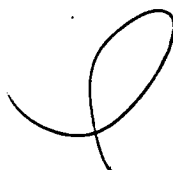


**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL
RESIDENCIAL**

Localização: Rua Gastão Vidigal, nº 348, parte do lote 26, quadra 37,
Loteamento Vila Amorim, Município e Comarca de Suzano,
Grande São Paulo.

Data da avaliação: Abril de 2020

Valor de mercado: R\$ 300.000,00
(trezentos mil reais)

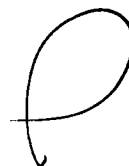




CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 722 e 790, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Gastão Vidigal, nº 348, parte do lote 26, quadra 37, Loteamento Vila Amorim, Município e Comarca de Suzano, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – OBRIGAÇÕES**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

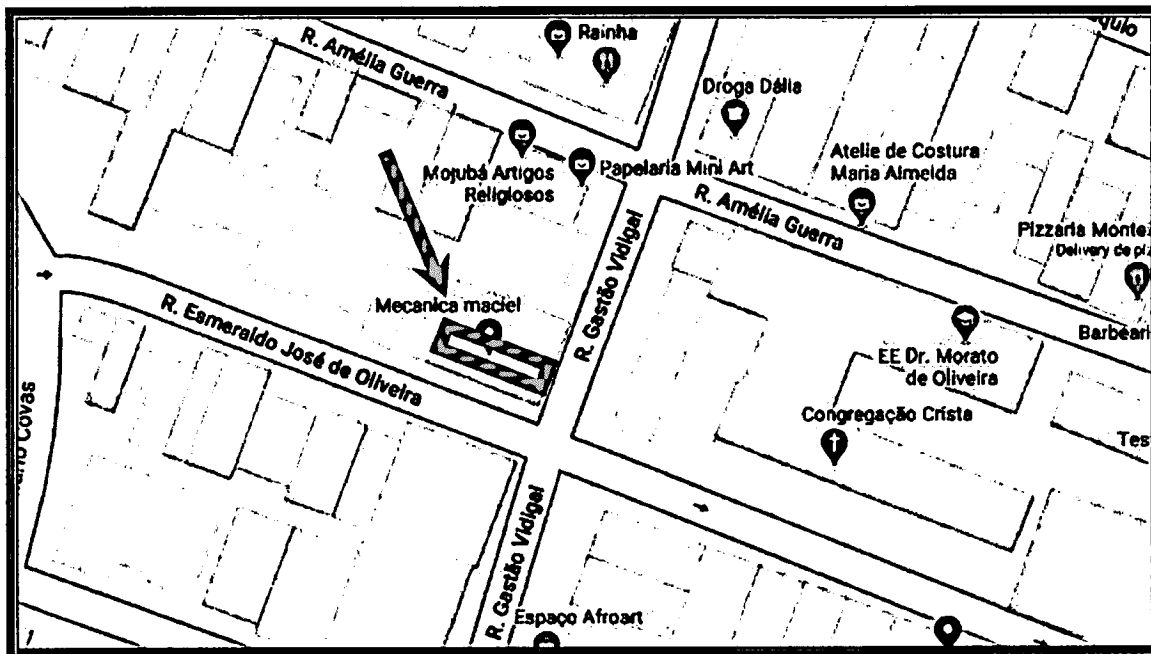
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Gastão Vidigal, nº 348, parte do lote 26, quadra 37, Loteamento Vila Amorim, Município e Comarca de Suzano, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Suzano, é: 12.011.018.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Gastão Vidigal.

5. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Gastão Vidigal que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Gastão Vidigal.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Rede pública de saneamento básico;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação asfáltica.

8. Dimensões

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 39.990 do 1º CRI / Suzano – SP (fls. 711), possui a seguinte descrição:

“Medindo 5,00m de frente para a Rua Gastão Vidigal, igual metragem nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área total de 125,00m².”

9. Características do solo

O solo é aparentemente seco, próprio a construção civil.

10. Circunvizinhança

A região é caracterizada por uma ocupação predominantemente residencial.





11. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características construtivas:

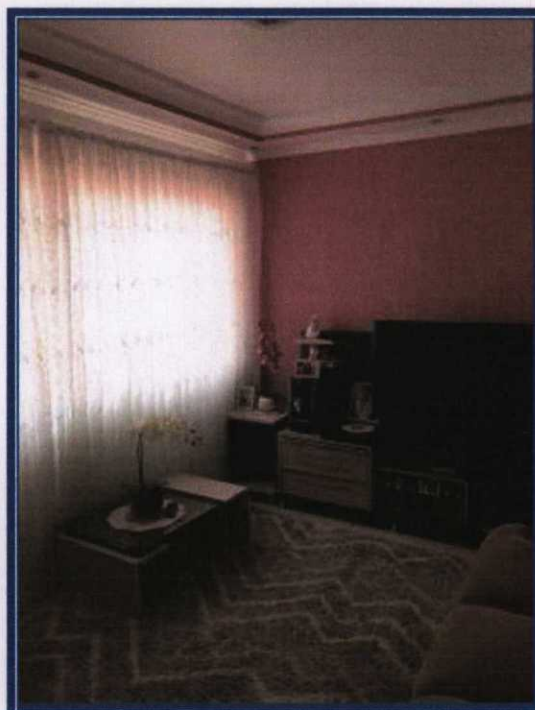
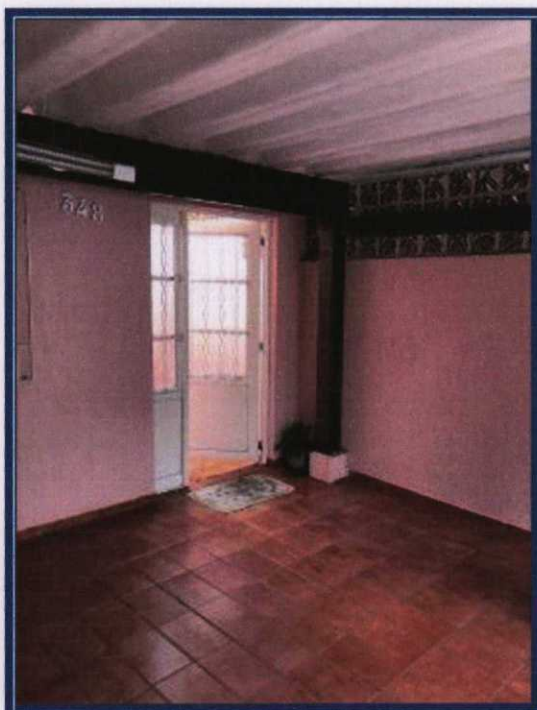
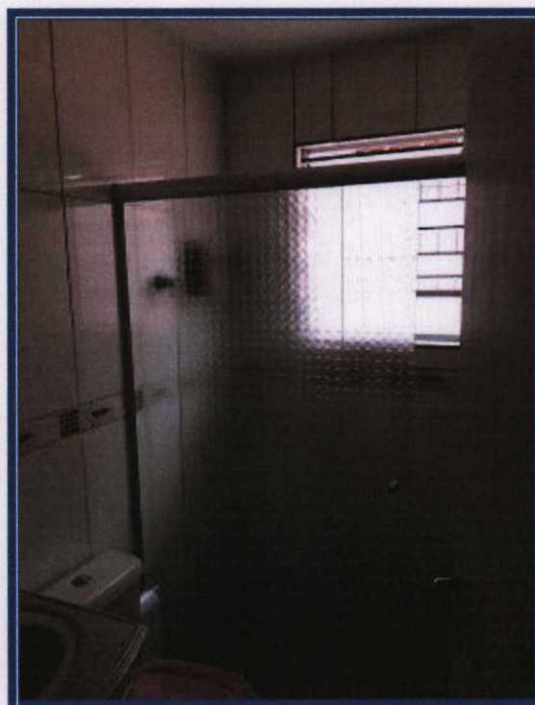
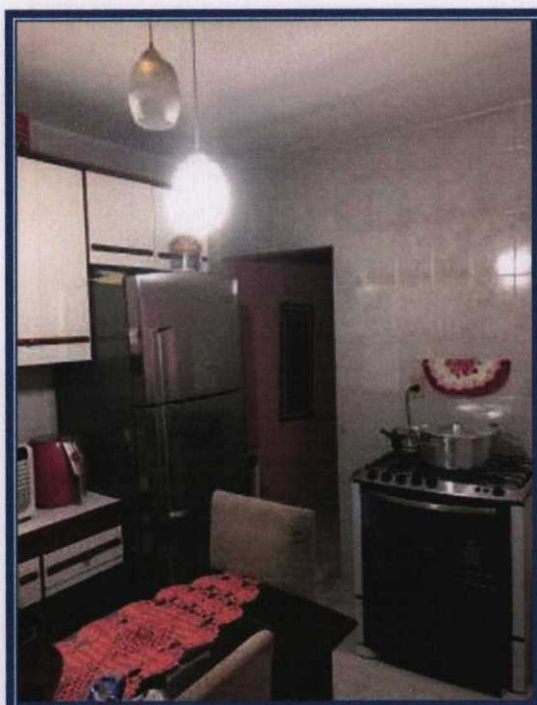
Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico	
Pavimentos	2 (dois) pavimentos	
Estrutura	Convencional	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira e ferro	
Caixilhos	Ferro	
Cobertura	Telhas de fibrocimento	
Compartimentos	Térreo	Cobertura, sala, cozinha, banheiro e 2 (dois) dormitórios
	Superior	Cobertura e área de serviço
Estado da edificação	Regular	
Idade real	30 (trinta) anos	
Área construída	146,63m ²	

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de análise da Notificação de Lançamento de IPTU da Prefeitura Municipal de Suzano (fls. 408).
- b) A idade da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.

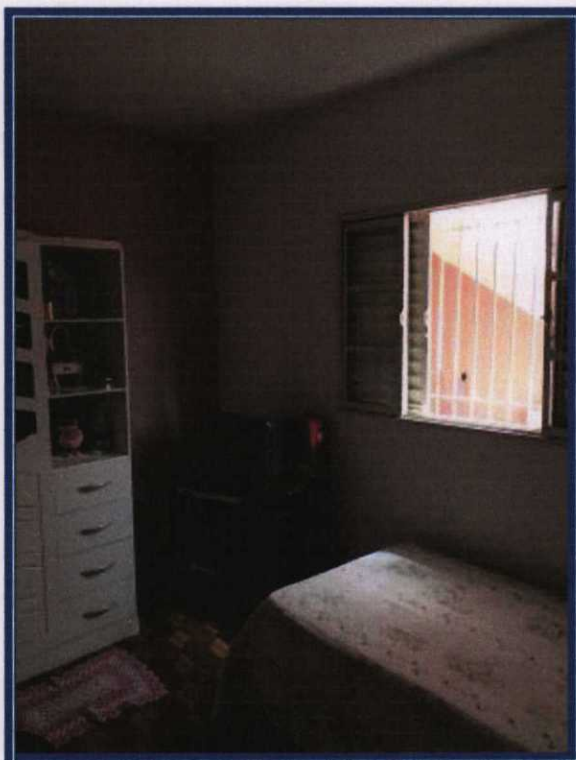


887

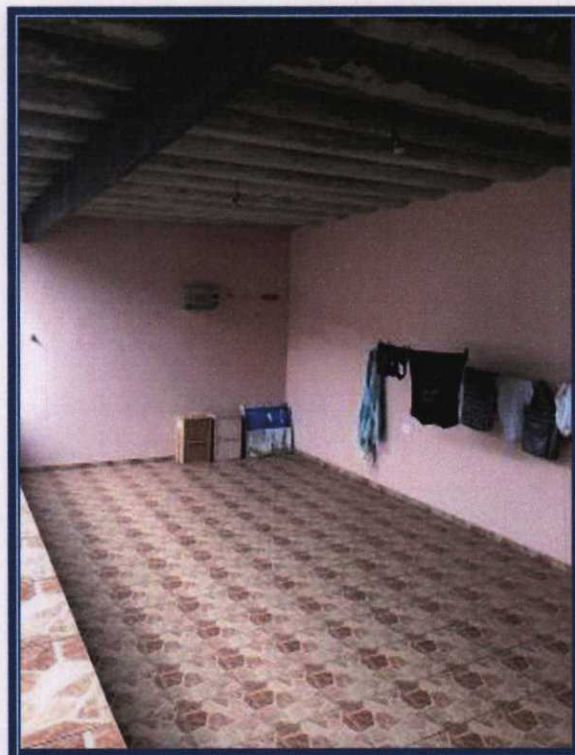
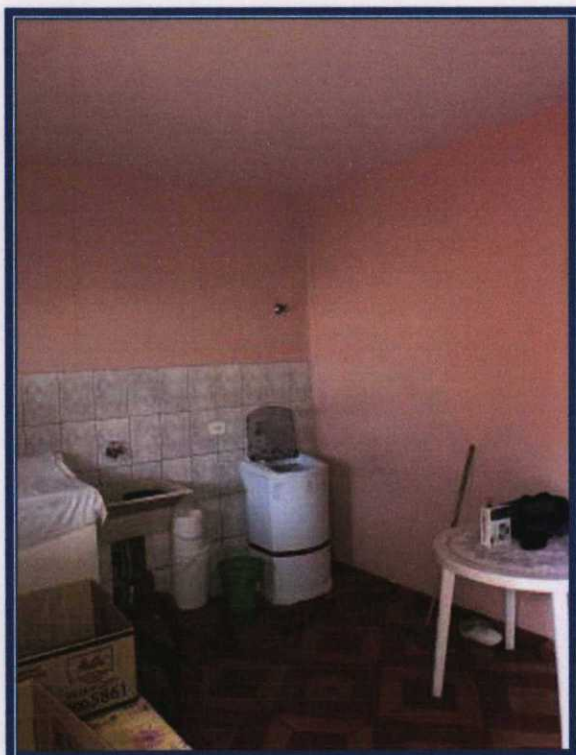
12. Ilustração fotográfica das benfeitorias**Térreo: Cobertura e sala.****Térreo: Cozinha e banheiro.**

P

888



Térreo: Dormitórios 1 e 2.



Superior: Área de serviço e cobertura.

9

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

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), apresentados no quadro resumo (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)

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

$$F_r = 10,00m$$

$$F_p = 5,00m$$

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,871$$

870

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (125,00 / 5,00) = 25,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00\text{m}$ e $P_{ma} = 40,00\text{m}$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

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)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

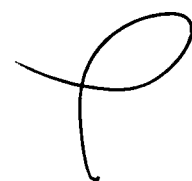
Portanto:

$$F_c = 1,000$$

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 2020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.208,28 / \text{m}^2$$



1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [1.208,28 \times (0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 125,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 131.551,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)**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 2017.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de abril de 2020, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
R ₈ N (abril / 2020)	R\$ 1.440,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.540,80 / m ² (R ₈ N x 1,070)
Estado da edificação	Regular (c)
I _r / I _e	70 (setenta) anos / 30 (trinta) anos
F _{oc}	0,741
Área construída	146,63m 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 obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída

$$V_b = (1.540,80 \times 0,741 \times 146,63)$$

$$V_b = \text{R\$ } 167.412,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (131.551,00 + 167.412,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 298.963,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 300.000,00$$

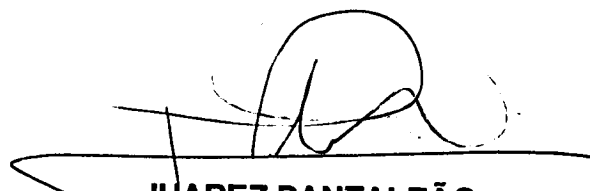
(trezentos mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 05 de maio de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

824

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

9

895

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_r)**

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 índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_r)

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)

ggb

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

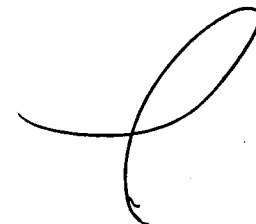
A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



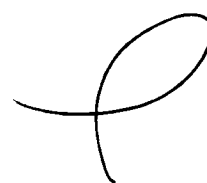
O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

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
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	125,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Abril de 2020

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Zaiba Imóveis – Sra. Adriana
	Tel.: (11) 4731-3845
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Benedito Costa Ramos, nº 395
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 35 anos, (d), 90m ² , R\$ 104.000,00
09. Valor de venda	R\$ 259.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(259.000,00 \times 0,90) - 104.000,00] / 125,00\} \times (1,000 + 1,000 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.186,38 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Camila Ramos Imóveis – Sr. César
	Tel.: (11) 4746-1543
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Benedito Costa Ramos, nº 444
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 35 anos, (d), 161m ² , R\$ 187.000,00
09. Valor de venda	R\$ 480.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(480.000,00 \times 0,90) - 187.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 1,091 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.069,18 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Conexão Imóveis – Sr. Júlio
	Tel.: (11) 4292-3333
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Gastão Vidigal, nº 400
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 25 anos, (c), 70m ² , R\$ 97.000,00
09. Valor de venda	R\$ 285.000,00

Ilustração fotográfica

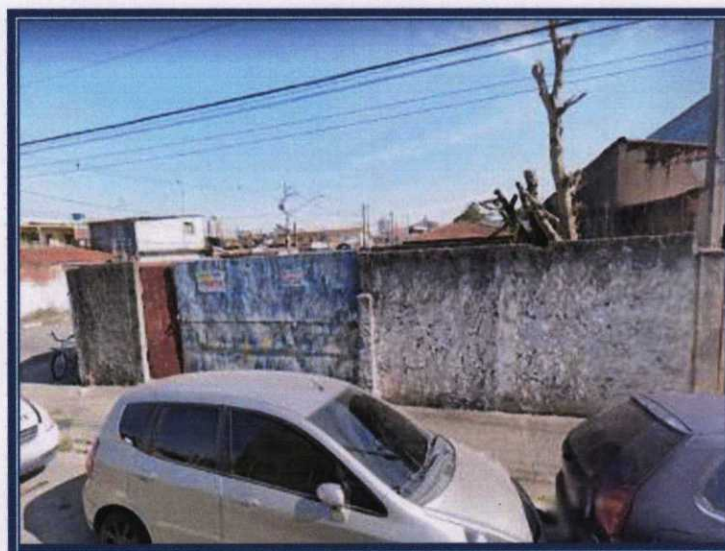
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(285.000,00 \times 0,90) - 97.000,00] / 125,00 \} \times (1,000 + 1,000 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.465,74 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Concept Imóveis – Sr. Armando
	Tel.: (11) 4748-1110
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Gastão Vidigal, nº 133 x Rua Euclides Damiane
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	300,00m ² / 10,00m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(350.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 300,00 \} \times (1,000 + 1,116 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.171,80 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Proprietária – Sra. Gabriela
	Tel.: (11) 97316-7762
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Joaquim Garcia de Souza, ao lado do nº 190
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

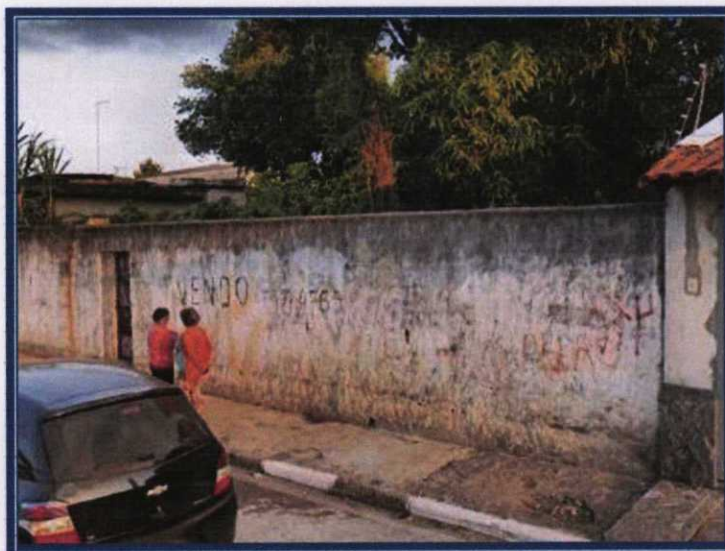
$$V_{u5} = \{ \{ [(300.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 1,091 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.178,28 / \text{m}^2$$

904

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Proprietária – Sra. Gabriela
	Tel.: (11) 97316-7762
02. Data	Abril de 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Joaquim Garcia de Souza, ao lado do nº 160
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(300.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 1,091 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.178,28 / \text{m}^2$$

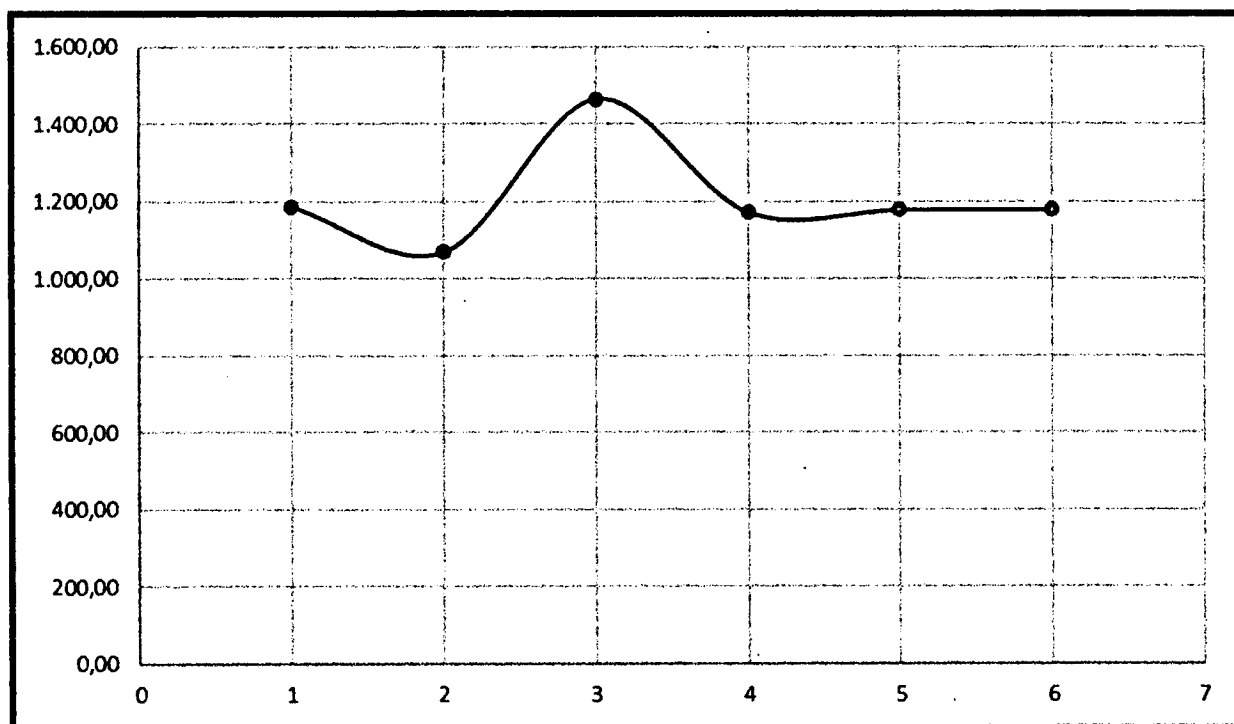
905

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



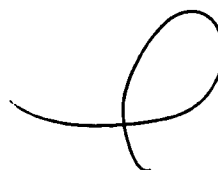
ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	A _t	A _t	F _{tr}	A _h	C _r	C _p	F _i	F _c	n	V _u
01	259.000,00	0,90	104.000,00	125,00	1,000	1,000	1,149	1,000	1	1	6	1.186,38
02	480.000,00	0,90	187.000,00	250,00	1,000	1,091	1,000	1,000	1	1	6	1.069,18
03	285.000,00	0,90	97.000,00	125,00	1,000	1,000	1,149	1,000	1	1	6	1.465,74
04	350.000,00	0,90	0,00	300,00	1,000	1,116	1,000	1,000	1	1	6	1.171,80
05	300.000,00	0,90	0,00	250,00	1,000	1,091	1,000	1,000	1	1	6	1.178,28
06	300.000,00	0,90	0,00	250,00	1,000	1,091	1,000	1,000	1	1	6	1.178,28



907

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	1.186,38
V_{u2}	1.069,18
V_{u3}	1.465,74
V_{u4}	1.171,80
V_{u5}	1.178,28
V_{u6}	1.178,28

$$MA = \frac{\text{R\$ } 7.249,65 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 1.208,28 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 845,79 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 1.570,76 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.208,28 / \text{m}^2$$