

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

PROCESSO : Nº 0115749-66.2008.8.26.0008
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL
REQUERENTE : EUCLIDES MILAN
**REQUERIDOS : CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL PÉ NA TERRA S/C
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 DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Localização: Confluência da Rua Quarunás, nº 46 com a Rua Paulo Primo Bertolocco, Bairro Vila Rui Barbosa, Subdistrito Cangaíba, Zona Leste do Município São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2023

Valor de venda: R\$ 370.000,00
(trezentos e setenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 791, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na confluência da Rua Quarunás, nº 46 com a Rua Paulo Primo Bertolocco, Bairro Vila Rui Barbosa, Subdistrito Cangaíba, Zona Leste do Município São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

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 confluência da Rua Quarunás, nº 46 com a Rua Paulo Primo Bertolocco, Bairro Vila Rui Barbosa, Subdistrito Cangaíba, Zona Leste do Município São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 059, Quadra 293 e lote 0029-1.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Quarunás e pela Rua Paulo Primo Bertolocco.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Quarunás.



Vista da frente do imóvel avaliando para a confluência da Rua Quarunás com a Rua Paulo Primo Bertolocco.



Vista da Rua Quarunás que lhe dá acesso.



Vista da Rua Paulo Primo Bertolocco que, também, lhe dá acesso.

6. 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.

7. Topografia

O terreno do imóvel se encontra plano em toda sua extensão e ao nível da Rua Quarunás e da Rua Paulo Primo Bertolocco.

8. Características do solo

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

9. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 3.955 do 17º CRI / SP (fls. 768), possui a seguinte descrição:

“...medindo 3,70m em reta para a Rua Paulo Primo Bertolocco, 11,00m em curva externa, para a esquina da Rua Paulo Primo Bertolocco com a Rua Quarunás, 5,00m em reta para a Rua Quarunás, e 12,75m na linha perpendicular a Rua Paulo Primo Bertolocco e 11,39m em linha perpendicular a Rua Quarunás, encerrando a área do terreno de 125,00m².

10. Benfeitorias

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

Classe / Grupo	Residencial / Casa	
Padrão	Econômico	
Estrutura	Convencional	
Cobertura	Laje e telhas de fibrocimento	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Ferro	
Janelas	Tipo basculante e de correr	
Compartimentos	Térreo	Cobertura (garagem), hall de entrada, 2 (duas) salas, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço
	Superior	3 (três) dormitórios, banheiro, cozinha, churrasqueira e área de serviço
Idade real	37 (trinta e sete) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	170,00m²	

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).

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Cobertura (garagem) e hall de entrada.



Térreo: Salas 1 e 2.



Térreo: Cozinha e banheiro.



Térreo: Dormitório e área de serviço.



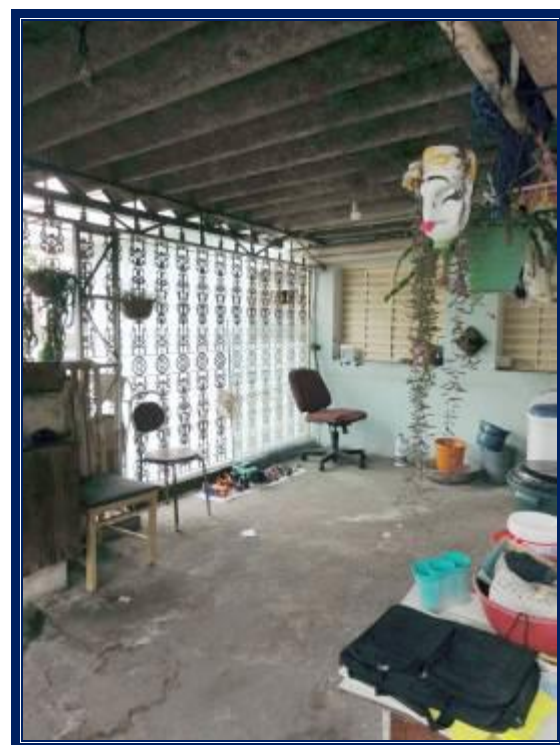
Superior: Cozinha e banheiro.



Superior: Dormitórios 1 e 2.



Superior: Dormitório 3 e área de serviço.



Superior: Churrasqueira.

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)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = [5,00 + (11,00 / 2)] = 10,50m$$

$$C_f = (10,50 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,010$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (125,00 / 10,50) = 11,90\text{m} < (1/2 \times P_{mi})$$

Como P_e é inferior $1/2 \times P_{mi}$, sendo $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (12,50 / 25,00)^{0,20} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,707}$$

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.

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

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 dezembro de 2023, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 1.740,62 / m^2}$$

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\$ 1.740,62 / m²)

C_f = Fator testada (1,010)

C_p = Fator profundidade (0,707)

F_t = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (4)

A_t = Área do terreno (125,00m²)

$$V_t = [1.740,62 \times (1,010 + 0,707 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 125,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 156.003,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de dezembro de 2023, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Valor de R ₈ N (dezembro / 2023)	R\$ 1.960,00 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.097,20 / m ² (R ₈ N x 1,070)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e	37 (trinta e sete) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,591
A _c	170,00m 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\$ 2.097,20 / m²)

F_{oc} = Fator de obsolescência (0,591)

A_c = Área construída (170,00m²)

$$V_b = (2.097,20 \times 0,591 \times 170,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 210.706,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (156.003,00 + 210.706,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 366.709,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 370.000,00$$

(trezentos e setenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 059.293.0029-1

Local do Imóvel:

R QUARUNAS, 46 - 15 A
 JD FONSECA CEP 03734-220
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R QUARUNAS, 46 - 15 A
 JD FONSECA CEP 03734-220

Contribuinte(s):

CPF 608.170.708-34 SADA0 SHIGE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	11,39
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	170	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	818,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	86.762,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	190.842,00
Base de cálculo do IPTU:	277.604,00

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	125,00m ²
Índice fiscal	818,00
Data-base	Dezembro de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Tamada Imóveis – Sra. Yomoguita
	Tel.: (11) 2682-2320
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Frei Frederico Vier, nº 154
04. Planta Genérica de Valores	Setor 060, Quadra 245 e IF 769,00
05. Área / Dimensões	260,00m² / 10,00m x 26,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 260,00\} \times [1,064 + 1,096 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.405,04 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Tamada Imóveis – Sr. Yomoguitta
	Tel.: (11) 2682-2320
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Sargento Rozende, nºs 189 / 191
04. Planta Genérica de Valores	Setor 059, Quadra 261 e IF 1.014,00
05. Área / Dimensões	230,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Declive suave (até 5%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 375.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(375.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 230,00 \} \times [0,807 + 1,079 + 1,046 + 1,000 + 1,053 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.443,88 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sra. Val Fiori
	Tel.: (11) 96422-6487
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Tarumã, nº 188
04. Planta Genérica de Valores	Setor 060, Quadra 333 e IF 761,00
05. Área / Dimensões	864,00m ² / 12,00m x 72,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(1.200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 864,00 \} \times [1,075 + 1,273 + 0,964 + 1,129 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.800,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Tamada Imóveis – Sr. Yomoguita
	Tel.: (11) 2682-2320
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Evans, nº 452
04. Planta Genérica de Valores	Setor 058, Quadra 005 e IF 1.312,00
05. Área / Dimensões	600,00m² / 12,00m x 50,00m
06. Topografia	Aclive suave (até 10%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.250.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 600,00 \} \times [0,623 + 1,217 + 0,964 + 1,021 + 1,053 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.647,66 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Piton Imóveis – Sr. Rui
	Tel.: (11) 99605-2076
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Atuaí, nº 768
04. Planta Genérica de Valores	Setor 058, Quadra 018 e IF 1.138,00
05. Área / Dimensões	250,00m² / 5,00m x 50,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 640.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(640.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 250,00 \} \times [0,719 + 1,091 + 1,149 + 1,021 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.257,81 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Guaíra Negócios Imobiliários – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 4348-1900
02. Data	Dezembro de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Atuaí, nº 107
04. Planta Genérica de Valores	Setor 059, Quadra 052 e IF 1.149,00
05. Área / Dimensões	520,00m ² / 10,00m x 52,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.166.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

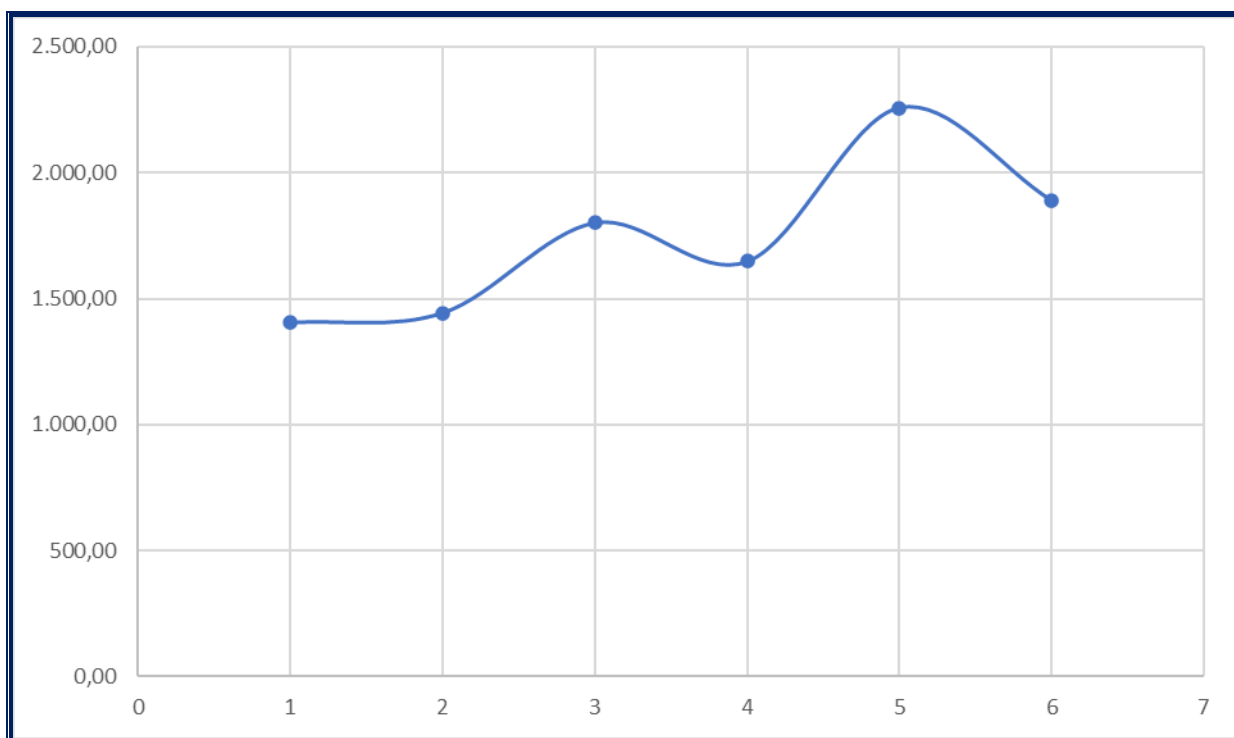
$$V_{u6} = \{ \{ [(1.166.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 520,00 \} \times [0,712 + 1,195 + 1,000 + 1,029 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.888,38 / \text{m}^2$$

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	350.000,00	0,90	0,00	260,00	1,064	1,096	1,000	1,000	1,000	1,000	6	1.405,04
02	375.000,00	0,90	0,00	230,00	0,807	1,079	1,046	1,000	1,053	1,000	6	1.443,88
03	1.200.000,00	0,90	0,00	864,00	1,075	1,273	0,964	1,129	1,000	1,000	6	1.800,95
04	1.250.000,00	0,90	0,00	600,00	0,623	1,217	0,964	1,021	1,053	1,000	6	1.647,66
05	640.000,00	0,90	0,00	250,00	0,719	1,091	1,149	1,021	1,000	1,000	6	2.257,81
06	1.166.000,00	0,90	0,00	520,00	0,712	1,195	1,000	1,029	1,000	1,000	6	1.888,38



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m²
V_{u1}	1.405,04
V_{u2}	1.443,88
V_{u3}	1.800,95
V_{u4}	1.647,66
V_{u5}	2.257,81
V_{u6}	1.888,38
Soma	10.443,72
Média	1.740,62
- 30%	1.218,43
+ 30%	2.262,81

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.740,62 / \text{m}^2$$