

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 0004798-68.2023.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO
REQUERENTE : JOAQUIM PIRES AMARAL
**REQUERIDO : ALESSANDRO AUGUSTO SILVEIRA PINHEIRO DE FARIA
E OUTROS**

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, 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 Cônego Eugênio Leite, nº 1068, apartamento nº 64, Bloco B, Edifício Muiraquitã, Bairro Pinheiros, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Outubro de 2023

Valor do apartamento: R\$ 1.097.000,00
(um milhão e noventa e sete mil reais)

Valor da vaga de garagem: R\$ 145.000,00
(cento e quarenta e cinco mil reais)

Valor total: R\$ 1.242.000,00
(um milhão, duzentos e quarenta e dois mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 890, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Cônego Eugênio Leite, nº 1068, apartamento nº 64, Bloco B, Edifício Muiraquitã, Bairro Pinheiros, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

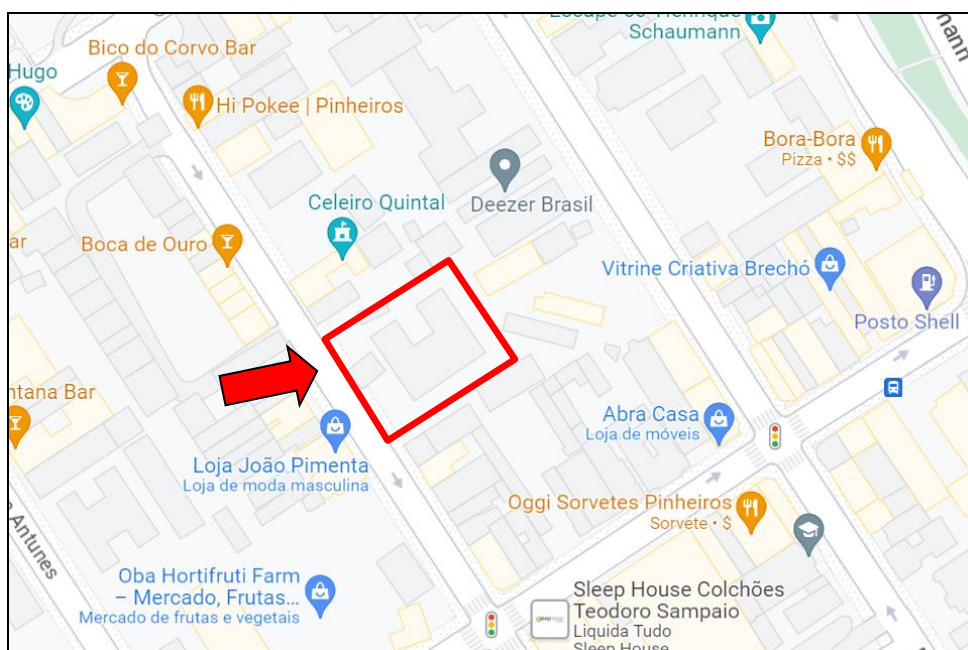
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Cônego Eugênio Leite, nº 1068, apartamento nº 64, Bloco B, Edifício Muiraquitã, Bairro Pinheiros, 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 013, Quadra 059, Lotes 0130-4 e 0170-3, e índice Fiscal 8.562,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Cônego Eugênio Leite.



5. Foto Aérea



6. Planta de localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2023 às 19:48, sob o número WPIN23702184058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004798-68.2023.8.26.0011 e código 7RF92oUk.



7. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Muiraquitã



Vista da Rua Cônego Eugênio Leite que lhe dá acesso



8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Cônego Eugênio Leite.

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

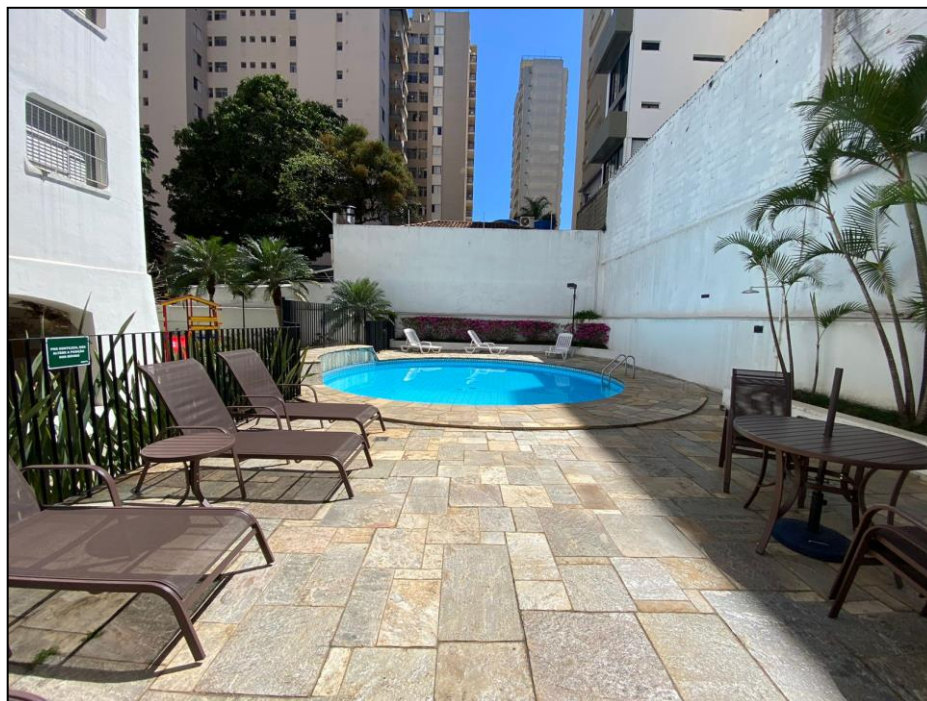
O imóvel em questão é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Características do Edifício Muiraquitã

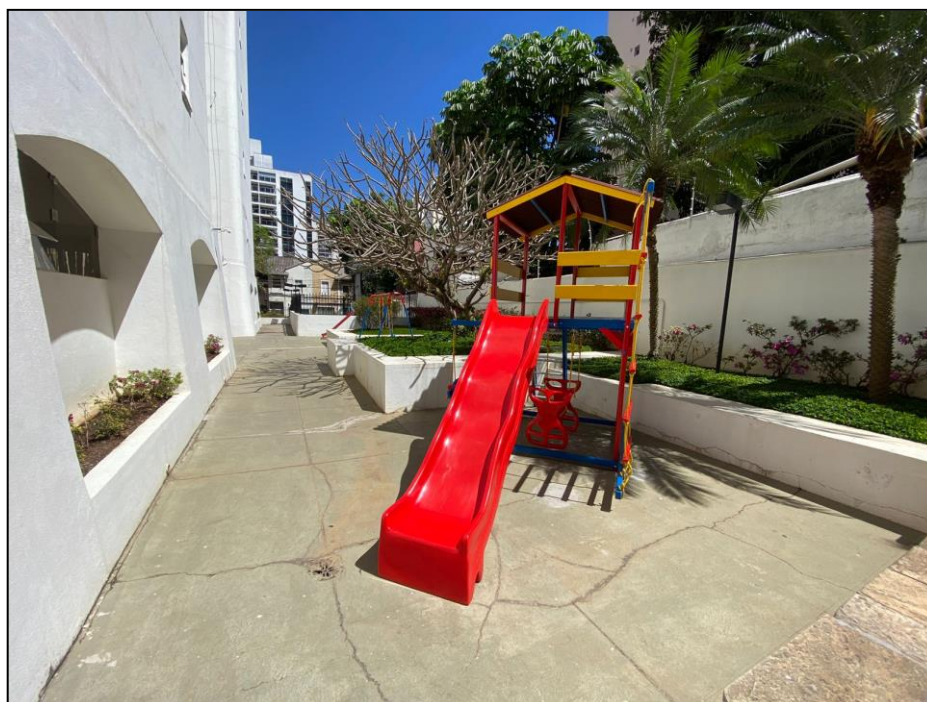
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	16 (dezesseis) pavimentos + 2 (dois) subsolos
Sistema de segurança	Interfonia, câmeras de segurança e controle de acesso



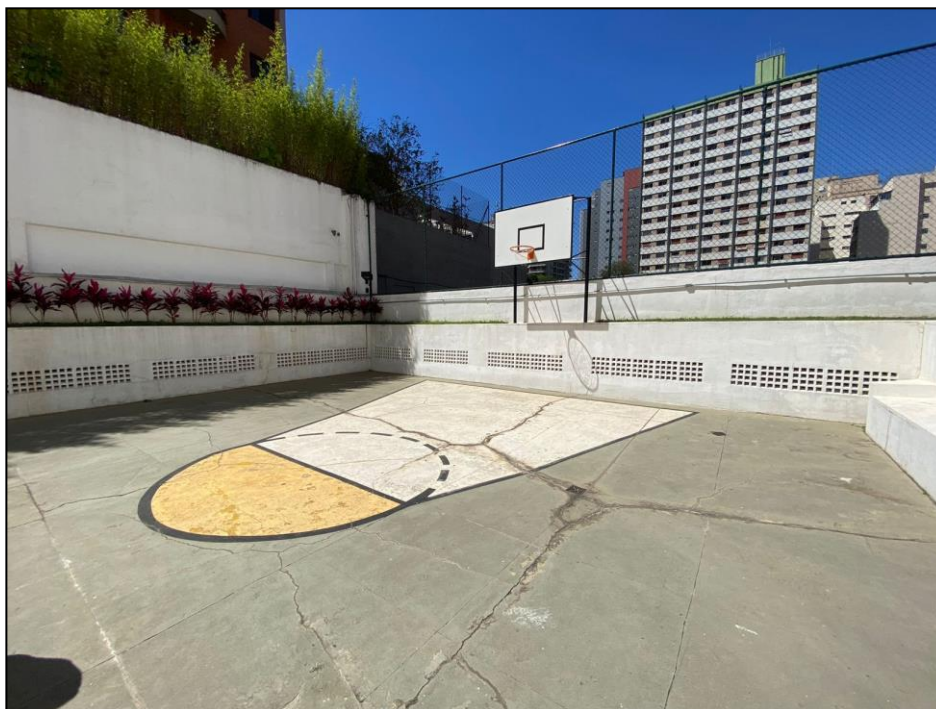
12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Edifício Muiraquitã



Piscina



Playground



Área livre com cesta de basquete



Brinquedoteca



Salão de Jogos



Salão de Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2023 às 19:48, sob o número WPIN23702184058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004798-68.2023.8.26.0011 e código 7RF92oUk.



13. Características construtivas do apartamento

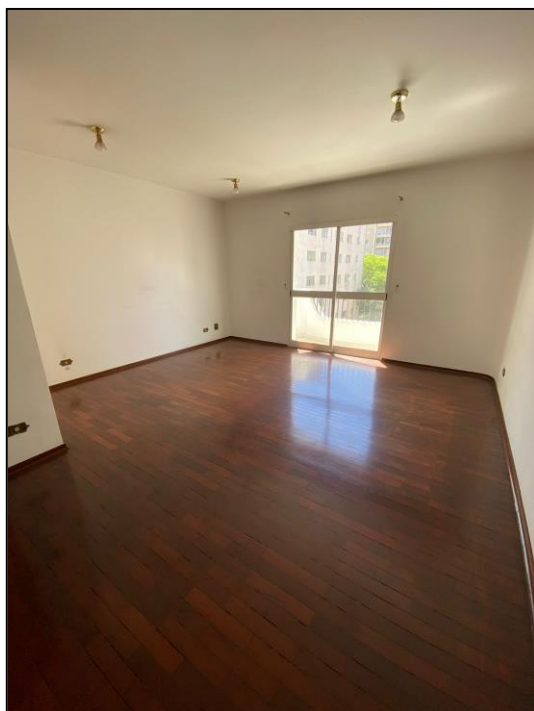
Piso	Taco de madeira e cerâmica		
Portas	Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex		
Caixilhos	Alumínio e Ferro		
Janelas	Tipo de correr, basculante e Maxim-Ar		
Compartimentos	Sala de Estar, varanda, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, 2 (dois) banheiros e 2 (dois) quartos.		
Idade real	43 (quarenta e três) anos		
Estado do apartamento	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área útil da vaga de garagem	27,9130m ²		
Áreas construídas do apto.	Privativa	Comum	Total
	105,45m²	49,102m ²	99,009m ²

Obs.:

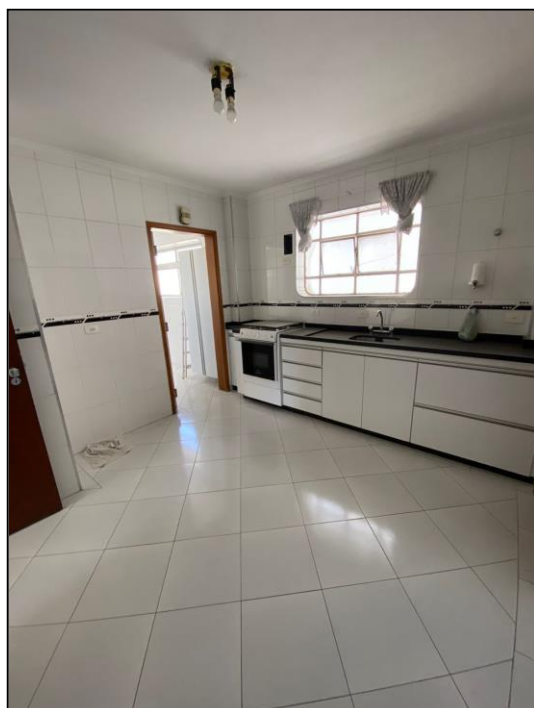
- a)** As áreas construídas do apartamento e da vaga de garagem foi resultado da análise das Matrículas nº 31.170 e 31.171 do 13º CRI / São Paulo;
- b)** A idade real do Edifício Urbano foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).



14. Ilustração fotográfica do apartamento



Sala de Estar e Varanda



Cozinha e Área de Serviço



Quarto e Banheiro de empregada



Banheiro 1 e Banheiro 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2023 às 19:48, sob o número WPIN23702184058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004798-68.2023.8.26.0011 e código 7RF92oUk.



Quarto 1 e Quarto 2



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de outubro de 2023, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.398,70 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_t = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_{cg} = Valor da vaga de garagem para venda

V_t = Valor total para venda (apartamento + vaga de garagem)

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 10.398,70 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (119,407m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (105,45m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil da vaga de garagem (27,913m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [105,45 + (1 \times 27,913 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 119,407m^2$$

$$V_a = (10.398,70 \times 105,45)$$

$$V_a = R\$ 1.096.542,84, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_a = R\$ 1.097.000,00$$

(um milhão e noventa e sete mil reais)



$$V_{cg} = (10.398,70 \times 27,913 \times 0,5)$$

$$V_{cg} = \text{R\$ } 145.129,45, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$\mathbf{V_{cg} = \text{R\$ } 145.000,00}$$

(cento e quarenta e cinco mil reais)

$$V_t = (10.398,70 \times 119,407)$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.241.677,49, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 1.242.000,00}$$

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



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 03 de outubro de 2023

CAIO PANTALEÃO

PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 013.059.0130-4			
Local do Imóvel: R CONEGO EUGENIO LEITE, 1068 - APTO 64 PINHEIROS ED MUIRAQUITA CEP 05414-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CONEGO EUGENIO LEITE, 1068 - APTO 64 PINHEIROS ED MUIRAQUITA CEP 05414-001			
Contribuinte(s): CPF 113.475.978-91 ELI GERTRUDES PIRES DE SOUSA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.985	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0131
Área total (m²):	1.985		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	621	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.562,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	321.852,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	210.817,00		
Base de cálculo do IPTU:	532.669,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 03/10/2023			
Número do Documento: 2.2023.021845326-1			


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022
Cadastro do Imóvel: 013.059.0170-3
Local do Imóvel:

 R CONEGO EUGENIO LEITE, 1068 - BOX 04
 PINHEIROS ED MUIRAQUITA CEP 05414-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R CONEGO EUGENIO LEITE, 1068 - BOX 04
 PINHEIROS ED MUIRAQUITA CEP 05414-001

Contribuinte(s):

CPF 113.475.978-91 ELI GERTRUDES PIRES DE SOUSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.985	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0034
Área total (m²):	1.985		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	36	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	621	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.562,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	83.534,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	55.805,00
Base de cálculo do IPTU:	139.339,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/10/2023

Número do Documento: 2.2023.021847380-7



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 de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. 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:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores



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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio (5,075)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	43 (quarenta e três) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	105,45m ²
	Vaga de garagem	27,913m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[105,45 + (1 x 27,913 x 0,50)]
	Resultado	119,407m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)	
F _{oc}	0,571	
Índice fiscal	8.562,00	
Data-base	Outubro de 2023	



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Imovelum Vila Olimpia – Sra. Clarice
	Tel.: (11) 3136-2084
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 1068 - 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 059 e Índice Fiscal 8.562,00
05. Área útil ponderada / vagas	115,45 m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	43 (quarenta e três) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,593
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.240.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(1.240.000,00 / 115,45) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 0,963 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 9.230,57 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Lopes Maber Imóveis – Sr. Silva Jr.
	Tel.: (11) 2148-2400
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 1068 - 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 059 e Índice Fiscal 8.562,00
05. Área útil ponderada / vagas	115,45 m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,583)
07. Idade do prédio	43 (quarenta e três) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,593
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.400.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(1.400.000,00 / 115,45) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 0,963 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.428,55 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Imobiliária Lopes Parra – Sr. Geni
	Tel.: (11) 99509-0229
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 1068 - 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 059 e Índice Fiscal 8.562,00
05. Área útil ponderada / vagas	115,45 m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,583)
07. Idade do prédio	43 (quarenta e três) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,593
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.400.000,00

Ilustração fotográfica

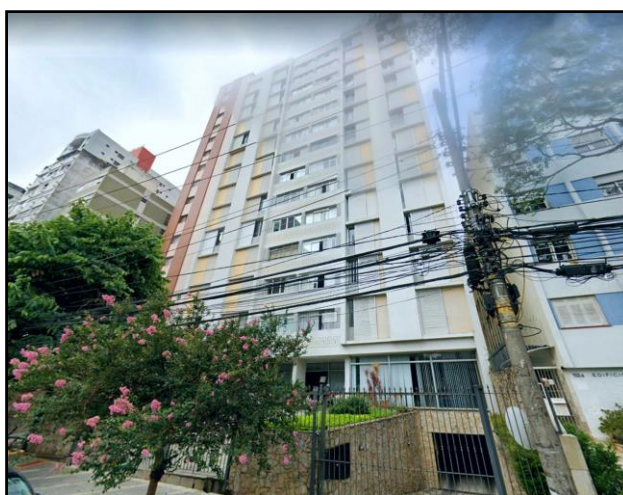
Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(1.400.000,00 / 115,45) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 0,963 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 9.428,55 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Rudner Imóveis – Sr. Rudner
	Tel.: (11) 3862-5153
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 540 - 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 061 e Índice Fiscal 8.288,00
05. Área útil ponderada / vagas	119,00 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta) anos
08. Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,454
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.150.000,00

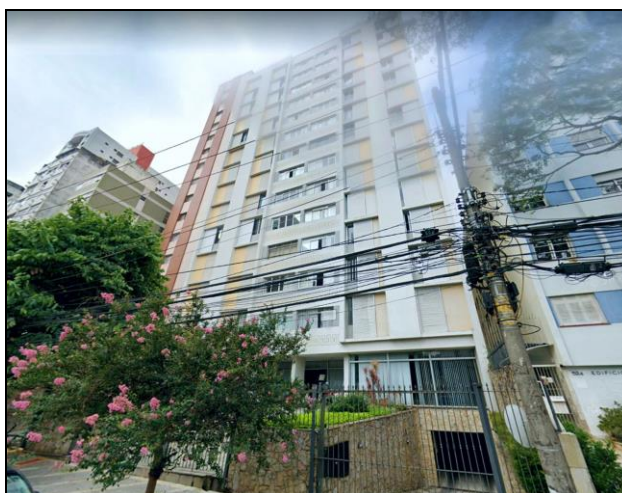
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(1.150.000,00 / 119,00) \times 0,90 \times (1,033 + 0,999 + 1,258 + 1,111 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 12.183,07 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Casa Galeria Imóveis – Sr. Ricardo
	Tel.: (11) 99479-1944
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 540 - 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 061 e Índice Fiscal 8.288,00
05. Área útil ponderada / vagas	117,00 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,583)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,502
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.390.000,00

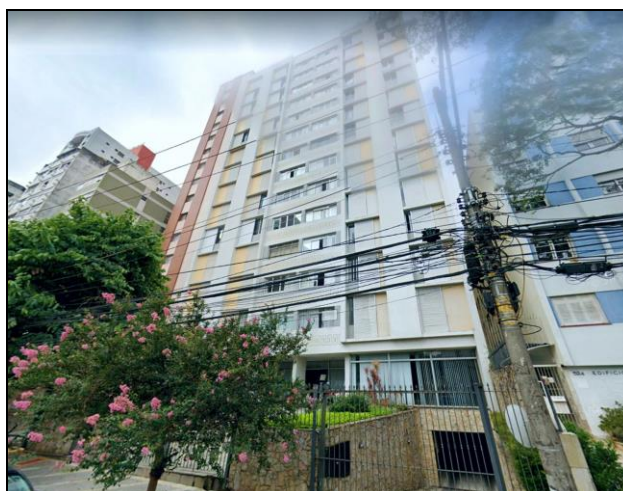
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(1.309.000,00 / 117,00) \times 0,90 \times (1,033 + 0,995 + 1,137 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 11.489,09 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Lopes Imobiliária - Afonso
	Tel.: (11) 3067-0012
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 540 - 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 061 e Índice Fiscal 8.288,00
05. Área útil ponderada / vagas	117,00 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,583)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,502
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(1.450.000,00 / 117,00) \times 0,90 \times (1,033 + 0,995 + 1,137 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 11.985,03 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Barcala Imóveis – Sr. Jesuíno
	Tel.: (11) 2649-9588
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite, nº 613 - 12º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 066 e Índice Fiscal 8.239,00
05. Área útil ponderada / vagas	105,00 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	43 (quarenta e três) anos
08. Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,530
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(1.200.000,00 / 105,00) \times 0,90 \times (1,039 + 0,968 + 1,077 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \mathbf{R\$ 11.155,50 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Chaves Assessoria Imobiliária – Sr. Junior
	Tel.: (11) 98699-4444
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	Rua Cônego Eugênio Leite nº 901 - 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 013, Quadra 065 e Índice Fiscal 8.525,00
05. Área útil ponderada / vagas	110,00 m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,583)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,709
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(1.450.000,00 / 110,00) \times 0,90 \times (1,004 + 0,980 + 0,805 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 8.289,23 / \text{m}^2$$

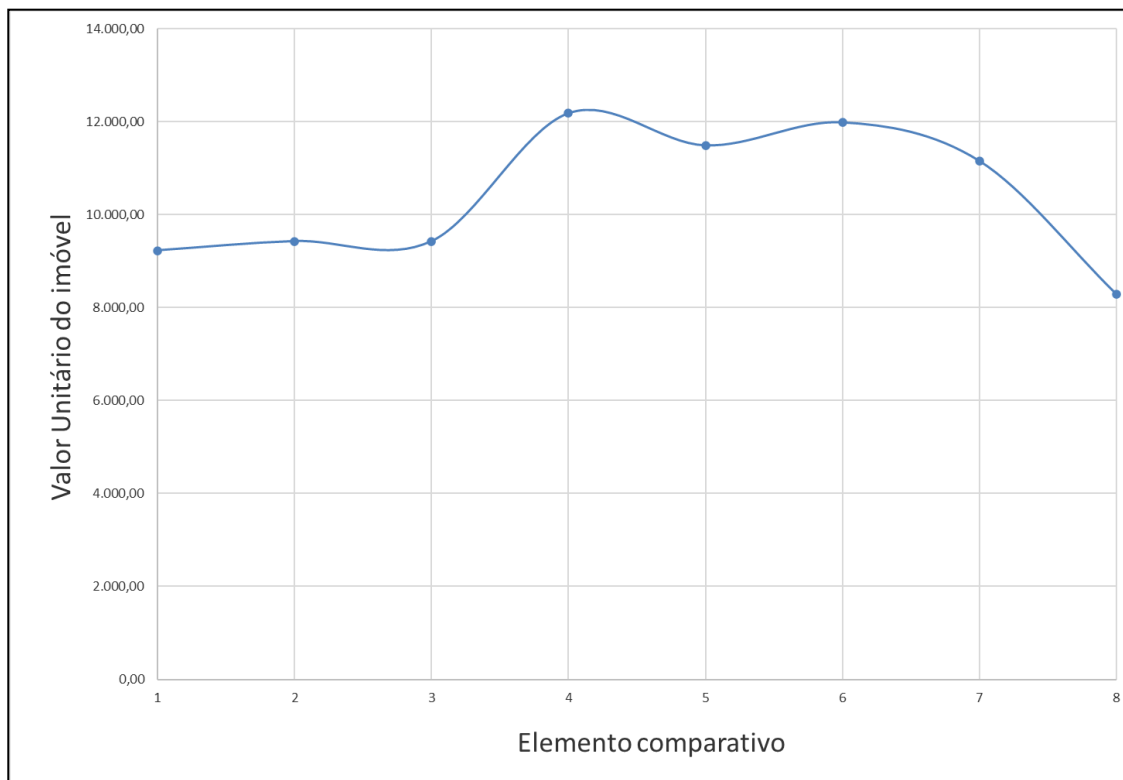


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	1.240.000,00	0,90	1,000	115,45	0,992	1,000	0,963	4	9.230,57
02	1.400.000,00	0,90	1,000	115,45	0,992	0,909	0,963	4	9.428,55
03	1.400.000,00	0,90	1,000	115,45	0,992	0,909	0,963	4	9.428,55
04	1.150.000,00	0,90	1,033	119,00	0,999	1,111	1,258	4	12.183,07
05	1.390.000,00	0,90	1,033	117,00	0,995	0,909	1,137	4	11.489,09
06	1.450.000,00	0,90	1,033	117,00	0,995	0,909	1,137	4	11.985,03
07	1.200.000,00	0,90	1,039	105,00	0,968	1,000	1,077	4	11.155,50
08	1.450.000,00	0,90	1,004	110,00	0,980	0,909	0,805	4	8.289,23





ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	9.230,57
V_{u2}	9.428,55
V_{u3}	9.428,55
V_{u4}	12.183,07
V_{u5}	11.489,09
V_{u6}	11.985,03
V_{u7}	11.155,50
V_{u8}	8.289,23

$$MA = (83.189,59 / 8) = \text{R\$ } 10.398,70 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 7.279,09 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 13.518,31 / \text{m}^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 10.398,70 / \text{m}^2$$



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 0004798-68.2023.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO
REQUERENTE : JOAQUIM PIRES AMARAL
**REQUERIDO : ALESSANDRO AUGUSTO SILVEIRA PINHEIRO DE FARIA
E OUTROS**

CAIO PANTALEÃO, engenheiro CREA nº 5071045442, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 132, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

**A) Críticas do Requerente (fls. 100 / 103)****1. Quanto ao valor do imóvel**

O nobre patrono do Requerente discordou do valor de mercado para venda atribuído por este perito ao imóvel em questão, informando que o valor conferido ao apartamento mostra-se superior ao praticado no mercado, levando-se em conta os anúncios veiculados na internet, de imóveis no mesmo logradouro, em websites especializados. Para comprovar a sua discordância, apresentou a unidade 134 do mesmo edifício e vários anúncios de imobiliárias, cujos valores de ofertas para venda são inferiores ao valor de mercado para venda apurado por este perito.

Esclarece este perito o que se segue:

- *Quanto a venda da unidade 134 do Edifício Muiraquitã vendido por R\$1.180.000.*

É possível que um imóvel no mesmo edifício tenha sido vendido por um preço abaixo do valor avaliado. O mercado imobiliário é dinâmico e os preços de venda podem variar de acordo com várias circunstâncias. Diferentes fatores, como a urgência do vendedor em concluir a venda, as condições do mercado e as negociações entre as partes, podem influenciar os valores de venda. Portanto, variações nos preços de venda de imóveis em um mesmo edifício podem ocorrer e não necessariamente refletem o valor real de mercado.

- *Quanto a apresentação de vários anúncios de imobiliárias, cujos valores de ofertas para venda são inferiores ao valor de mercado para venda apurado por este perito.*



As informações apresentadas pelo nobre patrono do Requerente não se prestam para a avaliação do imóvel, pois, carecem de informações imprescindíveis para a avaliação, tais como, padrão construtivo do imóvel, idade da edificação, estado de conservação da edificação, etc.

Avaliação de mercado de um imóvel (gleba, terreno, casa, loja, armazém, apartamento, etc.) não pode e não deve ser procedida da forma simplista como quis demonstrar o nobre patrono do Requerente, senão, não haveria necessidade de nomeações de peritos avaliadores, bastaríamos pesquisar na internet e teríamos o valor de mercado do imóvel.

Avaliação de mercado de um imóvel requer estudos e conhecimentos técnicos aprofundados na área de Engenharia de Avaliações, além de procedimentos de pesquisa de mercado direcionada ao bem que se está avaliando.

A apuração do valor de mercado para venda do imóvel em questão foi baseada em ampla pesquisa imobiliária na região e homogeneizada através dos fatores de correção preconizados pelas normas de avaliação.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 1.242.000,00

Data inicial: 10/2023

Data de atualização: 1/2024

Valor atualizado: R\$ 1.251.579,88

O valor **R\$ 1.242.000,00** de **10/2023** atualizado até **1/2024** é **R\$ 1.251.579,88**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)