

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –
TATUAPÉ – SP**

PROCESSO : Nº 0006422-16.2013.8.26.0008/01
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : JOÃO KUBINSKI MADRUGA
REQUERIDA : HELENA MARIA PICARDT – ME

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

Localização: Rua Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Maio de 2023

Valor de venda: R\$ 929.000,00
(novecentos e vinte e nove mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 383 e 402, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Obs.: *A vistoria foi realizada somente externamente, pois, apesar deste perito ter agendado a vistoria nos autos (fls. 411 / 412), as partes e seus representantes legais não compareceram no local, dia e horário agendado. Assim sendo, este perito, valeu-se, da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011.*

“...Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes...”

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 Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste 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 055, Quadra 033 e lote 0023-8.

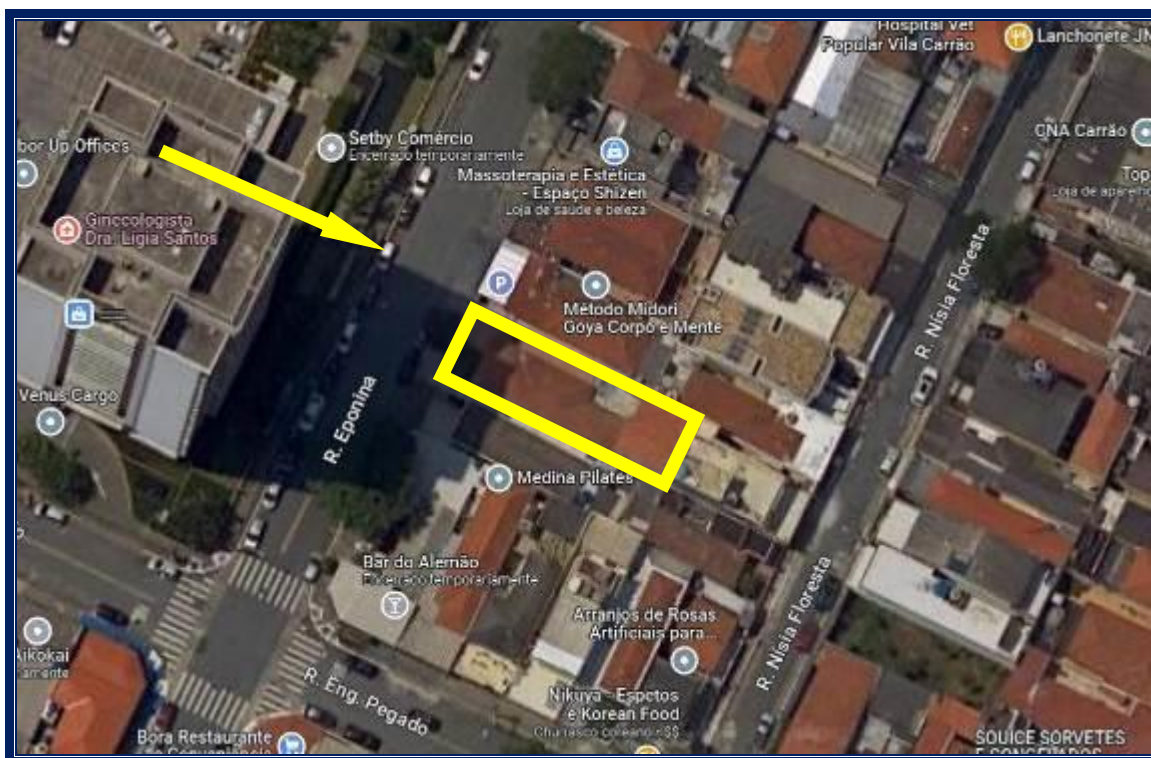
3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Eponina.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Eponina que lhe dá acesso.

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. Topografia

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

10. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

11. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 47.686 do 9º CRI / SP (fls. 391), possui as seguinte medidas:

“...medindo 8,900m de frente, por 24,00m da frente aos fundos de um lado e 29,70m do outro lado, tendo nos fundos 8,37m

12. Área do terreno

A área do terreno – conforme a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), em vista da Matrícula nº 47.686 do 6º CRI / SP (fls. 391) ser omissa em relação a informação sobre a área do terreno – é 230,00m².

13. Benfeitorias

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

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro e madeira
Portas	Madeira
Forro	Laje
Janelas	Tipo basculante, de correr e guilhotina
Idade real	52 (cinquenta e dois) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Área construída	150,00m²

Obs.: A área construída e a idade real da edificação foi resultado da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

14. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista externa do corredor lateral, do terraço e, nos fundos, da edícula.



Vista externa da edícula.

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)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 8,90m$$

$$C_f = (8,90 / 10,00)^{0,20} \qquad \qquad \qquad C_f = 0,977$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (230,00 / 8,90) = 25,84\text{m}$$

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)

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

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 maio de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.308,91 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 3.244,04 / m²)

C_f = Fator testada (0,977)

C_p = Fator profundidade (1,000)

F_t = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (4)

A_t = Área do terreno (230,00m²)

$$V_t = [3.308,91 \times (0,977 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 230,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 743.545,00$$

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 maio de 2023, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R ₈ N (maio / 2023)	R\$ 1.920,00 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.874,24 / m ² (R ₈ N x 1,497)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e	52 (cinquenta e dois) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,431
A _c	150,00m 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 (R\$ 2.874,24 / m²)

F_{oc} = Fator de obsolescência (0,431)

A_c = Área construída (150,00m²)

$$V_b = (2.874,24 \times 0,431 \times 150,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 185.820,00}$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (743.545,00 + 185.820,00)$$

$$V_i = R\$ 929.365,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 929.000,00$$

(novecentos e vinte e nove mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTA AOS QUESITOS**A) Do Requerente (fls. 406)****1. Onde o imóvel periciado está localizado?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel penhorado?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

3. O imóvel objeto da perícia é utilizado para fins residenciais ou comerciais?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

4. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

5. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel objeto da perícia?

Resp.: As características positivas e negativas dos imóveis pesquisados são semelhantes as características positivas e negativas do imóvel avaliando.

6. Qual o valor do metro quadrado do imóvel periciando?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda e ao Anexo V – Média aritmética saneada.

7. Qual o valor real do imóvel penhorado, de acordo com o mercado atual?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 15 de maio de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 055.033.0023-8

Local do Imóvel:
R EPONINA, 77
VILA CARRAO CEP 03426-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R EPONINA, 77
VILA CARRAO CEP 03426-010

Contribuinte(s):
CPF 882.853.678-00 SERGIO LAHAM
CPF 572.942.088-91 CARLOS ROBERTO PICARDT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	230	Testada (m):	8,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	230		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.848,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	425.040,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	98.228,00
Base de cálculo do IPTU:	523.268,00

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, 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:

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

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
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	230,00m ²
Índice fiscal	1.752,00
Data-base	Maior de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Imobiliária Balbás – Sra. Luciana
	Tel.: (11) 2295-3500
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Flaviano x Rua Zodíaco
04. Planta Genérica de Valores	Setor 055, Quadra 171 e Índice Fiscal 1.779,00
05. Área / Dimensões	442,00m ² / 20,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.537.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (1.537.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 442,00 \} \times [0,985 + 1,085 + 0,871 + 1,064 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u1} = R\$ 3.142,04 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 2672-7200
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Bartolomeu Dias, nº 40
04. Planta Genérica de Valores	Setor 055, Quadra 398 e Índice Fiscal 1.736,00
05. Área / Dimensões	252,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (1.100.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 252,00 \} \times [1,009 + 1,023 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u2} = R\$ 4.055,14 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 2672-7200
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Flaviano, nº 114
04. Planta Genérica de Valores	Setor 055, Quadra 171 e Índice Fiscal 1.779,00
05. Área / Dimensões	272,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (800.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 272,00 \} \times [0,985 + 1,043 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u3} = R\$ 2.720,71 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Parceiro Imóveis – Sr. Freitas
	Tel.: (11) 3926-2610
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Angoera, nº 300
04. Planta Genérica de Valores	Setor 055, Quadra 142 e Índice Fiscal 1.740,00
05. Área / Dimensões	600,00m ² / 20,00m x 30,00m
06. Topografia	Aclive suave (até 10%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 2.550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (2.550.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 600,00 \} \times [1,007 + 1,127 + 0,871 + 1,000 + 1,053 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u4} = R\$ 4.043,33 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 2672-7200
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Arapari, nº 107
04. Planta Genérica de Valores	Setor 055, Quadra 175 e Índice Fiscal 1.808,00
05. Área / Dimensões	330,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 810.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (810.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 330,00 \} \times [0,969 + 1,046 + 1,046 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u5} = R\$ 2.343,11 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Bruno Oliveira
	Tel.: (11) 97042-0206
02. Data	Agosto de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Atucuri, nº 307
04. Planta Genérica de Valores	Setor 056, Quadra 092 Índice Fiscal 1.720,00
05. Área / Dimensões	170,00m ² / 9,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

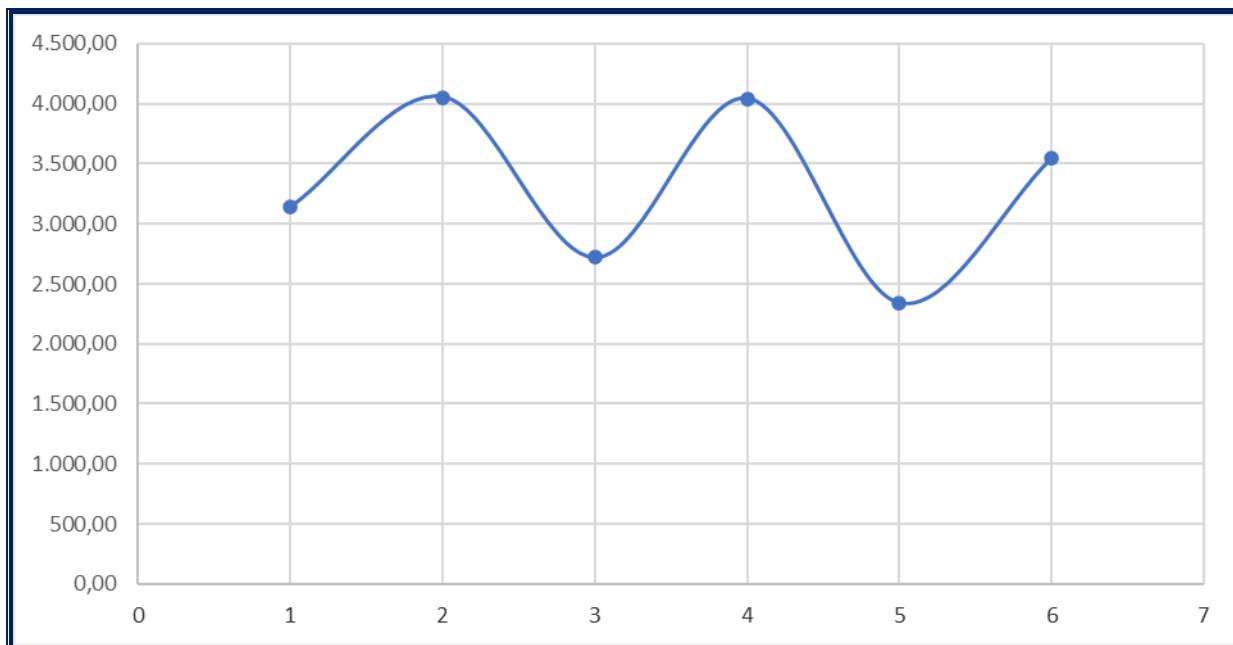
$$V_{u6} = \{ \{ \{ (600.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 170,00 \} \times [1,019 + 0,927 + 1,021 + 1,150 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.549,12 / \text{m}^2$$

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	1.537.000,00	0,90	0,00	442,00	0,985	1,085	0,871	1,064	1,000	1,000	6	3.142,04
02	1.100.000,00	0,90	0,00	252,00	1,009	1,023	1,000	1,000	1,000	1,000	6	4.055,14
03	800.000,00	0,90	0,00	272,00	0,985	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	6	2.720,71
04	2.550.000,00	0,90	0,00	600,00	1,007	1,127	0,871	1,000	1,053	1,000	6	4.043,33
05	810.000,00	0,90	0,00	330,00	0,969	1,046	1,046	1,000	1,000	1,000	6	2.343,11
06	600.000,00	0,90	0,00	170,00	1,019	0,927	1,021	1,150	1,000	1,000	6	3.549,12



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	3.142,04
V_{u2}	4.055,14
V_{u3}	2.720,71
V_{u4}	4.043,33
V_{u5}	2.343,11
V_{u6}	3.549,12

$$MA = (19.853,43 / 6) = \text{R\$ } 3.308,91 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 2.316,23 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 4.301,58 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 3.308,91 / \text{m}^2$$