

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO : Nº 0127525-49.2006.8.26.0100**  
**CARTÓRIO : 33º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTE : IRMANDADE DE SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SÃO PAULO**  
**REQUERIDOS : MARIA HELENA DA SILVA 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 TERRENO**

**Localização:** Estrada Nove ( Passariúvas ), s/nº, Bairro Jardim Varginha, Subdistrito Parelheiros, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

**Data da avaliação:** Abril de 2023

**Valor de mercado para venda: R\$ 96.000,00**  
**( noventa e seis mil reais )**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 565, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda do imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Estrada Nove ( Passariúvas ), s/nº, Bairro Jardim Varginha, Subdistrito Parelheiros, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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 Estrada Nove ( Passariúvas ), s/nº, Bairro Jardim Varginha, Subdistrito Parelheiros, 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 280, Quadra 007 e lote 0013-1.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Estrada Nove.

**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Estrada Nove que lhe dá acesso.**



**Vista da Estrada Nove que lhe dá acesso.**



**Vista da Estrada Nove que lhe dá acesso.**

## 6. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 142.460 do 11º CRI / SP ( fls. 409 ), a seguinte descrição:

“...medindo 20,00m de frente para a Estrada Nove, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m<sup>2</sup>.”

## 7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Estrada Nove.

## 8. Características do solo

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

## 9. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar e rede de iluminação pública no logradouro. A Estrada Nove, que dá acesso ao imóvel avaliando, não possui pavimentação asfáltica e não possui guias e sarjetas.

## 10. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito não se encontra nenhuma benfeitoria.

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

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 I ).

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 ( $C_f$ )

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 IV – 11ª zona.

### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

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 IV – 11ª zona.

### 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 IV – 11ª zona.

### 1.2.4. Fator topografia ( $F_t$ )

Topografia plana.

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 abril de 2023, é de:

$$V_u = R\$ 95,62 / m^2$$

#### 1.4. Valor do terreno

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

$$V_t = [ V_u \times ( F_p + F_c - n + 1 ) \times A_t ]$$

$$V_t = [ 95,62 \times ( 1,000 + 1,000 - 2 + 1 ) \times 1.000,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 95.620,00$$

#### 2. Valor total do imóvel ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total do imóvel foi coincidente com o valor do terreno (  $V_t$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = \text{R\$ } 95.620,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 96.000,00$$

( noventa e seis mil reais )

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 12 ( doze ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Paulo, 10 de abril 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 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**, 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 IV – 11ª zona.

### 4. Fator profundidade ( $C_p$ )

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, 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 IV – 11ª zona

### 5. Fator frentes múltiplas ( $C_e$ )

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, 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 IV – 11ª 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:

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

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

<b>Situação paradigma</b>	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	Não se aplica
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	Não se aplica
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	Não se aplica
Expoente do Fator frente ( $f$ )	Não se aplica
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	Não se aplica
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados ( $n$ )	4
Área do terreno avaliando	1.000,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	251,00
Data-base	Abril de 2023

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de informação</b>	Prohabitar Imóveis – Sra. Suzana
	Tel.: (11) 5669-7944
<b>02. Data</b>	Abril de 2023 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Jorge Leal Gonçalves Pereira
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 278, Quadra 003 e IF 251,00
<b>05. Área</b>	1.110,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Casa Econ., 5 anos, ( b ), 120m <sup>2</sup> , R\$ 102.000,00
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 230.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ [ ( 230.000 \times 0,90 ) - 102.000,00 ] / 1.110,00 \} \times ( 1,000 + 1,026 + 1 + 1 - 4 + 1 ) \}$$

**$V_{u1} = R\$ 97,05 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de informação</b>	MTS Imóveis – Sr. Roberto
	Tel.: (11) 5666-5420
<b>02. Data</b>	Abril de 2023 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua José Humberto Bronca
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 278, Quadra 004 e IF 251,00
<b>05. Área</b>	2.500,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 220.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \{ \{ [ ( 220.000 \times 0,90 ) - 0,00 ] / 2.500,00 \} \times ( 1,000 + 1,121 + 1 + 1 - 4 + 1 ) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 88,78 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Marcos
	Tel.: (41) 99683-4311
<b>02. Data</b>	Abril de 2023 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Serenata à Brasileira
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 271, Quadra 016 e IF 251,00
<b>05. Área</b>	1.610,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Casa Simples, 25 anos, ( c ), 150m <sup>2</sup> , R\$ 142.000,00
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 315.000,00

**Ilustração fotográfica**


**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ [ ( 315.000 \times 0,90 ) - 142.000,00 ] / 1.610,00 \} \times ( 1,000 + 1,061 + 1 + 1 - 4 + 1 ) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 93,25 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Edson
	Tel.: (11) 99680-9905
<b>02. Data</b>	Abril de 2023 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Líbero Giancarlo Castiglia, nº 11
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 280, Quadra 008 e IF 251,00
<b>05. Área</b>	1.200,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Casa Econ., 25 anos, ( e ), 270m <sup>2</sup> , R\$ 220.000,00
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 370.000,00

**Ilustração fotográfica**


**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ [ ( 370.000 \times 0,90 ) - 220.000,00 ] / 1.200,00 \} \times ( 1,000 + 1,047 + 1 + 1 - 4 + 1 ) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 98,59 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de informação</b>	Rase Imóveis – Sra. Regina
	Tel.: (11) 99970-7771
<b>02. Data</b>	Abril de 2023 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Avenida Kayo Okamoto
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 279, Quadra 006 e IF 251,00
<b>05. Área</b>	1.696,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Casa Simples, 25 anos, ( e ), 174m <sup>2</sup> , R\$ 178.000,00
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 375.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

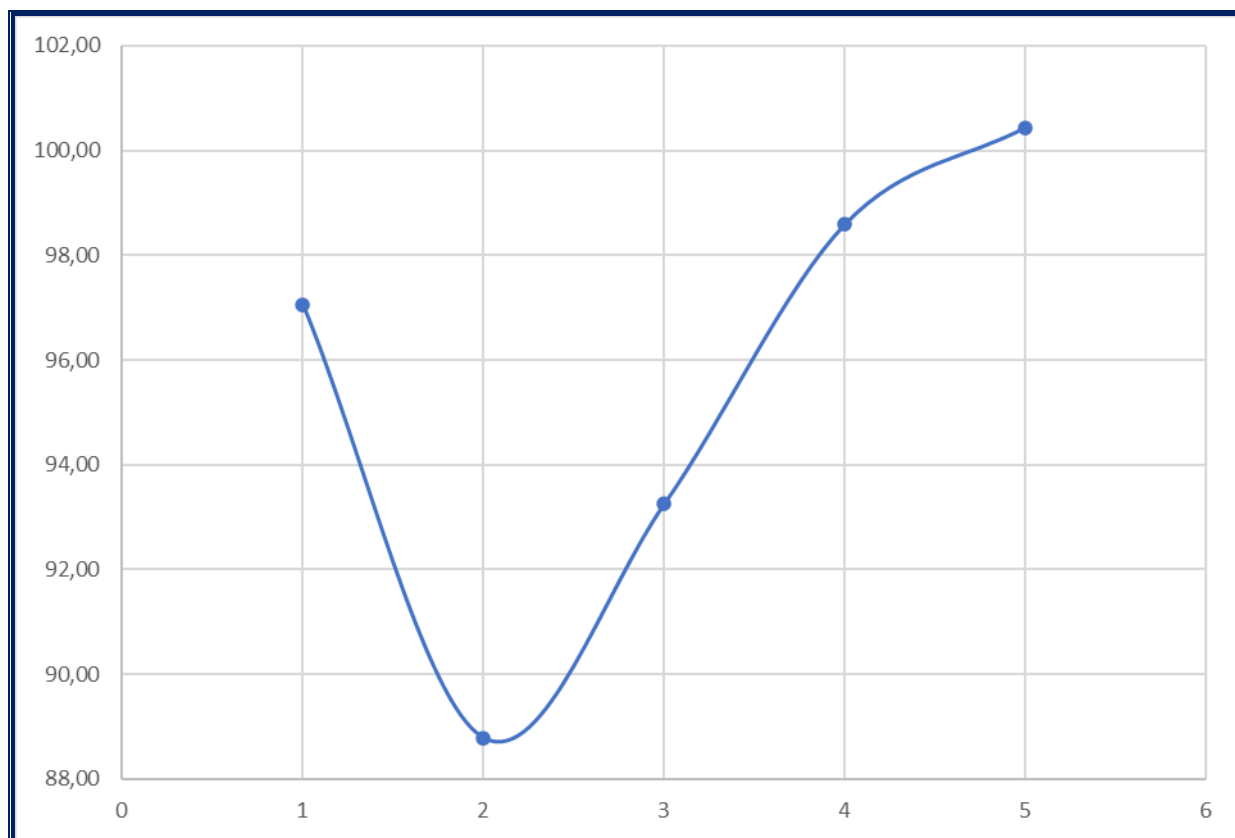
$$V_{u5} = \{ \{ [ ( 375.000 \times 0,90 ) - 178.000,00 ] / 1.696,00 \} \times ( 1,000 + 1,068 + 1 + 1 - 4 + 1 ) \}$$

**$V_{u5} = R\$ 100,44 / m^2$**

## **ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	230.000,00	0,90	102.000,00	1.110,00	1,000	1,026	1,000	1,000	4	<b>97,05</b>
02	220.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	1,121	1,000	1,000	4	<b>88,78</b>
03	315.000,00	0,90	142.000,00	1.610,00	1,000	1,061	1,000	1,000	4	<b>93,25</b>
04	370.000,00	0,90	220.000,00	1.200,00	1,000	1,047	1,000	1,000	4	<b>98,59</b>
05	375.000,00	0,90	178.000,00	1.696,00	1,000	1,068	1,000	1,000	4	<b>100,44</b>



## ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

## ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	97,05
$V_{u2}$	88,78
$V_{u3}$	93,25
$V_{u4}$	98,59
$V_{u5}$	100,44

$$MA = \frac{R\$ 478,12 / m^2}{5} = R\$ 95,62 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 66,94 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 124,31 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 95,62 / m^2$$