

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

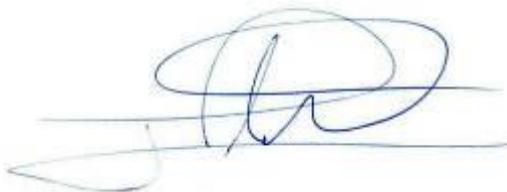
PROCESSO : Nº 0005012-98.2019.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO CIVIL
REQUERENTE : MCPT – ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO CASA PARA TODOS
REQUERIDA : SANDRA MOREIRA COSTA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, conforme despacho de V. Exa., às fls. 406, informar que vistoriou a unidade penhorada e procedeu as correções que foram necessárias, as quais encontram-se a seguir.

Nestes termos,

P. Deferimento

São Paulo, 04 de maio de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

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

PROCESSO : Nº 0005012-98.2019.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO CIVIL
REQUERENTE : MCPT – ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO CASA PARA TODOS
REQUERIDA : SANDRA MOREIRA COSTA

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 Joaquim Guimarães, nº 96, Condomínio Residencial sem denominação, casa nº 08, parte do quinhão 3, Sítio Monte Alegre, altura do km 19 da Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Butantã, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Julho de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 360.000,00
(trezentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 406, a apuração do justo e real valor de mercado para venda, para a data de julho de 2022, em vista de diversas incongruências apresentadas no laudo anterior, de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Joaquim Guimarães, nº 96, Condomínio Residencial sem denominação, casa nº 08, parte do quinhão 3, Sítio Monte Alegre, altura do km 19 da Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Butantã, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO CIVIL**.

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 Joaquim Guimarães, nº 96, Condomínio Residencial sem denominação, casa nº 08, parte do quinhão 3, Sítio Monte Alegre, altura do km 19 da Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Butantã, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 186, Quadra 002, lote 0020-1 e Índice fiscal igual a 453,00.

3. Planta de localização



4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista da Rua Joaquim Guimarães que dá acesso ao Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista da rua interna do Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.

5. **Ilustração fotográfica do sistema de segurança e de lazer do Condomínio Residencial sem denominação onde se encontra o imóvel avaliando**



Vista da portaria.



Vista da quadra de esportes.

6. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando, é fácil e direto pela Rua Joaquim Guimarães.

7. Topografia

A topografia do Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando, se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Joaquim Guimarães.

8. Características do solo

O Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando, possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Melhoramentos públicos

O Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando, 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. Fração ideal do terreno

A fração ideal do terreno do Condomínio Residencial sem denominação, onde se encontra localizado o imóvel avaliando possui – conforme análise do Recibo de Adesão Provisório (fls. 229) – 1,44927%.

11. Benfeitorias

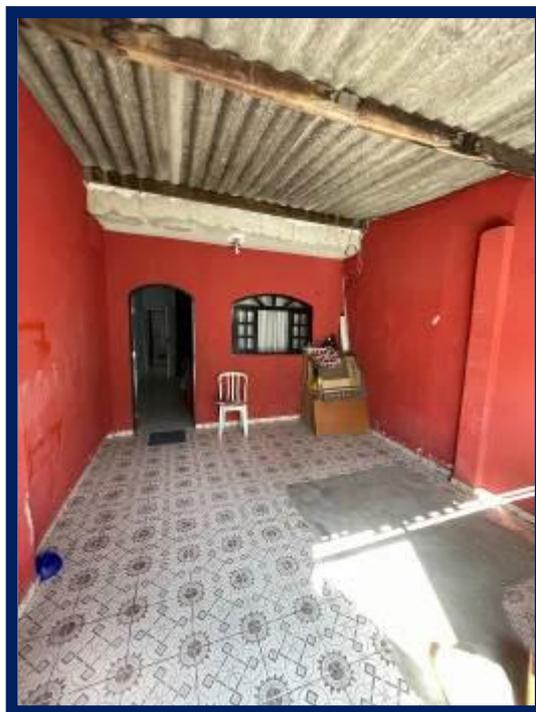
Sobre a fração ideal do terreno, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje	
Caixilhos	Madeira e alumínio	
Piso / Cobertura	Ladrilhos cerâmicos / Telhas cerâmicas	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Janelas / Portas	Tipo basculante, porta-balcão e de correr / Madeira	
Compartimentos	Térreo	Cobertura (garagem), sala, cozinha e área de serviço
	Superior	2 (dois) dormitórios e banheiro
Idade real	22 (vinte e dois) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área do terreno	7.677,35m ²	
Fração ideal do terreno	1,44927%	
Área construída útil	92,60m²	

Obs.:

- a) A área do terreno foi resultado de análise da Matrícula nº 19.209 do 18º CRI / SP (fls. 294).
- b) A fração ideal do terreno e a idade da edificação foi resultado de análise do Recibo de Adesão Provisório (fls. 229).
- c) A área construída útil foi resultado de medição no local, quando da vistoria, por este perito, através de trena eletrônica.

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



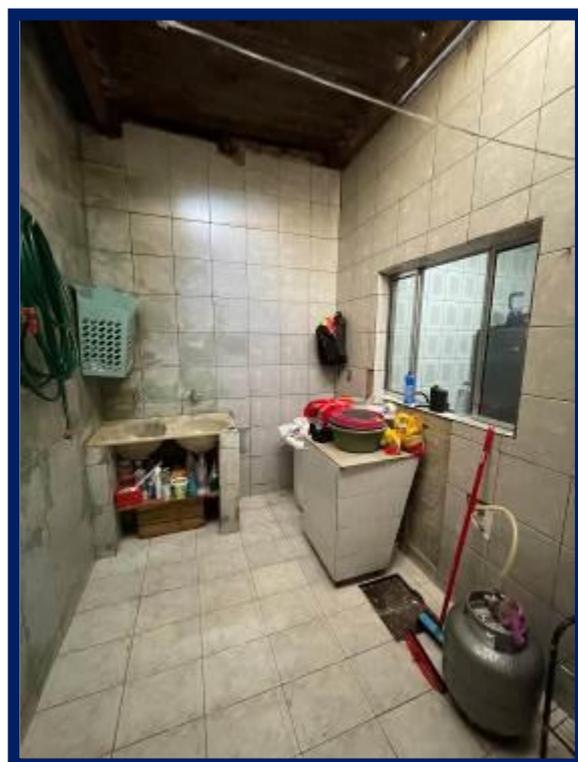
Térreo: Cobertura (garagem).



Térreo: Sala.



Térreo: Cozinha.



Térreo: Área de serviço.



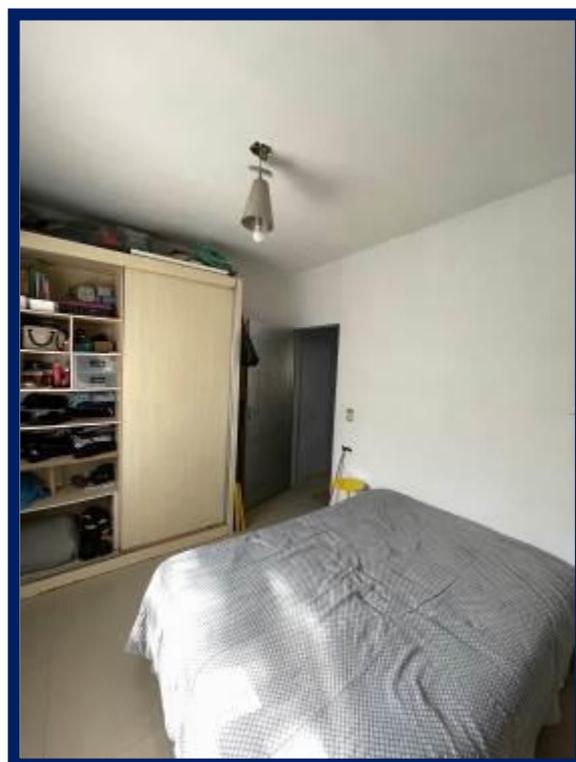
Térreo: Escada de acesso ao pavimento superior.



Superior: Dormitório 1.



Superior: Banheiro.



Superior: Dormitório 2.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Residências em condomínios fechados, 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 de área privativa coberta no próprio condomínio onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

A homogeneização das residências comparativas e da residência avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor de mercado para venda do imóvel em questão foi obtido pelo produto entre a sua área privativa coberta e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para o condomínio onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de julho de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.903,45 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado para venda do imóvel (V_i)

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

Sendo:

V_i = Valor de mercado do imóvel para venda

V_u = Valor unitário do imóvel (R\$ 3.903,45 / m²)

A_{cp} = Área construída útil do imóvel (92,60m²)

$$V_i = (3.903,45 \times 92,60)$$

$$V_i = \text{R\$ } 361.459,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 360.000,00$$

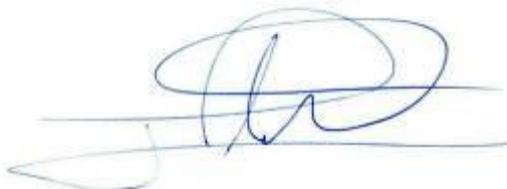
(trezentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 04 de maio de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – 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 transposição (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 da residência avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

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:

$$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4 \text{ e } (A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real da edificação (F_{ir})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da sua idade real, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo da edificação (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, 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:

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

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_i = Valor de oferta do imóvel comparativo

A_u = Área privativa ponderada do imóvel comparativo, já considerada a área privativa das vagas de garagem

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	Econômico (1,070)
Área construída útil	92,60m ²
Número de fatores utilizados (n)	4
Idade real	22 (vinte e dois) anos
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,819
Índice fiscal	453,00
Data-base	Julho de 2022

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2023 às 08:37, sob o número WPIN23700859619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005012-98.2019.8.26.0011 e código oYrIOUHO.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Bussocaba Imóveis
	Tel.: (11) 2284-1400
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Joaquim Guimarães, nº 96
04. Planta Genérica de Valores	Setor 186, Quadra 002 e Índice Fiscal 453
05. Área privativa coberta	75,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	22 (vinte e dois) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescência	0,819
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(380.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,949 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.327,44 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Bussocaba Imóveis
	Tel.: (11) 2284-1400
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Joaquim Guimarães, nº 96
04. Planta Genérica de Valores	Setor 186, Quadra 002 e Índice Fiscal 453
05. Área privativa coberta	75,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	22 (vinte e dois) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescência	0,819
09. Valor de venda	R\$ 385.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(385.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,949 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$V_{u2} = R\$ 4.384,38 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	DG7 Imóveis – Sr. Everaldo
	Tel.: (11) 98748-8000
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Eudoro Lincoln Berlinck, nº 615
04. Planta Genérica de Valores	Setor 185, Quadra 011 e Índice Fiscal 456,00
05. Área privativa coberta	70,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	25 (vinte e cinco) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescimento	0,791
09. Valor de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(280.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (0,993 + 0,932 + 1,035 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.458,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Unido Imóveis – Sr. José Carlos
	Tel.: (11) 3782-1827
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Eudoro Lincoln Berlinck, nº 615
04. Planta Genérica de Valores	Setor 185, Quadra 011 e Índice Fiscal 456,00
05. Área privativa coberta	70,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	25 (vinte e cinco) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescimento	0,791
09. Valor de venda	R\$ 295.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(295.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (0,993 + 0,932 + 1,035 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.644,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	DG7 Imóveis – Sr. Everaldo
	Tel.: (11) 98748-8000
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Eudoro Lincoln Berlinck, nº 450
04. Planta Genérica de Valores	Setor 185, Quadra 011 e Índice Fiscal 456,00
05. Área privativa coberta	70,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	25 (vinte e cinco) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescimento	0,791
09. Valor de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(330.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (0,993 + 0,932 + 1,035 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.076,62 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Ligue Imóveis – Sr. José Roberto
	Tel.: (11) 3785-6000
02. Data	Junho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Eudoro Lincoln Berlinck, nº 450
04. Planta Genérica de Valores	Setor 185, Quadra 011 e Índice Fiscal 456,00
05. Área privativa coberta	70,00m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	25 (vinte e cinco) anos / Regular (c)
08. Fator de obsolescimento	0,791
09. Valor de venda	R\$ 319.999,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

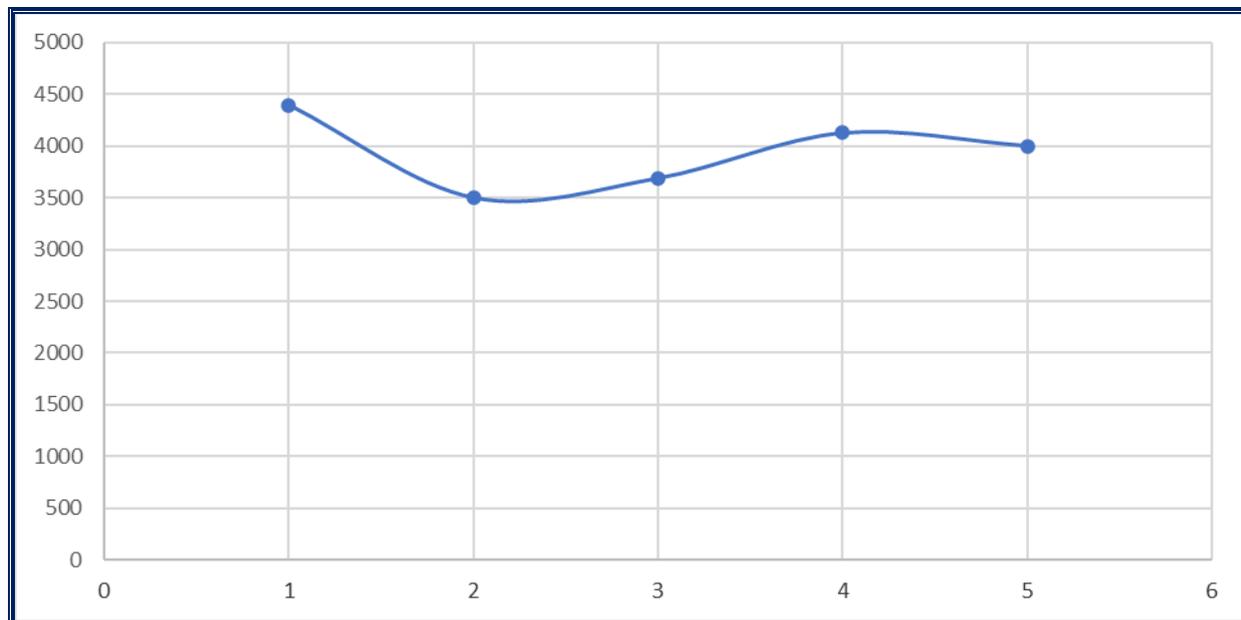
$$V_{u6} = [(319.999,00 / 70,00) \times 0,90 \times (0,993 + 0,944 + 1,035 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.953,07 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	380.000,00	0,90	1,000	75,00	0,949	1,000	1,000	4	4.327,44
02	385.000,00	0,90	1,000	75,00	0,949	1,000	1,000	4	4.384,38
03	280.000,00	0,90	0,993	70,00	0,932	1,035	1,000	4	3.458,95
04	295.000,00	0,90	0,993	70,00	0,932	1,035	1,000	4	3.644,25
05	330.000,00	0,90	0,993	70,00	0,932	1,035	1,000	4	4.076,62
06	319.999,00	0,90	0,993	70,00	0,932	1,035	1,000	4	3.953,07



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	4.327,44
V_{u2}	4.384,38
V_{u3}	3.458,95
V_{u4}	3.644,25
V_{u5}	4.076,62
V_{u6}	3.953,07

$$MA = \frac{R\$ 19.517,27}{6} / m^2 = R\$ 3.903,45 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.732,42 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 5.074,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.903,45 / m^2$$