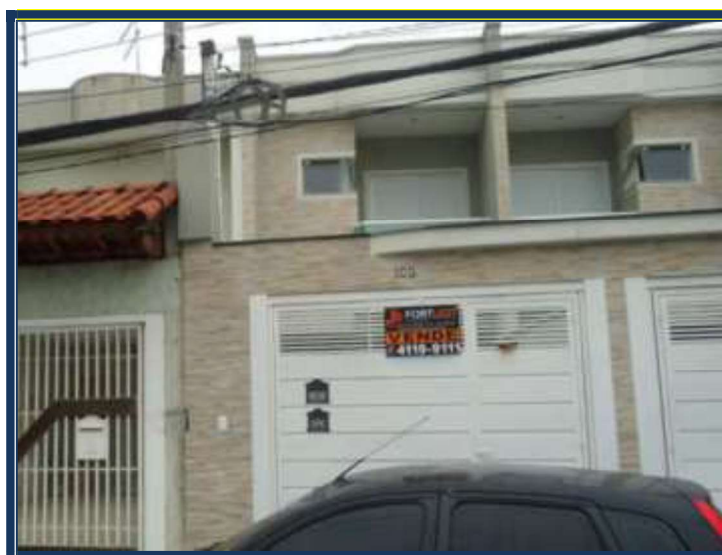
$$V_{u1} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 63.000,00] / 80,00 \times [0,830 + 0,848 + 1,149 + 1,250 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.391,39 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Fort Leste – Sr. Carlos
	Tel.: (11) 2093-8044
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Pedro Malaquias, nº 242
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 067 e Índice Fiscal 564,00
05. Área / Dimensões	100,00m ² / 5,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 155m ² , novo, (a), R\$ 286.000,00
09. Valor de venda	R\$ 585.000,00

Ilustração fotográfica



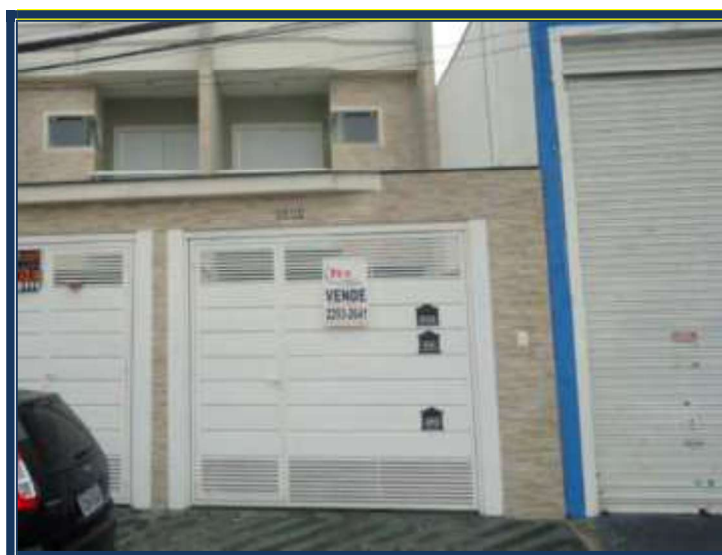
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(585.000,00 \times 0,90) - 286.000,00] / 100,00 \times [0,865 + 0,872 + 1,149 + 1,118 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$V_{u2} = R\$ 2.414,57 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Fort Leste – Sr. Carlos
	Tel.: (11) 2093-8044
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Pedro Malaquias, nº 242 A
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 067 e Índice Fiscal 564,00
05. Área / Dimensões	95,00m ² / 5,00m x 19,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 140m ² , novo, (a), R\$ 258.000,00
09. Valor de venda	R\$ 565.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(565.000,00 \times 0,90) - 258.000,00] / 95,00 \times [0,865 + 0,866 + 1,149 + 1,147 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.708,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	MBI Imóveis – Sr. Ubirajara
	Tel.: (11) 2339-7000
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Cristian Altenfelder Silva, nº 53
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 399 e Índice Fiscal 574,00
05. Área / Dimensões	200,00m ² / 8,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 240m ² , 25 anos, (c), R\$ 255.000,00
09. Valor de venda	R\$ 980.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(980.000,00 \times 0,90) - 255.000,00] / 200,00 \times [0,850 + 0,951 + 1,046 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.654,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Shekinah Imóveis – Sr. Nagahara
	Tel.: (11) 2941-8181
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Maximiliano da Cunha, nº 52
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 399 e Índice Fiscal 542,00
05. Área / Dimensões	161,00m ² / 7,00 m x 23,00
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 190m ² , 35 anos, (e), R\$ 163.000,00
09. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(550.000,00 \times 0,90) - 163.000,00] / 161,00 \times [0,900 + 0,925 + 1,074 + 1,043 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.942,27 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Nipo Imóveis – Sra. Vanessa
	Tel.: (11) 2339-2354
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Jaci Barbosa, nº 81
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 069 e Índice Fiscal 630,00
05. Área / Dimensões	160,00m ² / 8,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 160m ² , 30 anos, (e), R\$ 147.000,00
09. Valor de venda	R\$ 742.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

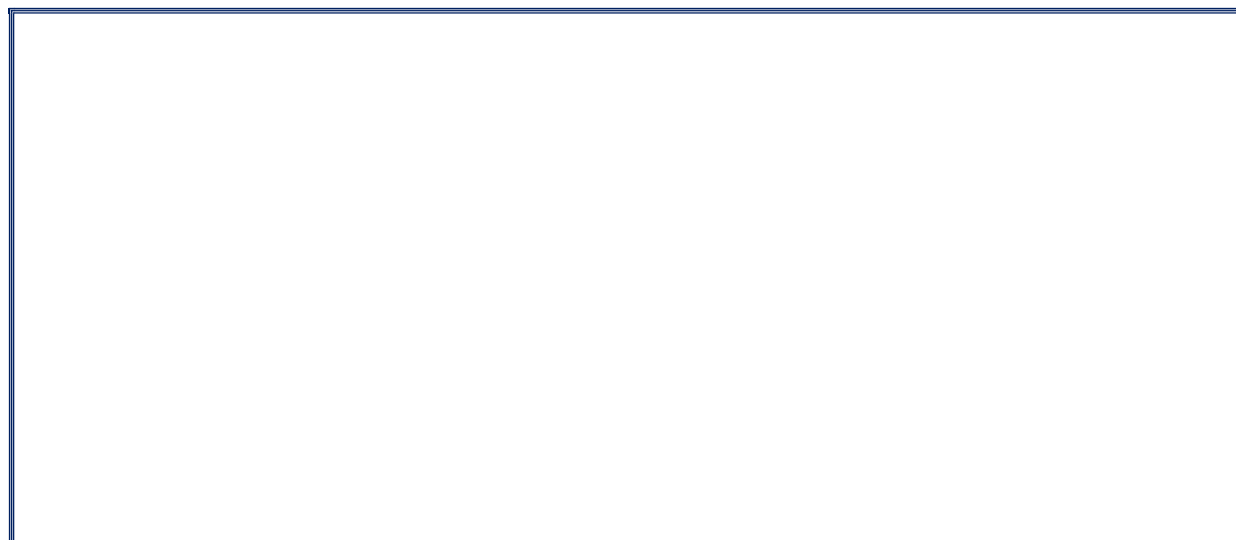
$$V_{u6} = \{[(742.000,00 \times 0,90) - 147.000,00] / 160,00 \times [0,775 + 0,924 + 1,046 + 1,118 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.806,71 / \text{m}^2$$

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	350.000,00	0,90	63.000,00	80,00	0,830	0,848	1,149	1,250	1	1	6	3.391,39
02	585.000,00	0,90	286.000,00	100,00	0,865	0,872	1,149	1,118	1	1	6	2.414,57
03	565.000,00	0,90	258.000,00	95,00	0,865	0,866	1,149	1,147	1	1	6	2.708,10
04	980.000,00	0,90	255.000,00	200,00	0,850	0,951	1,046	1,000	1	1	6	2.654,76
05	550.000,00	0,90	163.000,00	161,00	0,900	0,925	1,074	1,043	1	1	6	1.942,27
06	742.000,00	0,90	147.000,00	160,00	0,775	0,924	1,046	1,118	1	1	6	2.806,71



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	3.391,39
V_{u2}	2.414,57
V_{u3}	2.708,10
V_{u4}	2.654,76
V_{u5}	1.942,27
V_{u6}	2.806,71

$$MA = \frac{R\$ 15.917,80}{6} / m^2 = R\$ 2.652,97 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.857,08 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.448,86 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 2.652,97 / m^2$$