

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1060872-04.2013.8.26.0100
CARTÓRIO : 20º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – PROPRIEDADE
REQUERENTES : MARIA DE LOURDES RAMOS DE SOUZA E OUTROS
REQUERIDA : IZABEL CRISTINA MARQUES DE SOUSA

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 E LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Localização: Rua Havaí, nº 640, Bairro Campos da Escolástica, Subdistrito Perdizes, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Agosto de 2020

Valores de mercado:

Tipo	Valor
Venda	R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)
Locação	R\$ 2.160,00 / mês (dois mil, cento e sessenta reais por mês)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 640, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda e locação de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Havaí, nº 640, Bairro Campos da Escolástica, Subdistrito Perdizes, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – PROPRIEDADE**.

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 Havaí, nº 640, Bairro Campos da Escolástica, Subdistrito Perdizes, 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 012, Quadra 163, lote 0029-1 e Índice fiscal igual a 1.714,00.

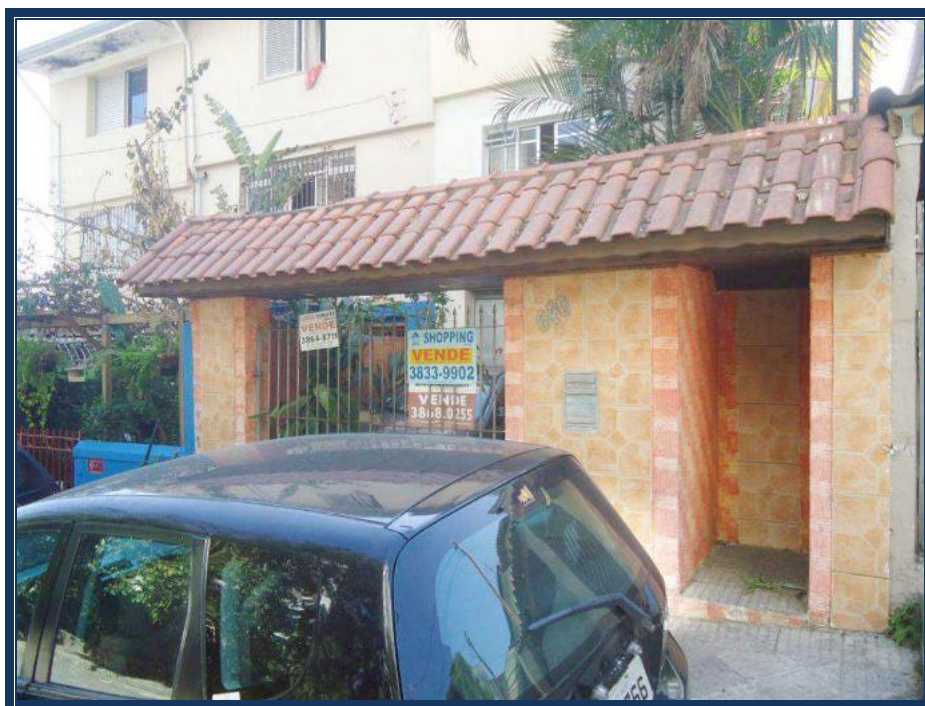
3. Planta de localização



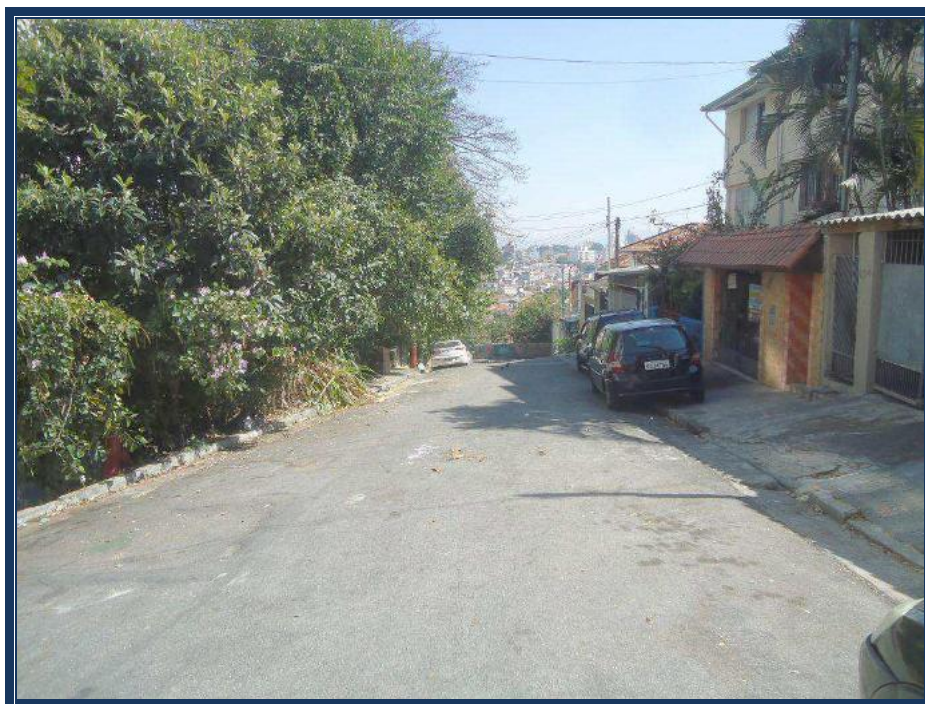
4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Havaí.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Havaí que lhe dá acesso.

6. Topografia

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

7. Características do solo

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

8. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 2016, é caracterizado como ZM2 – zona mista de densidades demográfica e construtiva médias.

9. 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.

10. Dimensões do terreno

O terreno do imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 99.770 do 2º CRI / SP (fls. 13), possui a seguinte descrição:

Tipo	Medida
Frente	5,176m
Área	114,470m²

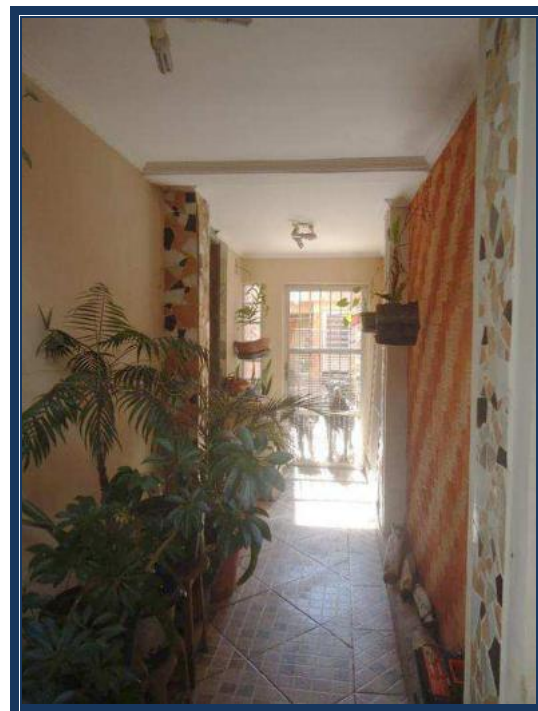
11. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com 3 (três) pavimentos, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Forro	Laje, madeira, PVC e gesso	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e tacos de madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Alumínio e ferro	
Portas	Madeira e ferro	
Janelas	Tipo basculante e de correr	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Compartimentos	Térreo	Garagem e hall de entrada
	1º andar	Sala, cozinha, banheiro, churrasqueira e área de serviço
	2º andar	2 (dois) dormitórios e banheiro
Idade real	50 (cinquenta) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	100,00m ²	

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

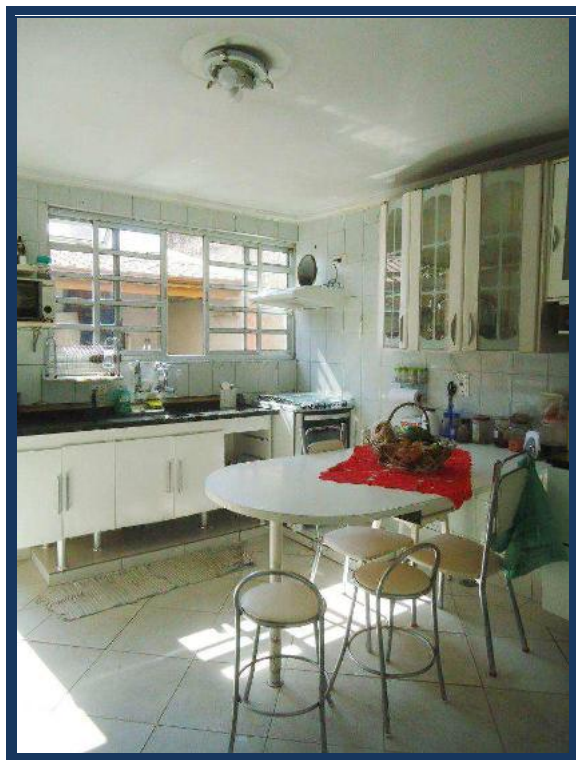
12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Garagem e hall de entrada.



1º andar: Sala.



1º andar: Cozinha e banheiro.



1º andar: Área de serviço e churrasqueira.



2º andar: Dormitórios 1 e 2.



2º andar: 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)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 5,176m$$

$$C_f = (5,176 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,877$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (114,47 / 5,176) = 22,12m$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi}/2 = 12,50m$ e $P_{mi} = 25,00m$

$$C_p = (22,12 / 25,00)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,941}$$

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.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_t = 1,000}$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_c = 1,000}$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2020, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.862,32 / m^2}$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [6.862,32 \times (0,877 + 0,941 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 114,47]$$

$$V_t = \text{R\$ } 642.563,00$$

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 agosto de 2020, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simples
Valor de R_8N (ago / 2020)	R\$ 1.470,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 2.200,59 / m ² ($R_8N \times 1,497$)
Estado da edificação	Regular (c)
I_e / I_r	50 anos / 70 anos
F_{oc}	0,502
A_c	100,00m 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 obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.200,59 \times 0,502 \times 100,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 110.470,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (642.563,00 + 110.470,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 753.033,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 750.000,00$$

(setecentos e cinquenta mil reais)

CAPÍTULO V – AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de casas para locação, 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 construída de casa na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo VII), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo VIII), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IX).

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

O valor do imóvel avaliando para locação foi obtido pelo produto entre a sua área construída e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2020, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 21,58 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

3. Valor de mercado para locação do imóvel (V_L)

$$V_L = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_L = Valor de mercado para locação do imóvel

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 21,58 / m² x mês)

A_{cp} = Área construída do imóvel (100,00m²)

$$V_L = (21,58 \times 100,00)$$

$$V_L = \text{R\$ } 2.158,00 / \text{mês}$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 2.160,00 / \text{mês}$$

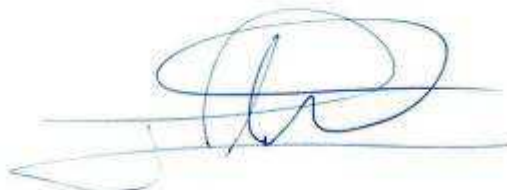
(dois mil, cento e sessenta reais por mês)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 31 de agosto de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 012.163.0029-1

Local do Imóvel:

R HAVAI, 640
CAMPOS DA ESCOLASTIC CEP 01259-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

RUA ANTONI ZOVARO, 135
JD MARCELINO CAIEIRAS CEP 07713-000

Contribuinte(s):

CPF 521.967.638-53 ANTONIO MARQUES DE SOUZA
CPF 045.296.538-11 IZABEL CRISTINA MARQUES DE SOUSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	115	Testada (m):	5,18
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	115		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	65	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.192,00
- da construção:	1.431,00

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

- da área incorporada:	252.080,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	28.620,00
Base de cálculo do IPTU:	280.700,00



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA VENDA

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA VENDA**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:

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

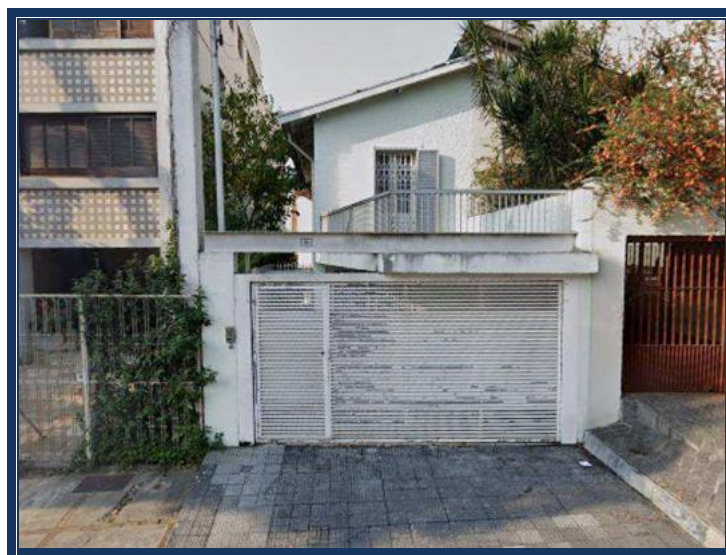
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

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	114,47m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.714,00
Data-base	Agosto de 2020

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Imobiliária Em Casa – Sr. Luís
	Tel.: (11) 4063-0541
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Havaí, nº 46
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 100 e Índice Fiscal 1.919,00
05. Área / Dimensões	200,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 120m ² , R\$ 218.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.000.000,00

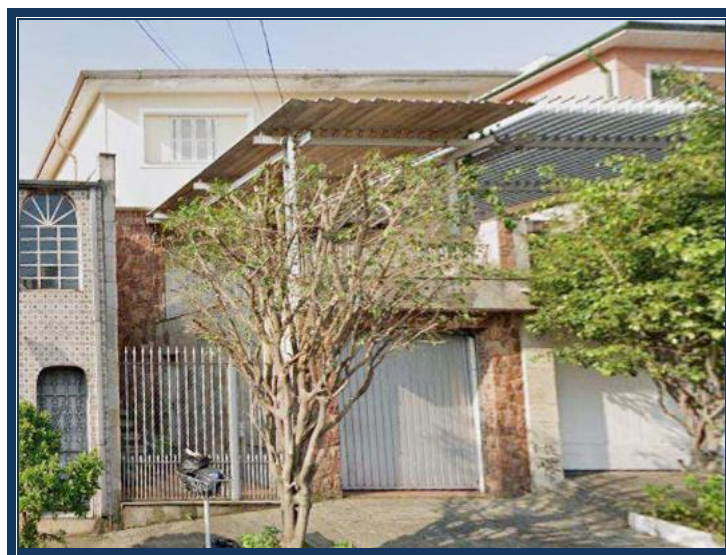
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(2.000.000,00 \times 0,90) - 218.000,00] / 200,00 \times (0,983 + 1,072 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.810,73 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Satiko Oki Imóveis – Sr. Oki
	Tel.: (11) 3677-0555
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Havaí, nº 788
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 171 e Índice Fiscal 1.802,00
05. Área / Dimensões	143,00m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 174m ² , R\$ 215.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(1.000.000,00 \times 0,90) - 215.000,00] / 143,00 \times (0,951 + 1,057 + 1,108 + 1,024 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.460,77 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Marcelo Lara Negócios Imobiliários – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 3105-6300
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Havaí, nº 257
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 081 e Índice Fiscal 1.764,00
05. Área / Dimensões	182,00m ² / 7,00m x 26,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 231m ² , R\$ 285.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(1.600.000,00 \times 0,90) - 285.000,00] / 182,00 \times (0,972 + 1,060 + 1,074 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.016,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	RX Imóveis – Sr. Rubens
	Tel.: (11) 3500-0050
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Morro Agudo, nº 109
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 065 e Índice Fiscal 1.651,00
05. Área / Dimensões	207,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (e), 126m ² , R\$ 126.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.380.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

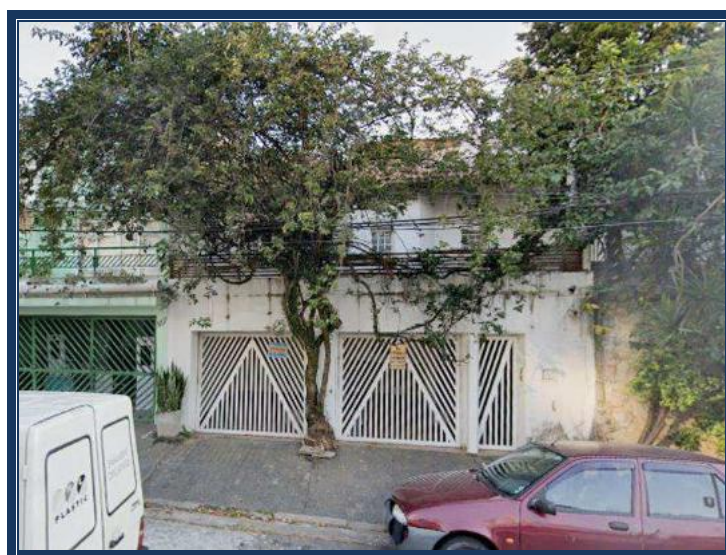
$$V_{u4} = \{[(1.380.000,00 \times 0,90) - 126.000,00] / 207,00 \times (1,038 + 1,077 + 1,046 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 6.258,22 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Gregório Imóveis – Sr. Gregório
	Tel.: (11) 3782-4933
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Capital Federal, nº 901
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 169 e Índice Fiscal 1.774,00
05. Área / Dimensões	152,00m ² / 8,00m x 19,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 253m ² , R\$ 364.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(1.380.000,00 \times 0,90) - 364.000,00] / 152,00 \times (0,966 + 1,036 + 1,046 + 1,147 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.902,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Klikey Serviços Imobiliários – Sra. Maria Cristina
	Tel.: (11) 98863-5500
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cayowaá, nº 1.775
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 081 e Índice Fiscal 1.786,00
05. Área / Dimensões	154,00 m ² / 6,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 200m ² , R\$ 313.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

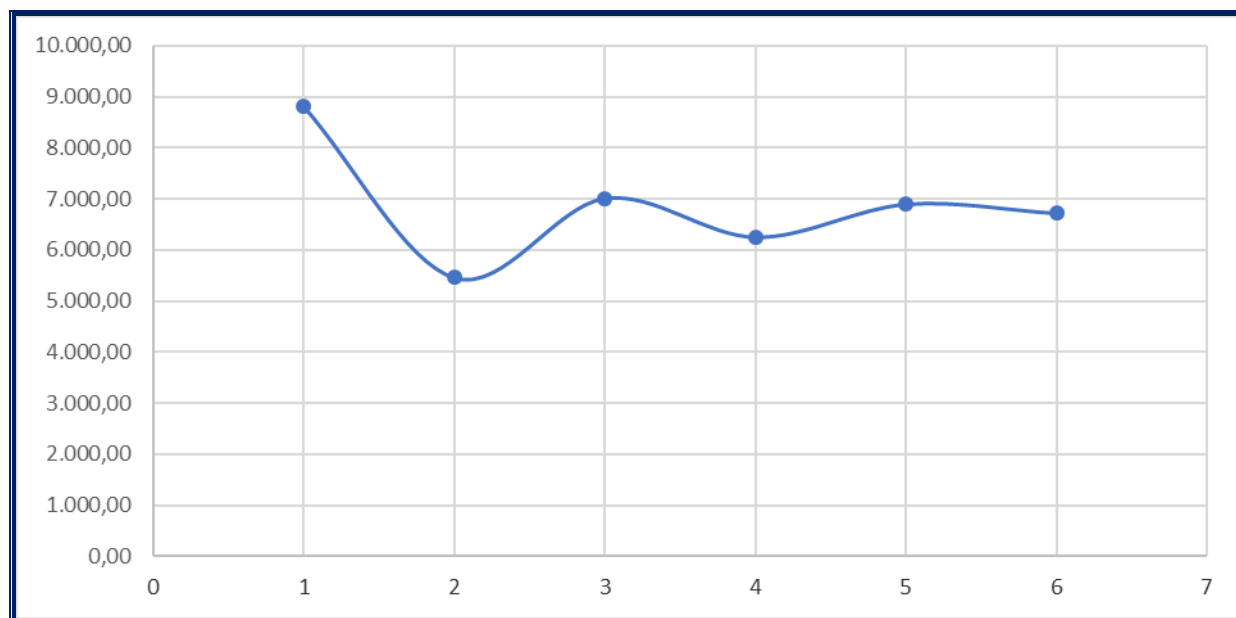
$$V_{u6} = \{[(1.380.000,00 \times 0,90) - 313.000,00] / 154,00 \times (0,960 + 1,038 + 1,090 + 1,027 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.725,84 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA VENDA

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA VENDA

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	2.000.000,00	0,90	218.000,00	200,00	0,893	1,072	1,149	1,000	1	1	6	8.810,73
02	1.000.000,00	0,90	215.000,00	143,00	0,951	1,057	1,108	1,024	1	1	6	5.460,77
03	1.600.000,00	0,90	285.000,00	182,00	0,972	1,060	1,074	1,000	1	1	6	7.016,28
04	1.380.000,00	0,90	126.000,00	207,00	1,038	1,077	1,046	1,000	1	1	6	6.258,22
05	1.380.000,00	0,90	364.000,00	152,00	0,966	1,036	1,046	1,147	1	1	6	6.902,10
06	1.380.000,00	0,90	313.000,00	154,00	0,960	1,038	1,090	1,027	1	1	6	6.725,84



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA PARA VENDA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA PARA VENDA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	8.810,73
V_{u2}	5.460,77
V_{u3}	7.016,28
V_{u4}	6.258,22
V_{u5}	6.902,10
V_{u6}	6.725,84

$$MA = \frac{R\$ 41.173,94}{6} / m^2 = R\$ 6.862,32 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.803,63 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.921,02 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.862,32 / m^2$$

ANEXO VI – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA LOCAÇÃO

ANEXO VI – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA LOCAÇÃO

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 imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, a do imóvel comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os imóveis 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 imóvel comparativo

A_a = Área útil do imóvel 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 imóveis 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 2017**.

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

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2017**.

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:

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

V_u = Valor unitário básico de imóvel

V_L = Valor de oferta do imóvel comparativo

A_u = Área útil do imóvel comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

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

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simple (1,497)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	50 (cinquenta) anos
Área construída avalianda	100,00m ²
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,502
Índice fiscal	1.714,00
Data-base	Agosto de 2020

ANEXO VII – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA LOCAÇÃO

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Pacheco Imóveis – Sra. Maria
	Tel.: (11) 3815-2233
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Havaí, nº 325
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 081 e Índice Fiscal 1.764,00
05. Área construída	322,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Simples (1,497)
07. Idade real	40 (quarenta) anos
08. Estado de conservação / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,561
09. Valor locativo	R\$ 7.500,00 / mês

Ilustração fotográfica



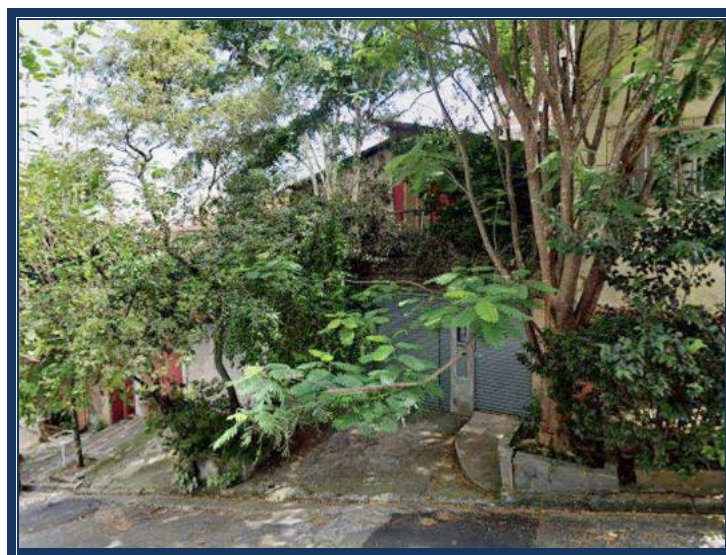
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(7.500,00 / 322,00) \times 0,90 \times (0,972 + 1,157 + 0,895 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 21,46 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Hélio
	Tel.: (11) 94578-1838
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Paris, nº 356
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 063 e Índice Fiscal 1.810,00
05. Área construída	300,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Simples (1,497)
07. Idade real	40 (quarenta) anos
08. Estado de conservação / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,561
09. Valor locativo	R\$ 7.000,00 / mês

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(7.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times (0,947 + 1,147 + 0,895 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 20,76 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Pacheco Imóveis – Sra. Maria
	Tel.: (11) 3815-2233
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Paris, nº 800
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 117 e Índice Fiscal 2.132,00
05. Área construída	214,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Simples (1,497)
07. Idade real	40 (quarenta) anos
08. Estado de conservação / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,561
09. Valor locativo	R\$ 6.300,00 / mês

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(6.300,00 / 214,00) \times 0,90 \times (0,804 + 1,100 + 0,895 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 21,16 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Pacheco Imóveis – Sra. Maria
	Tel.: (11) 3815-2233
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Francisco Bayardo, nº 458
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 048 e Índice Fiscal 1.665,00
05. Área construída	120,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Simples (1,497)
07. Idade real	50 (cinquenta) anos
08. Estado de conservação / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,502
09. Valor locativo	R\$ 2.800,00 / mês

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(2.800,00 / 120,00) \times 0,90 \times (1,029 + 1,047 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 22,61 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Klikey Serviços Imobiliários – Sra. Maria Cristina
	Tel.: (11) 98863-5500
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cayowaá, nº 1.775
04. Planta Genérica de Valores	Setor 012, Quadra 081 e Índice Fiscal 1.786,00
05. Área construída	200,00 m ²
06. Padrão construtivo	Casa Simples (1,497)
07. Idade real	35 (trinta e cinco) anos
08. Estado de conservação / F_{oc}	Entre regular e NRS (d) / 0,660
09. Valor locativo	R\$ 6.000,00 / mês

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

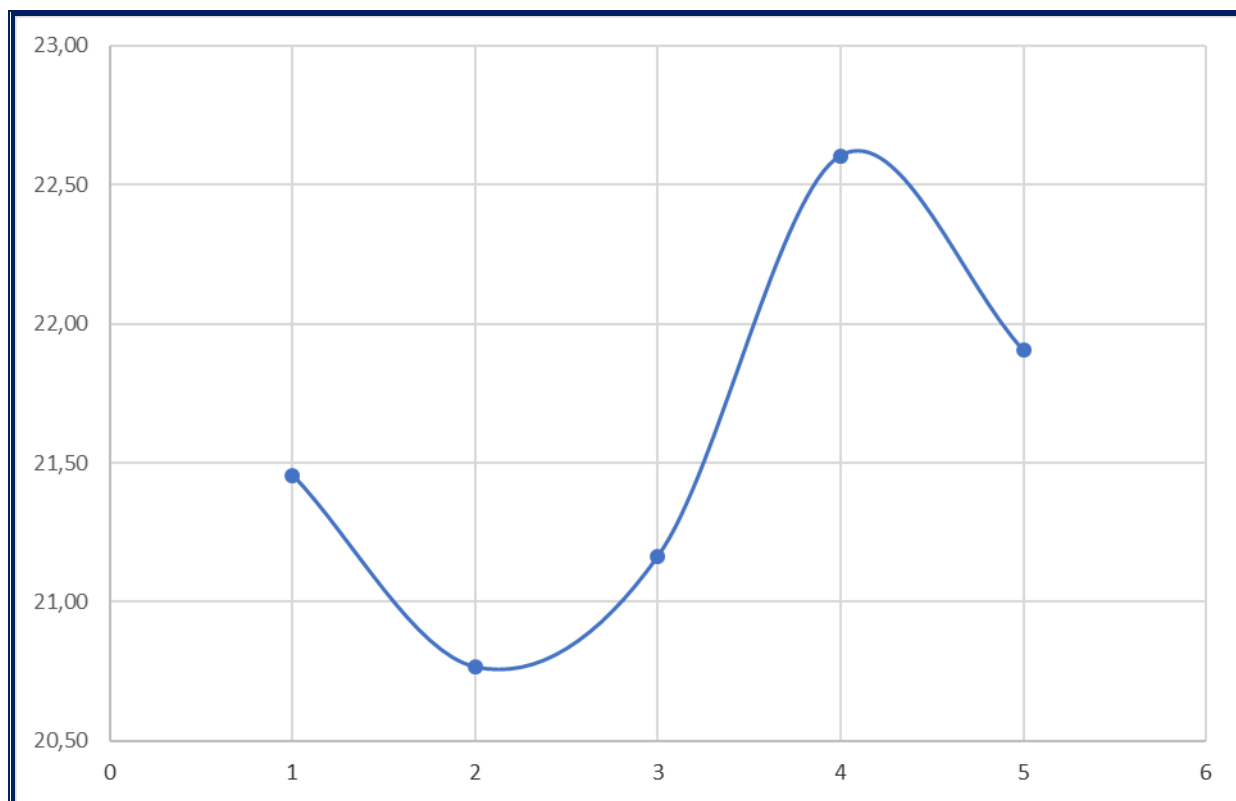
$$V_{u5} = [(6.000,00 / 200,00) \times 0,90 \times (0,960 + 1,091 + 0,761 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 21,90 / \text{m}^2 \times \text{mês}$$

ANEXO VIII – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA LOCAÇÃO

ANEXO VIII – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	7.500,00	322,00	0,90	0,972	1,157	0,895	1,000	4	21,46
02	7.000,00	300,00	0,90	0,947	1,147	0,895	1,000	4	20,76
03	6.300,00	214,00	0,90	0,804	1,100	0,895	1,000	4	21,16
04	2.800,00	120,00	0,90	1,029	1,047	1,000	1,000	4	22,61
05	6.000,00	200,00	0,90	0,960	1,091	0,761	1,000	4	21,90



ANEXO IX – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA PARA LOCAÇÃO

ANEXO IX – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA PARA LOCAÇÃO

V_u	(R\$ / m ² x mês)
V_{u1}	21,46
V_{u2}	20,76
V_{u3}	21,16
V_{u4}	22,61
V_{u5}	21,90

$$MA = \frac{R\$ 107,89 / m^2 \times \text{mês}}{5} = R\$ 21,58 / m^2 \times \text{mês}$$

$$- 30\% = R\$ 15,11 / m^2 \times \text{mês}$$

$$+ 30\% = R\$ 28,05 / m^2 \times \text{mês}$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 21,58 / m^2 \times \text{mês}$$

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1060872-04.2013.8.26.0100
CARTÓRIO : 20º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – PROPRIEDADE
REQUERENTES : MARIA DE LOURDES RAMOS DE SOUZA E OUTROS
REQUERIDA : IZABEL CRISTINA MARQUES DE SOUSA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 712.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas dos Requerentes (fls. 697 / 699)**1. Quanto ao valor de mercado para venda do imóvel avaliando**

A nobre patrona dos Requerentes discordou do valor atual de mercado para venda, atribuído ao imóvel avaliando por este perito, alegando, em síntese, que o imóvel avaliando está estabelecido em bairro nobre da cidade de São Paulo, que é servido por ampla rede de transporte público e acessibilidade para as principais vias da cidade de São Paulo, que é servido por ampla rede de mercados, padarias, igrejas, escolas, médicos, hospitais etc. e que os elementos comparativos contidos no laudo, às fls. 661 / 666, são de imóveis com características diferentes do imóvel em questão, seja pela idade do imóvel, seja pela metragem do terreno, seja pela metragem da construção.

Esclarece este perito o que se segue:

a) *Quanto ao imóvel avaliando estar estabelecido em bairro nobre da cidade de São Paulo*

Todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa imobiliária também se encontram localizados no considerado bairro nobre da cidade de São Paulo.

b) *Quanto ao imóvel avaliando ser servido por ampla rede de transporte público e acessibilidade para as principais vias da cidade de São Paulo*

Todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa imobiliária também são servidos por ampla rede de transporte público e acessibilidade para as principais vias da cidade de São Paulo.

- c)** *Quanto ao imóvel avaliando ser servido por ampla rede de mercados, padarias, igrejas, escolas, médicos, hospitais etc.*

Todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa imobiliária também são servidos por ampla rede de mercados, padarias, igrejas, escolas, médicos, hospitais etc..

- d)** *Quanto aos elementos comparativos contidos no referido laudo, serem de imóveis com características diferentes do imóvel em questão, seja pela idade do imóvel, seja pela metragem do terreno, seja pela metragem da construção*

Todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa imobiliária foram homogeneizados conforme os fatores de homogeneização preconizados pelas normas de avaliação, não tendo sido utilizada a metodologia “Por comparação direta”, e sim, pelo “Método Evolutivo”, onde o valor de venda do imóvel é apurado separadamente através do valor do terreno, acrescido do valor das benfeitorias.

2. Quanto ao valor de mercado locativo do imóvel avaliando

A ilustre patrona dos Requerentes discordou do valor atual de mercado para locação, atribuído ao imóvel avaliando por este perito, alegando, em síntese, que como é cediço e como é a prática do mercado imobiliário, o valor do aluguel corresponde a 0,5% (meio por cento) do valor do bem, logo, o valor da locação deve corresponder a R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais) por mês.

Esclarece este perito que ilustre patrona dos Requerentes encontra-se equivocada e desatualizada, pois, há muito tempo que o valor locativo de qualquer tipo de imóvel não corresponde ao percentual de 0,50% sobre o seu valor de mercado para venda.

O valor de mercado locativo de qualquer tipo de imóvel deve ser calculado conforme as diretrizes das normas de avaliação que estabelece que a taxa de remuneração deve ser obtida através de pesquisa específica para casa caso, pois, varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica, logo, a taxa de remuneração deve ser apurada no mercado.

B) Solicitação dos Requerentes (fls. 703 / 704)

1. Quanto à vistoria ao imóvel avaliando

A nobre patrona dos Requerentes solicitou informação do motivo deste perito não ter vistoriado completamente o imóvel avaliando.

Esclarece este perito que o imóvel avaliando foi totalmente vistoriado, com exceção, do local mencionado pela nobre patrona dos Requerentes, em vista da existências de cães ferozes no local, contudo, em nada desfavoreceu na adoção da classificação da edificação do imóvel, tendo sido, inclusive, considerado a totalidade da área construída na apuração do valor de mercado para venda e locação do imóvel em questão.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Assim sendo, este perito, ratifica o valor de mercado para venda e locação do imóvel em questão, apurado em seu laudo judicial, e, 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, 04 de janeiro de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL