

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
– SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 1015427-95.2015.8.26.0001
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BRAIDO DARIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
REQUERIDOS : ÁLVARO MACHADO E OUTRO

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 APARTAMENTO

Localização: Rua Cataguases, nº 368, Edifício Cataguases, 3º andar, apartamento nº 41, Bairro Jardim São Paulo, Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data base: Agosto de 2020

Valor do apartamento: R\$ 400.000,00
(quatrocentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 178, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento localizado na Rua Cataguases, nº 368, Edifício Cataguases, 3º andar, apartamento nº 41, Bairro Jardim São Paulo, Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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

Obs.: *A vistoria foi realizada somente de forma externa, apesar do agendamento do dia e horário nos autos, por duas vezes, pois, os Requeridos, nem seus representantes legais se encontravam no local. Sendo assim, com a finalidade de dar celeridade à presente demanda, este perito procedeu a realização da vistoria externa ao imóvel avaliando, tendo sido complementada com informações retiradas de laudo de avaliação apresentado às fls. 212 / 259.*

CAPÍTULO III – VISTORIA

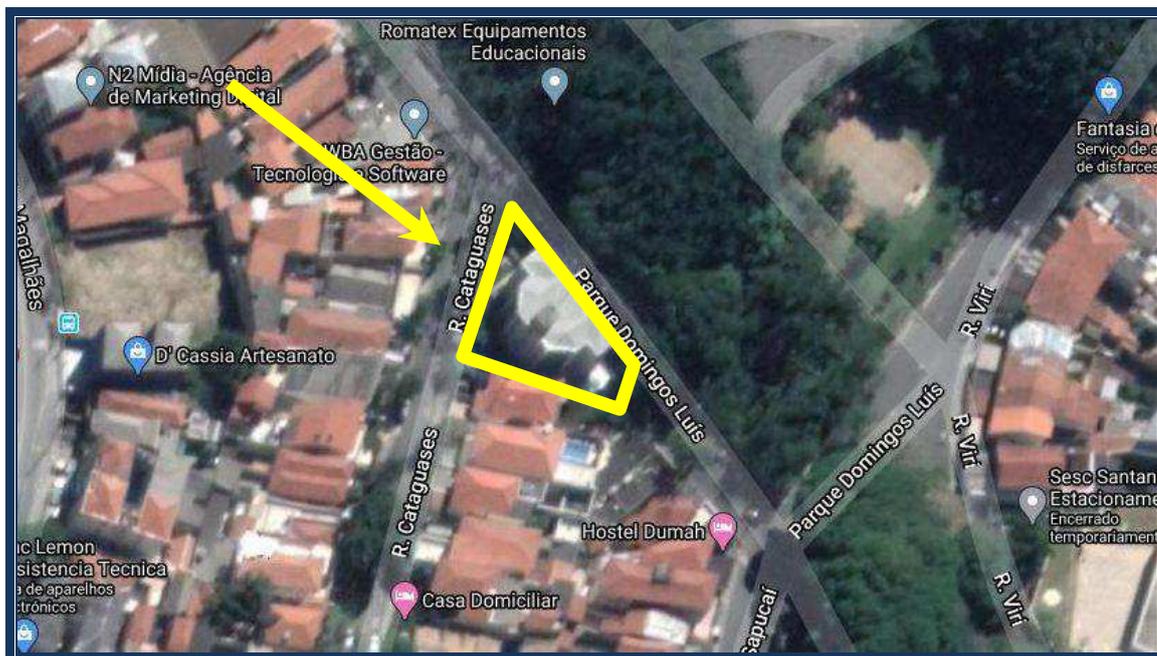
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Cataguases, nº 368, Edifício Cataguases, 3º andar, apartamento nº 41, Bairro Jardim São Paulo, Subdistrito Santana, Zona Norte 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 069, Quadra 159, Lote 0045-4 e Índice Fiscal 1.536,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cataguases é fácil e direto pela Rua Cataguases.

5. Melhoramentos públicos

O Edifício Cataguases 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.

6. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva baixas (ZM1).

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cataguases



Vista do Edifício Cataguases.



Vista da Rua Cataguases que dá acesso ao Edifício Cataguases.

8. Características do Edifício Cataguases

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura / Rev. externo	Concreto armado / Argamassa fina
Pavimentos / Elevadores	6 (seis) pavimentos / Sem elevador
Apartamentos por andar	2 (dois) apartamentos
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfone
Sistema de lazer	Sem sistema de lazer

9. Características construtivas do apartamento

Piso	Tacos de madeira, granilite e ladrilhos cerâmicos		
Forro / Portas / Rev. interno	Laje / Madeira / Argamassa fina e azulejos		
Caixilhos / Janelas	Ferro e alumínio / Tipo de correr e basculante		
Compartimentos	Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada		
Nº de vagas de garagem	Sem vaga de garagem		
Idade real	49 (quarenta e nove) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas	Útil	Comum	Total
	81,40m ²	23,20m ²	104,60m ²
Fração ideal do terreno	8,530%		

Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 26.310 do 3º CRI / SP (fls. 73);
- b)** A idade real do Edifício Cataguases foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, 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 útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

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

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 4.902,99 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp})$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 4.902,99 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (81,40m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)]$$

Sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (81,40m²)

N = Número de vagas de garagem (0)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [81,40 + (0 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 81,40m^2$$

$$V_a = (4.902,99 \times 81,40)$$

V_a = R\$ 399.103,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \mathbf{R\$ 400.000,00}$$

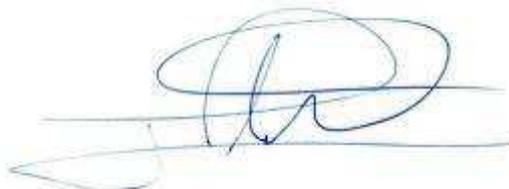
(quatrocentos mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 10 (dez) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 19 de agosto de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 069.159.0045-4

Local do Imóvel:
R CATAGUASES, 382 - APTO 41
CEP 02042-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CATAGUASES, 382 - APTO 41
CEP 02042-020

Contribuinte(s):
CPF 117.474.208-91 ALVARO MACHADO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	481	Testada (m):	23,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1000
Área total (m²):	481		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	123	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	125	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.964,00
- da construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	196.495,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	111.602,00
Base de cálculo do IPTU:	308.097,00

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

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento 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 apartamentos 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 2019**.

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

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

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:

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

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio sem elevador (3,828)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	49 (quarenta e nove) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	81,40m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[81,40 + (0 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	81,40m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,401	
Índice fiscal	1.536,00	
Data-base	Agosto de 2020	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Proprietária – Sra. Rosa
	Tel.: (11) 97111-6577
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cataguases, nº 368, ap ^{to} nº 42
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 159 e Índice Fiscal 1.536,00
05. Área útil ponderada / vaga	105,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio sem elevador (3,828)
07. Idade do prédio	49 (quarenta e nove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,401
10. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(500.000,00 / 105,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,066 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.568,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Rosa
	Tel.: (11) 97111-6577
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cataguases nº 368, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 159 e Índice Fiscal 1.536,00
05. Área útil ponderada / vaga	105,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio sem elevador (3,828)
07. Idade do prédio	49 (quarenta e nove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,401
10. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(500.000,00 / 105,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,066 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.568,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	União Negócios Imobiliários – Sr. Edmir
	Tel.: (11) 96993-0886
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Outeiro da Cruz, nº 333, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 099 e Índice Fiscal 1.372,00
05. Área útil ponderada / vaga	62,00m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio sem elevador (3,828)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta anos) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,384
10. Valor de venda	R\$ 360.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(360.000,00 / 62,00) \times 0,90 \times (1,120 + 0,934 + 1,044 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.736,91 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Pasquale Sacco Imobiliária - Pasquale
	Tel.: (11) 2283-1010
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Frei Melchior, nº 117, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 081 e Índice Fiscal 1.432,00
05. Área útil ponderada / vaga	73,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio sem elevador (3,828)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta anos) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,384
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica

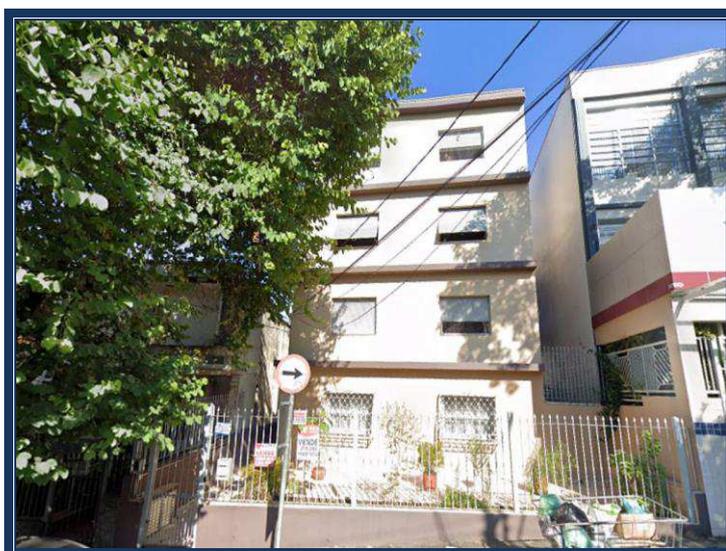
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(380.000,00 / 73,00) \times 0,90 \times (1,073 + 0,973 + 1,044 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.106,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Mirantte Imóveis – Sra. Lucilene
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cataguases, nºs 129 / 135, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 158 e Índice Fiscal 1.514,00
05. Área útil ponderada / vaga	60,00m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples sem elevador (3,533)
07. Idade do prédio	49 (quarenta e nove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,401
10. Valor de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(280.000,00 / 60,00) \times 0,90 \times (1,015 + 0,927 + 1,000 + 1,083 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.305,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Mirantte Imóveis - Lucilene
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Agosto de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Cataguases, nº 253, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 158 e Índice Fiscal 1.514,00
05. Área útil ponderada / vaga	60,00m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples sem elevador (3,533)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta anos) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,384
10. Valor de venda	R\$ 320.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

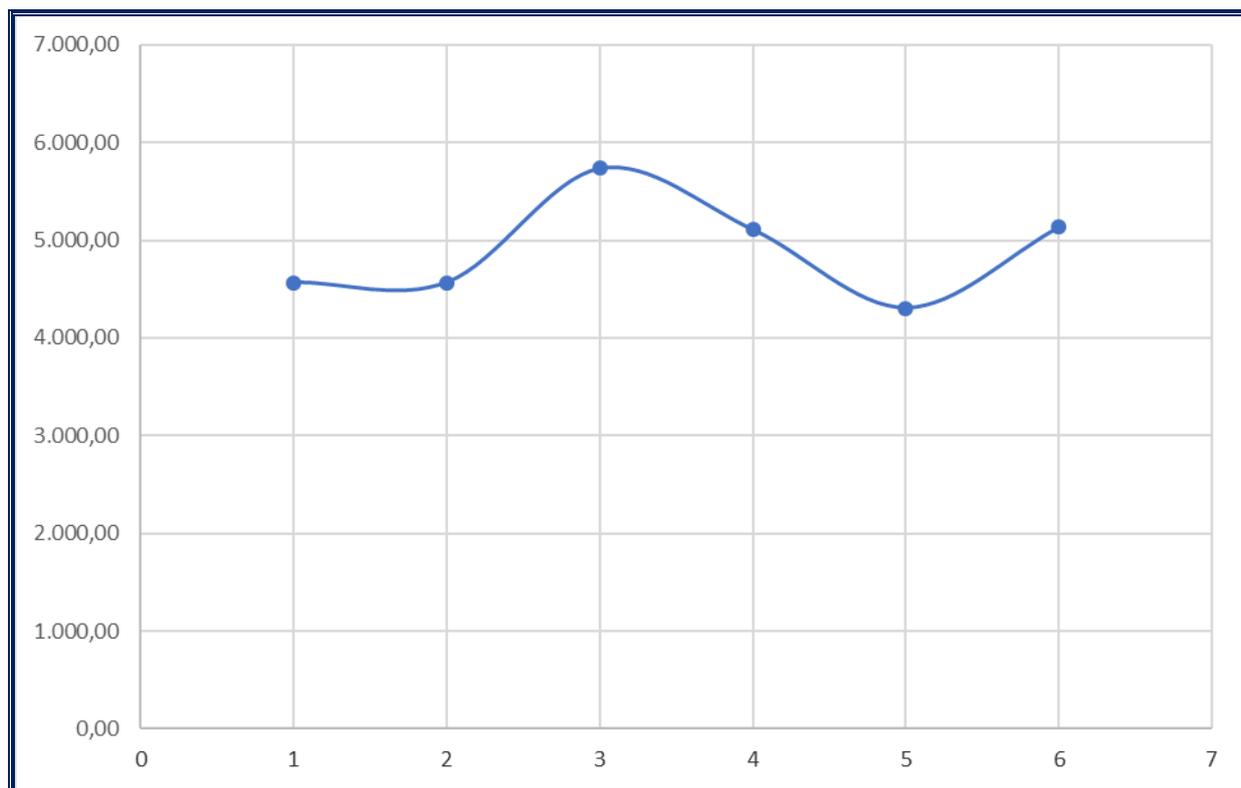
$$V_{u6} = [(320.000,00 / 60,00) \times 0,90 \times (1,015 + 0,927 + 1,044 + 1,083 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 5.132,64 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	500.000,00	0,90	1,000	105,00	1,066	1,000	1,000	4	4.568,57
02	500.000,00	0,90	1,000	105,00	1,066	1,000	1,000	4	4.568,57
03	360.000,00	0,90	1,120	62,00	0,934	1,044	1,000	4	5.736,91
04	380.000,00	0,90	1,073	73,00	0,973	1,044	1,000	4	5.106,09
05	280.000,00	0,90	1,015	60,00	0,927	1,000	1,083	4	4.305,12
06	320.000,00	0,90	1,015	60,00	0,927	1,044	1,083	4	5.132,64



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	4.568,57
V_{u2}	4.568,57
V_{u3}	5.736,91
V_{u4}	5.106,09
V_{u5}	4.305,12
V_{u6}	5.132,64

$$MA = \frac{R\$ 29.417,91 / m^2}{6} = R\$ 4.902,99 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.432,09 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 6.373,88 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.902,99 / m^2$$