

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI - PINHEIROS - SP

Juarez Pantaleão
16.9.14

PROCESSO : Nº 0451322-11.1993.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
REQUERENTES : LEIDE ARRUDA DA SILVA E OUTROS
REQUERIDOS : ANDREZA DE ARRUDA ALVES 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



1374

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Doutor Alberto Seabra, nº 488, Bairro e Subdistrito Alto de Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Setembro de 2014

Valor de mercado para venda: R\$ 1.150.000,00
(um milhão, cento e cinquenta mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1.293, a apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel residencial situado na Rua Doutor Alberto Seabra, nº 488, Bairro e Subdistrito Alto de Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

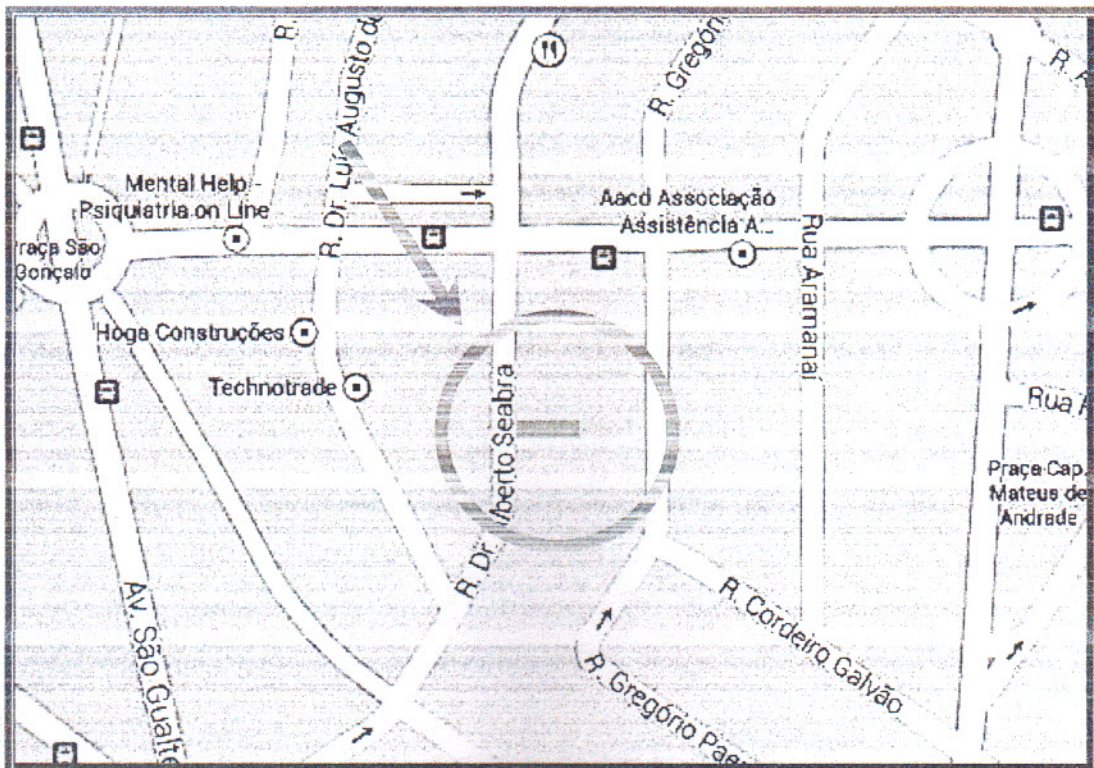
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Doutor Alberto Seabra, nº 488, Bairro e Subdistrito Alto de Pinheiros, Zona Oeste 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 081, Quadra 081, lote 0015-1 e Índice Fiscal 801,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Doutor Alberto Seabra.

137-
/

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Doutor Alberto Seabra que lhe dá acesso.

(Handwritten signature)

1378 /

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Doutor Alberto Seabra.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

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

8. Características do solo

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

9. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme a análise da Certidão (fls. 1.026), a seguinte descrição:

“Medindo 8,00m de frente para a Rua Doutor Alberto Seabra, por 33,40m da frente aos fundos, em seu lado direito; 33,30m em seu lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma largura da frente, formando a área de 266,30m².”

137

10. Benfeitorias

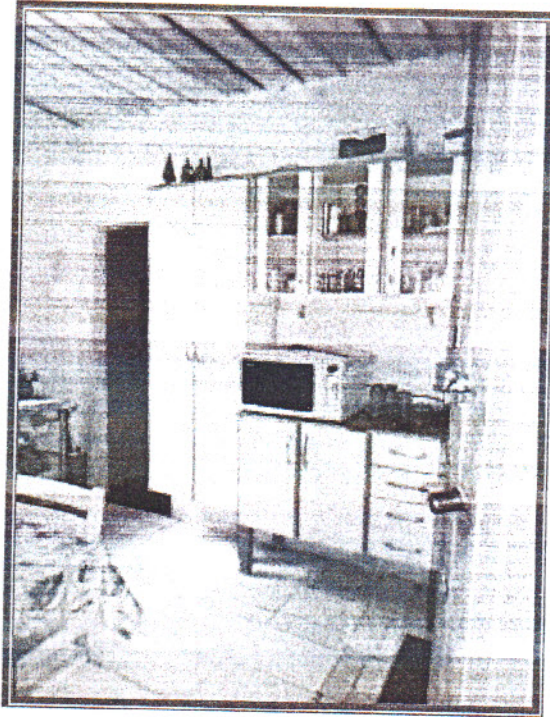
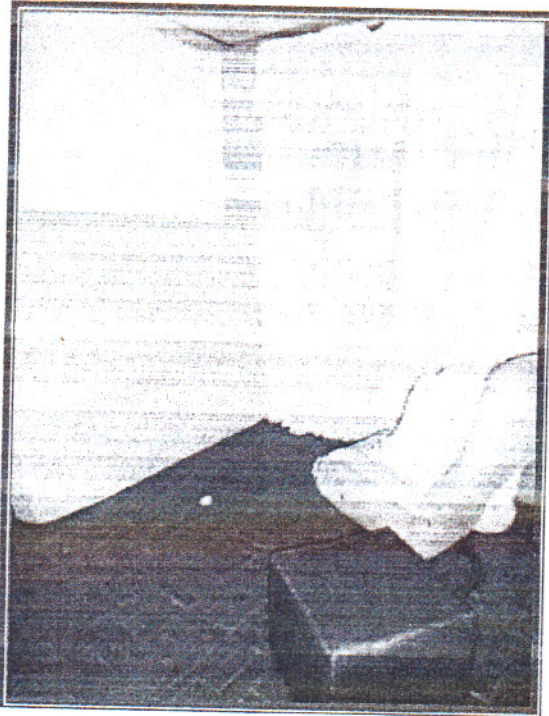
Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 3 (três) edificações residenciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico	
Estrutura	Convencional	
Nº de pavimentos	1 (um)	
Forro	Laje, PVC e madeira	
Cobertura	Telhas de barro de fibrocimento	
Piso	Ladrilhos cerâmicos, tacos de madeira e cimentado	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas / Caixilhos	Madeira e ferro / Madeira e ferro	
Janelas	Tipo de correr, guilhotina e basculante	
Compartimentos	Casa 1	Garagem, sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço
	Casa 2	Sala / dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço
	Casa 3	Sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço
Idade real	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples a importantes	
Área construída	120,00m ²	

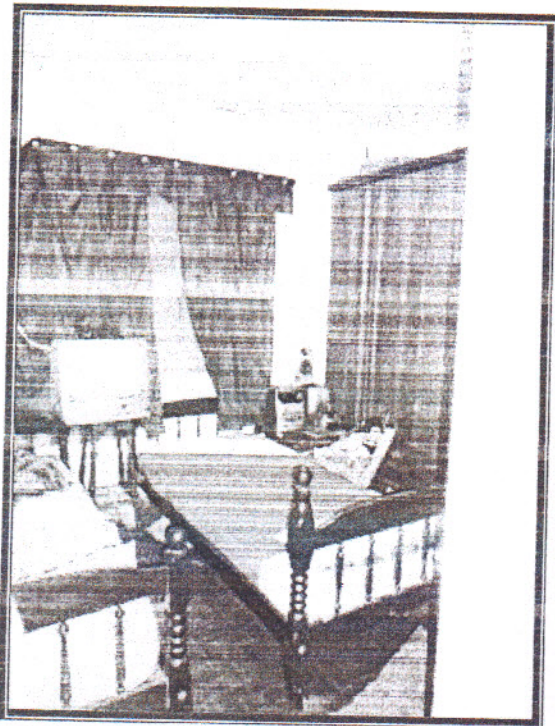
Obs.: A área construída e a idade da edificação é resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (fls. 1.071).

B80 ✓

11. Ilustração fotográfica interna



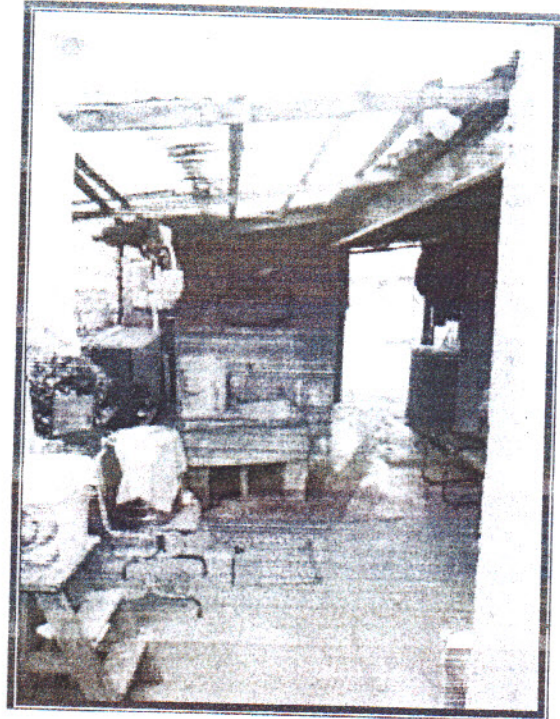
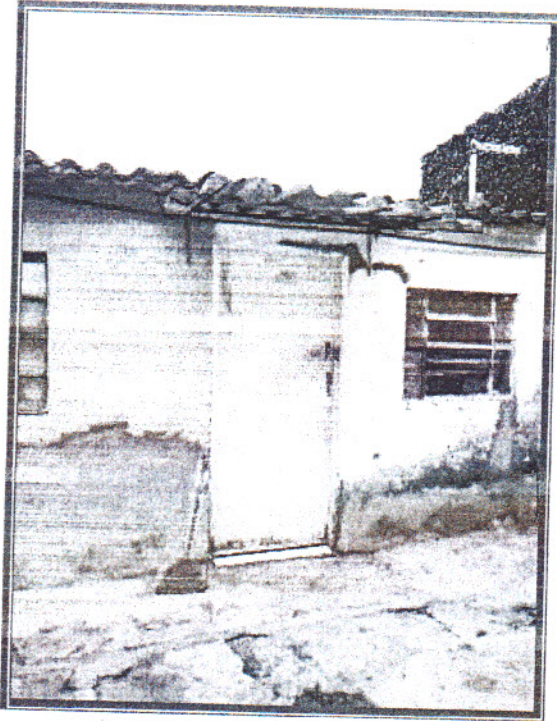
Casa 1: Sala e cozinha.



Casa 1: Dormitório 1 e banheiro.

P

1381
✓



Casa 2: Vista externa e área de serviço.



Casa 3: Vista externa e área de serviço.

P

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 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, teremos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m$$

$$F_p = 8,00m$$

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

$$C_f = 0,956$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (266,30 / 8,00) = 33,29\text{m}$$

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 setembro de 2014, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.241,46 / \text{m}^2$$



1304
 130

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = 4.241,46 \times (0,956 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 266,30$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.079.803,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de setembro de 2014, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo / Padrão	Casa
Padrão	Econômico
Valor de R ₈ N (set / 2014)	R\$ 1.170,00 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 919,62 / m ² (R ₈ N x 0,786)
l _e / l _r	20 (vinte) anos / 70 (setenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples a importantes (f)
F _{oc}	0,636
Área construída	120,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_e = 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

$$V_b = (.919,62 \times 0,636 \times 120,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 70.185,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (1.079.803,00 + 70.185,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.149.988,00$$

Ou em números redondos

$$V_i = \text{R\$ } 1.150.000,00$$

(um milhão, cento e cinquenta mil reais)

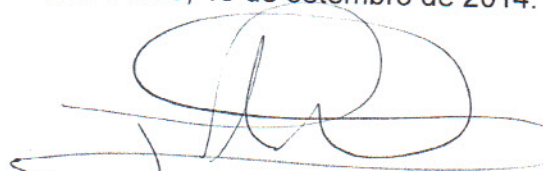


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 15 de setembro de 2014.



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_{local})

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:

$$V_u = \left(\frac{V_i \times F_f - V_b}{A_t} \right) \times \left[\frac{IF_a}{IF_e} + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^e + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 \right], \text{ onde:}$$

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	266,30m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	801,00
Data-base	Setembro de 2014



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Paula Fonseca Imóveis – Sra. Rosângela
	Tel.: (11) 3023-4923
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Bernarda Luís, nº 544
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 087 e Índice Fiscal 855,00
05. Área / Dimensões	211,00 m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 43 anos, (d), 208m ² , R\$ 232.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

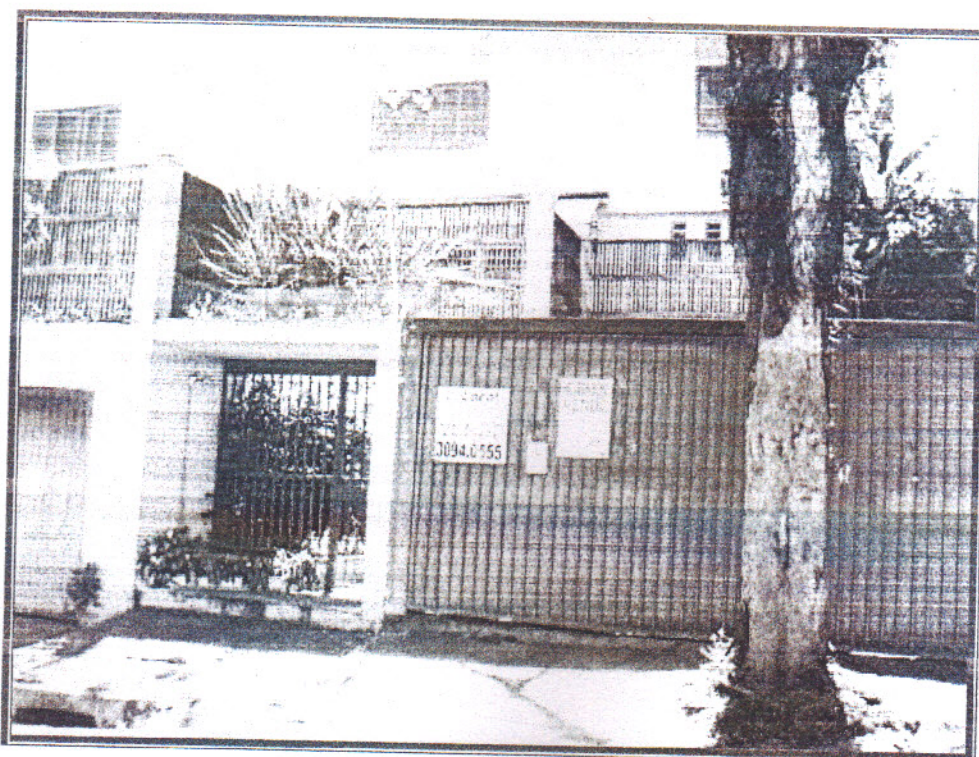
Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Rita
	Tel.: (11) 3026-7000
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Livi, nº 379
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 277 e Índice Fiscal 858,00
05. Área / Dimensões	420,00 m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 43 anos, (d), 350m ² , R\$ 453.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

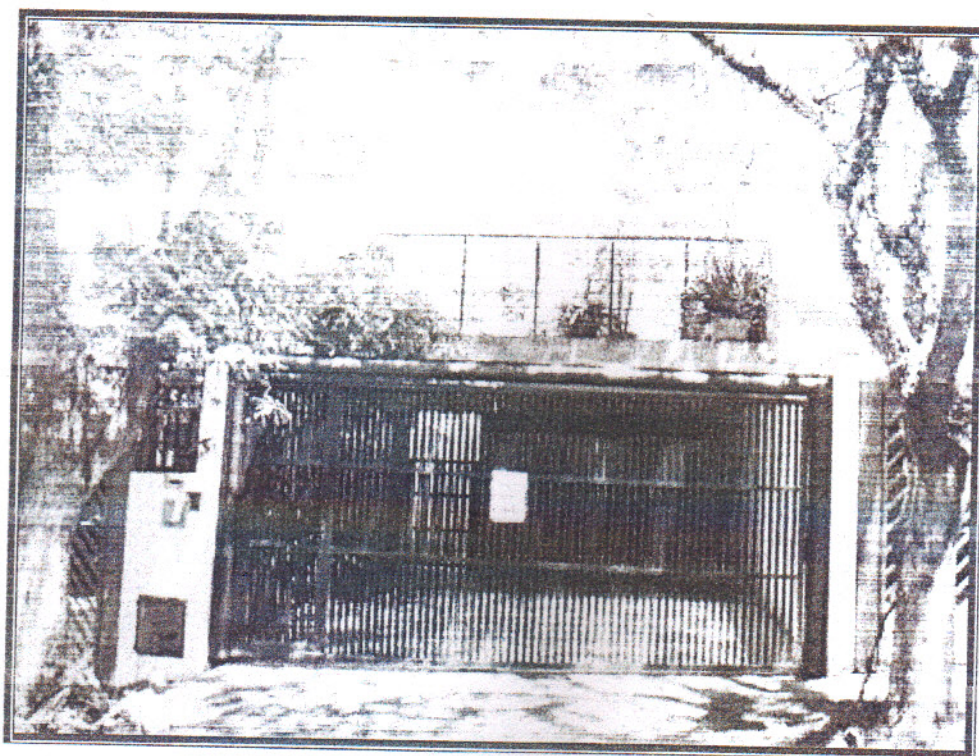
Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Ricardo Zaidan Imóveis – Sr. Ricardo
	Tel.: (11) 98199-5776
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Vitorino de Carvalho, nº 271
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 338 e Índice Fiscal 895,00
05. Área / Dimensões	297,00 m ² / 6,30m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (d), 316m ² , R\$ 374.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.800.000,00

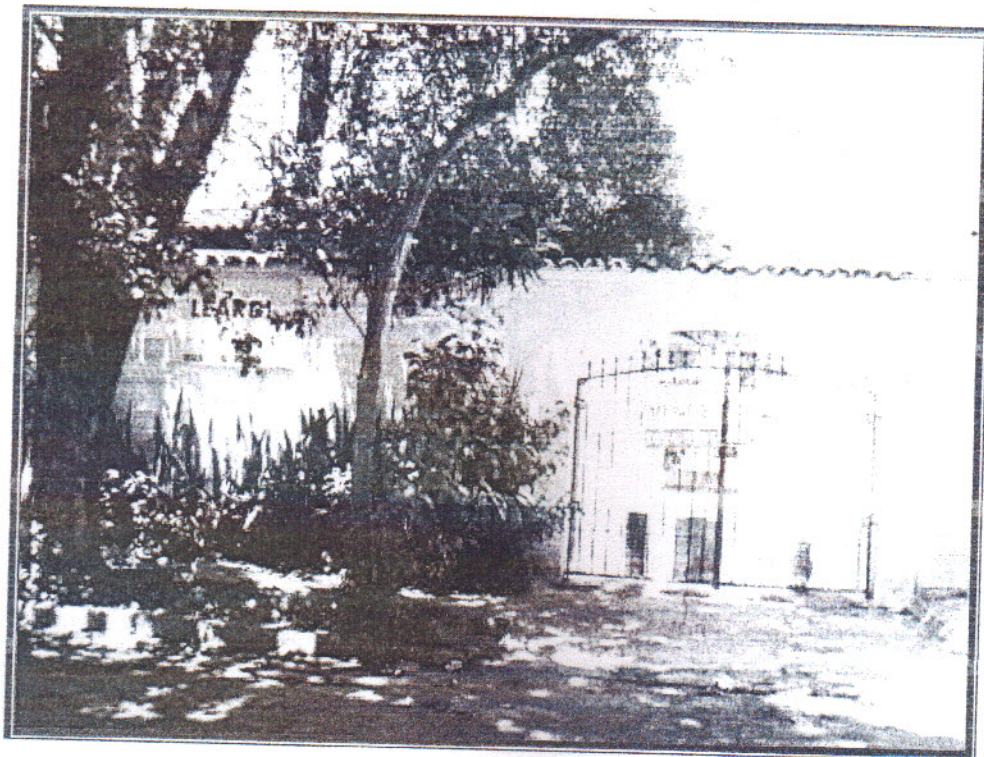
Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Paulo Roberto Leardi Imóveis – Sr. Gilberto Tel.: (11) 3095-2000
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Cariacá, nº 67
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 115 e Índice Fiscal 880,00
05. Área / Dimensões	425,00 m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Declive (de 5% a 10%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 38 anos, (e), 500m ² , R\$ 443.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.200.000,00

Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Local Imóveis – Sra. Carol
	Tel.: (11) 3094-0555
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Epeira, nº 70
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 089 e Índice Fiscal 851,00
05. Área / Dimensões	437,00 m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (d), 307m ² , R\$ 363.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.400.000,00

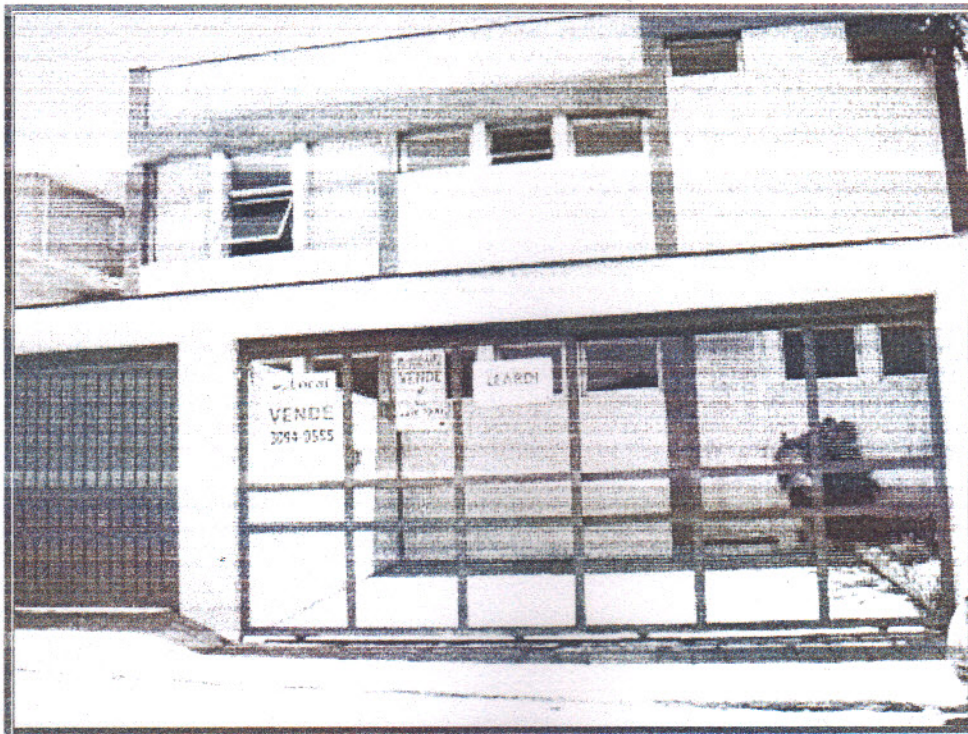
Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Rita
	Tel.: (11) 3026-7000
02. Data	Junho de 2014 (oferta)
03. Localização	Rua Epeira, nº 241
04. Planta Genérica de Valores	Setor 081, Quadra 088 e Índice Fiscal 809,00
05. Área / Dimensões	250,00 m ² / 12,50m x 20,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Fino, 25 anos, (c), 425m ² , R\$ 1.009.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.400.000,00

Ilustração fotográfica



P

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _t	V _b	A _t	IF _a	IF _e	A _h	C _t	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	1.300.000,00	0,90	232.000,00	211,00	801,00	855,00	0,943	1,108	1,000	1,000	1,000	6	4.389,52
02	2.300.000,00	0,90	390.000,00	420,00	801,00	858,00	1,059	0,964	1,000	1,000	1,000	6	3.827,04
03	1.800.000,00	0,90	374.000,00	297,00	801,00	895,00	1,028	1,097	1,086	1,000	1,000	6	4.637,35
04	2.200.000,00	0,90	443.000,00	425,00	801,00	880,00	1,060	0,964	1,000	1,111	1,000	6	3.781,13
05	2.400.000,00	0,90	363.000,00	437,00	801,00	851,00	1,064	0,964	1,000	1,000	1,000	6	3.986,45
06	2.400.000,00	0,90	1.009.000,00	250,00	801,00	809,00	0,984	0,956	1,118	1,000	1,000	6	4.827,28

1394
1400

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$$V_{u1} = R\$ 4.389,52 / m^2$$

$$V_{u2} = R\$ 3.827,04 / m^2$$

$$V_{u3} = R\$ 4.637,35 / m^2$$

$$V_{u4} = R\$ 3.781,13 / m^2$$

$$V_{u5} = R\$ 3.986,45 / m^2$$

$$V_{u6} = R\$ 4.827,28 / m^2$$

$$MA = \frac{R\$ 25.448,77 / m^2}{6} = R\$ 4.241,46 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.969,02 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 5.513,90 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.241,46 / m^2$$

