

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
– SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 0009561-50.2020.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTES : MÁRCIA MARIA DE FRANÇA RAMALHO REYNA E OUTRO
REQUERIDA : PATRICIA DE FRANÇA RAMALHO

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 RESIDENCIAL

Localização: Rua Maria Augusta, nº 149, Bairro e Subdistrito Vila Medeiros, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Janeiro de 2022

Valor de mercado: R\$ 464.000,00
(quatrocentos e sessenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 03, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Maria Augusta, nº 149, Bairro e Subdistrito Vila Medeiros, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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 localiza-se na Rua Maria Augusta, nº 149, Bairro e Subdistrito Vila Medeiros, Zona Norte 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 068, Quadra 343, lote 0021-1 e Índice fiscal igual a 609,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Maria Augusta.

5. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Maria Augusta que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Henrique Mazzei.

7. Características do solo

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

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

9. Dimensões do terreno

O terreno do imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 17.784 do 15º CRI / SP (fls. 14), possui a seguinte descrição:

“Medindo 8,00m de frente para a Rua Maria Augusta, por 31,04m de um lado, 31,03m de outro lado, tendo nos fundos 8,00m, perfazendo a área de 248,00m².”

10. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 4 (quatro) edificações, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial		
Grupo	Casa		
Padrão	Econômico		
Estrutura / Forro	Convencional / Laje		
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina		
Caixilhos	Ferro, alumínio e madeira		
Portas	Madeira e ferro		
Janelas	Tipo guilhotina, basculante e de correr		
Cobertura	Telhas cerâmicas e de fibrocimento		
Compartimentos	Área comum	Térreo	Garagem
		Inferior	Salão, área de serviço e banheiro
	Casa 1	Inferior	Sala, cozinha, banheiro e dormitório
	Casa 2	Inferior	Sala, cozinha, banheiro e dormitório
	Casa 3	Inferior	Sala, cozinha, banheiro e dormitório
Idade real	52 (cinquenta e dois) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples		
Área construída	126,00m ²		

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

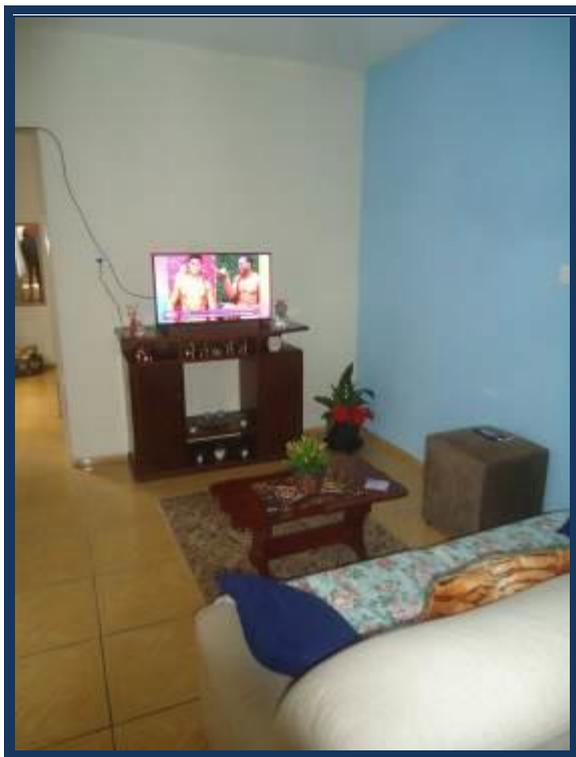
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias**Área comum – Térreo: Garagem.****Área comum – Inferior: Salão.**



Área comum – Inferior: Área de serviço e banheiro.



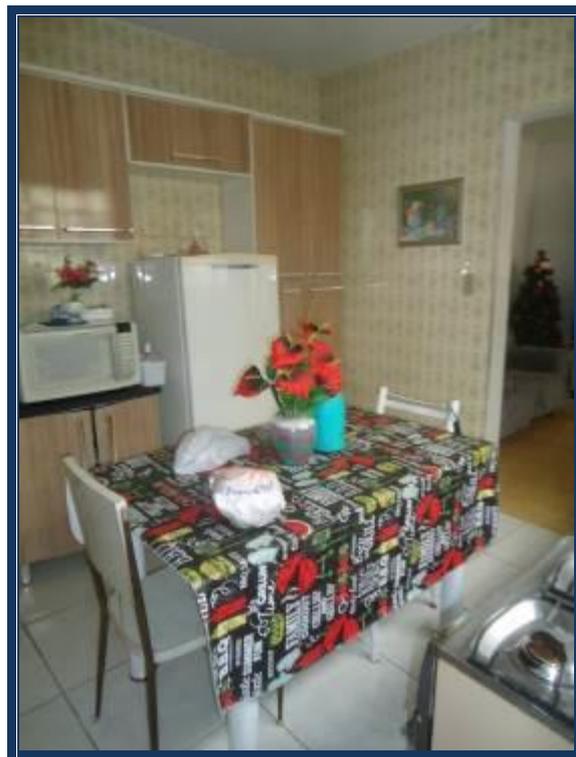
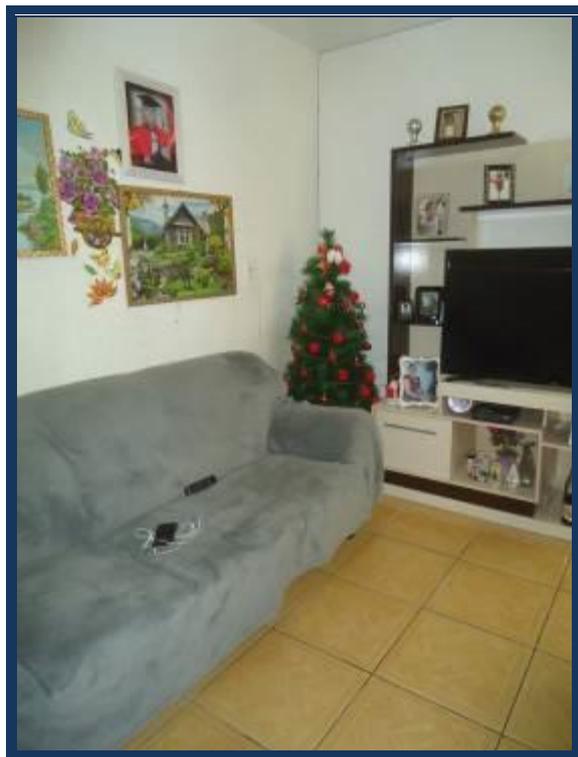
Casa 1 – Inferior: Vista externa.



Casa 2 – Inferior: Sala e cozinha.



Casa 2 – Inferior: Dormitório e banheiro.



Casa 3 – Inferior: Sala e cozinha.



Casa 3 – Inferior: Dormitório e banheiro.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

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)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 8,00m$$

$$C_f = (8,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,956$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (248,00 / 8,00) = 31,00m$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00m$ $P_{ma} = 40,00m$

Portanto: **$C_p = 1,000$**

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui 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 encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de janeiro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.704,47 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [1.704,47 \times (0,956 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1) \times 248,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 361.839,00$$

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 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de dezembro de 2021, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor de R_8N (dez / 2021)	R\$ 1.750,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 1.872,50 / m^2 ($R_8N \times 1,070$)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I_e	52 (cinquenta e dois) anos
I_r	70 (setenta) anos
F_{oc}	0,431
Área construída	126,00 m^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

$$V_b = (1.872,50 \times 0,431 \times 126,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 101.688,00}$$

3. Valor total do imóvel para venda (V_i)

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

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (361.839,00 + 101.688,00)$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 463.527,00}$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \mathbf{R\$ 464.000,00}$$

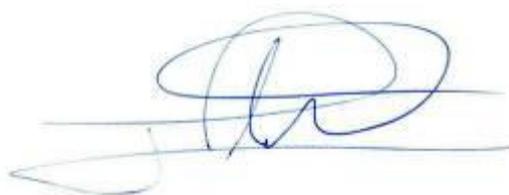
(quatrocentos e sessenta e quatro mil reais)

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, 06 de janeiro de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021
Cadastro do Imóvel: 068.343.0021-1
Local do Imóvel:

 R MARIA AUGUSTA, 149
 TUCURUVI VL MEDEIROS CEP 02214-100
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R SAGUIRU, 665 - 7 ANDAR 73
 CASA VERDE SAO PAULO CEP 02514-000

Contribuinte(s):

 CPF 127.557.248-03 MARCIA MARIA DE FRANCA RAMALHO REYNA
 CPF 215.849.838-25 ANDRE DE FRANCA RAMALHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	248	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	248		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	126	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	777,00
- da construção:	1.074,00

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

- da área incorporada:	192.696,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	27.065,00
Base de cálculo do IPTU:	219.761,00



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	248,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	609,00
Data-base	Janeiro de 2022

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Luciano
	Tel.: (11) 94527-5971
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Coronel Marcílio Franco, nº 717
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 320 e Índice Fiscal 902,00
05. Área / Dimensões	112,00m ² / 7,00m x 16,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 90m ² , R\$ 75.000,00
09. Valor de venda	R\$ 370.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(370.000,00 \times 0,90) - 75.000,00] / 112,00 \times [0,675 + 0,905 + 1,074 + 1,250 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.082,68 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Neusa
	Tel.: (11) 2242-5083
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Henrique Mazzei, nº 513
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 057 e Índice Fiscal 1.009,00
05. Área / Dimensões	79,00m ² / 7,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 15 anos, (c), 130m ² , R\$ 299.000,00
09. Valor de venda	R\$ 530.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(530.000,00 \times 0,90) - 285.000,00] / 79,00 \times [0,604 + 0,867 + 1,074 + 1,414 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.160,16 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Top 1.000 Imóveis – Sr. Souza
	Tel.: (11) 3977-7474
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Quedas, nº 466
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 029 e Índice Fiscal 1.034,00
05. Área / Dimensões	142,00m ² / 5,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 139m ² , R\$ 260.000,00
09. Valor de venda	R\$ 689.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(689.000,00 \times 0,90) - 260.000,00] / 142,00 \times [0,589 + 0,933 + 1,127 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.645,77 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sra. Marina
	Tel.: (11) 2997-7940
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Motanguá, nº 110
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 325 e Índice Fiscal 826,00
05. Área / Dimensões	214,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 190m ² , R\$ 233.000,00
09. Valor de venda	R\$ 800.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(800.000,00 \times 0,90) - 233.000,00] / 214,00 \times [0,737 + 0,964 + 1,000 + 1,081 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.779,90 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Carlos Ferrari Imóveis – Sr. Carlos
	Tel.: (11) 2287-6666
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Motanguá, nº 188
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 323 e Índice Fiscal 723,00
05. Área / Dimensões	275,00m ² / 9,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 210m ² , R\$ 178.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 178.000,00] / 275,00 \times [0,842 + 1,026 + 1,021 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.316,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Lupa Administradora Imobiliária – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 2813-7000
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Henrique Mazzei, nº 380
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 056 e Índice Fiscal 774,00
05. Área / Dimensões	270,00m ² / 10,00m x 27,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 200m ² , R\$ 170.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

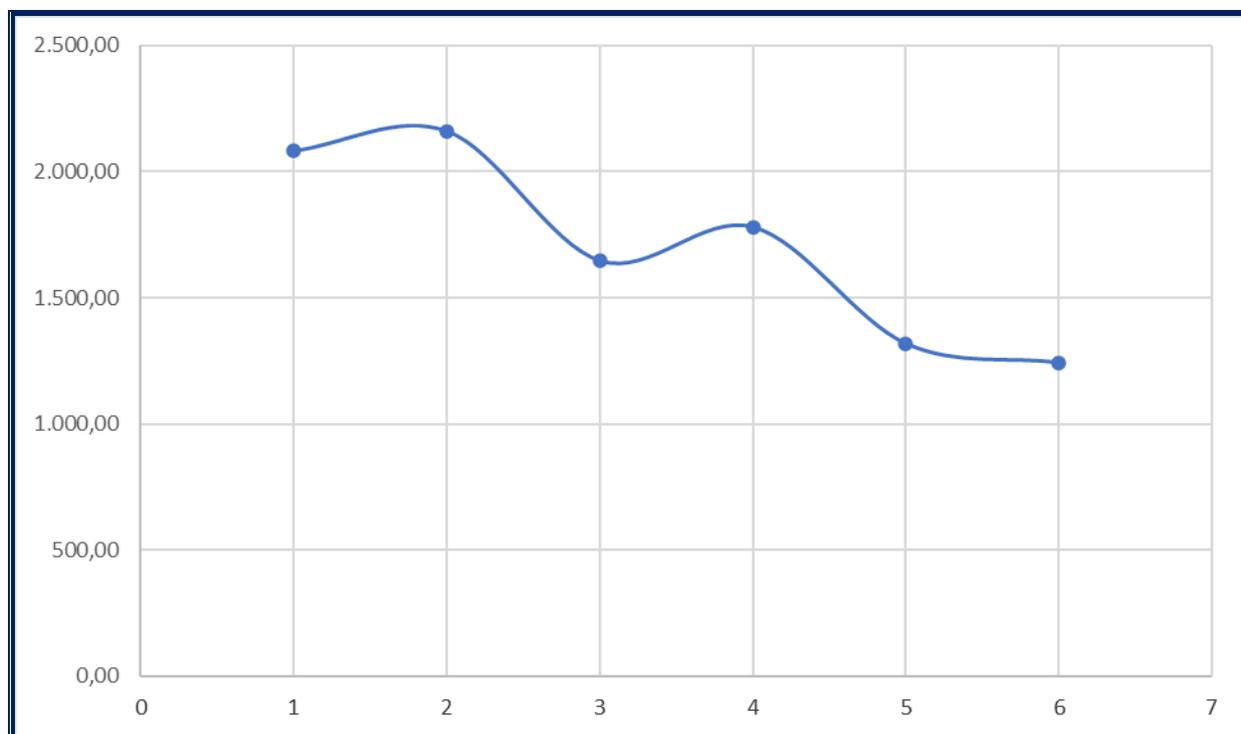
$$V_{u6} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 170.000,00] / 270,00 \times [0,787 + 1,021 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.241,65 / \text{m}^2$$

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	370.000,00	0,90	75.000,00	112,00	0,675	0,905	1,074	1,250	1	1	6	2.082,68
02	530.000,00	0,90	299.000,00	79,00	0,604	0,867	1,074	1,414	1	1	6	2.160,16
03	689.000,00	0,90	260.000,00	142,00	0,589	0,933	1,127	1,000	1	1	6	1.645,77
04	800.000,00	0,90	233.000,00	214,00	0,737	0,964	1,000	1,081	1	1	6	1.779,90
05	650.000,00	0,90	178.000,00	275,00	0,842	1,026	1,021	1,000	1	1	6	1.316,64
06	650.000,00	0,90	170.000,00	270,00	0,787	1,021	1,000	1,000	1	1	6	1.241,65



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.082,68
V_{u2}	2.160,16
V_{u3}	1.645,77
V_{u4}	1.779,90
V_{u5}	1.316,64
V_{u6}	1.241,65

$$MA = \frac{\text{R\$ } 10.226,79 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 1.704,47 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.193,13 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 2.215,80 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.704,47 / \text{m}^2$$