

p 26

fls. 1221
1082
56

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA – SP**

15-01-2002 10:18 006302

001 6 FSAV.02.0030712-7 226602 1000 93

PROCESSO : Nº 0109336-44.1997.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : MONITÓRIA
REQUERENTE : OSVALDO PEREIRA DE SOUZA
REQUERIDOS : PEDRAS GLOBO LTDA. E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O



**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL
SEM BENFEITORIAS**

Localização: Rua Anhanguera, s/nº, lote 6, quadra 18, Loteamento Vila
Renascença, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São
Paulo.

Data da avaliação: Junho de 2022

Valor de mercado: R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 978, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Rua Anhanguera, s/nº, lote 6, quadra 18, Loteamento Vila Renascença, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **MONITÓRIA**.

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

9

CAPÍTULO III – VISTORIA

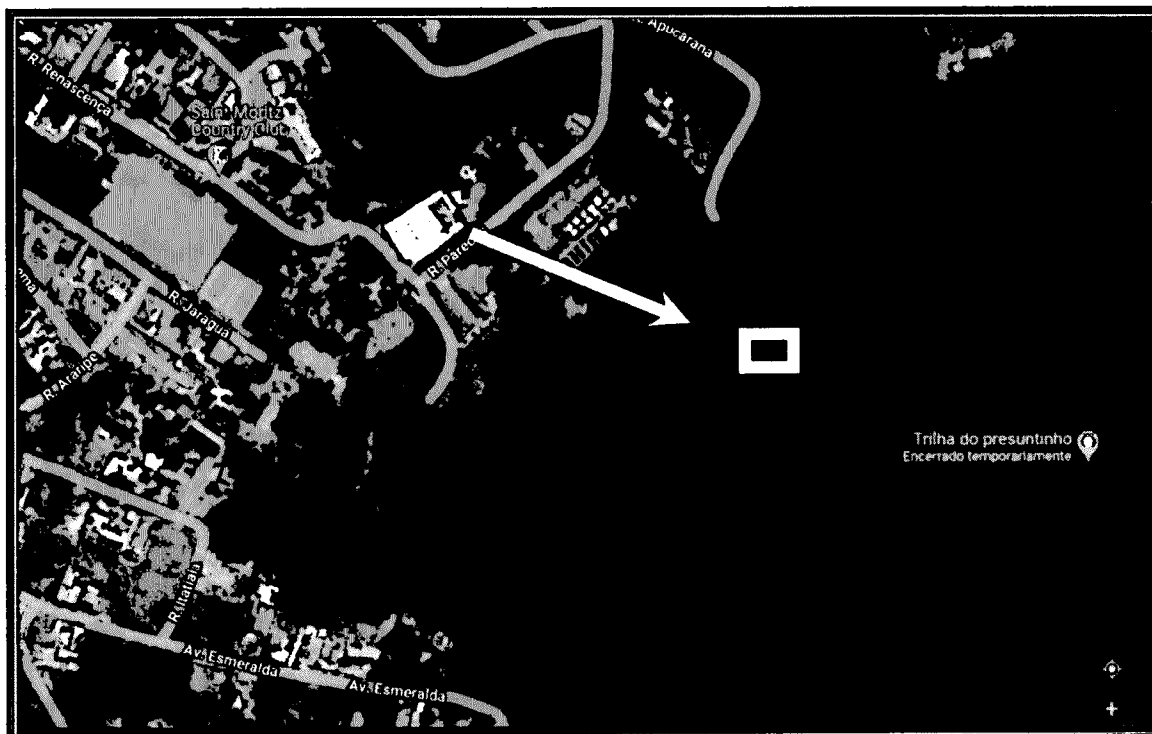
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Anhanguera, s/nº, lote 6, quadra 18, Loteamento Vila Renascença, Município e Comarca de Mairiporã, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Mairiporã, é: 04.37.18.06.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

A Rua Anhanguera não foi aberta, logo, o imóvel não possui acesso.

P

5. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se plana em toda sua extensão.

6. Melhoramentos públicos

O imóvel não é servido por nenhum melhoramento público convencional.

7. Dimensões

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 25.815 do 1º CRI / Mairiporã – SP (fls. 961), possui a seguinte descrição:

“...com área de 1.460,00m², o qual faz frente para a Rua Anhanguera, onde mede 40,00m; do lado direito mede 37,00m; do lado esquerdo mede 36,00m e nos fundos mede 40,00m.”

8. Características do solo

O solo é aparentemente seco, próprio a construção civil.

9. Circunvizinhança

A região é caracterizada por uma ocupação predominantemente residencial.

10. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito não há benfeitorias.



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

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), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$



1.2.2. 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 junho de 2022, é de:

$$V_u = R\$ 18,75 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [18,75 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 1.460,00]$$

$$V_t = R\$ 27.375,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno. Portanto:

$$V_i = V_t$$

$V_i = R\$ 27.375,00$, ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 27.000,00$$

(vinte e sete mil reais)

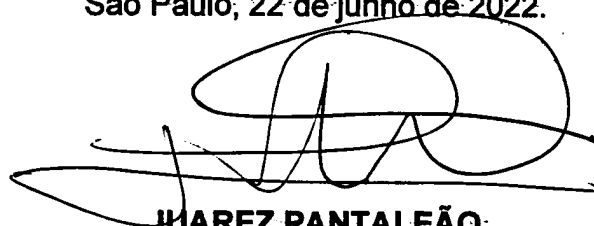


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

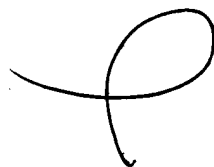
Segue o presente laudo em 08 (oito) páginas digitada somente de um lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos..

São Paulo, 22 de junho de 2022.


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).

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:
Terreno plano.

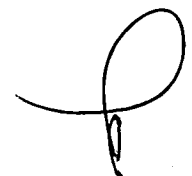
7. Fator consistência do terreno (F_c)

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:

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

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:

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

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

Situação Paradigma	
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	1.460,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local (rua não aberta e sem nenhum melhoramento públicos)	10,00
Data-base	Junho de 2022

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Oportunidade Imóveis – Sr. Rogério
	Tel.: (11) 4419-6175
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Loteamento Vila Renascença
04. Índice local	100
05. Área	1.170,00m ²
06. Topografia	Active até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica**Valor unitário homogeneizado:**

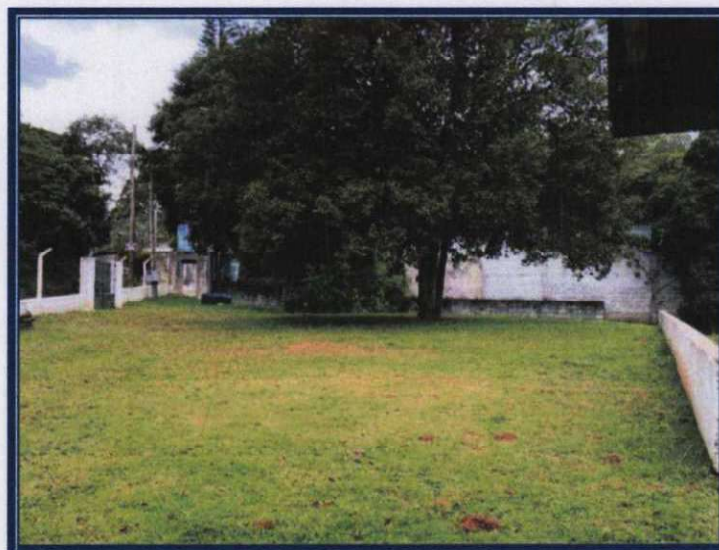
$$V_{u1} = \{ \{ [(280.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.170,00 \} \times (0,100 + 0,946 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 21,24 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Imóveis JS Cabral – Sr. Cabral
	Tel.: (11) 2985-8555
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Loteamento Vila Renascença
04. Índice local	100
05. Área	1.430,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 340.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(340.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.430,00 \} \times (0,100 + 0,995 + 1,003 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 20,33 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Lopes Condessa Imóveis – Sra. Mara
	Tel.: (11) 2971-4600
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Loteamento Vila Renascença
04. Índice local	100
05. Área	1.194,00m ²
06. Topografia	Aclive até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 220.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(220.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.194,00 \} \times (0,100 + 0,951 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 17,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Romão Imóveis – Sr. Fernando
	Tel.: (11) 4604-2208
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Loteamento Vila Renascença
04. Índice local	100
05. Área	1.000,00m ²
06. Topografia	Active até 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 130.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(130.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.000,00 \} \times (0,100 + 0,954 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 19,32 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Oportunidade Imóveis – Sr. Rogério
	Tel.: (11) 4419-6175
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Renascença, nº 1.500
04. Índice local	100
05. Área	1.019,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 20 anos, (c), 243m ² , R\$ 814.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(1.300.000,00 \times 0,90) - 814.000,00] / 1.019,00 \} \times (0,100 + 0,956 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 19,56 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Flávio
	Tel.: (11) 94114-5919
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Loteamento Vila Renascença
04. Índice local	100
05. Área	1.000,00m ²
06. Topografia	Active até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 191m ² , R\$ 378.000,00
09. Valor de venda	R\$ 520.000,00

Ilustração fotográfica



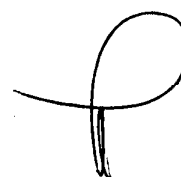
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{[(520.000,00 \times 0,90) - 378.000,00] / 1.000,00\} \times (0,100 + 0,954 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 14,86 / \text{m}^2$$

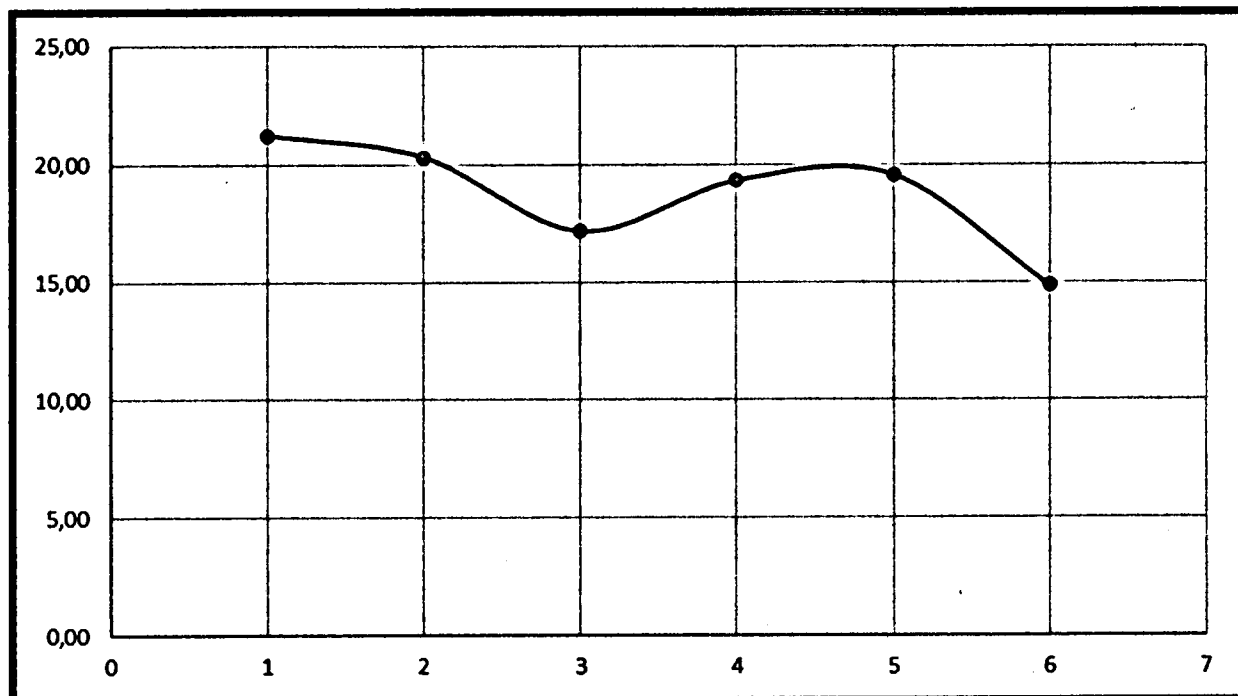
1100
5h
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



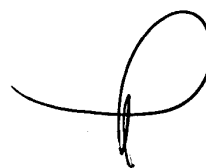
ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	A _t	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
01	280.000,00	0,90	0,00	1.170,00	0,100	0,946	1,053	1	4	21,24
02	340.000,00	0,90	0,00	1.430,00	0,100	0,995	1,000	1	4	20,33
03	220.000,00	0,90	0,00	1.194,00	0,100	0,951	1,053	1	4	17,19
04	130.000,00	0,90	0,00	1.000,00	0,100	0,954	1,111	1	4	19,32
05	1.300.000,00	0,90	814.000,00	1.019,00	0,100	0,956	1,000	1	4	19,56
06	520.000,00	0,90	378.000,00	1.000,00	0,100	0,954	1,111	1	4	14,86



1102 Sh
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	21,24
V_{u2}	20,33
V_{u3}	17,19
V_{u4}	19,32
V_{u5}	19,56
V_{u6}	14,86

$$MA = \frac{R\$ 112,50 / m^2}{6} = R\$ 18,75 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 13,12 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 24,37 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 18,75 / m^2$$

