

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

PROCESSO : Nº 0006853-51.2019.8.26.0554
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : HENRIQUE DE SOUZA MOTA
REQUERIDOS : RENATO OLIVEIRA BIFFE ME 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 IMÓVEL URBANO

Localização: Rua Nicolau Lissenko, nº 75 e Estrada do Alvarenga, Bairro Sete Praias, Subdistrito Pedreira, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Julho de 2024

Valor de mercado para venda: R\$ 1.070.000,00
(um milhão e setenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 275, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano localizado na Rua Nicolau Lissenko, nº 75 e Estrada do Alvarenga, Bairro Sete Praias, Subdistrito Pedreira, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Obs.: A vistoria interna não foi realizada, em vista do ocupante do imóvel não estar presente, quando da vistoria, apesar, deste perito ter agendado nos autos dia e horário do início da vistoria (fls. 325 / 326) e determinação do MM. Juízo (fls. 327). As características construtivas e disposições dos compartimentos da edificação do imóvel foram presumidas, conforme vistoria externa, valendo-se, este perito 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

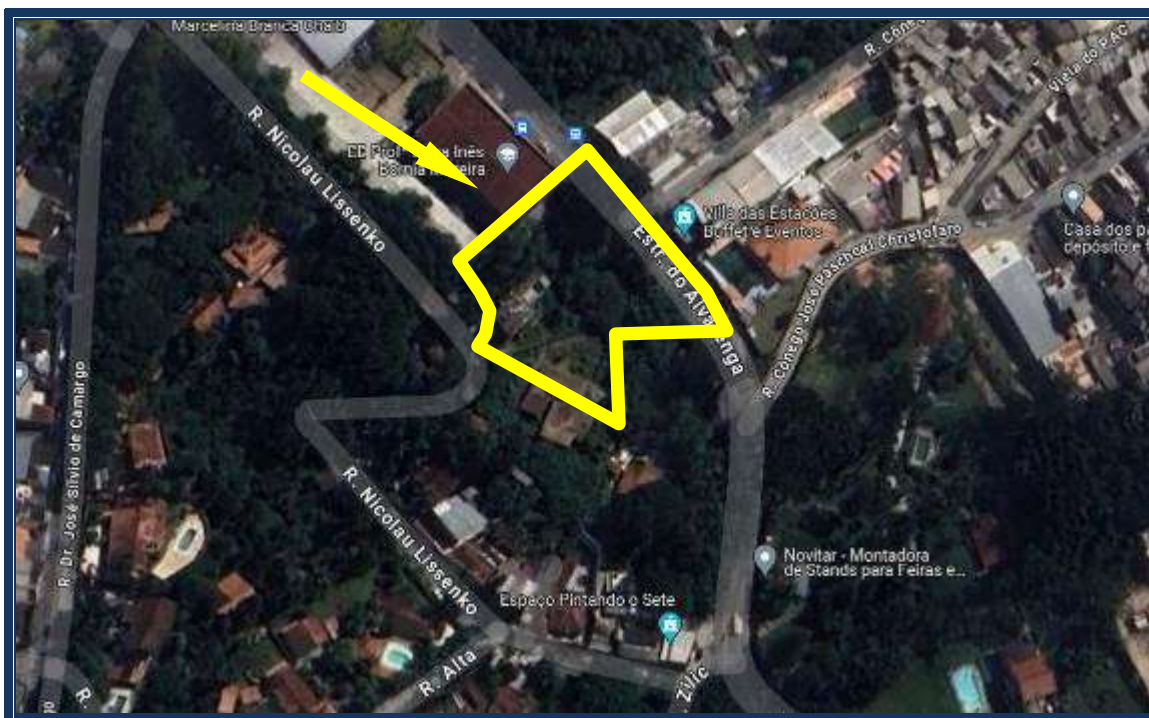
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Nicolau Lissenko, nº 75 e Estrada do Alvarenga, Bairro Sete Praias, Subdistrito Pedreira, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 161, Quadra 115 e lotes 0048-0 e 0049-9.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Nicolau Lissenko e Estrada do Alvarenga.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Nicolau Lissenko.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Nicolau Lissenko.



Vista da Rua Nicolau Lissenko que lhe dá acesso.



Vista da Rua Nicolau Lissenko que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Nicolau Lissenko e Estrada do Alvarenga.

7. Características do solo

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

8. Zoneamento

O imóvel encontra-se localizado, conforme a atual Lei de Uso e Parcelamento do Solo (nº 16.402 / 16), na zona ZERp (zona exclusivamente residencial de proteção ambiental).

9. 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.

10. Dimensões do terreno

O terreno do imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 77.077 do 11º CRI / SP (fls. 313), possui a seguinte descrição:

“...com a área de 4.607,00m², medindo 27,00m de frente para a Rua Nicolau Lissenko, 54,80m a noroeste, 90,00m de frente para a Estrada do Alvarenga, 39,20m ao sul, 34,30m a sudeste e 53,20m a sudoeste.”

11. Benfeitorias

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

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Estrutura	Convenciona
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	43 (quarenta e três) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	308,00m²

Obs.: A área construída e a idade da edificação foi resultado da análise das certidões de dados cadastrais da PMSP (Anexo I).

12. Ilustração fotográfica externa das benfeitorias



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)

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

$$F_r = 15,00m \text{ e } F_p = 27,00m$$

$$C_f = (27,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_f = 1,092$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (4.607,00 / 27,00) = 170,63\text{m}$$

Como P_e está acima de $2 \times P_{ma} = 120,00\text{m}$

$$C_p = \{ \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} \} / A_t \}$$

$$C_p = \{ \{ [(27,00 \times 60,00) \times 1,00] + \{ [(4.607,00 - (27,00 \times 60,00)) \times (60,00 / 120,00)^{0,50}] \} \} / 4.607,00 \}$$

Portanto: **$C_p = 0,810$**

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 – 3ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia em declive.

Portanto: **$F_t = 0,900$**

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 julho de 2024, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 178,77 / \text{m}^2$$

1.4. Valor total do terreno (V_t)

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

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t], \text{ sendo:}$$

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário do terreno (R\$ 178,77 / m^2)

C_f = Fator testada (1,092)

C_p = Fator profundidade (0,810)

F_p = Fator topografia (0,900)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (4)

A_t = Área do terreno (4.607,00 m^2)

$$V_t = [178,77 \times (1,092 + 0,810 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1) \times 4.607,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 660.522,00$$

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 as benfeitorias, para a data base de julho de 2024, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R ₈ N (julho / 2024)	R\$ 2.005,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.508,55 / m ² (R ₈ N x 1,251)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e	43 (quarenta e três) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,530
Área construída	308,00m 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 das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.508,55 \times 0,530 \times 308,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 409.496,00}$$

3. Valor total do imóvel para venda (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel para venda, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Sendo:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno (R\$ 660.522,00)

V_b = Valor das benfeitorias (R\$ 409.496,00)

$$V_i = (660.522,00 + 409.496,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.070.018,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.070.000,00$$

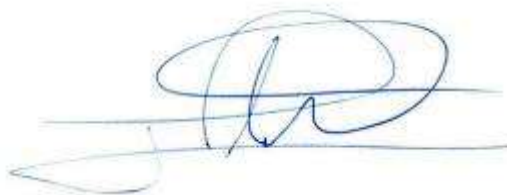
(um milhão e setenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 31 de julho de 2024.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÕES DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 161.115.0049-9

Local do Imóvel:
R NICOLAU LISSENKO, 75
ELDORADO - CEP 04477-065
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NICOLAU LISSENKO, 75
ELDORADO - CEP 04477-065

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.585	Testada (m):	65,50
Área não incorporada (m²):	670	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.255		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	308	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	235	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	390,00
- da construção:	1.521,00

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

- da área incorporada:	910.864,00
- da área não incorporada:	236.085,00
- da construção:	238.919,00
Base de cálculo do IPTU:	1.385.868,00

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 161.115.0048-0

Local do Imóvel:
R NICOLAU LISSENKO, S/N
ELDORADO - CEP 04477-065
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NICOLAU LISSENKO, 75
ELDORADO - CEP 04477-065

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.352	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.352		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	390,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	527.280,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	527.280,00

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:

$$F_r = 15,00m.$$

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 – 2ª 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:

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

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 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	4;607,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	390,00
Data-base	Julho de 2024

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Shalon Imóveis – Sra. Ilana
	Tel.: (11) 94030-8383
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Professor Camillo Aschcar, nº 1.028
04. Planta Genérica de Valores	Setor 161, Quadra 157 e IF 375,00
05. Área / Dimensões	1.990,00m ² / 40,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(450.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.990,00 \times [1,040 + 0,900 + 0,901 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 171,21 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Imobiliária Navegantes – Sr. Afonso
	Tel.: (11) 4043-5372
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Avenida Belvoir, s/nº
04. Planta Genérica de Valores	Setor 161, Quadra 162 IF 355,00
05. Área / Dimensões	2.000,00m ² / 40,00m x 50,00m
06. Topografia	Active de 10% a 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(300.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.000,00 \times [1,099 + 0,901 + 0,901 + 1,000 + 1,111 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 136,61 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Auxiliadora Predial Santo André – Sra. Juracy
	Tel.: (11) 4020-6080
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Pierre Laporte, nº 25
04. Planta Genérica de Valores	Setor 161, Quadra 143 e IF 375,00
05. Área / Dimensões	958,00m ² / 24,70m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(270.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 958,00 \times [1,040 + 0,822 + 0,928 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 200,37 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	SM Negócios Imobiliários – Sr. Rosivaldo
	Tel.: (11) 95328-7573
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Vicente Martin Soler, s/nº
04. Planta Genérica de Valores	Setor 161, Quadra 172 e IF 375,00
05. Área / Dimensões	1.980,00m ² / 43,70m de frente
06. Topografia	Aclive de 10% a 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 425.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(425.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.980,00 \times [1,040 + 0,900 + 0,901 + 1,000 + 1,111 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 183,98 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	RI Imob Digital – Sra. Clarice
	Tel.: (11) 94313-1335
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Lucilia Marcel, s/nº
04. Planta Genérica de Valores	Setor 161, Quadra 132 e IF 375,00
05. Área / Dimensões	747,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

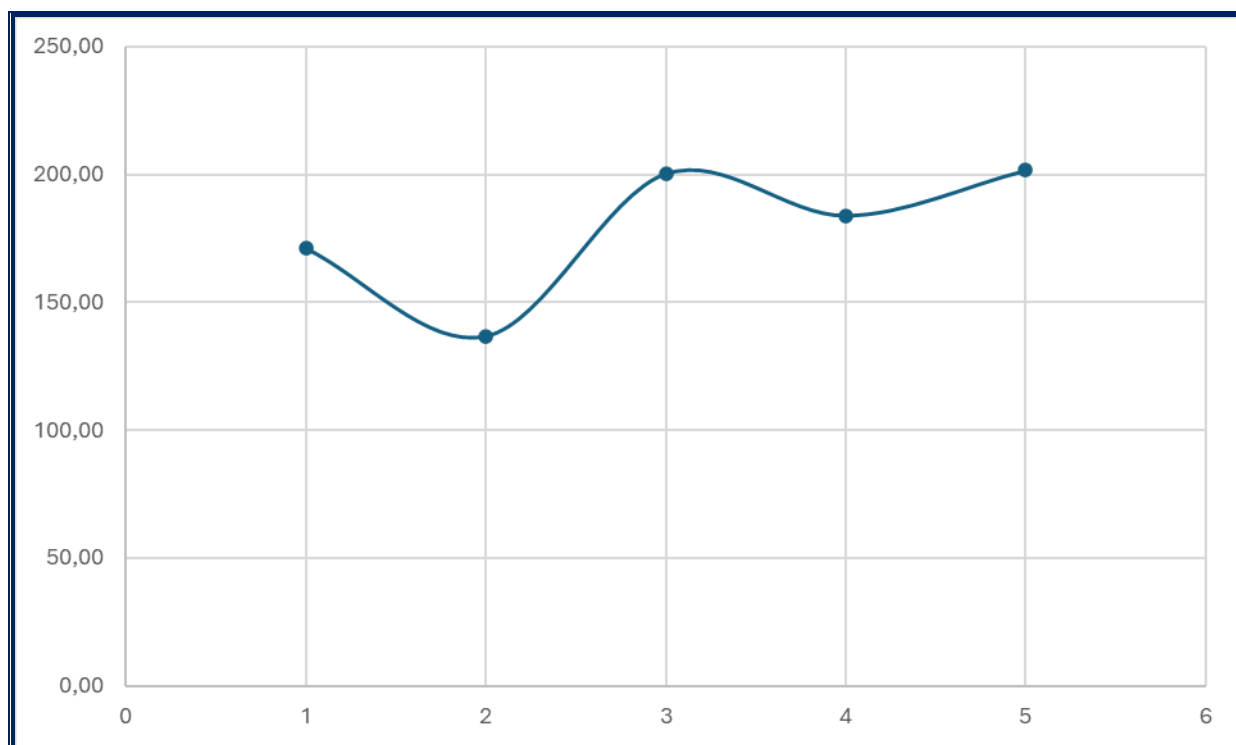
$$V_{u5} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 747,00 \times [1,040 + 0,797 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \} \}$$

$V_{u5} = R\$ 201,69 / m^2$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	450.000,00	0,90	0,00	1.990,00	1,040	0,900	0,901	1,000	1,000	1	6	171,21
02	300.000,00	0,90	0,00	2.000,00	1,099	0,901	0,901	1,000	1,111	1	6	136,61
03	270.000,00	0,90	0,00	958,00	1,040	0,822	0,928	1,000	1,000	1	6	200,37
04	425.000,00	0,90	0,00	1.980,00	1,040	0,900	0,901	1,000	1,111	1	6	183,98
05	200.000,00	0,90	0,00	747,00	1,040	0,797	1,000	1,000	1,000	1	6	201,69



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	171,21
V_{u2}	136,61
V_{u3}	200,37
V_{u4}	183,98
V_{u5}	201,69
Soma	893,85
Média	178,77
- 30%	125,14
+ 30%	232,40

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 178,77 / \text{m}^2$$