

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0073698-40.2017.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO
REQUERENTE : SYLVIA MARIA SALVIA CONDE
REQUERIDO : PAULO KENZI SATO

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 Frei Durão, nº 891, Bairro Vila São José, Subdistrito Ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Julho de 2020

Valor de mercado para venda: 766.000,00
(setecentos e seiscentos e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 87, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Frei Durão, nº 891, Bairro Vila São José, Subdistrito Ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

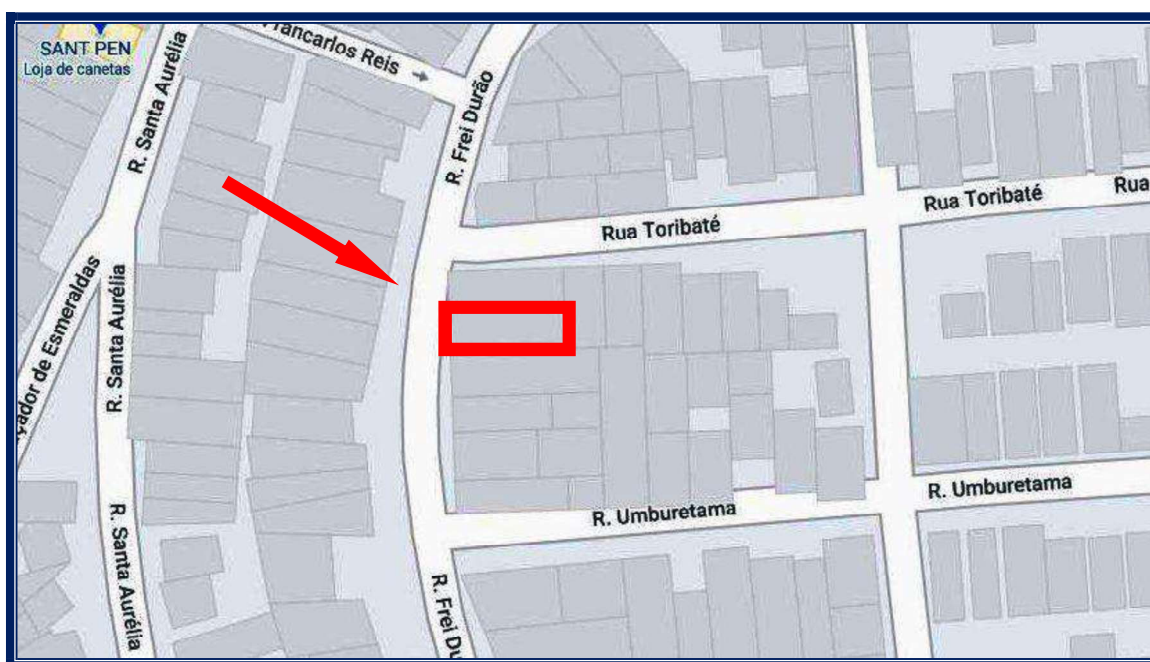
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Frei Durão, nº 891, Bairro Vila São José, Subdistrito Ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 040, Quadra 209, lote 0005-1 e Índice Fiscal 1.171,00.

3. Planta de localização



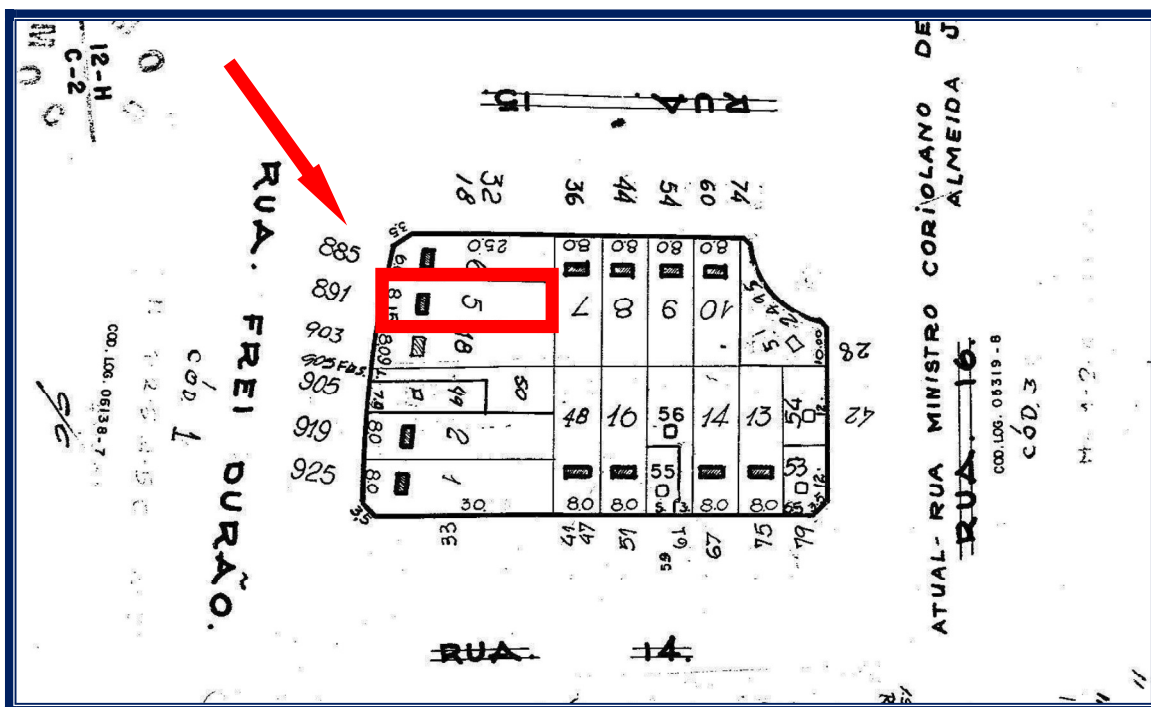
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Frei Durão.

5. Foto aérea



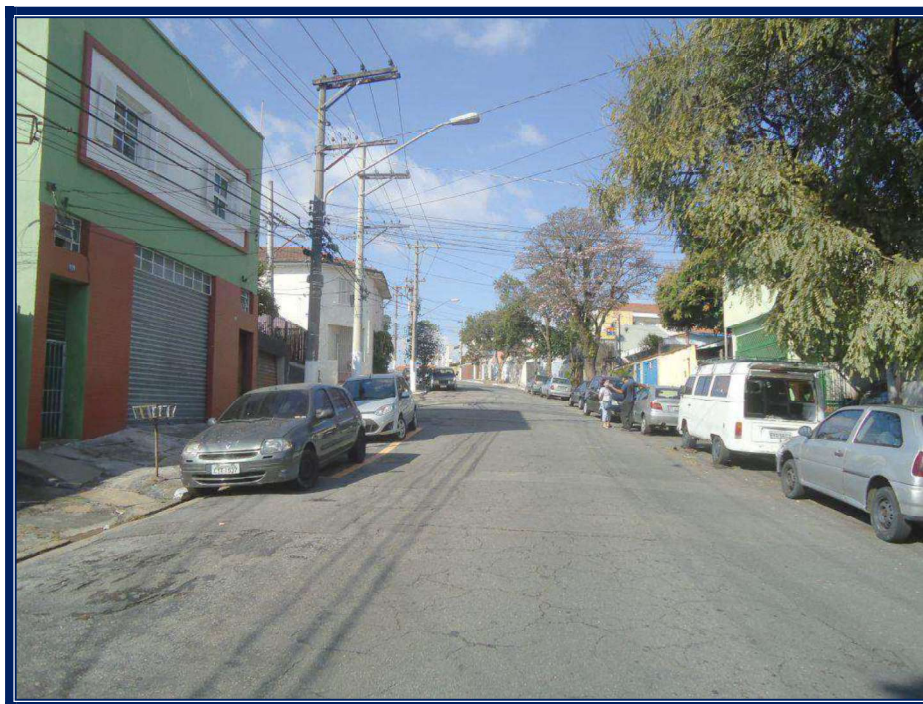
6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Frei Durão que lhe dá acesso.

8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Frei Durão.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, 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.

11. Dimensões

O imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 26.786 do 6º CRI / SP (fls. 80), possui a seguinte descrição:

“Medindo o terreno 8,15m de frente para a referida rua por 27,49m, da frente aos fundos, de um lado, de outro lado mede 28,96m da frente aos fundos, e nos fundos mede 8,00m, encerrando área de 227,73m².”

12. Características das 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 / Padrão	Casa / Simples	
Estrutura	Convencional	
Revestimento externo	Argamassa fina e tijolos aparentes	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Forro	Laje	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e tacos de madeira	
Caixilhos	Madeira e ferro	
Janelas / Portas	Tipo de correr e basculante / Madeira e ferro	
Compartimentos	Térreo	Garagem
	Superior	Sala, cozinha, banheiro, suíte e cobertura
	Edícula	2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço
Cobertura	Laje, telhas cerâmicas e de fibrocimento	
Idade real	48 (quarenta e oito) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	120,00m²	

Obs.: A área construída e a idade real da edificação do imóvel foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Garagem.



Superior: Sala e cozinha.



Superior: Dormitório e banheiro da suíte.



Superior: Banheiro e cobertura.



Edícula: Dormitórios 1 e 2.



Edícula: Banheiro e área de serviço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O valor da terra nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$C_f = (8,15 / 10,00)^{0,20} \quad C_f = 0,960$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (227,73 / 8,15) = 27,94\text{m}$$

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)

O imóvel possui 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 2020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.023,72 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [3.023,72 \times (0,960 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 227,73]$$

$$V_t = \text{R\$ } 661.048,00$$

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 a edificação, para a data base de julho de 2020, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R ₈ N (julho / 2020)	R\$ 1.460,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 1.826,46 / m ² (R ₈ N x 1,251)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e / I _r	48 (quarenta e oito anos) / 70 (setenta anos)
F _{oc}	0,477
A _c	120,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.826,46 \times 0,477 \times 120,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 104.547,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (661.048,00 + 104.547,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 765.595,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 766.000,00$$

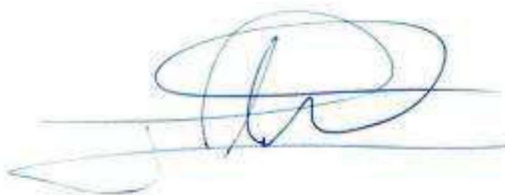
(setecentos e seiscentos e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 29 de julho de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 040.209.0005-1

Local do Imóvel:
R FREI DURAO, 891
IPIRANGA CEP 04274-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FREI DURAO, 891
IPIRANGA CEP 04274-000

Contribuinte(s):
CPF 659.464.998-15 PAULO KENJI SATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	228	Testada (m):	8,15
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	228		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.496,00
- da construção:	1.816,00

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

- da área incorporada:	341.088,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	91.527,00
Base de cálculo do IPTU:	432.615,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

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

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

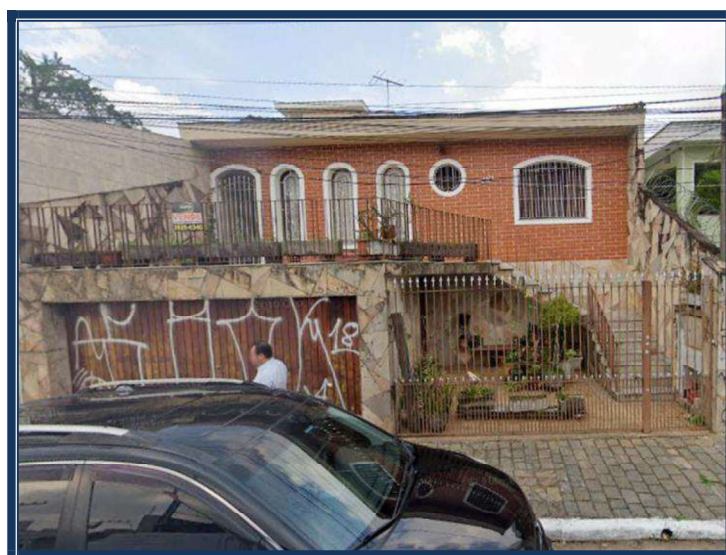
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

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
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	227,73m ²
Índice fiscal	1.171,00
Data-base	Julho de 2020

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Portal Ipiranga Assessoria Imobiliária – Sra. Ivone
	Tel.: (11) 2925-6340
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Santa Aurélia, nº 299
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 002 e Índice Fiscal 1.180,00
05. Área / Dimensões	240,00m ² / 10,00m x 24,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 134m ² , R\$ 164.000,00
09. Valor de venda	R\$ 980.000,00

Ilustração fotográfica


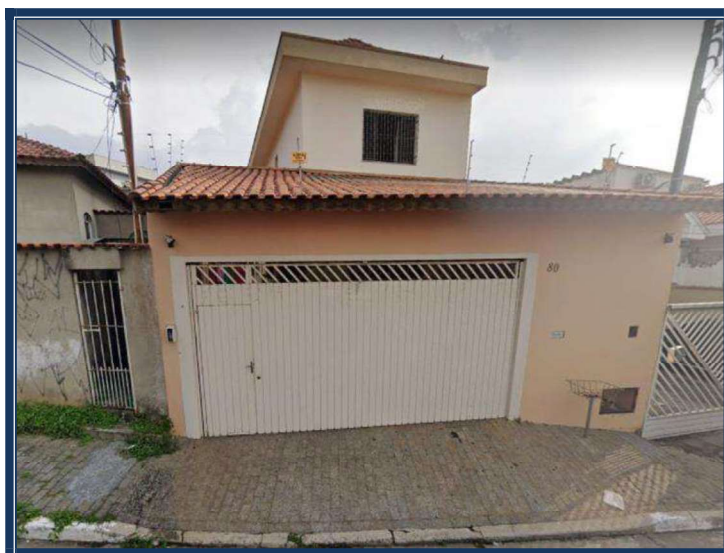
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(980.000,00 \times 0,90) - 164.000] / 240,00\} \times (0,992 + 1,013 + 1,000 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.069,43 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Trade House Imóveis – Sra. Maria José
	Tel.: (11) 5063-3900
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cruçai, nº 80
04. Planta Genérica de Valores	Setor 040, Quadra 197 e Índice Fiscal 1.128,00
05. Área / Dimensões	198,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 180m ² , R\$ 258.000,00
09. Valor de venda	R\$ 930.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(930.000,00 \times 0,90) - 258.000] / 198,00\} \times (1,038 + 0,966 + 1,046 + 1,005 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.084,48 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Marcelo Kawaleski Imóveis – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 2373-1546
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Gomes Nogueira, nº 526
04. Planta Genérica de Valores	Setor 040, Quadra 184 e Índice Fiscal 1.271,00
05. Área / Dimensões	210,00m ² / 7,50m x 28,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (f), 90m ² , R\$ 67.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 67.000] / 210,00 \} \times (0,921 + 0,980 + 1,059 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

V_{u3} = R\$ 2.369,35 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Marcelo Kawaleski Imóveis – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 2373-1546
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Barão de Loreto, nº 81 x Rua Gama Lobo
04. Planta Genérica de Valores	Setor 040, Quadra 083 e Índice Fiscal 1.334,00
05. Área / Dimensões	304,00m ² / 13,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (f), 200m ² , R\$ 149.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.050.000,00

Ilustração fotográfica



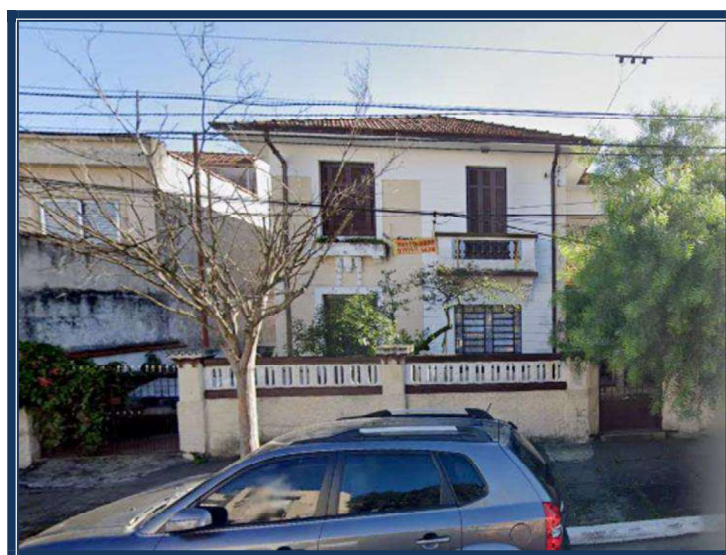
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.050.000,00 \times 0,90) - 149.000] / 304,00 \} \times (0,878 + 1,037 + 0,949 + 1,034 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u4} = R\$ 2.350,70 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Baccaro Corvino
	Tel.: (11) 98925-1160
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Huet Bacelar, nº 543
04. Planta Genérica de Valores	Setor 040, Quadra 199 e Índice Fiscal 1.224,00
05. Área / Dimensões	222,00m ² / 13,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (e), 170m ² , R\$ 169.000,00
09. Valor de venda	R\$ 990.000,00

Ilustração fotográfica


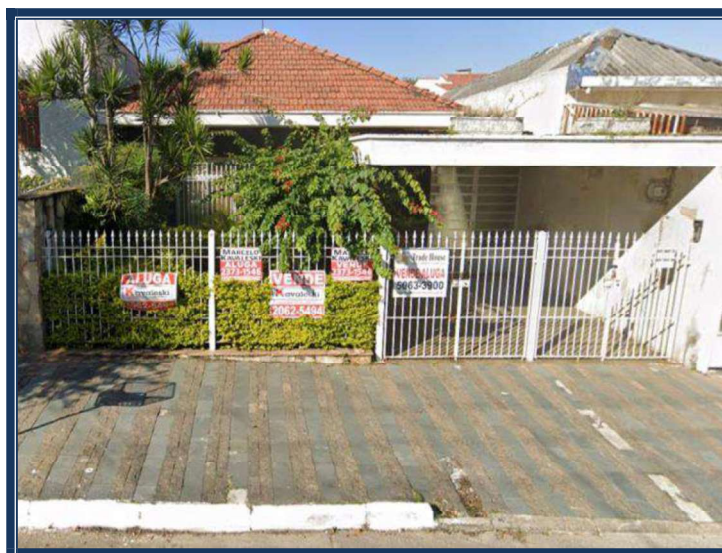
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(990.000,00 \times 0,90) - 169.000] / 222,00\} \times (0,957 + 0,994 + 0,949 + 1,210 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.608,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Giramundi Negócios Imobiliários – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 2386-9000
02. Data	Julho de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Huet Bacelar, nº 262
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 005 e Índice Fiscal 1.234,00
05. Área / Dimensões	300,00m ² / 10,00m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (e), 176m ² , R\$ 234.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.500.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

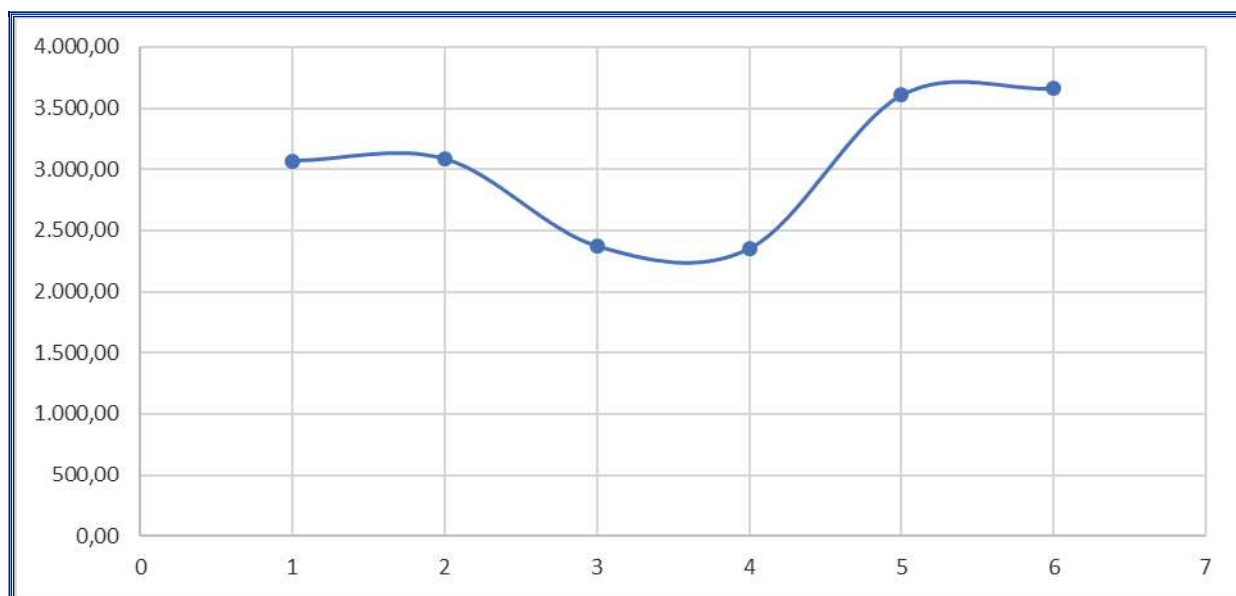
$$V_{u6} = \{ \{ [(1.500.000,00 \times 0,90) - 234.000] / 300,00 \} \times (0,949 + 1,035 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.660,28 / \text{m}^2$$

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	980.000,00	0,90	164.000,00	240,00	0,992	1,013	1,000	1,021	1,000	1,000	6	3.069,43
02	930.000,00	0,90	258.000,00	198,00	1,038	0,966	1,046	1,005	1,000	1,000	6	3.084,48
03	650.000,00	0,90	67.000,00	210,00	0,921	0,980	1,059	1,000	1,000	1,000	6	2.369,35
04	1.050.000,00	0,90	149.000,00	304,00	0,878	1,037	0,949	1,034	1,000	1,000	6	2.350,70
05	990.000,00	0,90	169.000,00	222,00	0,957	0,994	0,949	1,210	1,000	1,000	6	3.608,09
06	1.500.000,00	0,90	234.000,00	300,00	0,949	1,035	1,000	1,000	1,000	1,000	6	3.660,28



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	3.069,43
V_{u2}	3.084,48
V_{u3}	2.369,35
V_{u4}	2.350,70
V_{u5}	3.608,09
V_{u6}	3.660,28

$$MA = (18.142,34 / 6) = R\$ 3.023,72 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.116,61 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.930,84 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.023,72 / m^2$$