

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0024301-32.2005.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : ERNANI JOSE TEIXEIRA DA SILVA
REQUERIDOS : SRR ADMINISTRAÇÃO DE BENS 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 DOS IMÓVEIS**Localização**

Imóvel 1: Rua Senador Otávio Mangabeira, nº 379, Quadra nº 11, Lote nº 34, Bairro Jardim Morumbi, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP

Imóvel 2: Rua Senador Otávio Mangabeira, nº 379, Quadra nº 11, Lote nº 35, Bairro Jardim Morumbi, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP

Data base: Novembro de 2024

Valor do imóvel 1: R\$ 2.627.000,00
(dois milhões, seiscentos e vinte e sete mil reais)

Valor do imóvel 2: R\$ 1.262.000,00
(um milhão, duzentos e sessenta e dois mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1.656, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (dois) imóveis localizados na Rua Senador Otávio Mangabeira, nº 379, Quadra nº 11, Lote nº 34 e Lote nº 35, Bairro Jardim Morumbi, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

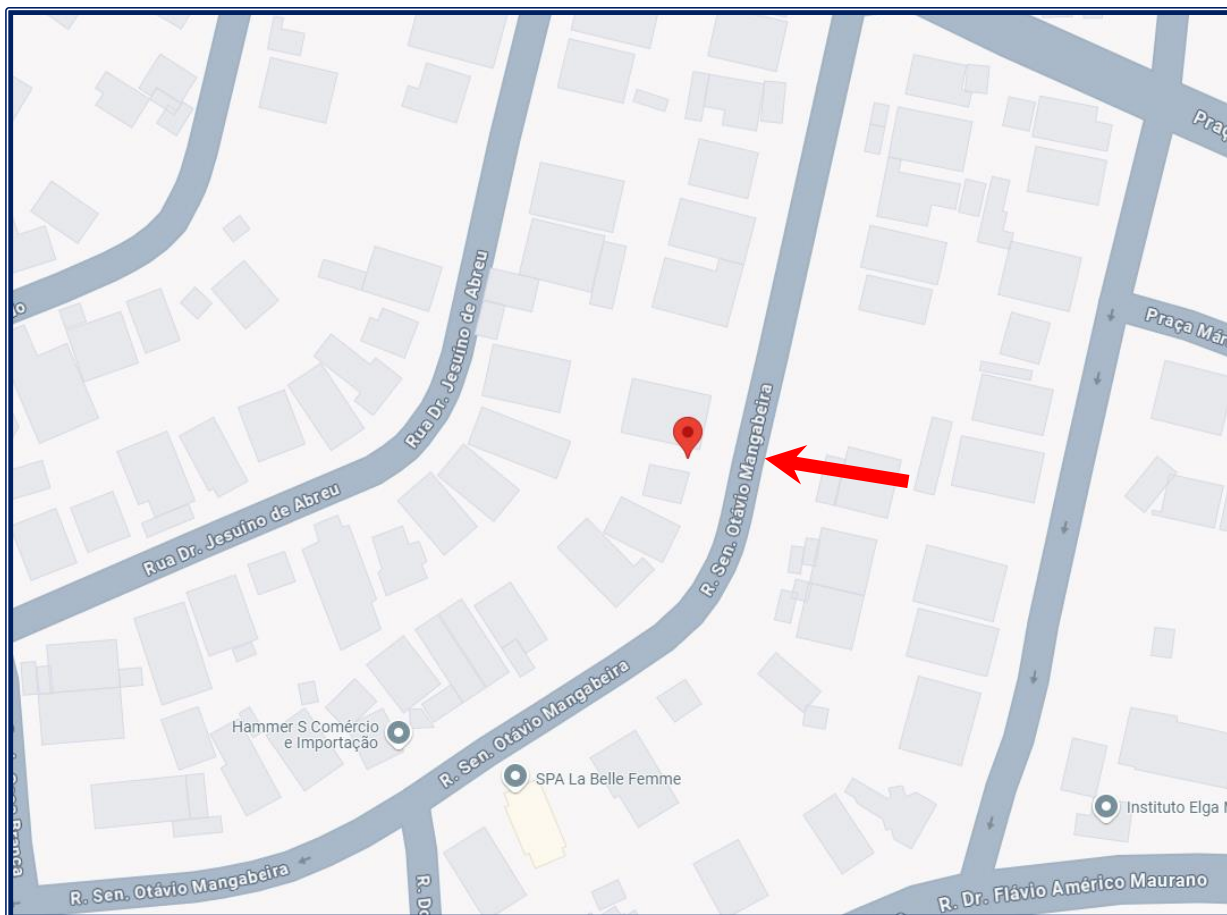
1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se na Rua Senador Otávio Mangabeira, nº 379, Quadra nº 11, Lote nº 34 e Lote nº 35, Bairro Jardim Morumbi, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

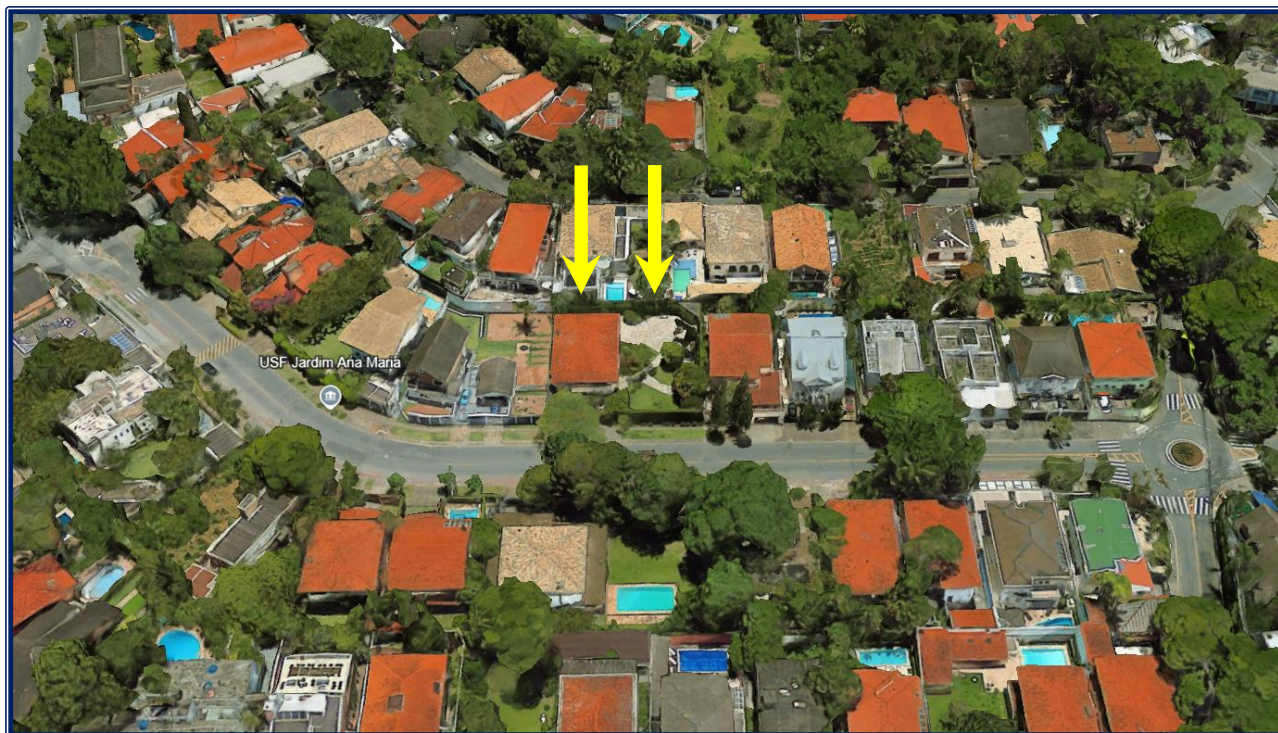
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 123, Quadra 182, Lotes 0034-2 e 0035-0 e Índice Fiscal 1.341,00.

3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel 1 (Lote 34)

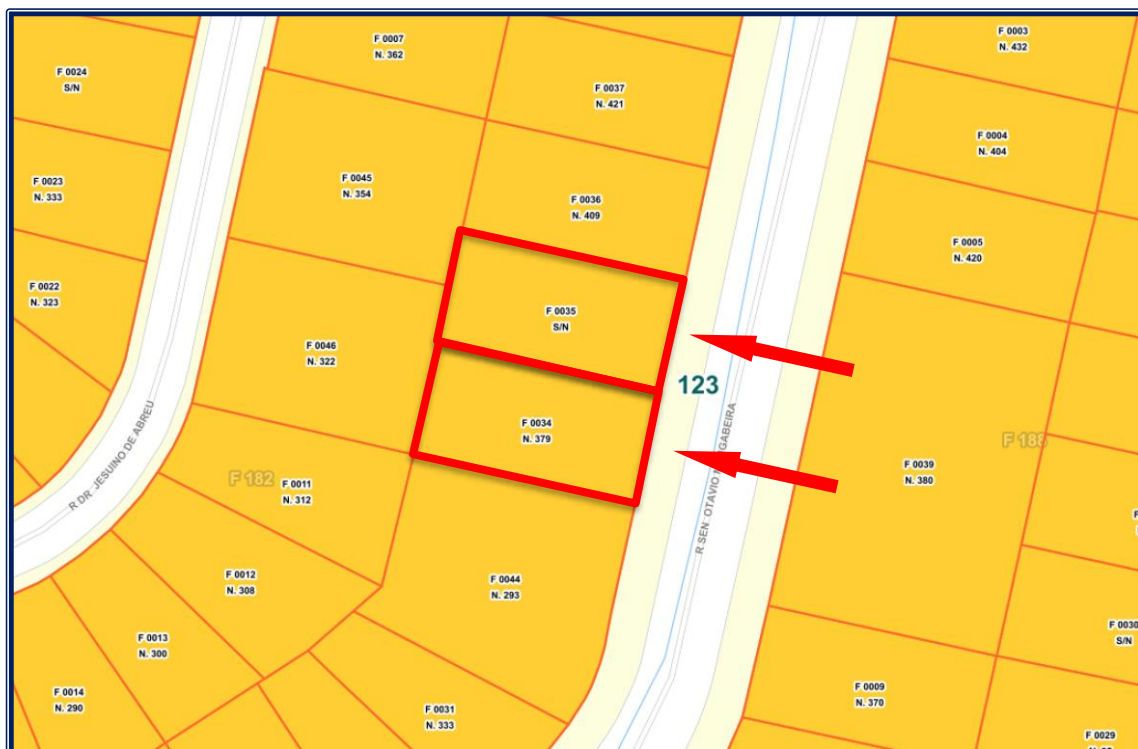


Vista da frente do imóvel 2 (Lote 35)



Vista da Rua Senador Otávio Mangabeira que dá acesso aos imóveis

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso aos imóveis é fácil e direto pela Rua Senador Otávio Mangabeira.

8. Melhoramentos públicos

Os imóveis são dotados dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia dos imóveis apresenta-se plana em toda sua extensão.

10. Características do solo

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

11. Características do Imóvel 1

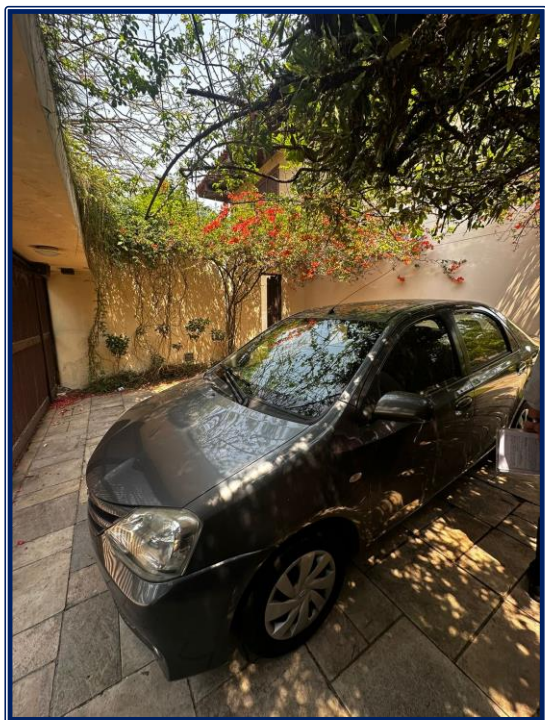
Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Superior
Área do Terreno	450,00m ²
Área do Terreno – Imóvel 2	450,00m ²

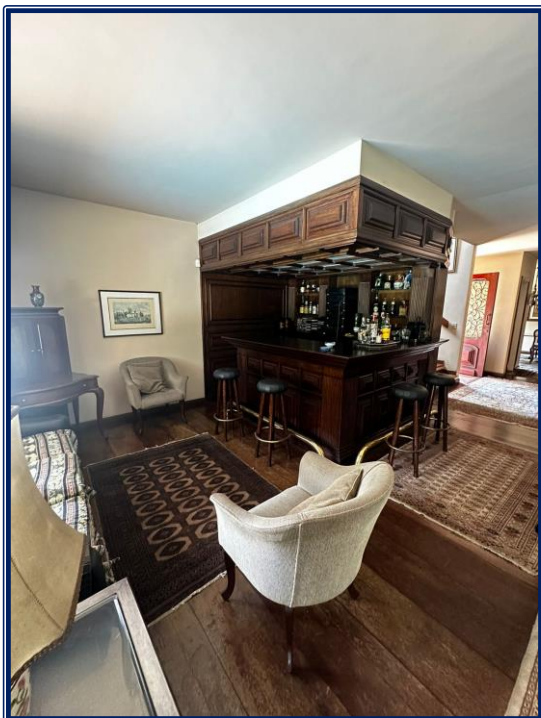
12. Características construtivas do imóvel 1

Piso	Pedras, tacos de madeira, cerâmica e granito
Forro / Portas	Pintura sobre a laje / Madeira
Estrutura	Concreto armado
Paredes	Alvenaria
Revestimento interno	Pintura Látex e cerâmica
Revestimento externo	Argamassa Fina
Janelas	De correr, Maxim-Ar e veneziana
Idade real	38 (trinta e oito) anos
Estado do imóvel	Regular
Área Construída	342,00m ²

Obs.:

- a)** A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 68.423 do 18º CRI / São Paulo (fls. 1.609) e da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I);
- b)** A idade real dos imóveis foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

13. Ilustração fotográfica do imóvel 1**Térreo – Garagem e Sala de Jantar****Térreo – Lavabo e Sala de Estar**



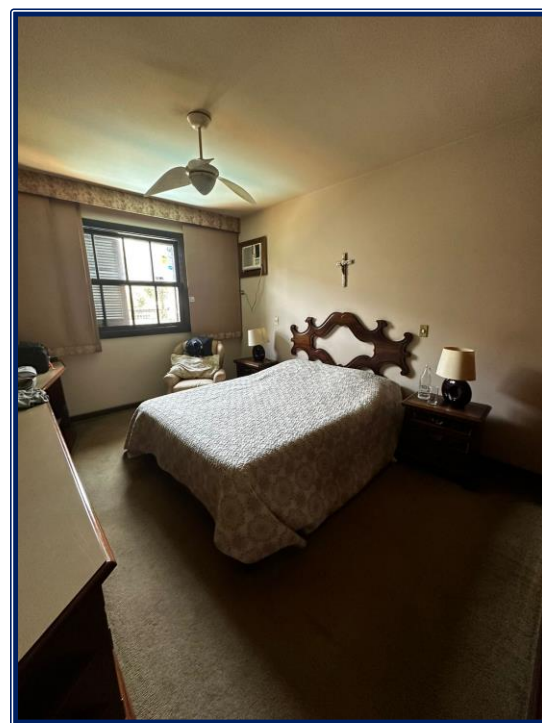
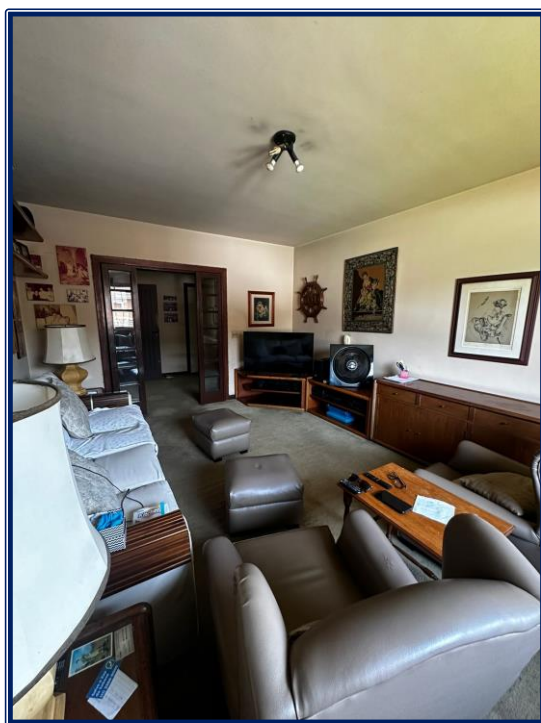
Térreo – Sala de Estar (Bar) e Cozinha



Térreo – Lavanderia e Quarto de empregada 1



Térreo – Quarto de empregada 2 e Banheiro de empregados



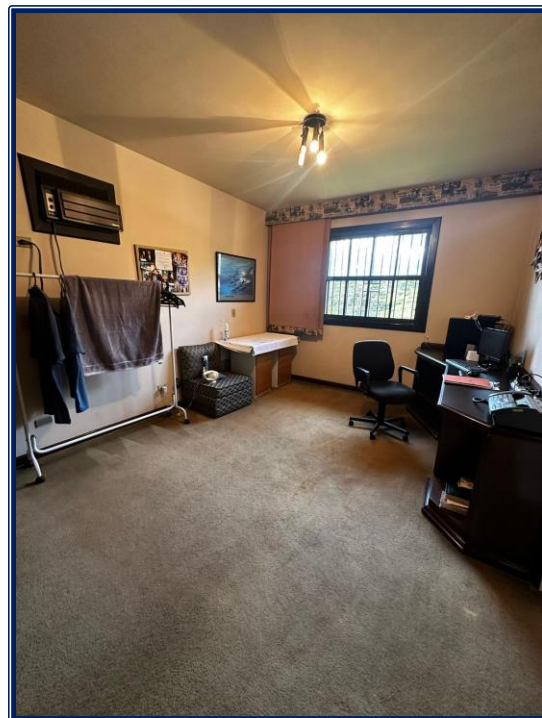
Piso Superior – Sala e Suíte 1



Piso Superior – Suíte 1 (Banheiro) e Suíte 2



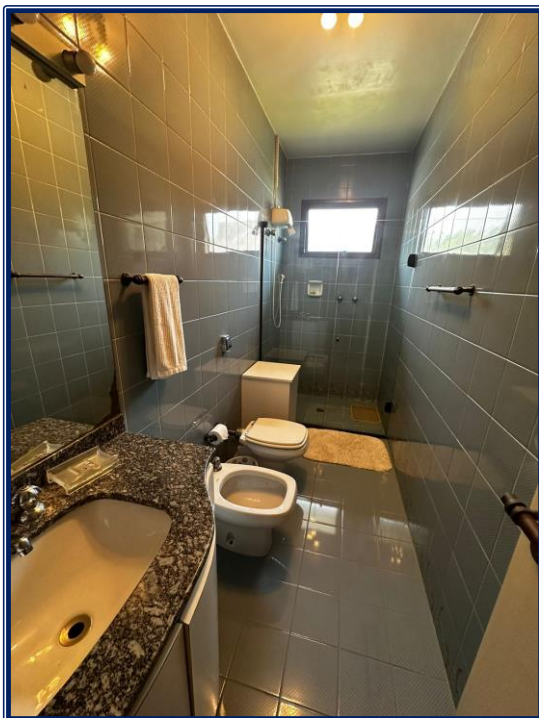
Piso Superior – Suíte 2 (Closet e Banheiro 1



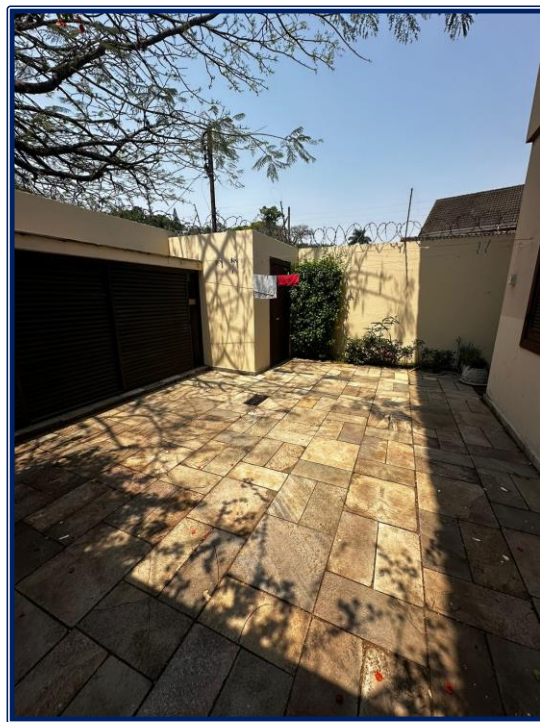
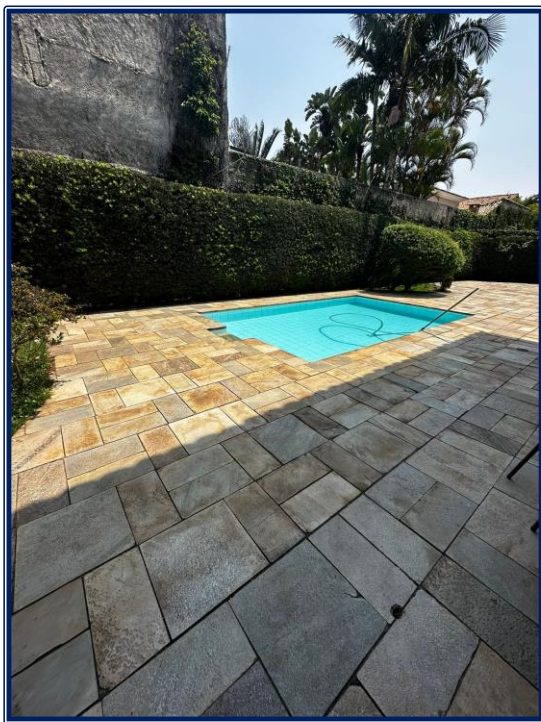
Piso Superior – Suíte 2 (Banheiro 2) e Escritório



Piso Superior – Escritório (Banheiro) e Suíte 3



Piso Superior – Suíte 3 (Banheiro)



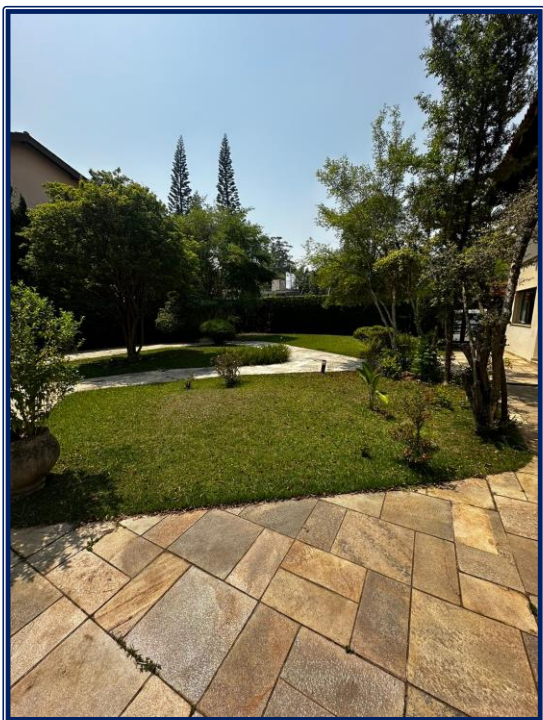
Térreo (Área Externa) - Piscina

14. Características do Imóvel 2

Área do Terreno	450,00m ²
Área Construída	Terreno sem construção

Obs.:

- a)** *A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 75.553 do 18º CRI / São Paulo (fls. 1.615) e da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I);*

15. Ilustração fotográfica do imóvel 2**Terreno****Terreno**

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 III e IV), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo V), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo VI).

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 – Imóveis 1 e 2

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad \text{sendo: } f = 0,15 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 15,00m \quad \text{e} \quad F_p = 15,00m$$

$$C_f = (15,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (450,00 / 15,00) = 30,00\text{m}$$

Como P_e está entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

$$C_p = 1,000$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

Como os imóveis não possuem frentes múltiplas, o fator C_e é igual a 1,00.

$$C_e = 1,000$$

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia em terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

Os imóveis possuem 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 novembro de 2024, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.805,23 / \text{m}^2$$

1.4. Valor dos terrenos

O valor dos terrenos foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u / \{ 1 + [(C_f - 1) + (C_e - 1) + (C_p - 1) + (F_p - 1) + (F_c - 1)] \} \times A_t$$

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_e + C_p + F_p + F_c - 4) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 2.805,23 / m²)

C_f = Fator testada (1,000)

C_e = Fator frentes múltiplas (1,000)

C_p = Fator profundidade (1,000)

F_p = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (450,00m²)

$$V_t = 2.805,23 / (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,00) \times 450,00$$

$$V_{t1} = V_{t2} = \text{R\$ } 1.262.340,00$$

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 novembro de 2024, da seguinte forma:

Imóvel 1

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Superior
Valor de R ₈ N (novembro / 2024)	R\$ 2.032,00 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 6.112,26 / m ² (R ₈ N x 3,008)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e (Idade da edificação)	38 (trinta e oito) anos
I _r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F _{oc} (Fator de obsolescência)	0,653
A _c (Área construída)	342,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

Imóvel 1

$$V_{b1} = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_{b1} = (6.112,26 \times 0,653 \times 342,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 1.365.026,58$$

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:

Imóvel 1

$$V_{i1} = (V_{t1} + V_{b1})$$

$$V_{i1} = (1.262.340,00 + 1.365.026,58)$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 2.627.366,58, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 2.627.000,00$$

(dois milhões, seiscentos e vinte e sete mil reais)

Imóvel 2

$$V_{i2} = (V_{t2} + V_{b2})$$

$$V_{i2} = (1.262.340,00 + 0,00)$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.262.340,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.262.000,00$$

(um milhão, duzentos e sessenta e dois mil reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 22 (vinte e duas) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 123.182.0034-2

Local do Imóvel:
R SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, 379 - LT 34 QD 11
CEP 05662-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, 379 - LT 34 QD 11
CEP 05662-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	450	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	450		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	342	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	171	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.341,00
- da construção:	2.177,00

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

- da área incorporada:	603.450,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	439.276,00
Base de cálculo do IPTU:	1.042.726,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/02/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/11/2024
Número do Documento: 2.2024.004562580-4



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 123.182.0035-0

Local do Imóvel:
R SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, S/N - LT 35 QD 11
CEP 05662-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, 379
MORUMBI CEP 05662-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	450	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	450		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.341,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	603.450,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	603.450,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/02/2025, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/11/2024

Número do Documento: 2.2024.004562583-9

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO – IMÓVEIS 1 E 2

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:

$$F_r = 15,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 30,00m \text{ e } P_{ma} = 60,00m.$$

5. 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 – 3ª zona.

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:

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

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_r) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

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

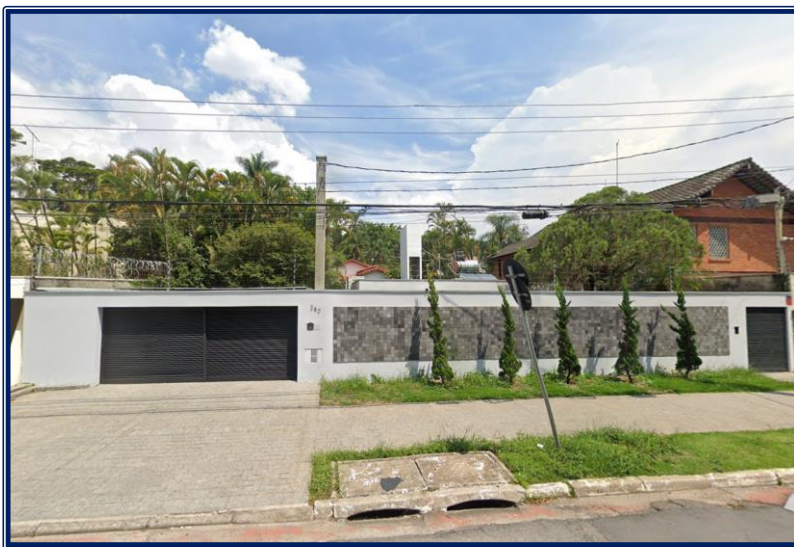
Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 3ª Zona
Frente de referência (F_r)	15,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	30,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	60,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,15
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	450,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.341,00
Data-base	Novembro de 2024

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEIS 1 e 2

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	JK Imóveis – Sr. Joka
	Tel.: (11) 94952-1805
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Sen. Otávio Mangabeira, nº 250
04. Planta Genérica de Valores	Setor 123, Quadra 188 e IF 1.328,00
05. Área / Dimensões	675,00m ² / 22,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 48 anos, (c), 225m ² , R\$ 570.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u1} = \{ \{ [(1.600.000 \times 0,9) - 570.000] / 675,00 \} \times (1,010 + 1,052 + 0,941 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.292,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Cidade Jardim – Sr. Alvaro Neto
	Tel.: (11) 3745-6000
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Sen. Otávio Mangabeira, nº 370
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 188 e IF 1.328,00
05. Área / Dimensões	466,00m2 / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 36 anos, (c), 325m2, R\$ 1.052.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u2} = \{ \{ [(2.800.000 \times 0,9) - 1.052.000] / 466,00 \} \times (1,010 + 1,009 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.209,40 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Lopes Next Imóveis – Sra. Suzy
	Tel.: (11) 3195-2525 (11) 99396-0130
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Doutor Jesuíno de Abreu, nº 235
04. Índice Local	Setor 123 Quadra 181 e IF 1.324,00
05. Área / Dimensões	510,00m2 / 17,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 20 anos, (c), 355m2, R\$ 1.422.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.700.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + C_e + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u3} = \{ \{ [(2.700.000 \times 0,9) - 1.422.000] / 510,00 \} \times (1,013 + 1,032 + 0,981 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.028,33 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Adelino Alves Imóveis – Sra. Marcia
	Tel.: (11) 4369-2408 (11) 3165-2704
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Doutor Manuel Carlos de Figueira Ferraz nº 185
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 188 e IF 1.327,00
05. Área / Dimensões	403,00m2 / 13,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 51 anos, (c), 251m2, R\$ 750.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + C_e + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(2.600.000 \times 0,9) - 750.000] / 403,00 \} \times (1,011 + 0,973 + 1,022 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.966,11 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Auxiliadora Predial Paulista - Sr. Marcio
	Tel.: (11) 94318-1391
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Doutor Manuel Carlos de Figueiredo Ferraz, nº 283
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 174 e IF 1.325,00
05. Área / Dimensões	450,00m2 / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 43 anos, (c), 414m2, R\$ 1.340.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u5} = \{ \{ [(2.650.000 \times 0,9) - 1.340.000] / 450,00 \} \times (1,012 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.350,26 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Coelho Fonseca Vila Nova Conceição – Sra. Bete
	Tel.: (11) 3169-8000
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Doutor Manuel Carlos de Figueiredo Ferraz, nº 361
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 174 e IF 1.325,00
05. Área / Dimensões	483,00m ² / 14,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 25 anos, (c), 255m ² , R\$ 1.088.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u6} = \{ \{ [(1.088.000 \times 0,9) - 1.088.000] / 483,00 \} \times (1,012 + 1,018 + 1,010 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.472,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Cambuí Capital Assessoria Imobiliária – Sr. Luiz
	Tel.: (19) 98460-6018 (19) 98460-6690
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Sen. Otávio Mangabeira, S/Nº
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 174 e IF 1.323,00
05. Área / Dimensões	411,00m2 / 12,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Terreno sem construção
09. Valor de venda	R\$ 1.599.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

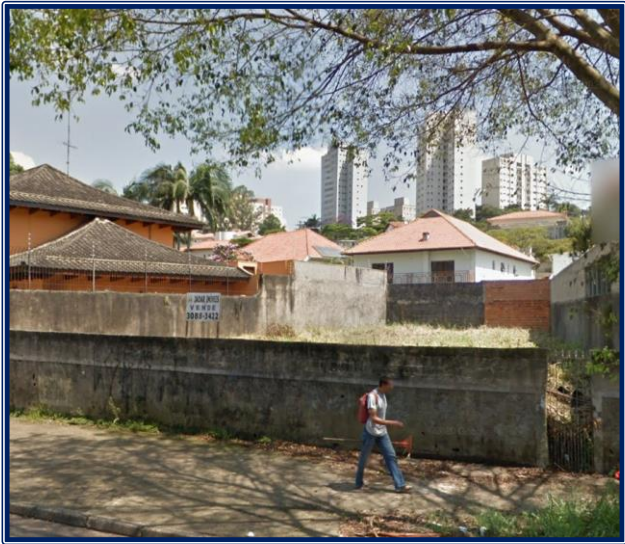
$$V_{u7} = \{ \{ [(1.599.000 \times 0,9) - 0,00] / 411,00 \} \times (1,014 + 0,978 + 1,034 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 3.591,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Nova Reims Imóveis – Sra. Lucia
	Tel.: (11) 4750-6476 (11) 3857-4933
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Sen. Otávio Mangabeira, nº 213
04. Índice Local	Setor 123, Quadra 182 e IF 1.341,00
05. Área / Dimensões	427,00m2 / 18,40m de frente
06. Topografia	Plano - Acima do nível da rua
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Terreno sem construção
09. Valor de venda	R\$ 1.915.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u8} = \{ \{ [(1.915.000 \times 0,9) - 0,00] / 427,00 \} \times (1,00 + 0,987 + 0,970 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 3.862,01 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Coelho Fonseca – Sra. Fátima
	Tel.: (11) 3882-4000
02. Data	Outubro de 2024
03. Localização	Rua Cmte. Garcia D’Ávila, nº 400
04. Índice Local	Setor 123 Quadra 166 e IF 1.646,00
05. Área / Dimensões	1.143,00m2 / 20,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Terreno sem construção
09. Valor de venda	R\$ 3.100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

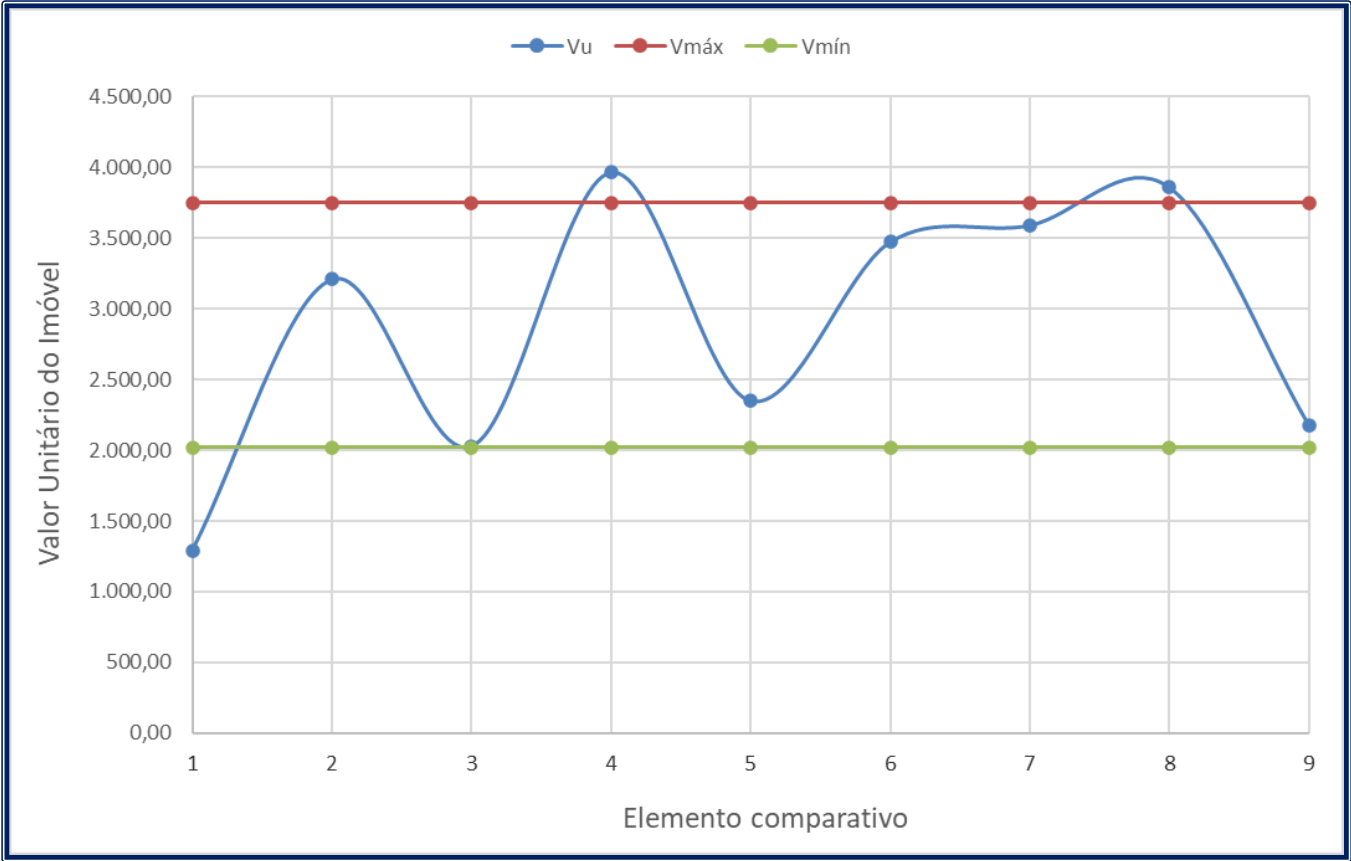
$$V_{u9} = \{ \{ [(3.100.000 \times 0,9) - 0,00] / 1.143.000 \} \times (0,815 + 1,124 + 0,954 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 2.179,59 / m^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO – IMÓVEIS 1 E 2

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	1.600.000,00	0,9	570.000,00	675,0	1,010	1,052	0,941	1,000	1,000	1	6	1.292,47
02	2.800.000,00	0,9	1.052.000,00	466,0	1,010	1,009	1,000	1,000	1,000	1	6	3.209,40
03	2.700.000,00	0,9	1.422.000,00	510,0	1,013	1,032	0,981	1,000	1,000	1	6	2.028,33
04	2.600.000,00	0,9	750.000,00	403,0	1,011	0,973	1,022	1,000	1,000	1	6	3.966,11
05	2.650.000,00	0,9	1.340.000,00	450,0	1,012	1,000	1,000	1,000	1,000	1	6	2.350,26
06	3.000.000,00	0,9	1.088.000,00	483,0	1,012	1,018	1,010	1,000	1,000	1	6	3.472,57
07	1.599.000,00	0,9	0,00	411,0	1,014	0,978	1,034	1,000	1,000	1	6	3.591,25
08	1.915.000,00	0,9	0,00	427,0	1,000	0,987	0,970	1,000	1,000	1	6	3.862,01
09	3.100.000,00	0,9	0,00	1.143,0	0,815	1,124	0,954	1,000	1,000	1	6	2.179,59



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA – IMÓVEIS 1 E 2

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	1.292,47
V_{u2}	3.209,40
V_{u3}	2.028,33
V_{u4}	3.966,11
V_{u5}	2.350,26
V_{u6}	3.472,57
V_{u7}	3.591,25
V_{u8}	3.862,01
V_{u9}	2.179,59

$$MA = \frac{R\$ 25.952,00 / m^2}{9} = R\$ 2.883,56 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.018,49 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.748,62 / m^2$$

Portanto, foi desprezado os elementos nº 01, 04 e 08, logo:

$$MA = \frac{R\$ 16.831,41 / m^2}{6} = R\$ 2.805,23 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.963,66 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.646,80 / m^2$$

$$V_u = R\$ 2.805,23 / m^2$$

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0024301-32.2005.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : ERNANI JOSE TEIXEIRA DA SILVA
REQUERIDOS : SRR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA E OUTROS

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, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 1.741, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas do Requerente (fls. 1.738 - 1.740)**1. Quanto ao valor de venda forçada do imóvel**

Esclarece este perito o que se segue:

- O laudo pericial elaborado por este signatário atendeu integralmente a decisão de fls. 1.656, expressamente voltado à apuração do valor de mercado dos imóveis penhorados, conforme os critérios técnicos estabelecidos pelas Normas da ABNT e do IBAPE-SP.

Não foi solicitada pelo juízo a avaliação com base em valor de venda forçada, motivo pelo qual essa modalidade de avaliação não integrou o escopo da perícia originalmente determinada.

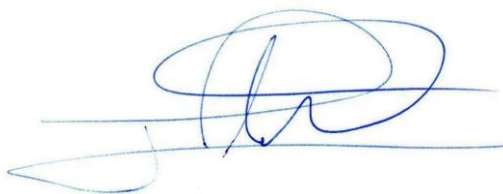
Dessa forma, ratifico integralmente o teor do laudo já apresentado, cujo objetivo foi, como requerido e deferido, a apuração do valor real, atual e justo de mercado dos imóveis penhorados, e não sua estimativa por meio de venda compulsória ou forçada

Assim sendo, este perito, 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, 15 de abril de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL