

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0004197-96.2017.8.26.0100
CARTÓRIO : 20º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S. A.
REQUERIDOS : MONAT MODAS LTDA. E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 115, que consistiu na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda, de 5 (cinco) imóveis urbanos, vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

| Imóvel | Endereço | Valor |
|---------------|--|-------------------------|
| 01 | Rua Cororipe, antiga Rua Seis, nº 266, lote 23, quadra 11, Loteamento Jardim Arapongas, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo | R\$ 164.000,00 |
| 02 | Rua Cororipe, antiga Rua Seis, nº 276, lote 24, quadra 11, Loteamento Jardim Arapongas, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo | R\$ 173.000,00 |
| 03 | Rua Cororipe, antiga Rua Seis, nº 288, lote 25, quadra 11, Loteamento Jardim Arapongas, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo | R\$ 191.000,00 |
| 04 | Rua Cororipe, antiga Rua Seis, s/nº, lote 26, quadra 11, Loteamento Jardim Arapongas, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo | R\$ 210.000,00 |
| 05 | Rua Santa Rita, nº 693, Bairro e Subdistrito Pari, Zona Central do Município de São Paulo, SP | R\$ 572.000,00 |
| Total | | R\$ 1.310.000,00 |

(um milhão, trezentos e dez mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 05 de julho de 2019.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

IMÓVEIS 01, 02, 03 E 04 – RUA CORORIQUE, ANTIGA RUA SEIS, LOTES 23, 24, 25 E 26

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localização

Os imóveis avaliados localizam-se na Rua Cororipe, antiga Rua Seis, nº 266 (lote 23), nº 276 (lote 24), nº 288 (lote 25) e s/nº (lote 26), quadra 11, Loteamento Jardim Arapongas, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de Guarulhos se encontram na folha 094, parâmetro 01, quadra 80, lotes 0121, 0131, 0143 e 0157.

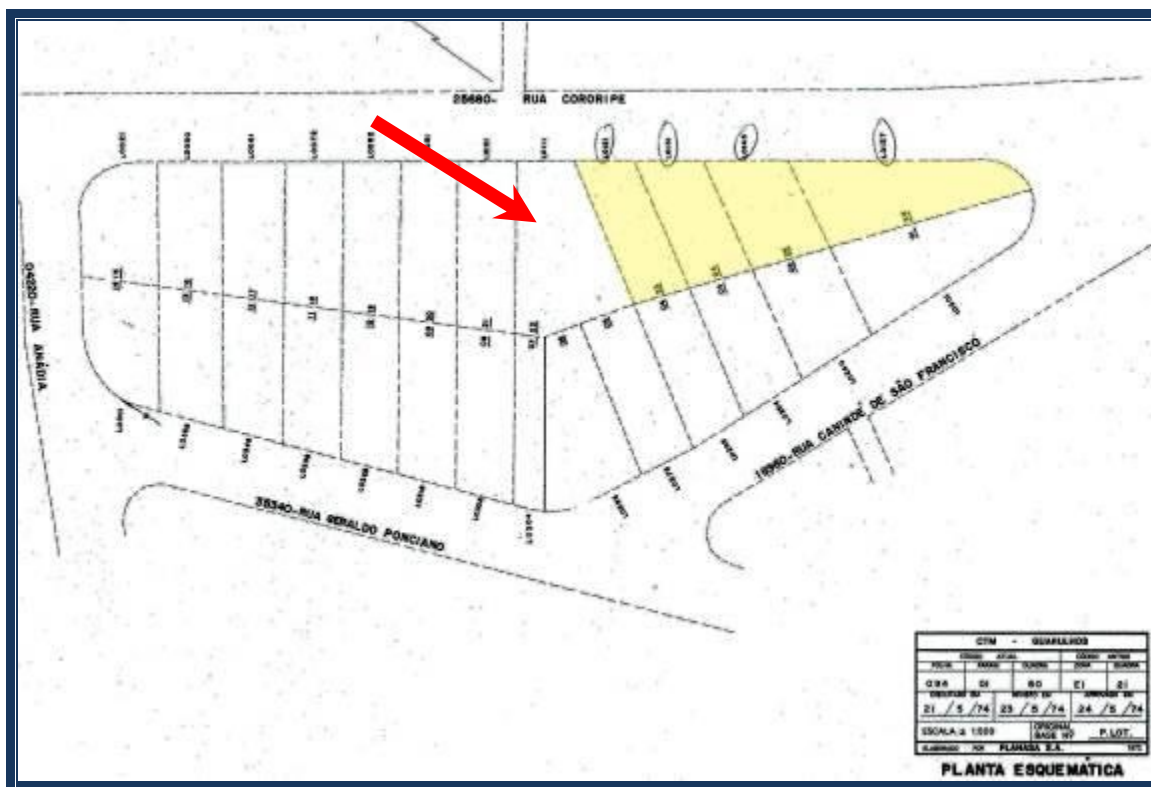
3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Planta de quadra fiscal municipal



6. Ilustração fotográfica externa

Vista da Rua Cororipe que dá acesso aos imóveis avaliados.



Vista da Rua Cororipe que dá acesso aos imóveis avaliados.



Vista da frente dos imóveis avaliados.

7. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Cororipe, antiga Rua Seis.

8. Topografia

A topografia dos imóveis se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Cororipe.

9. Características do solo

Os imóveis possuem solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

Os imóveis são dotados dos principais melhoramentos públicos convencionais.

11. Dimensões do terreno

Os terrenos dos imóveis em questão, conforme as análises das matrículas nºs 19.651, 19.652, 19.653 e 19.654 do 1º CRI / Guarulhos – SP (fls. 97, 100, 103 e 106), possuem as seguintes descrições:

11.1. Lote 23

“...com área de 257,00m², medindo 11,50m de frente; 27,50m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o lote; 24,00m do lado esquerdo e 10,00m nos fundos.”

11.2. Lote 24

“...com área de 256,00m², medindo 12,00m de frente; 24,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o lote; 20,50m do lado esquerdo e 11,50m nos fundos.”

11.3. Lote 25

“...com área de 262,00m², medindo 14,50m de frente; 20,50m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o lote; 17,00m do lado esquerdo e 14,00m nos fundos.”

11.4. Lote 26

“...com área de 421,00m², medindo 30,50m em linha reta, do lado que faz frente para a Rua Seis; 11,00m em curva, de frente; 35,00m da frente aos fundos, pelo lado que confronta com o lote 1 e 17,00m nos fundos.”

12. Benfeitorias

Sobre os terrenos retro descritos, encontram-se erigidas edificações residenciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Classe | Residencial | |
| Grupo | Casa | |
| Padrão | Econômico | |
| Estrutura | Convencional | |
| Cobertura | Telhas cerâmicas. Telha de fibrocimento e laje | |
| Estado da edificação | Entre regular e necessitando de reparos simples | |
| Idades reais estimadas | Lote 23 | 20 (vinte) anos |
| | Lote 24 | 20 (vinte) anos |
| | Lote 25 | 20 (vinte) anos |
| | Lote 26 | 20 (vinte) anos |
| Áreas construídas | Lote 23 | 50,00m ² |
| | Lote 24 | 60,00m ² |
| | Lote 25 | 80,00m ² |
| | Lote 26 | 50,00m ² |

Obs.:

- a)** As áreas construídas das edificações existentes nos imóveis avaliados foi resultado de medição estimativas deste perito, quando da vistoria.
- b)** As idades das edificações existentes nos imóveis avaliados foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria, conjugada com informação no local.

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista interna do lote 26 e, ao fundo, parte das benfeitorias dos lotes 23, 24 e 25.



Vista da garagem descoberta dos lotes 23, 24 e 25.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento inferior: Sala e copa.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento inferior: Cozinha.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento térreo: Sala e dormitório.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento térreo: Banheiro.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento superior: Dormitórios 1 e 2.



Lotes 23, 24 e 25 – pavimento superior: Banheiro.

CAPÍTULO II – 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), cálculo do valor unitário homogeneizado (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 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)

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

| Lote | F _r | F _p | C _f |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 23 | 10,00m | 11,50m | 1,028 |
| 24 | 10,00m | 12,00m | 1,037 |
| 25 | 10,00m | 14,50m | 1,077 |
| 26 | 10,00m | 30,50m | 1,149 |

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$C_p = (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

| Lote | Área | F _p | P _e | P _{mi} | C _p |
|------|----------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 23 | 257,00m ² | 11,50m | 22,35m | 25,00m | 0,946 |
| 24 | 256,00m ² | 12,00m | 21,33m | 25,00m | 0,924 |
| 25 | 262,00m ² | 14,50m | 18,07m | 25,00m | 0,850 |
| 26 | 421,00m ² | 30,50m | 13,80m | 25,00m | 0,743 |

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois os imóveis encontram-se classificados, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia em declive no sentido frente – fundos.

Portanto:

$$F_t = 0,900$$

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 encontram os imóveis avaliados, referente ao mês de julho de 2019, é de:

| Lote | V_u |
|------|-----------------------------|
| 23 | R\$ 499,60 / m ² |
| 24 | R\$ 499,74 / m ² |
| 25 | R\$ 498,23 / m ² |
| 26 | R\$ 472,78 / m ² |

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

| Lote | V_u (R\$ / m ²) | C_f | C_p | F_p | F_c | Área (m ²) | V_t (R\$) |
|------|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|----------------|
| 23 | 499,60 | 1,028 | 0,946 | 0,90 | 1,000 | 257,00 | 112.219,00 |
| 24 | 499,74 | 1,037 | 0,924 | 0,90 | 1,000 | 256,00 | 110.150,00 |
| 25 | 498,23 | 1,077 | 0,850 | 0,90 | 1,000 | 262,00 | 107.953,00 |
| 26 | 472,78 | 1,149 | 0,743 | 0,90 | 1,000 | 421,00 | 157.639,00 |

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 edificações, para a data base de julho de 2019, da seguinte forma:

| | | |
|--|--|---------------------|
| Classe | Residencial | |
| Grupo | Casa | |
| Padrão | Econômico | |
| Valor de R ₈ N (julho / 2019) | R\$ 1.420,00 / m ² (estimado) | |
| Custo de reprodução (V _u) | R\$ 1.304,98 / m ² (R ₈ N x 0,919) | |
| Estado da edificação | Entre regular e necessitando de reparos simples (d) | |
| Idade real estimada (I _e) | 20 (vinte) anos | |
| Vida referencial (I _r) | 70 (setenta anos | |
| F _{oc} | 0,800 | |
| Áreas construídas (A _c) | Lote 23 | 50,00m ² |
| | Lote 24 | 60,00m ² |
| | Lote 25 | 80,00m ² |
| | Lote 26 | 50,00m 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 obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

| Lote | V _u (R\$ / m ²) | F _{oc} | Área (m ²) | V _b (R\$) |
|-----------|--|-----------------|------------------------|----------------------|
| 23 | 1.304,98 | 0,800 | 50,00 | 52.199,00 |
| 24 | 1.304,98 | 0,800 | 60,00 | 62.639,00 |
| 25 | 1.304,98 | 0,800 | 80,00 | 83.518,00 |
| 26 | 1.304,98 | 0,800 | 50,00 | 52.199,00 |

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total dos imóveis, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

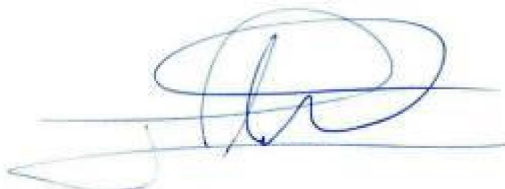
| Lote | V _t (R\$) | V _b (R\$) | V _i (R\$) | Números redondos V _i (R\$) |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 23 | 112.219,00 | 52.199,00 | 164.418,00 | 164.000,00 |
| 24 | 110.150,00 | 62.639,00 | 172.789,00 | 173.000,00 |
| 25 | 107.953,00 | 83.518,00 | 191.471,00 | 191.000,00 |
| 26 | 157.639,00 | 52.199,00 | 209.838,00 | 210.000,00 |

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 05 de julho de 2019.



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 índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_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, 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:

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

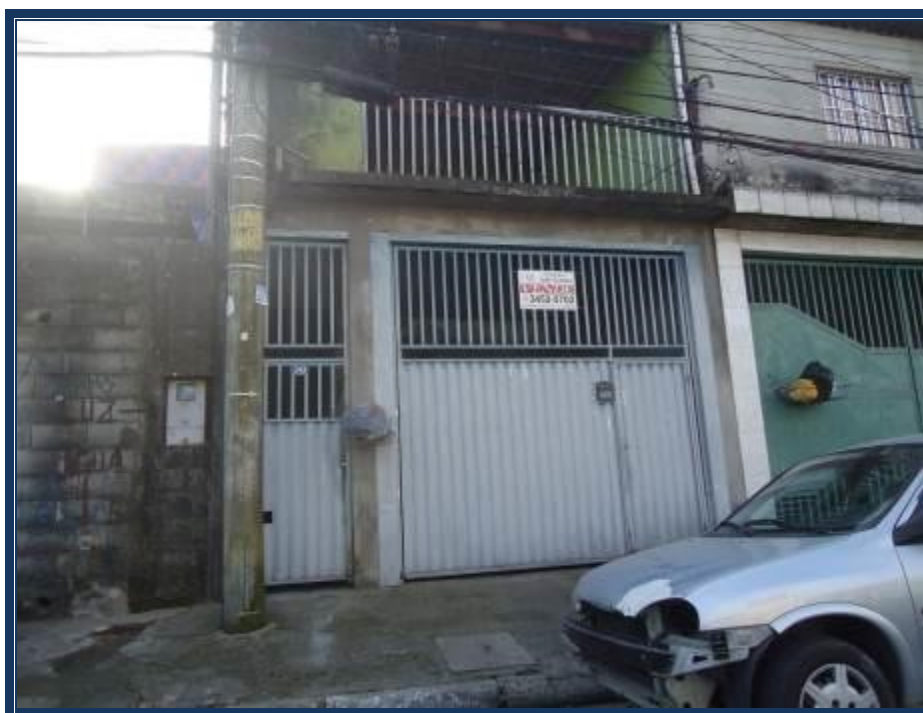
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

| 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 | Lote 23 | 257,00m ² |
| | Lote 24 | 256,00m ² |
| | Lote 25 | 262,00m ² |
| | Lote 26 | 421,00m ² |
| Topografia | Plana | |
| Consistência do solo | Seco | |
| Índice local | 100,00 | |
| Data-base | Julho de 2019 | |

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

| | |
|------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Jardim Cumbica Imóveis |
| | Tel.: (11) 3452-5702 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Cororipe, nº 243 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 25 anos, (c), 120m ² , R\$ 138.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 230.000,00 |

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

| | |
|------------------------------------|---|
| 01. Fonte de informação | Proprietário |
| | Tel.: (11) 95131-8964 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Cororipe, nº 277 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 140,00m ² / 5,00m x 28,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Galpão Simples, novo, (a), 50m ² , R\$ 80.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 180.000,00 |

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

| | |
|------------------------------------|---|
| 01. Fonte de informação | Corretor autônomo |
| | Tel.: (11) 95958-0509 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Campo Alegre, nº 370 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 5 anos, (b), 100m ² , R\$ 239.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 337.000,00 |

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

| | |
|------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Aliança Imóveis |
| | Tel.: (11) 4210-2096 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Meca, nº 685 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 20 anos, (c), 205m ² , R\$ 294.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 380.000,00 |

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

| | |
|------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Steiner Imóveis |
| | Tel.: (11) 2463-2626 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Anadia, nº 68 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 260,00m ² / 10,00m x 26,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 25 anos, (d), 150m ² , R\$ 148.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 280.000,00 |

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | |
|------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Steiner Imóveis |
| | Tel.: (11) 2463-2626 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Boca da Mata, nº 53 |
| 04. Índice local | 100,00 |
| 05. Área / Dimensões | 250,00m ² / 10,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 40 anos, (f), 155m ² R\$ 100.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 230.000,00 |

Ilustração fotográfica


ANEXO III – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

LOTE 23
1. Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 138.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 586,61 / \text{m}^2$$

2. Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(180.000,00 \times 0,90) - 80.000,00] / 140,00 \times [1,000 + 0,927 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 630,05 / \text{m}^2$$

3. Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(337.000,00 \times 0,90) - 239.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 546,65 / \text{m}^2$$

4. Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(380.000,00 \times 0,90) - 294.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 408,08 / \text{m}^2$$

5. Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(280.000,00 \times 0,90) - 148.000,00] / 260,00 \times [1,000 + 1,003 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 401,20 / \text{m}^2$$

6. Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 100.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 425,00 / \text{m}^2$$

LOTE 24
1. Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 138.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 586,61 / \text{m}^2$$

2. Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(180.000,00 \times 0,90) - 80.000,00] / 140,00 \times [1,000 + 0,927 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 630,05 / \text{m}^2$$

3. Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(337.000,00 \times 0,90) - 239.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 546,65 / \text{m}^2$$

4. Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(380.000,00 \times 0,90) - 294.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,914 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 408,08 / \text{m}^2$$

5. Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(280.000,00 \times 0,90) - 148.000,00] / 260,00 \times [1,000 + 1,003 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 401,60 / \text{m}^2$$

6. Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 100.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 425,43 / \text{m}^2$$

LOTE 25
1. Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 138.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,912 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 585,51 / \text{m}^2$$

2. Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(180.000,00 \times 0,90) - 80.000,00] / 140,00 \times [1,000 + 0,925 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 628,88 / \text{m}^2$$

3. Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(337.000,00 \times 0,90) - 239.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,912 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 545,62 / \text{m}^2$$

4. Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(380.000,00 \times 0,90) - 294.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,912 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 407,31 / \text{m}^2$$

5. Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(280.000,00 \times 0,90) - 148.000,00] / 260,00 \times [1,000 + 0,998 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 399,20 / \text{m}^2$$

6. Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 100.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 0,988 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 422,86 / \text{m}^2$$

LOTE 26
1. Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 138.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,859 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 556,25 / \text{m}^2$$

2. Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(180.000,00 \times 0,90) - 80.000,00] / 140,00 \times [1,000 + 0,871 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 597,25 / \text{m}^2$$

3. Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(337.000,00 \times 0,90) - 239.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,859 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 518,36 / \text{m}^2$$

4. Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(380.000,00 \times 0,90) - 294.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,859 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 386,96 / \text{m}^2$$

5. Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(280.000,00 \times 0,90) - 148.000,00] / 260,00 \times [1,000 + 0,942 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 376,80 / \text{m}^2$$

6. Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(230.000,00 \times 0,90) - 100.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 0,937 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

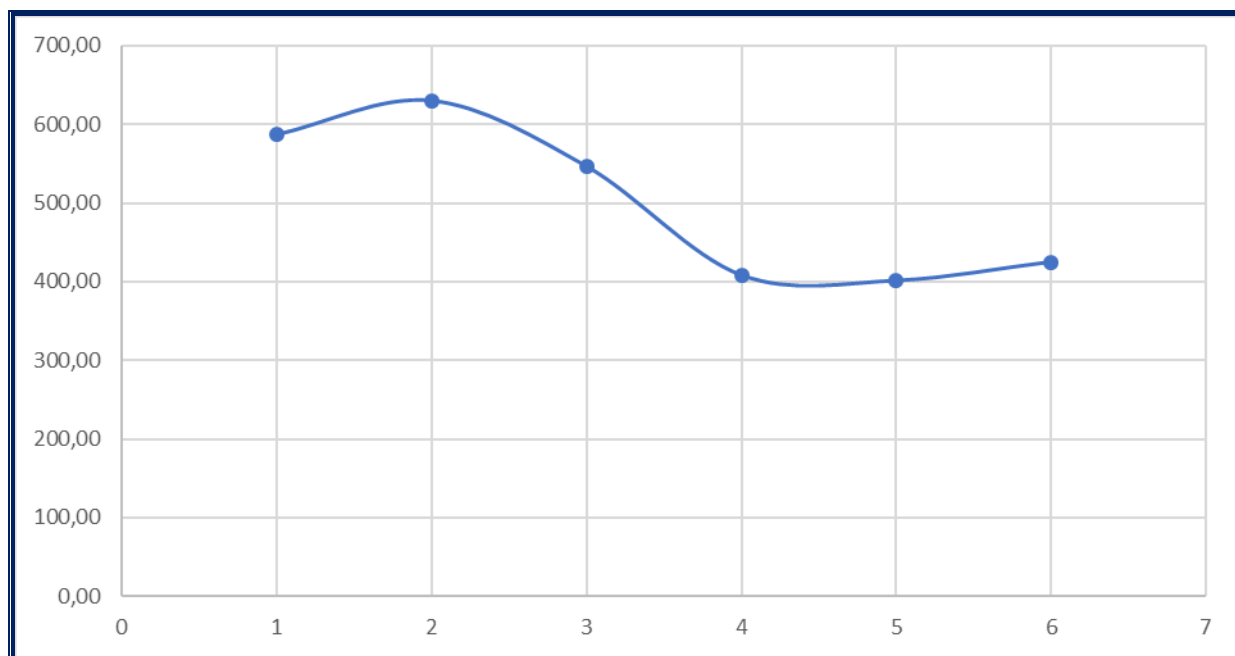
$$V_{u6} = \text{R\$ } 401,04 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

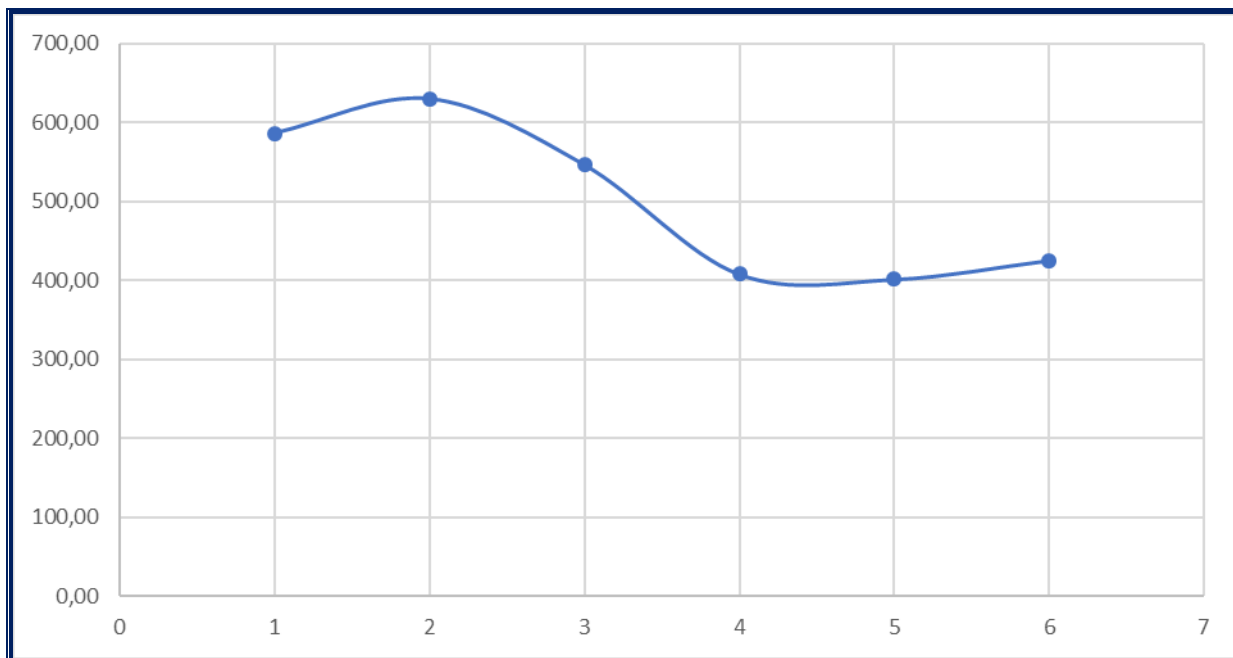
LOTE 23

| Nº | V _i | F _f | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|----------------|
| 01 | 230.000,00 | 0,90 | 138.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 586,61 |
| 02 | 180.000,00 | 0,90 | 80.000,00 | 140,00 | 1,000 | 0,927 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 630,05 |
| 03 | 337.000,00 | 0,90 | 239.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 546,65 |
| 04 | 380.000,00 | 0,90 | 294.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 408,08 |
| 05 | 280.000,00 | 0,90 | 148.000,00 | 260,00 | 1,000 | 1,003 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 401,20 |
| 06 | 230.000,00 | 0,90 | 100.000,00 | 250,00 | 1,000 | 0,993 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 425,00 |



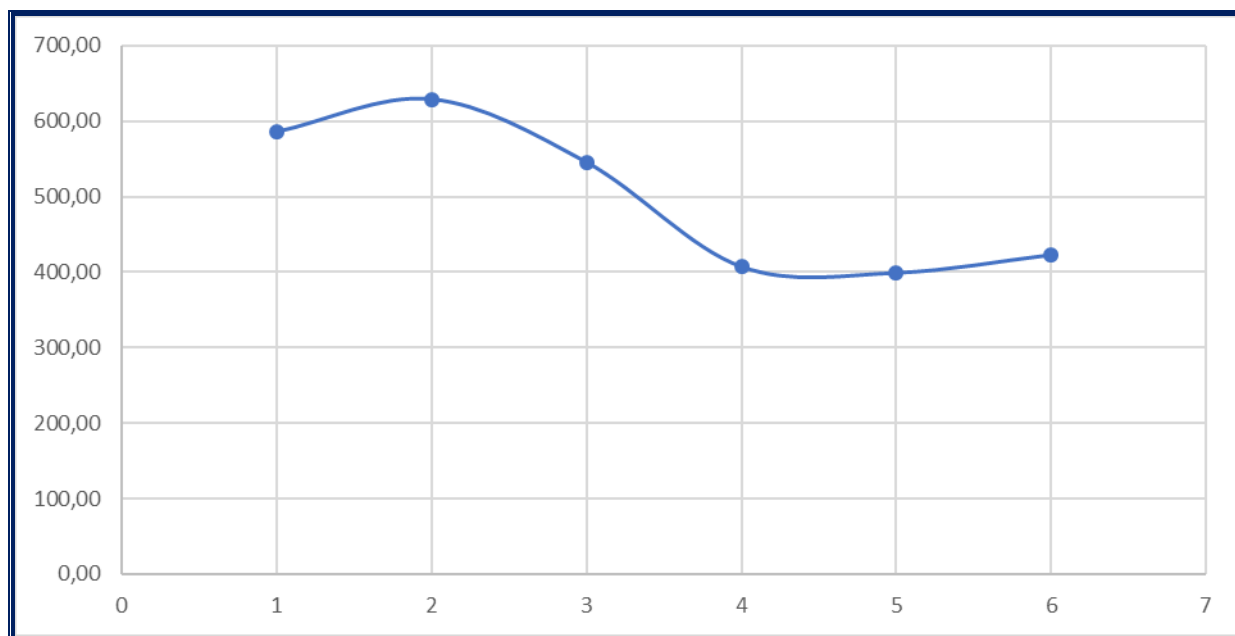
LOTE 24

| Nº | V _i | F _f | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|----------------|
| 01 | 230.000,00 | 0,90 | 138.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 586,61 |
| 02 | 180.000,00 | 0,90 | 80.000,00 | 140,00 | 1,000 | 0,927 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 630,05 |
| 03 | 337.000,00 | 0,90 | 239.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 546,65 |
| 04 | 380.000,00 | 0,90 | 294.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,914 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 408,08 |
| 05 | 280.000,00 | 0,90 | 148.000,00 | 260,00 | 1,000 | 1,004 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 401,60 |
| 06 | 230.000,00 | 0,90 | 100.000,00 | 250,00 | 1,000 | 0,994 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 425,43 |



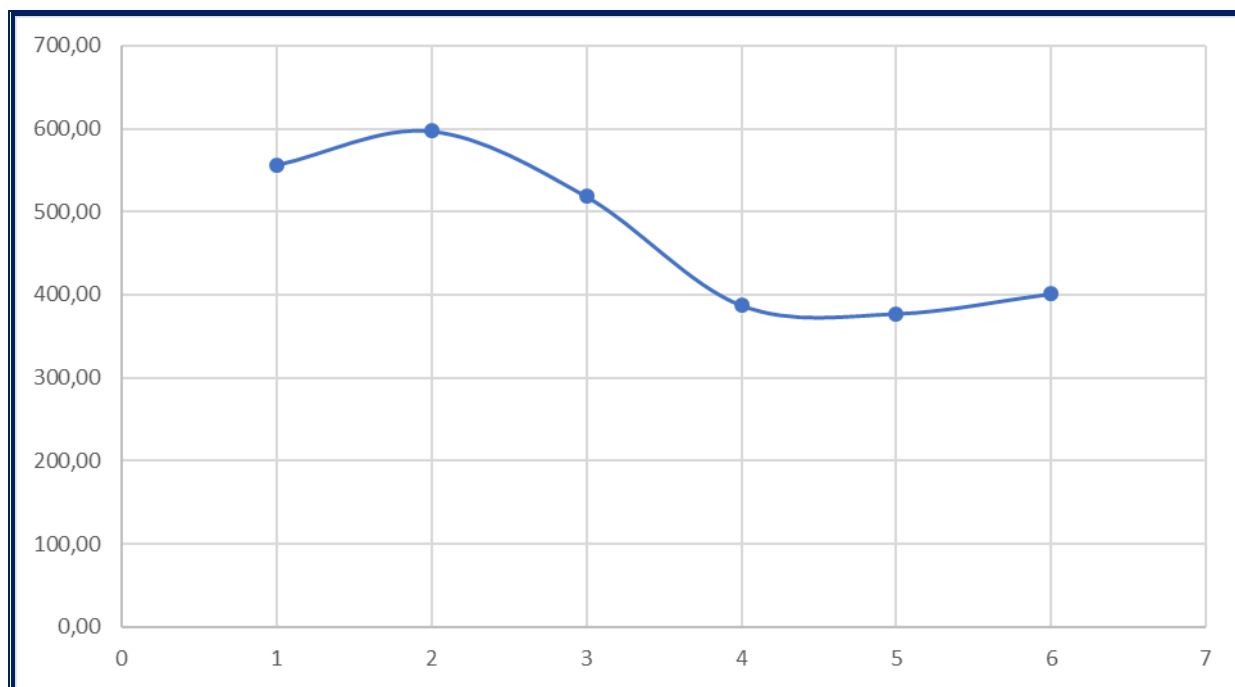
LOTE 25

| Nº | V _i | F _f | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|----------------|
| 01 | 230.000,00 | 0,90 | 138.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,912 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 585,51 |
| 02 | 180.000,00 | 0,90 | 80.000,00 | 140,00 | 1,000 | 0,925 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 628,88 |
| 03 | 337.000,00 | 0,90 | 239.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,912 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 545,62 |
| 04 | 380.000,00 | 0,90 | 294.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,912 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 407,31 |
| 05 | 280.000,00 | 0,90 | 148.000,00 | 260,00 | 1,000 | 0,998 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 399,20 |
| 06 | 230.000,00 | 0,90 | 100.000,00 | 250,00 | 1,000 | 0,988 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 422,86 |



LOTE 26

| Nº | V _i | F _f | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|----------------|
| 01 | 230.000,00 | 0,90 | 138.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,859 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 556,25 |
| 02 | 180.000,00 | 0,90 | 80.000,00 | 140,00 | 1,000 | 0,871 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 597,25 |
| 03 | 337.000,00 | 0,90 | 239.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,859 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 518,36 |
| 04 | 380.000,00 | 0,90 | 294.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,859 | 1,149 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 386,96 |
| 05 | 280.000,00 | 0,90 | 148.000,00 | 260,00 | 1,000 | 0,942 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 376,80 |
| 06 | 230.000,00 | 0,90 | 100.000,00 | 250,00 | 1,000 | 0,937 | 1,000 | 1,000 | 1 | 1 | 6 | 401,04 |



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

LOTE 23

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 586,61 |
| V_{u2} | 630,05 |
| V_{u3} | 546,65 |
| V_{u4} | 408,08 |
| V_{u5} | 401,20 |
| V_{u6} | 425,00 |

$$MA = \frac{\text{R\$ } 2.997,59 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 499,60 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 349,72 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 649,48 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 499,60 / \text{m}^2$$

LOTE 24

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 586,61 |
| V_{u2} | 630,05 |
| V_{u3} | 546,65 |
| V_{u4} | 408,08 |
| V_{u5} | 401,60 |
| V_{u6} | 425,43 |

$$MA = \frac{R\$ 2.998,42 / m^2}{6} = R\$ 499,74 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 349,82 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 649,66 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 499,74 / m^2$$

LOTE 25

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 585,51 |
| V_{u2} | 628,88 |
| V_{u3} | 545,62 |
| V_{u4} | 407,31 |
| V_{u5} | 399,20 |
| V_{u6} | 422,86 |

$$MA = \frac{R\$ 2.989,38}{6} / m^2 = R\$ 498,23 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 348,76 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 647,70 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 498,23 / m^2$$

LOTE 26

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 556,25 |
| V_{u2} | 597,25 |
| V_{u3} | 518,36 |
| V_{u4} | 386,96 |
| V_{u5} | 376,80 |
| V_{u6} | 401,04 |

$$MA = \frac{R\$ 2.836,65}{6} / m^2 = R\$ 472,78 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 330,94 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 614,61 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 472,78 / m^2$$

IMÓVEL 05 – RUA SANTA RITA, Nº 693

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Santa Rita, nº 693, Bairro e Subdistrito Pari, 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 026, Quadra 069, lote 0006-5 e Índice fiscal igual a 1.770,00.

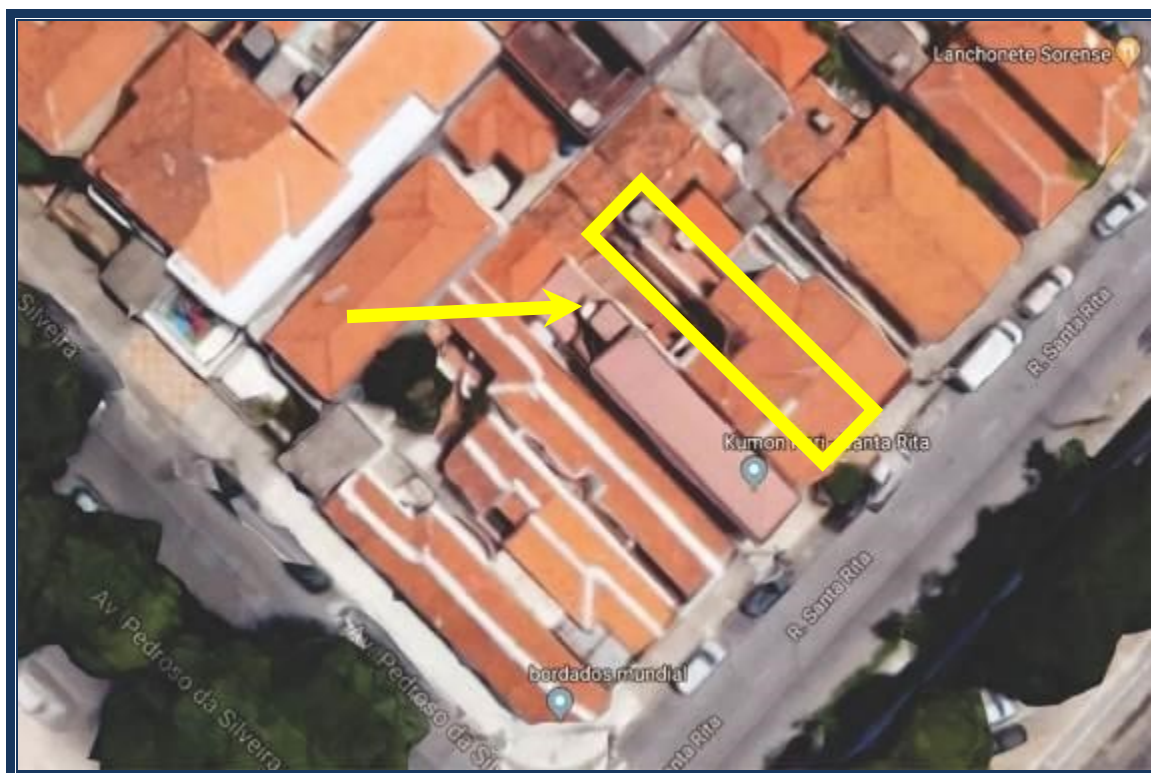
3. Planta de localização



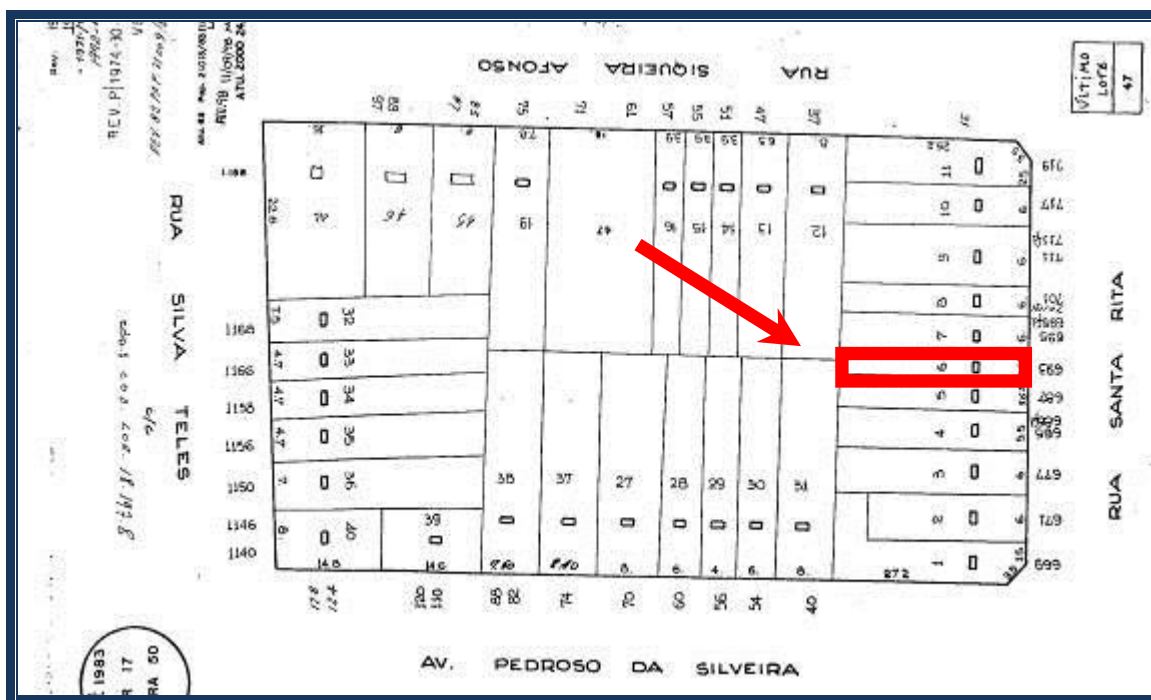
4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Santa Rita.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Santa Rita que lhe dá acesso.

8. Topografia

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

9. Características do solo

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

10. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPb).

11. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado de todos os melhoramentos públicos convencionais.

12. Dimensões do terreno

O terreno do imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 57.757 do 5º CRI / SP (fls. 109), possui a seguinte descrição:

“Medindo 3,65m de frente para a Rua Santa Rita; por 26,00m da frente aos fundos.”

13. Área do terreno

A área do terreno – conforme a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), em vista da Matrícula nº 57.757 do 5º CRI / SP (fls. 109), ser omissa em relação a informação sobre a área do terreno – é 95,00m².

14. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, adaptada para fins comerciais possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Classe / Grupo / Padrão | Residencial / Casa / Simples | |
| Estrutura / Forro | Convencional / Laje | |
| Piso | Tacos de madeira, caquinhos cerâmicos e ladrilhos cerâmicos | |
| Revestimento int. / ext. | Argamassa fina e azulejos / Argamassa fina e pedras | |
| Portas / Caixilhos | Ferro e madeira / Ferro e madeira | |
| Janelas | Tipo guilhotina, basculante e de correr | |
| Cobertura | Telhas cerâmicas, telhas de fibrocimento e laje | |
| Compartimentos | Térreo | Sala, cozinha, depósito e edícula (cozinha, banheiro e suíte) |
| | Superior | 2 (dois) dormitórios, suíte e área de serviço |
| Idade real estimada | 30 (trinta) anos | |
| Estado da edificação | Entre regular e necessitando de reparos simples | |
| Área construída | 180,00m² | |

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).
- b) A edificação possui a idade real, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), de 65 (sessenta e cinco) anos, contudo, conforme vistoria no local, foi constatado que houve reformas de modernização, devendo ser corrigida idade real da edificação para 30 (trinta) anos.

15. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Sala.



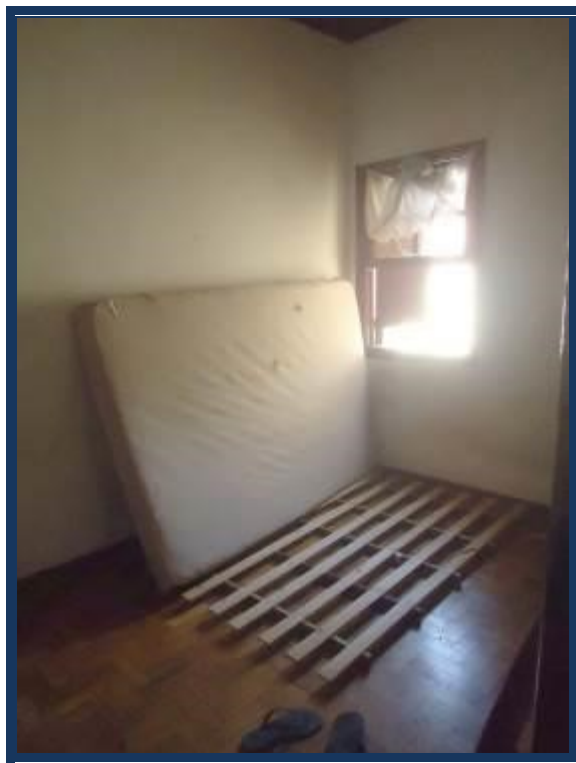
Térreo: Cozinha e depósito.



Edícula: Cozinha.



Edícula: Dormitório e banheiro da suíte.



Superior: Dormitórios 1 e 2.



Superior: Dormitório e banheiro da suíte.

CAPÍTULO II – 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)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 3,65m < F_r / 2 = 10,00m / 2 = 5,00m$$

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20} \qquad \qquad \qquad C_f = 0,871$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (95,00 / 3,65) = 26,03\text{m}$$

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 julho de 2019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.165,49 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [4.165,49 \times (0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 95,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 344.673,00$$

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 edificações, para a data base de julho de 2019, da seguinte forma:

| | |
|--|--|
| Classe | Residencial |
| Grupo | Casa |
| Padrão | Simplex |
| Valor de R ₈ N (julho / 2019) | R\$ 1.420,00 / m ² (estimado) |
| Custo de reprodução (V_u) | R\$ 1.776,42 / m ² (R ₈ N x 1,251) |
| Estado da edificação | Entre regular e necessitando de reparos simples (d) |
| I_e / I_r | 30 (trinta) anos / 70 (setenta) anos |
| F_{oc} | 0,710 |
| A_c | 180,00m 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 obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (1.776,42 \times 0,710 \times 180,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 227.026,00}$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (344.673,00 + 227.026,00)$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 571.699,00}$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \mathbf{R\$ 572.000,00}$$

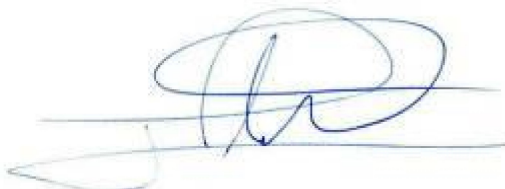
(quinhentos e setenta e dois mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 05 de julho de 2019.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019
Cadastro do Imóvel: 026.069.0006-5
Local do Imóvel:

 R SANTA RITA, 693
 PARI CEP 03026-030
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R SANTA RITA, 693
 PARI CEP 03026-030

Contribuinte(s):

CPF 061.664.748-49 DOMINGOS PICCA

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 95 | Testada (m): | 3,65 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 95 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 180 | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 90 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1954 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 2.189,00 |
| - da construção: | 1.322,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 207.955,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 47.592,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 255.547,00 |



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, 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 | 95,00m ² |
| Topografia | Plana |
| Consistência do solo | Seco |
| Índice fiscal | 1.770,00 |
| Data-base | Julho de 2019 |

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | MGP Imóveis |
| | Tel.: (11) 2632-1999 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Rodovalho da Fonseca, nº 326 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 017, Quadra 024 e Índice Fiscal 1.152,00 |
| 05. Área / Dimensões | 68,00m ² / 4,00m x 17,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 25 anos, (d), 134m ² , R\$ 251.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 480.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(480.000,00 \times 0,90) - 251.000,00] / 68,00 \times [1,536 + 0,920 + 1,149 + 1,213 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.838,65 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Furriel Imóveis |
| | Tel.: (11) 2693-5800 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Santa Rita, nº 587 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 026, Quadra 070 e Índice Fiscal 1.906,00 |
| 05. Área / Dimensões | 210,00m ² / 7,00m x 30,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 30 anos, (e), 180m ² , R\$ 250.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 1.200.000,00 |

Ilustração fotográfica

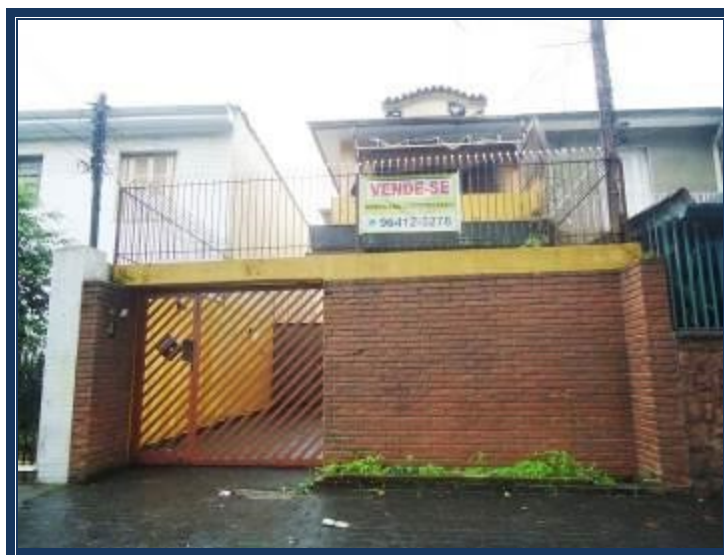
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(1.200.000,00 \times 0,90) - 250.000,00] / 210,00 \times [0,929 + 1,104 + 1,074 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.373,65 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Proprietário |
| | Tel.: (11) 96412-3278 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Avenida Pedroso da Silveira, nº 60 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 017, Quadra 049 e Índice Fiscal 1.998,00 |
| 05. Área / Dimensões | 201,50m ² / 6,50m x 31,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 40 anos, (e), 220m ² , R\$ 262.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 950.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(950.000,00 \times 0,90) - 262.000,00] / 201,50 \times [0,886 + 1,099 + 1,090 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.163,24 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Soueid Imóveis |
| | Tel.: (11) 98568-2827 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Siqueira Afonso, nº 235 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 026, Quadra 069 e Índice Fiscal 1.911,00 |
| 05. Área / Dimensões | 258,00m ² / 7,00m de frente |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 50 anos, (f), 380m ² , R\$ 235.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 1.000.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(1.000.000,00 \times 0,90) - 235.000,00] / 258,00 \times [0,926 + 1,133 + 1,074 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.920,74 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Proprietário |
| | Tel.: (11) 2694-3636 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Padre Taddei, nº 53 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 017, Quadra 016 e Índice Fiscal 1.143,00 |
| 05. Área / Dimensões | 240,00m ² / 6,00m x 40,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 30 anos, (e), 200m ² , R\$ 278.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 960.000,00 |

Ilustração fotográfica

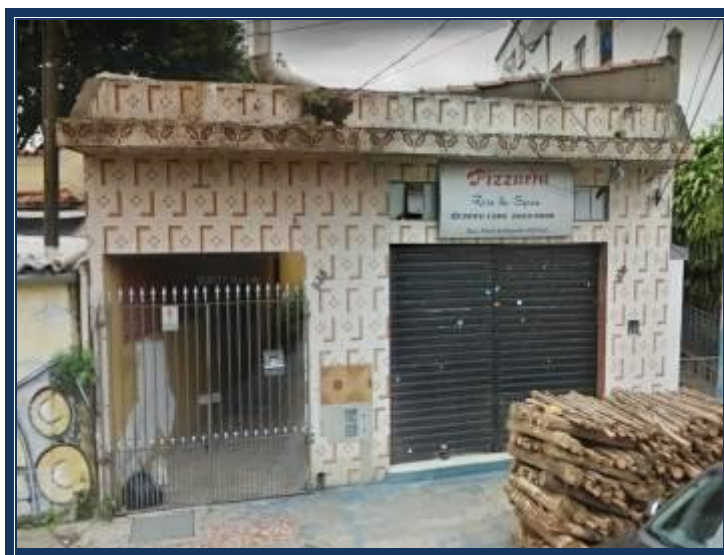
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(960.000,00 \times 0,90) - 278.000,00] / 240,00 \times [1,549 + 1,123 + 1,108 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.344,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | MGP Imóveis |
| | Tel.: (11) 2632-1999 |
| 02. Data | Julho de 2019 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Paulo Andrighetti, nº 328 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 196, Quadra 006 e Índice Fiscal 848,00 |
| 05. Área / Dimensões | 256,00m ² / 8,00m x 32,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 30 anos, (e), 180m ² , R\$ 250.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 950.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

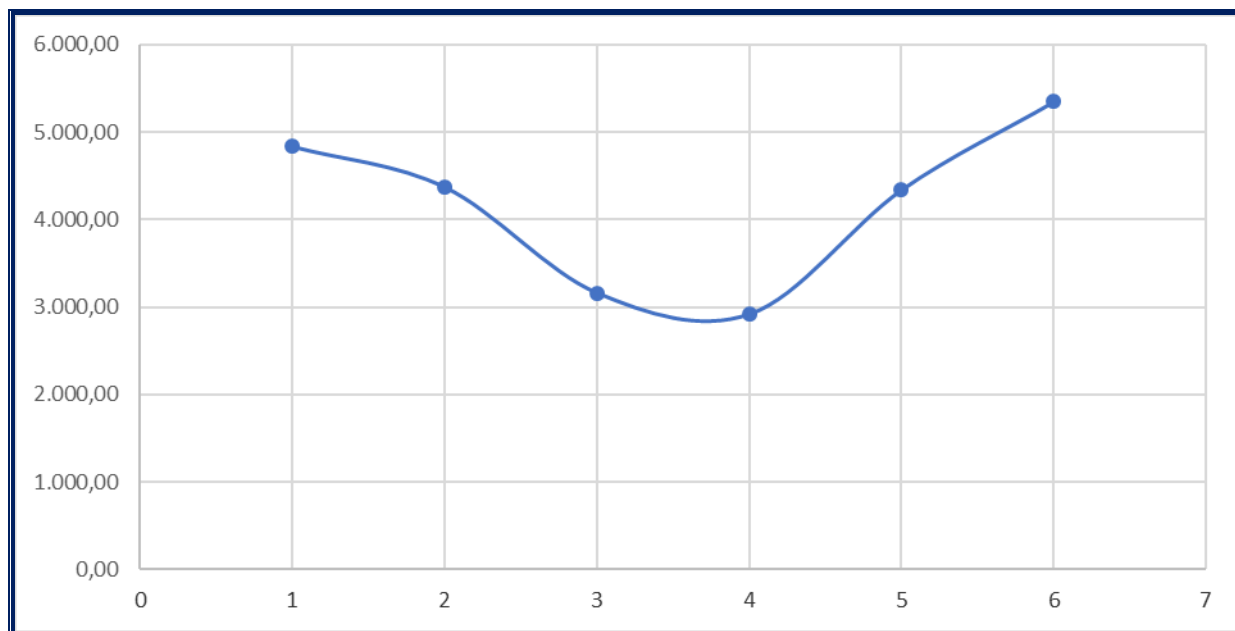
$$V_{u6} = \{[(050.000,00 \times 0,90) - 250.000,00] / 256,00 \times [2,087 + 1,132 + 1,046 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 5.352,60 / \text{m}^2$$

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 | 480.000,00 | 0,90 | 251.000,00 | 68,00 | 1,536 | 0,920 | 1,149 | 1,213 | 1,000 | 1,000 | 6 | 4.838,65 |
| 02 | 1.200.000,00 | 0,90 | 250.000,00 | 210,00 | 0,929 | 1,104 | 1,074 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 4.373,65 |
| 03 | 950.000,00 | 0,90 | 262.000,00 | 201,50 | 0,886 | 1,099 | 1,090 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 3.163,24 |
| 04 | 1.000.000,00 | 0,90 | 235.000,00 | 258,00 | 0,926 | 1,133 | 1,074 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 2.920,74 |
| 05 | 960.000,00 | 0,90 | 278.000,00 | 240,00 | 1,549 | 1,123 | 1,108 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 4.344,02 |
| 06 | 950.000,00 | 0,90 | 250.000,00 | 256,00 | 2,087 | 1,132 | 1,046 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 5.352,60 |



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 4.838,65 |
| V_{u2} | 4.373,65 |
| V_{u3} | 3.163,24 |
| V_{u4} | 2.920,74 |
| V_{u5} | 4.344,02 |
| V_{u6} | 5.352,60 |

$$MA = \frac{\text{R\$ } 24.992,91 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 4.165,49 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 2.915,84 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 5.415,13 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 4.165,49 / \text{m}^2$$