



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

463
R

UPJ 3 14/MAR/2022 16:40 000012732

PROCESSO : Nº 0152871-89.2012.8.26.0100
CARTÓRIO : 21º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO ABC BRASIL S. A.
REQUERIDA : SISSI DISTRIBUIDORA DE SECOS E MOLHADOS LTDA.

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 DA LOJA**464
~

Localização: Rua Apeninos, nº 370, Edifício Três Lírios, pavimento térreo, loja 1, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Data base: Fevereiro de 2022

Valor de venda: R\$ 2.130.000,00
(dois milhões, cento e trinta mil reais)

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 424, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (uma) loja localizada na Rua Apeninos, nº 370, Edifício Três Lírios, pavimento térreo, loja 1, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

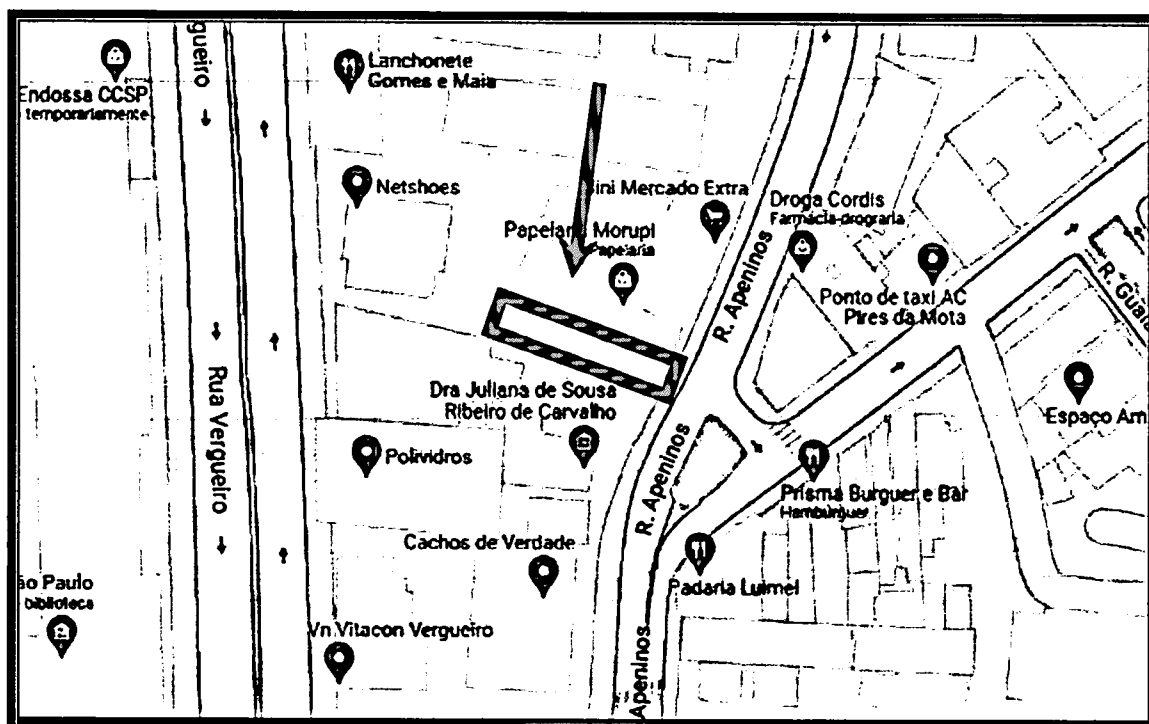
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

**CAPÍTULO III – VISTORIA**466
2**1. Localização**

A loja avalianda localiza-se na Rua Apeninos, nº 370, Edifício Três Lfrios, pavimento térreo, loja 1, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, a loja avalianda encontra-se no Setor 038, Quadra 009, lote 0305-9 e Índice Fiscal 2.378,00.

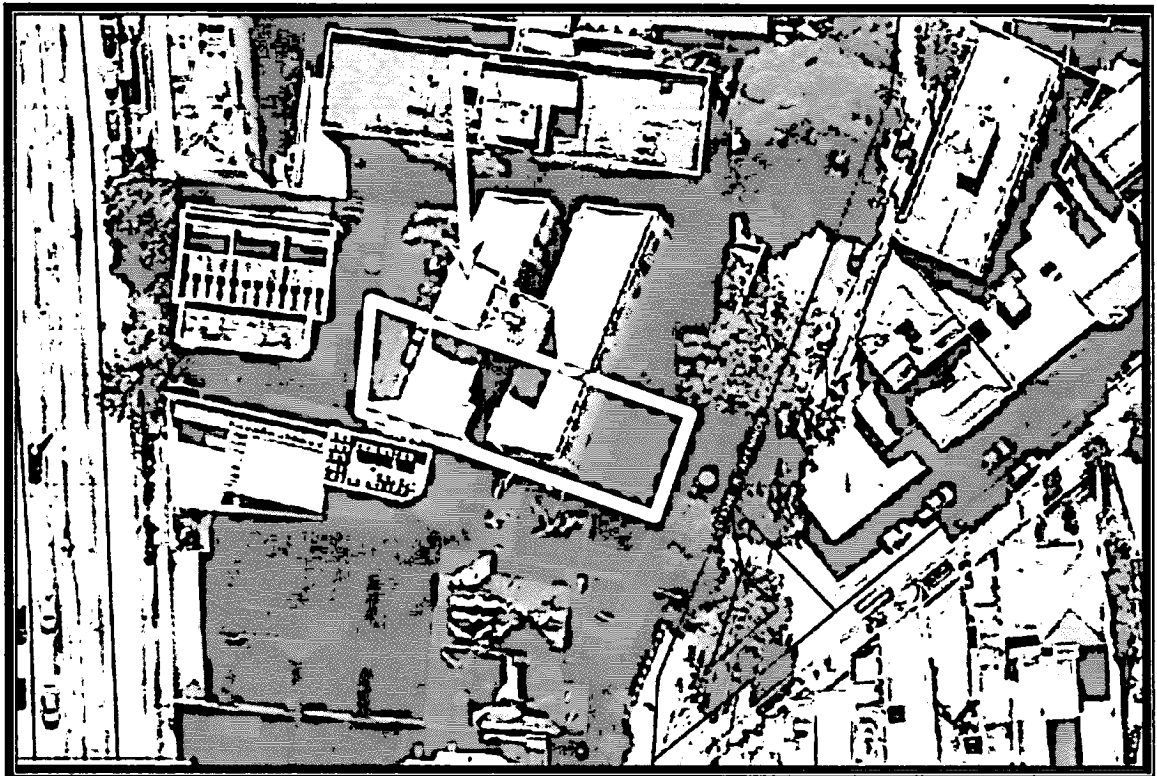
3. Planta de localização**4. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Apeninos.

f

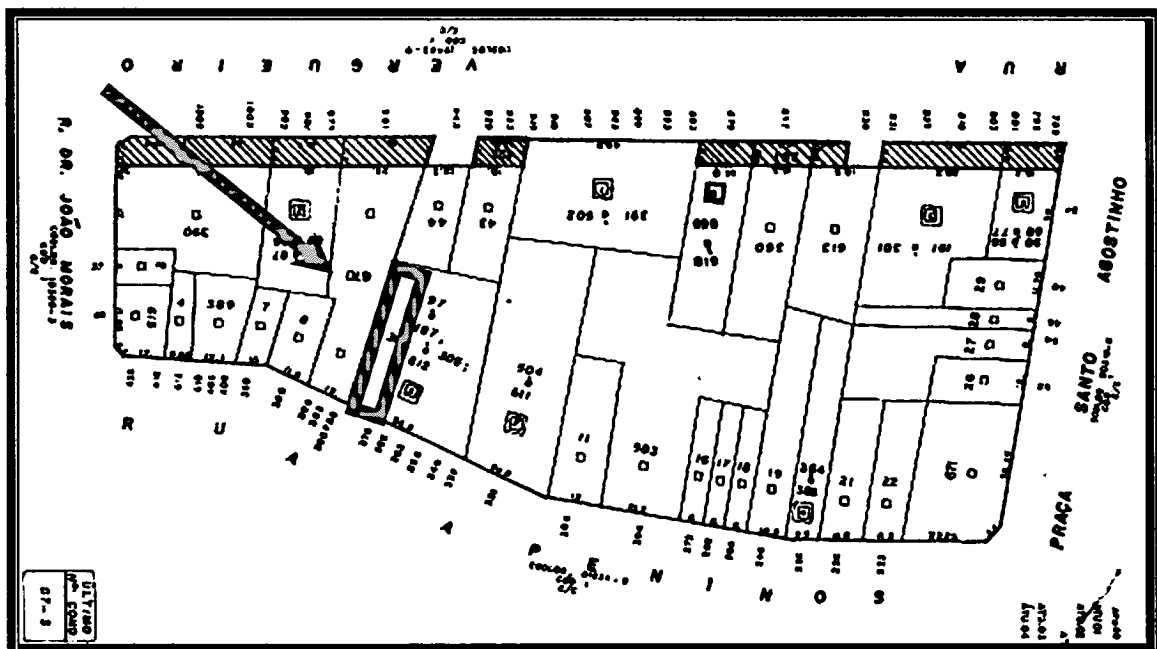


5. Foto aérea



467
K

6. Planta de quadra fiscal municipal



2

**7. Melhoramentos públicos**

O imóvel em questão 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.

8. Zoneamento

O local onde se situa a loja avalianda, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPb).

9. Circunvizinhança

A região é caracterizada por uma ocupação mista (residencial e comercial) .

10. Topografia

A topografia onde se encontra o imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Apeninos.

11. Características do solo

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

12. Ilustração fotográfica externa469
2**Vista da frente da loja avalianda.****Vista da Rua Apeninos que lhe dá acesso.**



13. Características construtivas da loja avalianda

470
L

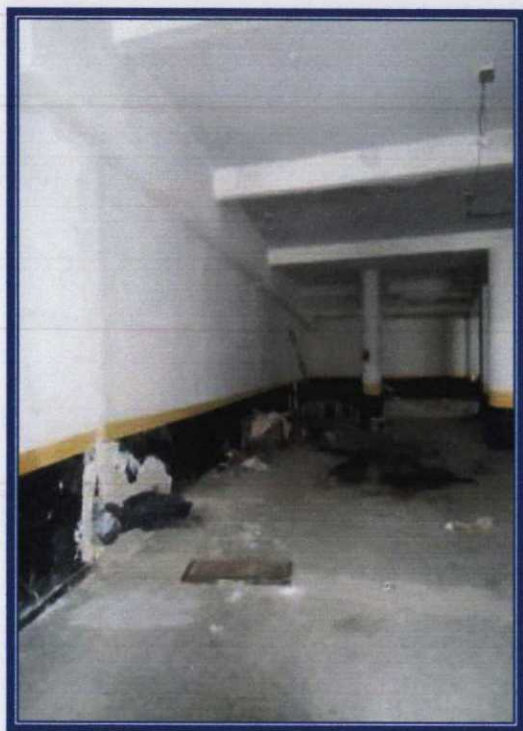
Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Estrutura	Concreto armado
Piso	Cimentado e ladrilhos cerâmicos
Forro	Laje
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Portas	Ferro e madeira
Caixilhos	Ferro e madeira
Janelas	Tipo basculante
Compartimentos	Salão e 2 (dois) sanitários
Idade real	56 (cinquenta e seis) anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples
Área construída	554,37m²
Fração ideal do terreno	5,922%

Obs.:

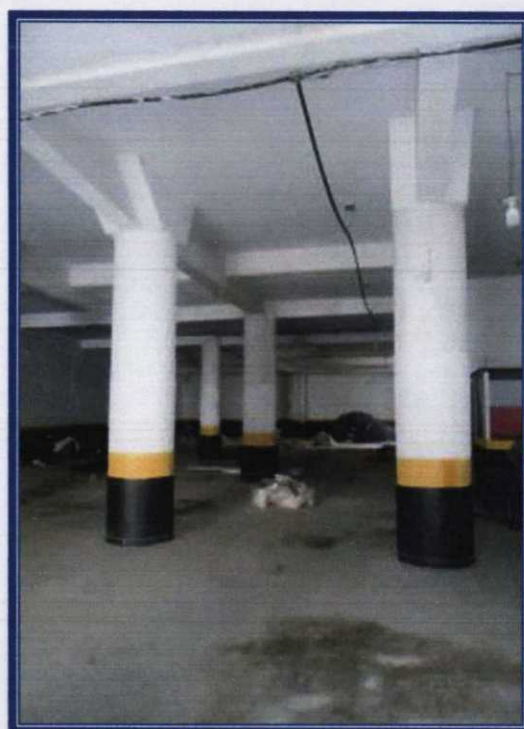
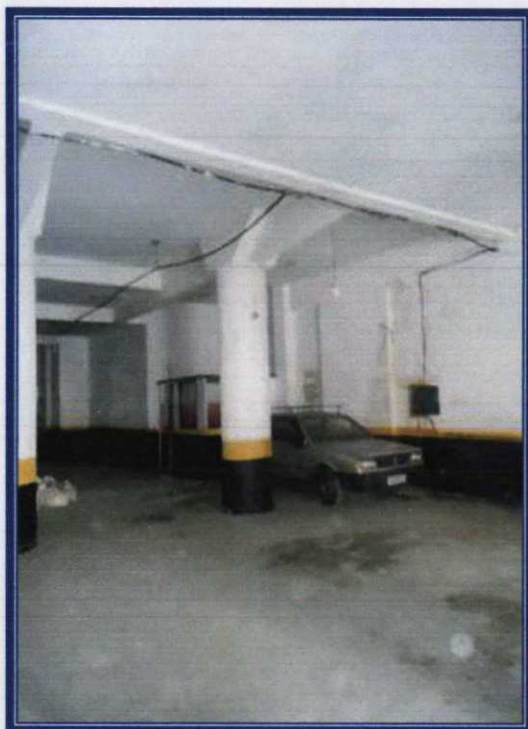
- a) A área construída da loja avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 7.065 do 1º CRI / SP (fls. 410);
- b) A idade da loja avalianda foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

14. Ilustração fotográfica interna da loja avalianda

W7/2

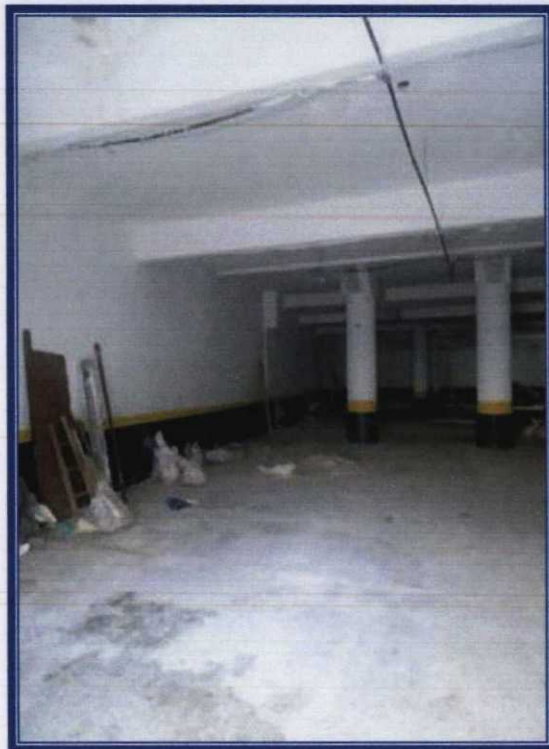
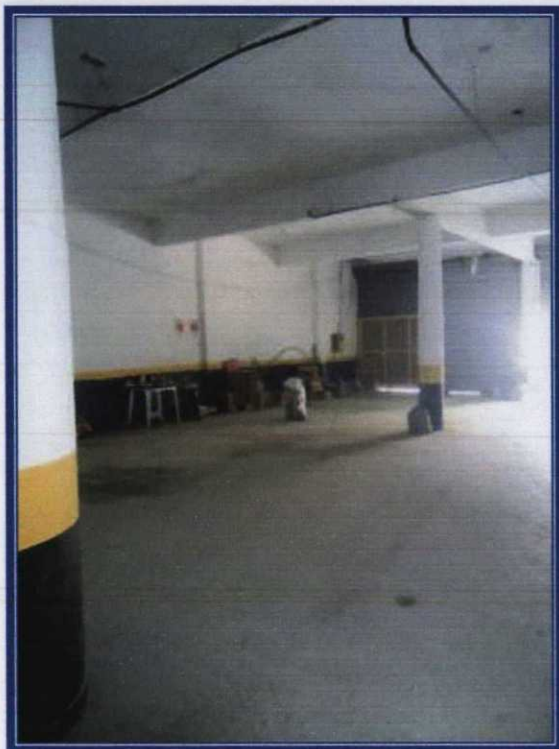


Salão.



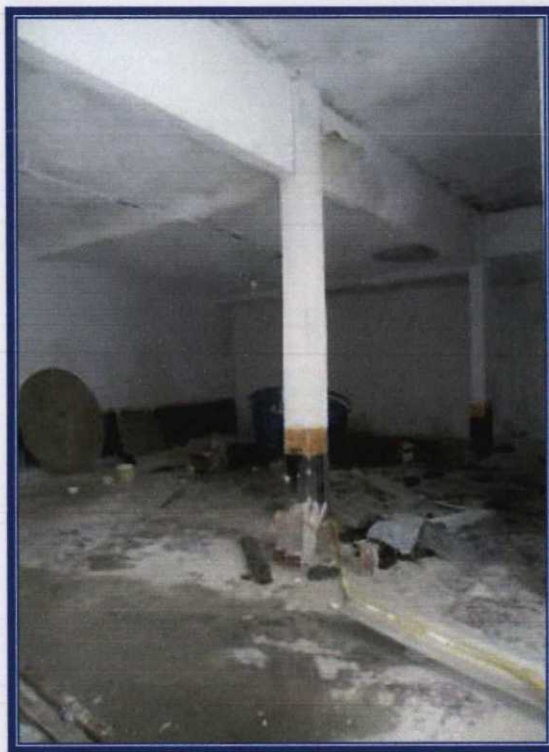
Salão.

f



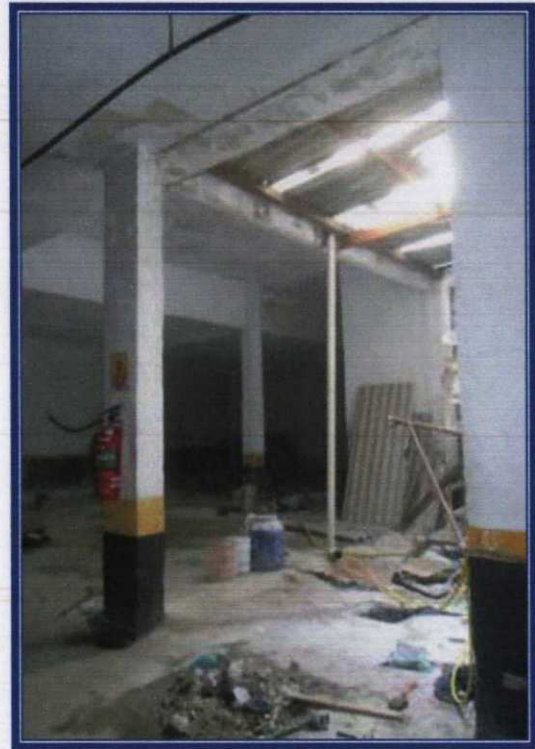
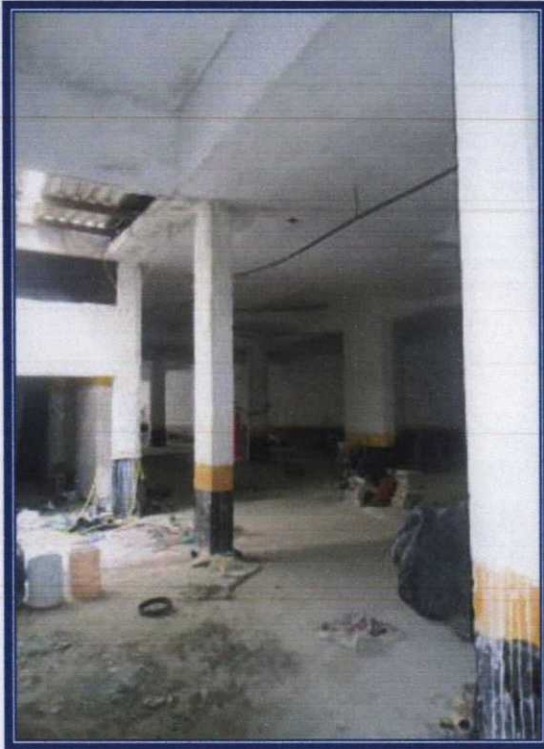
272
K

Salão.



Salão.

[Handwritten signature]



473
R

Salão.



Sanitários 1 e 2.

[Handwritten signature]



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

474

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de lojas 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 construída de loja na região onde se localiza a loja avalianda, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), o quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), do qual foi extraída a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de lojas0 e da loja avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor da loja para venda foi obtido pelo produto entre a sua área construída e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra as loja avalianda, referente ao mês de fevereiro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.841,23 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado da loja para venda (V_v)

475
R

$$V_v = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_v = Valor de mercado da loja para venda

V_u = Valor unitário da loja (R\$ 3.841,23 / m²)

A_c = Área construída da loja (554,37m²)

$$V_v = (3.841,23 \times 554,37)$$

$$V_v = \text{R\$ } 2.129.463,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_v = \text{R\$ } 2.130.000,00$$

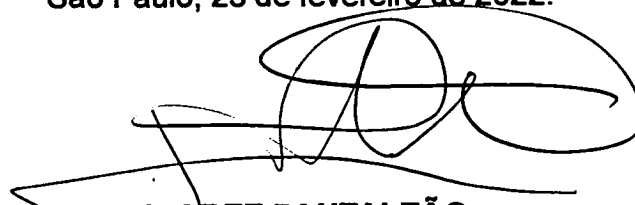
(dois milhões, cento e trinta mil reais)

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**476
2

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

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



477
R

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

f



478
2



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 038.009.0305-9

Local do Imóvel:
R APENINOS, 366 - E 370
CEP 01533-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R APENINOS, 366 - E 370
CEP 01533-000

Contribuinte(s):
CPF 154.202.988-05 GEORGIA THOME

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.262	Testada (m):	34,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0737
Área total (m²):	1.262		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	690	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.230	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1968		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.502,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	967.596,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	538.835,00
Base de cálculo do IPTU:	1.506.431,00



479
N

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO – VENDA

480
N

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 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 loja avalianda (IF_a) e no denominador, o da loja comparativa (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 da loja comparativa

A_a = Área da loja avalianda

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

As lojas comparativas foram homogeneizadas em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

481
~

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

As lojas comparativas foram homogeneizadas 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:

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

V_u = Valor unitário básico da loja comparativa

V_L = Valor de oferta da loja comparativa

A_u = Área útil da loja comparativa

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, as lojas comparativas, obtidas na pesquisa imobiliária foram homogeneizadas para a seguinte situação paradigma:

482
K

Situação paradigma	
Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio (1,368)
Área construída do imóvel comercial avaliando	554,37m ²
Número de fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade do imóvel comercial avaliando	56 (cinquenta e seis) anos
Vida referencial	80 (oitenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,465
Índice fiscal	2.378,00
Data-base	Fevereiro de 2022



283
v

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	FL Brokers – Sr. Geraldo
	Tel.: (11) 5502-1010
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida da Liberdade, nº 86
04. Planta Genérica de Valores	Setor 005, Quadra 038 e Índice Fiscal 4.546,00
05. Área construída da loja	600,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,475
09. Valor de venda	R\$ 5.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(5.000.000,00 / 600,00) \times 0,90 \times (0,523 + 1,020 + 0,979 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.915,33 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Mário
	Tel.: (11) 96315-7129
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida da Liberdade, nº 789
04. Planta Genérica de Valores	Setor 033, Quadra 018 e Índice Fiscal 4.524,00
05. Área construída da loja	300,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	50 (cinquenta) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,522
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

484F
re

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(3.200.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times (0,526 + 0,926 + 0,891 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.287,48 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

485
L

01. Fonte de informação	Paulo Roberto Leardi Imóveis – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 2385-6966
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida da Aclimação, nº 806
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 048 e Índice Fiscal 2.462,00
05. Área construída da loja	636,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Casa Médio (2,154)
07. Idade da loja	40 (quarenta) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,561
09. Valor de venda	R\$ 5.320.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(5.320.000,00 / 636,00) \times 0,90 \times (0,966 + 1,035 + 0,829 + 0,635 - 4 + 1)]$$

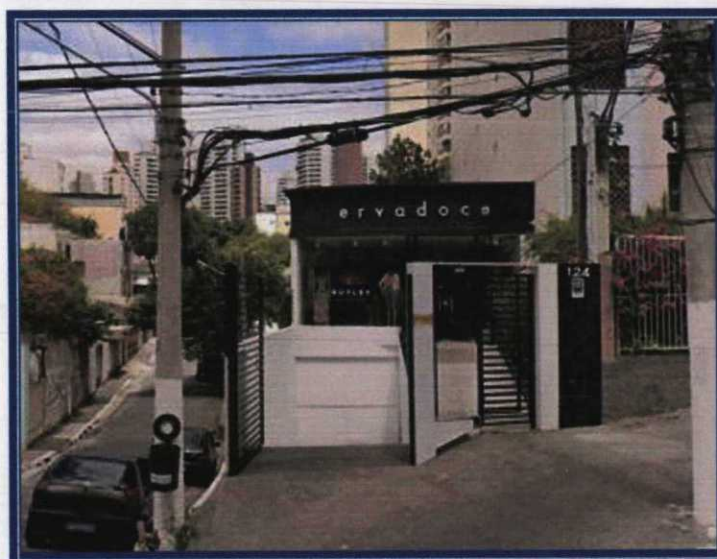
$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.499,58 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Display Imóveis – Sr. Francisco
	Tel.: (11) 3284-5199
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Almeida Torres, nº 124
04. Planta Genérica de Valores	Setor 033, Quadra 057 e Índice Fiscal 1.570,00
05. Área construída da loja	680,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,871)
07. Idade da loja	15 (quinze) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Regular (c) / 0,893
09. Valor de venda	R\$ 4.500.000,00

 486
 12

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(4.500.000,00 / 680,00) \times 0,90 \times (1,515 + 1,052 + 0,521 + 0,731 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.875,05 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

487
k

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Ademir
	Tel.: (11) 94725-8209
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Lins de Vasconcelos, nºs 219 / 223
04. Planta Genérica de Valores	Setor 034, Quadra 013 e Índice Fiscal 2.412,00
05. Área construída da loja	740,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	35 (trinta e cinco) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Regular e NRS (d) / 0,704
09. Valor de venda	R\$ 3.490.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(2.900.000,00 / 740,00) \times 0,90 \times (0,986 + 1,037 + 0,661 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.900,82 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

488
9

01. Fonte de informação	Marcelo Lara Imóveis – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 3105-6300
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Galvão Bueno, nº 747
04. Planta Genérica de Valores	Setor 033, Quadra 023 e Índice Fiscal 2.394,00
05. Área construída da loja	515,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	45 (quarenta e cinco) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,567
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(3.200.000,00 / 515,00) \times 0,90 \times (0,993 + 0,982 + 0,820 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.448,19 / \text{m}^2$$

(Handwritten signature)


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Imobiliária Harmonia – Sr. Gerson
	Tel.: (11) 3056-1882
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida da Liberdade, nºs 58 / 66
04. Planta Genérica de Valores	Setor 005, Quadra 038 e Índice Fiscal 4.546,00
05. Área construída da loja	630,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	60 (sessenta) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,425
09. Valor de venda	R\$ 3.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(3.500.000,00 / 630,00) \times 0,90 \times (0,523 + 1,032 + 1,094 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 3.246,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Paulo Roberto Leardi Imóveis – Sr. Sérgio Luís
	Tel.: (11) 2385-6966
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Lins de Vasconcelos, nºs 1.934 / 1.950
04. Planta Genérica de Valores	Setor 039, Quadra 010 e Índice Fiscal 1.866,00
05. Área construída da loja	740,00m ²
06. Padrão construtivo da loja	Galpão Médio (1,368)
07. Idade da loja	40 (quarenta) anos
08. Estado da loja / F_{oc}	Necessitando de reparos simples (e) / 0,610
09. Valor de venda	R\$ 3.490.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(3.490.000,00 / 740,00) \times 0,90 \times (1,274 + 1,037 + 0,762 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 4.557,33 / \text{m}^2$$



491
a

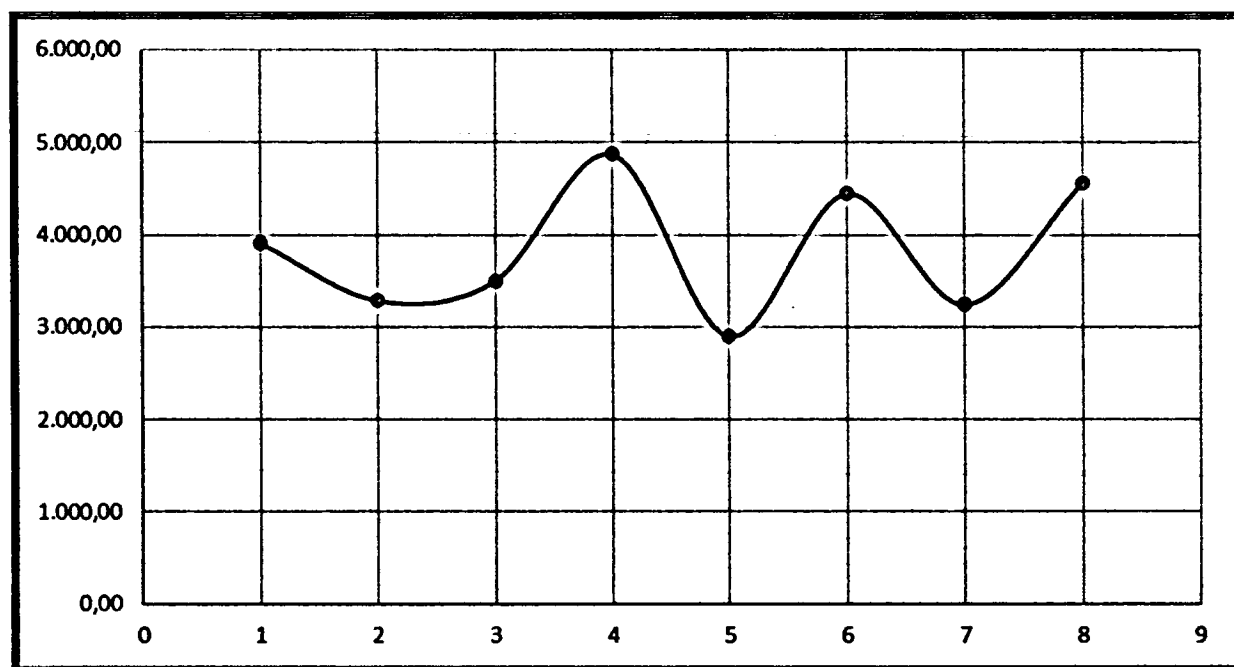
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

492
R

Nº	V _i	F _r	F _{tr}	A _u	A _h	F _{lr}	F _{pc}	n	V _u
01	5.000.000,00	0,90	0,523	600,00	1,020	0,979	1,000	4	3.915,33
02	3.200.000,00	0,90	0,526	300,00	0,926	0,891	1,000	4	3.287,48
03	5.320.000,00	0,90	0,966	636,00	1,035	0,829	0,635	4	3.499,58
04	4.500.000,00	0,90	1,515	680,00	1,052	0,521	0,731	4	4.875,05
05	3.490.000,00	0,90	0,986	740,00	1,037	0,661	1,000	4	2.900,82
06	3.200.000,00	0,90	0,993	515,00	0,982	0,820	1,000	4	4.448,19
07	3.500.000,00	0,90	0,523	630,00	1,032	1,094	1,000	4	3.246,07
08	3.490.000,00	0,90	1,274	740,00	1,037	0,762	1,000	4	4.557,33





493
2

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

294
x

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	3.915,33
V_{u2}	3.287,48
V_{u3}	3.499,58
V_{u4}	4.875,05
V_{u5}	2.900,82
V_{u6}	4.448,19
V_{u7}	3.246,07
V_{u8}	4.557,33

$$MA = \frac{R\$ 30.729,85}{8} / m^2 = R\$ 3.841,23 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.688,86 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.993,60 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.841,23 / m^2$$