

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1<sup>ª</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
III – JABAQUARA – SP**

**PROCESSO** : Nº 1009116-82.2015.8.26.0003  
**CARTÓRIO** : 1º OFÍCIO  
**AÇÃO** : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS  
**REQUERENTE** : JOÃO MARIA DE LIMA  
**REQUERIDA** : REGINA MÁRCIA DE SOUZA DE LIMA

**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 E LOCAÇÃO DO IMÓVEL

**Localização:** Rua Ática, nº 266, Bairro Jardim Brasil e Subdistrito Campo Belo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

**Data base da avaliação:** Setembro de 2019

**Valor de mercado para venda e locação:**

Tipo	Valor
<b>Locação</b>	<b>R\$ 2.800,00 / mês ( dois mil e oitocentos reais por mês )</b>
<b>Venda</b>	<b>R\$ 655.000,00 ( seiscentos e cinquenta e cinco mil reais )</b>

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 375, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda e para locação de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua Ática, nº 266, Bairro Jardim Brasil e Subdistrito Campo Belo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS.**

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

## CAPÍTULO III – VISTORIA

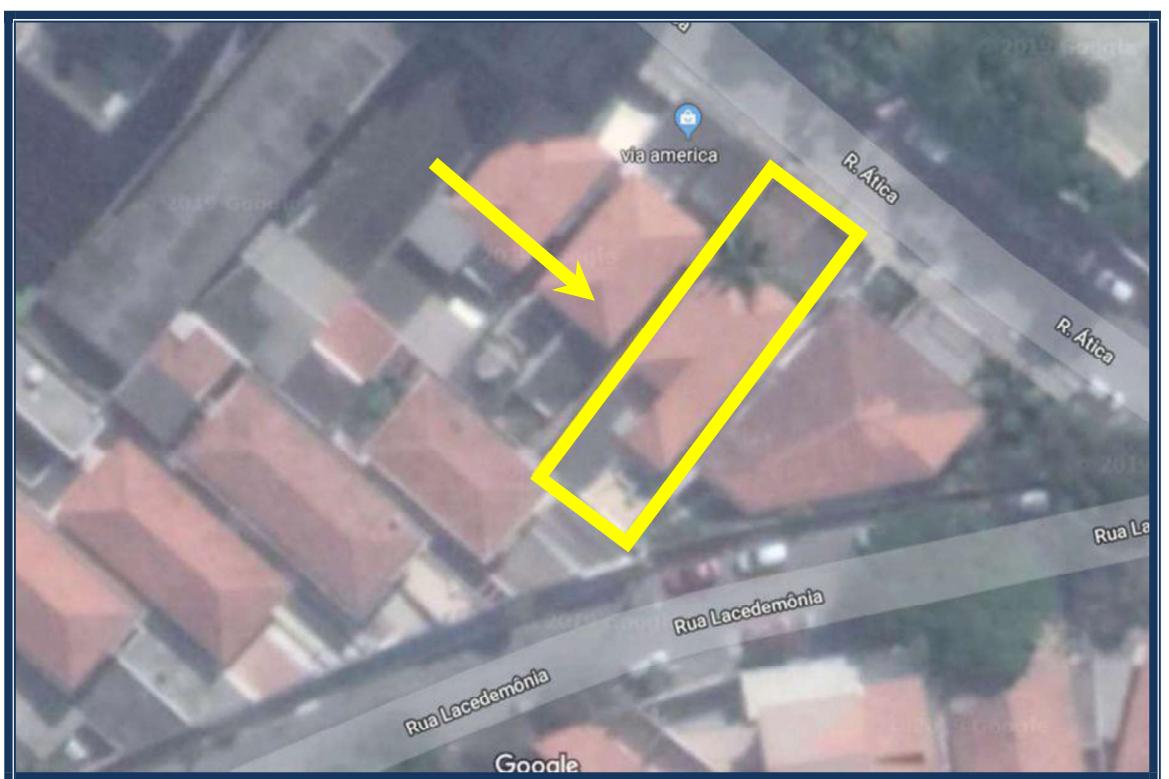
### 1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Ática, nº 266, Bairro Jardim Brasil e Subdistrito Campo Belo, Zona Sul 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 089, Quadra 025, lote 0055-1 e Índice Fiscal 961,00.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Ática.

**5. Ilustração fotográfica externa****Vista da frente do imóvel avaliado.****Vista da Rua Ática que lhe dá acesso.**

## **6. Circunvizinhança**

A região é caracterizada por uma ocupação predominantemente residencial.

## **7. 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.

## **8. Topografia**

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

## **9. Características do solo**

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

## **10. Dimensões**

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 143.052 do 15º CRI / SP ( fls. 58 ), possui a seguinte descrição:

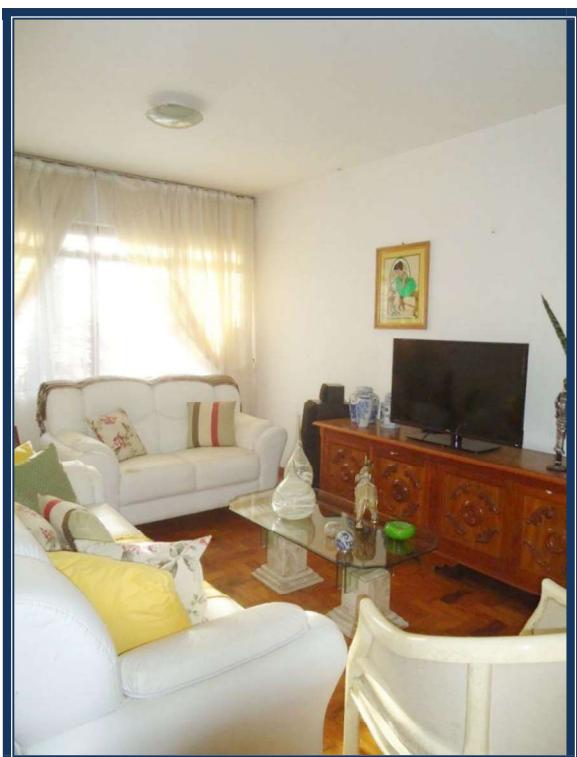
“Medindo **5,00m** de frente para a Rua Ática, idêntica medida na linha dos fundos, 31,025m da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno; 30,820m da frente aos fundos, do lado direito, encerrando a área de **153,984m<sup>2</sup>**.”

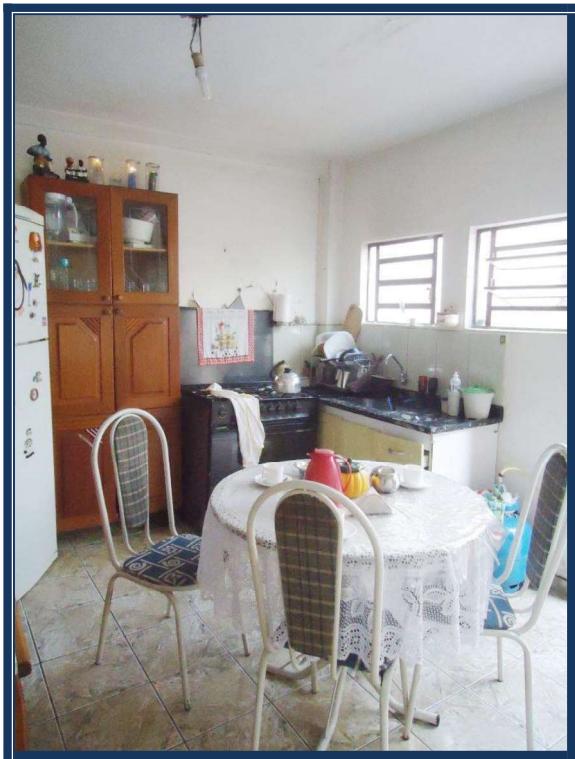
## 11. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 ( uma ) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

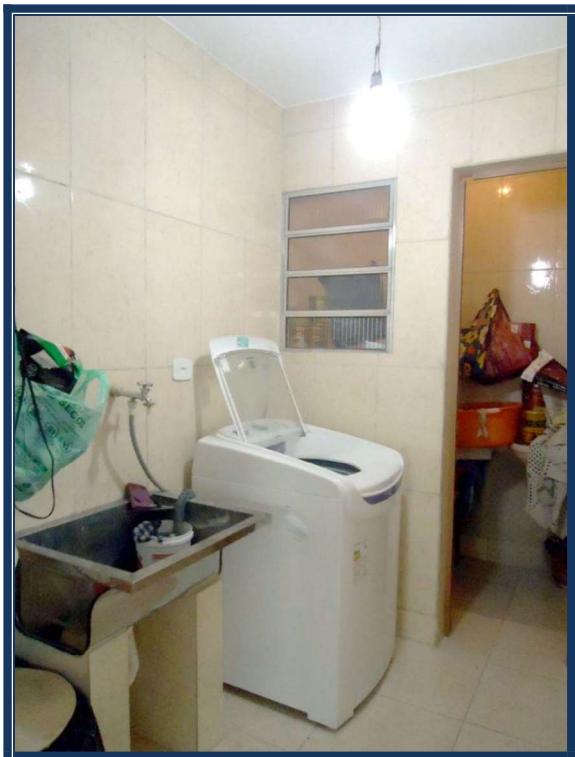
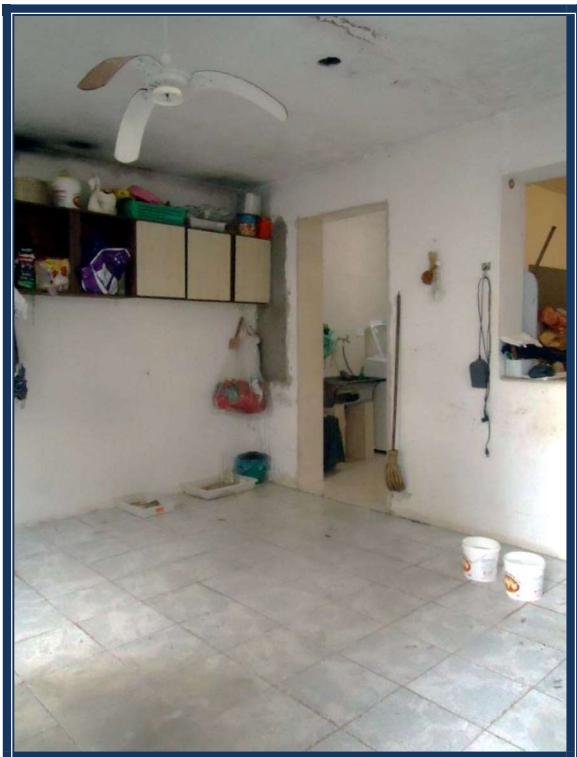
Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Médio	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje	
Piso	Tacos de madeiras, caquinhos e ladrilhos cerâmicos	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Ferro e alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Portas	Madeira e ferro	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Compartimentos	Térreo	Garagem
	Intermediário	Salão, área de serviço e dormitório e banheiro de empregada
	1º andar	Sala, lavabo, copa e cozinha
	2º andar	2 (dois) dormitórios e banheiro
Idade real	46 ( quarenta e seis ) anos	
Estado da edificação	Regular e necessitando de reparos simples	
Área construída	152,00m <sup>2</sup>	

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

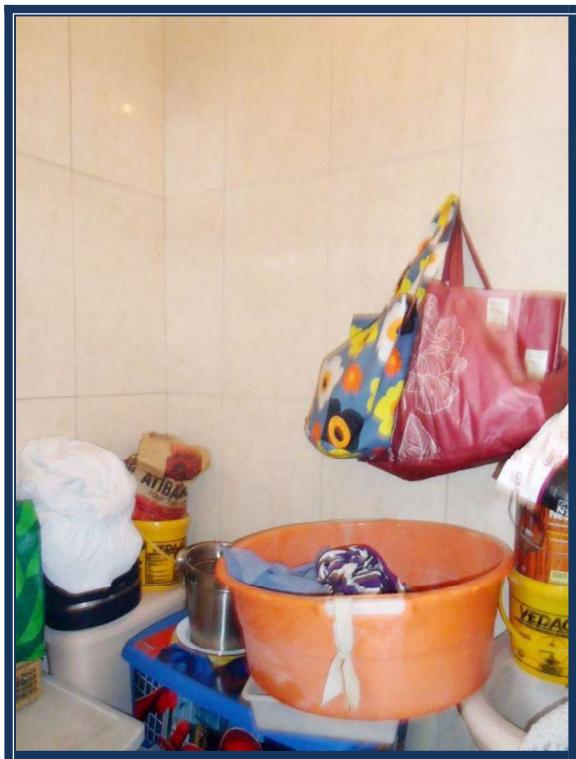
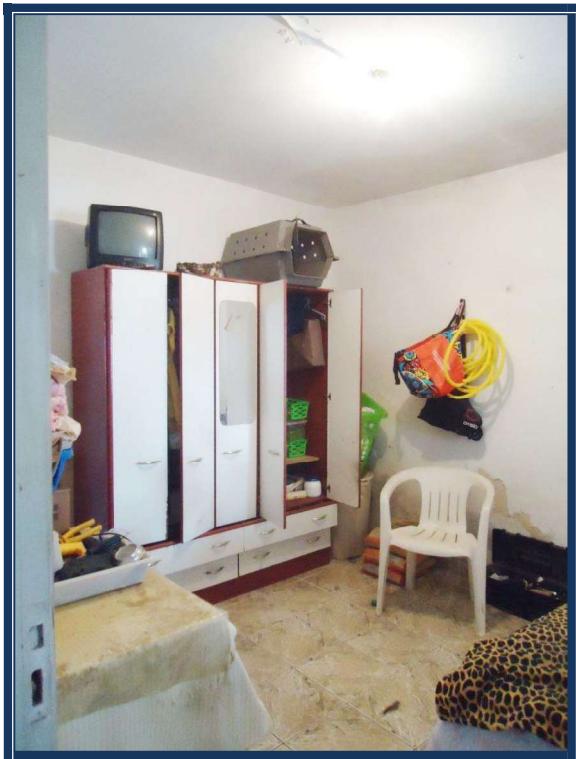
**12. Ilustração fotográfica interna****Térreo: Garagem.****1º andar: Sala e lavabo.**



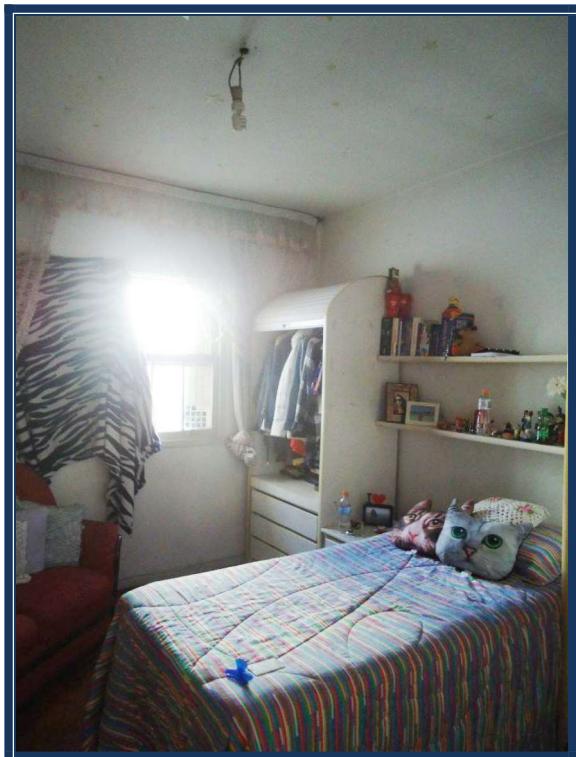
**1º andar: Copa e cozinha.**



**Intermediário: Salão e área de serviço.**



**Intermediário: Dormitório e banheiro de empregada.**



**2º andar: 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 avaliado, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), apresentados no quadro resumo ( Anexo IV ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliado, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005, resumidos no Anexo II ). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avaliada e o respectivo valor unitário básico.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

##### 1.2.1. Fator testada ( $C_f$ )

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

$$F_p = 5,00m \quad \text{e} \quad F_r = 10,00m$$

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

$$C_f = 0,871$$

### **1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )**

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

$$P_e = (153,984 / 5,00) = 30,80m$$

Como  $P_e$  está compreendida 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 ( $F_t$ )**

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 setembro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 3.018,04 / m^2$$

#### 1.4. Valor do terreno ( $V_t$ )

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

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

$$V_t = [ 3.018,04 \times ( 0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 153,984 ]$$

$$V_t = R\$ 404.780,00$$

### 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 2017.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de setembro de 2019, da seguinte forma:

Classe / Grupo	Residencial / Casa
Padrão	Médio
R <sub>8N</sub> ( setembro / 2019 )	R\$ 1.430,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução	R\$ 3.080,22 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8N</sub> x 2,154 )
Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples ( d )
I <sub>r</sub>	70 ( setenta ) anos
I <sub>e</sub>	46 ( quarenta e seis ) anos
F <sub>oc</sub>	0,535
Área construída	152,00m <sup>2</sup>

## 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 obsoletismo e ao estado de conservação

$A_c$  = Área construída das benfeitorias

$$V_b = ( 3.080,22 \times 0,535 \times 152,00 )$$

$$V_b = R\$ 250.483,00$$

## 3. Valor total do imóvel para venda ( $V_i$ )

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:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 404.780,00 + 250.483,00 )$$

$$V_i = R\$ 655.263,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 655.000,00$$

( seiscentos e cinquenta e cinco mil reais )

#### **4. Valor locativo ( $V_L$ )**

##### **4.1. Taxa de renda líquida anual ( i )**

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor da unidade é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, aplicou-se a taxa de renda líquida anual de **5,12 %** do valor total do imóvel, resultado de pesquisa imobiliária na região ( Anexos VI e VII ).

##### **4.2. Cálculo do valor locativo ( $V_L$ )**

Portanto, aplicando-se a taxa de renda líquida anual de 5,12 % do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para a data atual ( setembro de 2019 ), foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [ ( V_i \times i ) / 12 ]$$

$V_L$  = Valor locativo

$V_i$  = Valor total do imóvel ( R\$ 655.000,00 )

i = Taxa de renda líquida anual ( 5,12% )

$$V_L = [ ( 655.000,00 \times 0,0512 ) / 12 ]$$

$$V_L = R\$ 2.795,00 / mês$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = R\$ 2.800,00 / mês$$

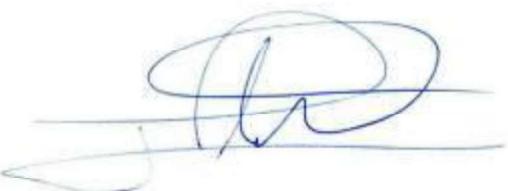
**( dois mil e oitocentos reais por mês )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 ( dezesseis ) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 7 ( sete ) anexos.

São Paulo, 04 de setembro de 2019.



**JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL**