

5362
f

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
- SANTANA - SP



001 4 FSCM.19.0005933-0 311019 1651 753

PROCESSO : Nº 0018276-77.2003.8.26.0001
 CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
 AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
 REQUERENTE : PATRÍCIA KING COTTBERG E OUTROS
 REQUERIDOS : APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. 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

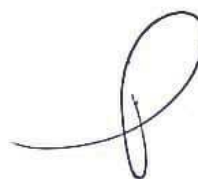
5363
JUAZES PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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

Localização: Rua Voluntários da Pátria, nº 663, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Outubro de 2019

Valor de mercado para venda: R\$ 38.400.000,00
(trinta e oito milhões e quatrocentos mil reais)



5364
f.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente pericia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 4.964 vº, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel comercial, localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo (fls. 4.964).



5365
f
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO III – VISTORIA

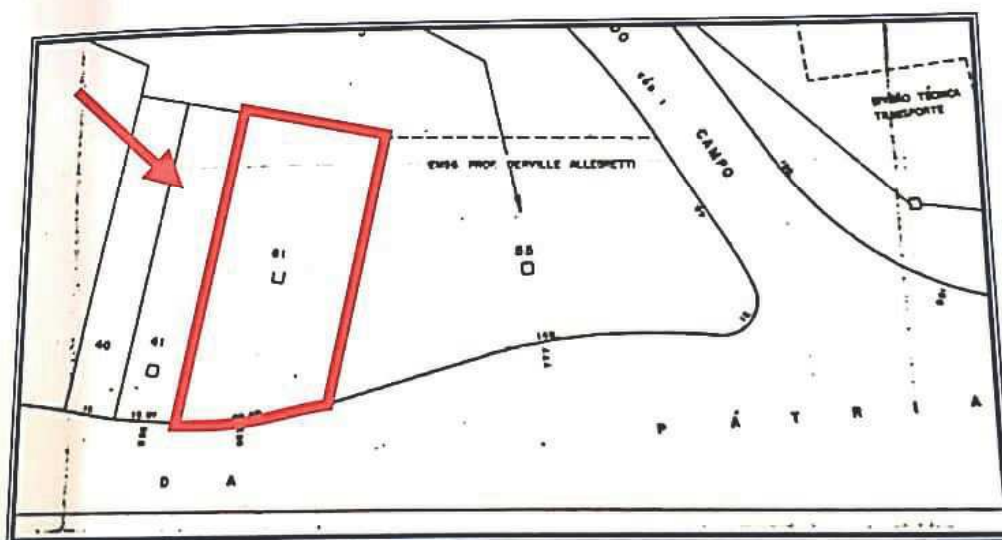
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 073, Quadra 161, lote 0061-3 e Índice Fiscal 1.518,00

3. Planta de quadra fiscal municipal

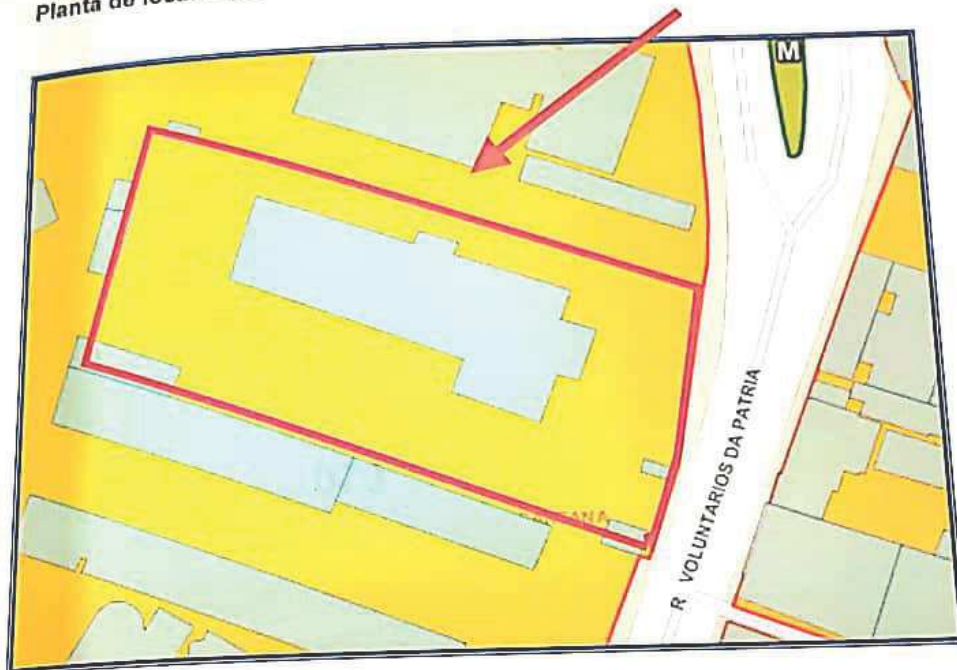


4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Voluntários da Pátria.

5366
f
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

5. Planta de localização



6. Foto aérea



5367
f.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.

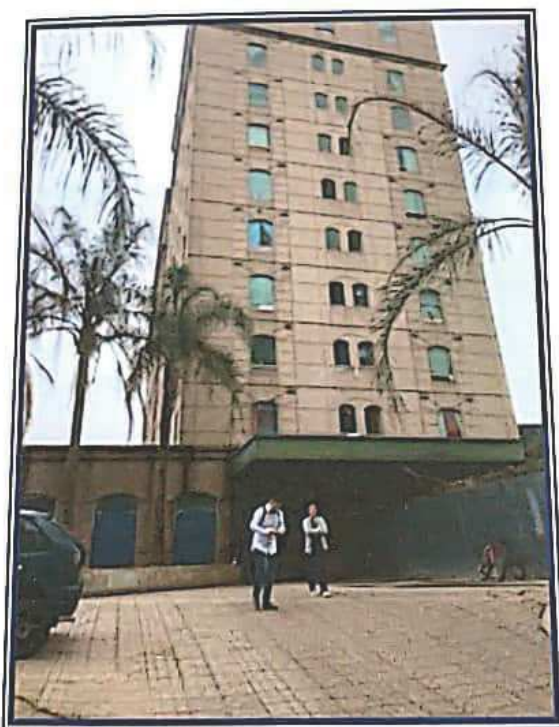


Vista da Rua Voluntários da Pátria que lhe dá acesso.

5368
JUARez PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Rua Voluntários da Pátria que lhe dá acesso.



Vista do imóvel avaliando.

5369
JUARez PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

8. **Topografia**

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Voluntários da Pátria.

9. **Características do solo**

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. **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.

11. **Dimensões**

O imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 95.947 do 3º CRI / SP (fls. 4.943), possui a seguinte descrição:

"...medindo **45,82 metros de frente** para a Rua Voluntários da Pátria, por 98,00 metros da frente aos fundos do lado direito,...; 97,25 metro, do lado esquerdo, ..., tendo nos fundos inicialmente 15,00 metros,, ...; daí deflete à direita e segue 0,40 metros, ...; daí deflete à esquerda e segue na distância de 28,57 metros, em dois segmentos, um de 16,20 metros e outro de 12,37 metros ..., encerrando a área superficial de **4.442,23m²**."

5370
4

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

12. Características das benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 (um) edifício comercial / serviços, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

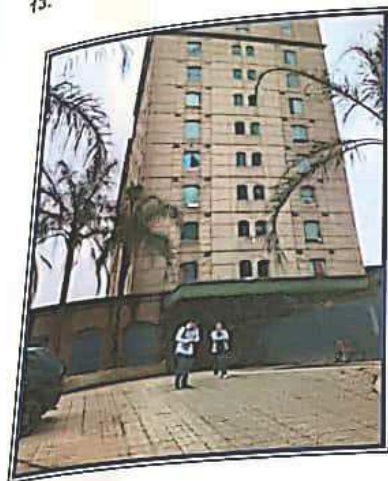
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio com elevador	
Estrutura	Concreto armado	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Nº de torres	1 (uma) torre	
Nº de elevadores	4 (quatro) elevadores	
Nº de pavimentos	13 (treze) pavimentos	
Apartamentos por andar	24 (vinte e quatro) apartamentos	
Compartimentos	Subsolo	Vagas de garagem
	Térreo	Restaurante, loja e salão de festas
	Mezanino	Salão de festas
	Andares	Dormitório e banheiro
Cobertura	Laje	
Idade real	13 (treze) anos	
Estado da edificação	Necessita de reparos importantes	
Área construída	14.215,90m ²	

Obs.:

- a) A área total da edificação foi resultado da análise da Matrícula nº 95.947, Av.03 (fls. 4.949);
- b) A idade real da edificação do imóvel foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

5371
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Acesso ao hall de entrada.



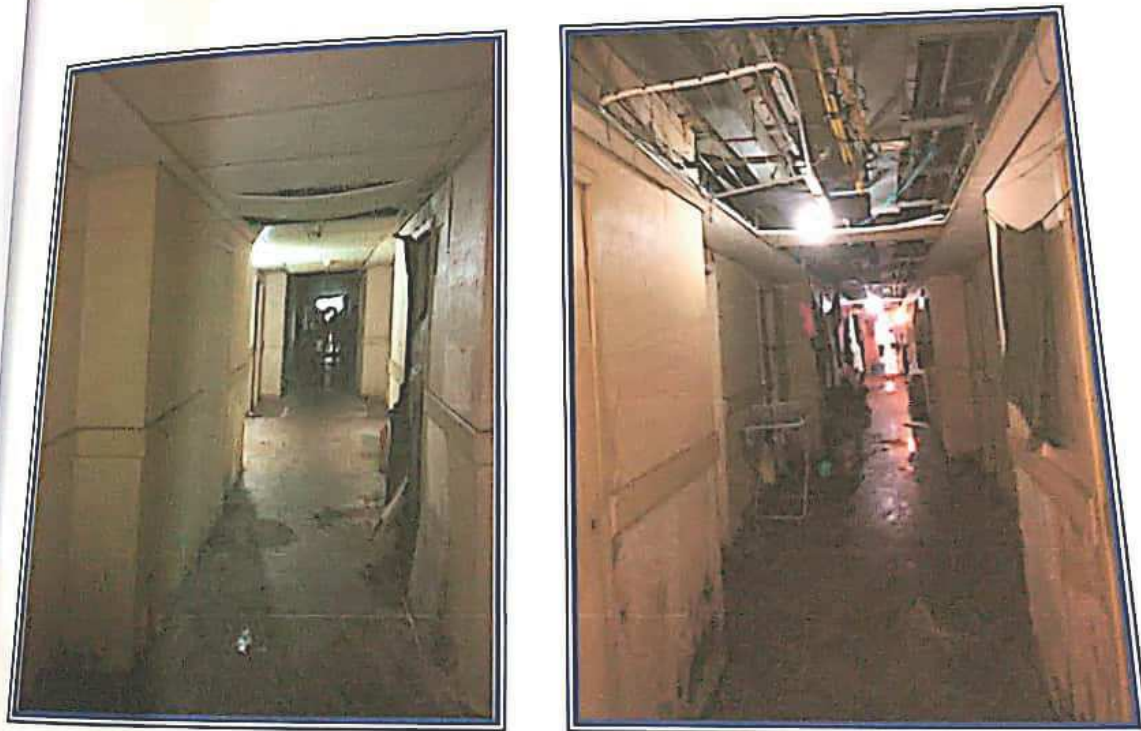
Térreo: Hall de entrada e corredor de circulação.

5372
4.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

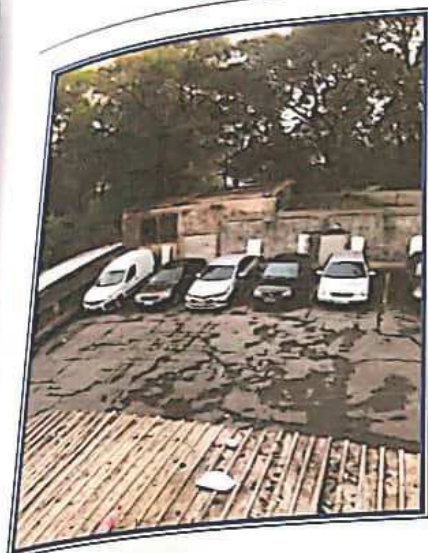


Vista do acesso aos elevadores.

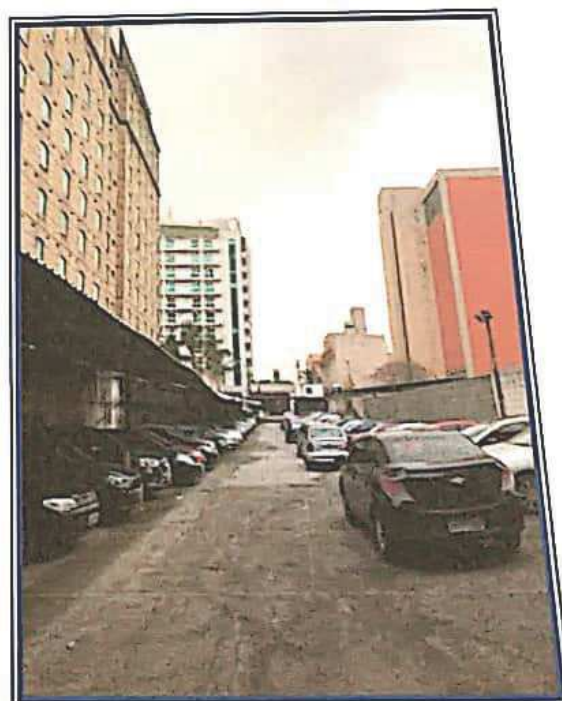
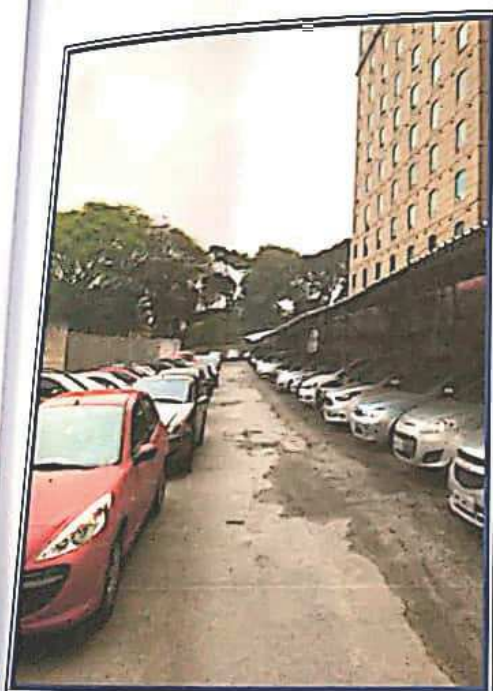


Vistas do andar padrão.

5373
JUARez PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista do estacionamento nos fundos.



Vistas do estacionamento lateral.

[Handwritten signature]

5374
J
JUAZREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista geral do prédio do imóvel.



Vista geral do prédio do imóvel.

[Handwritten signature]

5375
4
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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 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)

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

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

$$C_f = 1,149$$

5316
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (4.442,23 / 45,82) = 96,95\text{m} > 2 \times P_{ma} = 2 \times 40\text{m} = 80\text{m}$$

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

$$C_p = \{ [(45,82 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(4.442,23 - (43,82 \times 40,00)) \times (40,00 / 80,00)^{0,50}] \} / 4.443,00$$

Portanto:

$$C_p = 0,828$$

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)

O imóvel possui topografia plana.

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 outubro de 2019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.069,85 / \text{m}^2$$

5372
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [4.069,85 \times (1,149 + 0,828 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 4.442,23]$$

$$V_t = R\$ 17.663.388,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2017.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de outubro de 2019, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (1,926)
Valor de R ₈ N (outubro / 2019)	R\$ 1.431,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.756,11 / m ² (R ₈ N x 1,926)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _e / I _r	13 (treze anos) / 60 (sessenta anos)
F _{oc}	0,529
A _c	14.215,90m ²

53-18
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{ec} \times A_c)$$

$$V_b = (2.756,11 \times 0,529 \times 14.215,90)$$

$$V_b = R\$ 20.726.529,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (17.663.388,00 + 20.726.529,00)$$

$$V_i = R\$ 38.389.917,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_i = R\$ 38.400.000,00$$

(trinta e oito milhões e quatrocentos mil reais)



5379
JUAZES PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Dos Requeridos (fls. 4.984 / 4.985)

1. Descreva o Sr. Perito as dimensões e área do terreno do imóvel, bem como a área construída do mesmo.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. Descreva a área de entorno do imóvel, quanto à estética, espaços urbanos, atividades, comércio, transeuntes e frequentadores.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

3. Descreva o imóvel objeto da ação, especificamente sua divisão interna, padrão de acabamento, se a proposta inicial envolve máquinas, equipamentos e mobiliário, e se há garagem e quantidade de vagas.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

4. O contrato prevê qual percentual de diferença de medidas finais das unidades autônomas? As diferenças de medidas se encontram dentro desses limites do contrato?

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

5. Informe o Sr. Perito e Assistentes técnicos se há diferença de área em relação ao terreno da edificação, caso positivo, qual a redução no percentual de área individualizado para cada unidade autônoma?

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

5380
JUAZÉZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

6. Existem terrenos similares em dimensões e características no entorno, na região? Fornecer amostras do preço de venda.

Resp.: Sim

Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

7. Qual o valor do metro quadrado do terreno não edificado?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

8. Qual o valor do metro quadrado do terreno edificado?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

9. Descrevam o Sr. Perito e Assistentes Técnicos, detalhadamente o local (região) onde se situa o imóvel, destacando suas características gerais e particulares.

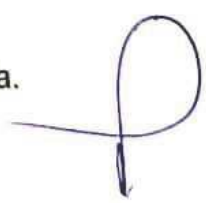
Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

10. Descreva o Sr. Perito as condições das áreas e imóveis próximos ao imóvel, tais como, limpeza de ruas e praças, presença de “ambulantes”, imóveis abandonados, tipos de comércio, oferta de imóveis para venda e locação, etc. e a influência desses fatores no valor dos imóveis da região.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

11. Descreva o Sr. Perito o tipo de padrão construtivo e se o mesmo se destacava por tal padrão, na região.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.



5381

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

12. Queiram, Sr. Perito e Assistente técnico, informar a taxa média de ocupação das cercanias, trazendo amostras para referenciar as conclusões. Queira fazer demonstração com evolução da taxa de ocupação ao longo dos anos 2002 até a atualidade.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

13. Esclareça o tempo de depreciação, deterioração da construção.

Resp.: Favor reportarem-se aos capítulos III – Vistoria e IV – Avaliação.

14. Queira informar a estimativa de gastos com a retomada de construção do prédio.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

15. Esclareça o Sr. Perito qual o tempo necessário para as obras de término do imóvel à condição do contrato.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

16. Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

17. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.



5382
f.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

18. Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever).

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

19. Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região na região com características comerciais. Qual o valor do m² dos imóveis da região?

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

20. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resp.: O justo, real e atual valor de mercado para a venda do imóvel comercial localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP é R\$ 38.400.000,00 (trinta e oito milhões e quatrocentos mil reais).

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

21. Queira o Sr. Perito descrever as características e condições atuais do imóvel objeto do contrato.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

22. De quem era a posse direta do imóvel quando foi invadido pelos moradores de rua?

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.



5383
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

23. Utilizando a faculdade do art. 473 § do CPC, que tenham a gentileza de ouvir testemunhas, obter informações, solicitar documentos que estejam em poder das partes ou repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, croquis, fotografias e quaisquer outras peças demonstrativas do apurado.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

24. Identifique, com força policial, qual o movimento de rua que está frente da ocupação.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

B) Dos Requerentes (fls. 4.993 / 4.996)

1. Queira o Sr. Perito delimitar o imóvel conforme descrição perimétrica contida na Matrícula.

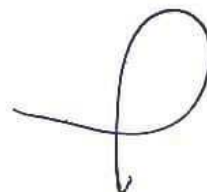
Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. Queira o Sr. Perito descrever a localização do imóvel objeto da presente avaliação.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

3. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação a Marginal Tietê.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.



5384
4.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação às Avenidas Cruzeiro do Sul e Santos Dumont.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

5. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação ao Terminal Rodoviário Tietê.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

6. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação ao Aeroporto Campo de Marte.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

7. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação a potenciais econômico como Sambódromo do Anhembi, Shopping Center Norte, Shopping D e parques.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

8. Queira o Sr. Perito informar a distância do imóvel em relação a faculdades e instituições de ensino superior.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.



5389
2
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

9. Queira o Sr. Perito informar a importância comercial do empreendimento para a região.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

10. Queira o Sr. Perito informar se o empreendimento encontra-se em uma região valorizada, face a sua proximidade com importantes vias de São Paulo.

Resp.: Favor reportarem-se aos capítulos III – Vistoria e IV – Avaliação.

11. Queira o Sr. Perito informar o zoneamento a qual o imóvel está inserido.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

12. Queira o Sr. Perito informar as características de uso, ocupação e parcelamento do solo do imóvel conforme a lei de Zoneamento.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

13. Queira o Sr. Perito descrever as benfeitorias existentes no imóvel.

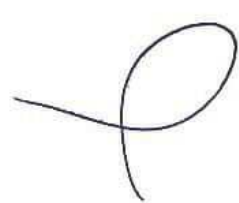
Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

14. Qual a destinação dos imóveis erigidos no terreno?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

15. Quantos pavimentos possui o empreendimento "Apart-Hotel Anhembí"?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.



5386
J. JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

16. Quantas unidades habitacionais possui o "Apart-Hotel Anhembí"?
Favor descrever suas características, bem como a distribuição interna e metragem das unidades.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

17. Queira o Sr. Perito informar se há áreas de lazer implantadas no empreendimento, descrevendo-as.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

18. Queira o Sr. Perito informar o padrão construtivo e estado de conservação de todas as unidades habitacionais do empreendimento "Apart-Hotel Anhembí".

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

19. Queira o Sr. Perito informar se o empreendimento encontra-se acabado / inacabado. Justificar minuciosamente.

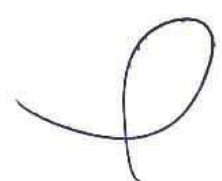
Resp.: O empreendimento encontra-se acabado, contudo, necessitando de reparos importantes.

20. Caso a resposta ao quesito anterior seja negativa (empreendimento inacabado), informar quais as obras necessárias à sua finalização? E qual a sua implicação no valor de mercado do imóvel.

Resp.: Favor reportarem-se à resposta ao quesito anterior.

21. Queira o Sr. Perito informar a infraestrutura existente no empreendimento "Apart-Hotel Anhembí".

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.



5381
4
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

22. Queira o Sr. Perito informar a quantidade e metragem das vagas de garagem do empreendimento "Apart-Hotel Anhembí".

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

23. Queira o Sr. Perito informar se os estacionamentos contíguos ao "Apart-Hotel Anhembí" encontram-se locados.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

24. Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, queira o Sr. Perito informar o valor da locação dos estacionamentos.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

25. Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado para os estacionamentos contíguos ao "Apart-Hotel Anhembí".

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

26. Queira o Sr. Perito informar a importância econômica de um estacionamento na região.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

27. Queira o Sr. Perito informar qual a metodologia utilizada para a apuração do valor unitário por metro quadrado de venda, justificando a sua adoção.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

5388
J. ✓

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

28. Caso o Sr. Perito tenha utilizado o Método Comparativo, quais os fatores que foram considerados quando da homogeneização dos valores? Favor demonstrar cálculos.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação e ao Anexo II – Critério de homogeneização.

29. Queira o Sr. Perito demonstrar a pesquisa de mercado utilizada na apuração do valor unitário, indicando todas as características dos elementos comparativos, tais como, área de terreno, bem como suas fontes de informação (telefone, site, etc.).

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

30. Qual a distância entre o imóvel avaliando em relação aos elementos comparativos? Favor apresentar imagem aérea com a localização dos mesmos para melhor elucidação.

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

31. Considerando todos os quesitos anteriores, indaga-se. Qual o valor de mercado do imóvel avaliando.

Resp.: O justo, real e atual valor de mercado para a venda do imóvel comercial localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP é R\$ 38.400.000,00 (trinta e oito milhões e quatrocentos mil reais). Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

32. Queira o Sr. Perito informar qual a capacidade do imóvel objeto de gerar renda.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

5389
R.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

33. Queira o Sr. Perito esclarecer quais os fins comerciais de exploração para o empreendimento objeto da presente demanda.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

34. Queira o Sr. Perito apresentar outras considerações que entenda ser necessário ao deslinde das questões.

Resp.: Favor reportarem-se ao corpo do laudo.



5390
f.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 29 (vinte e nove) páginas, digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 28 de outubro de 2019.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

591
JUAZEL PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



5392
J
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 073.161.0091-3

Local do imóvel:
R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 663
CEP 02011-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 663
CEP 02011-000

Contribuinte(s):
CNPJ 01.557.942/0001-38 APTA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.443	Testada (m):	45,82
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	4.443		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	14.000	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		

Valores de m² (R\$):

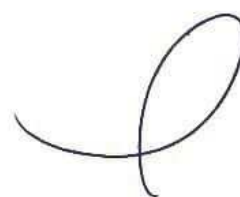
- de terreno:	1.876,00
- da construção:	3.599,00

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

- da área incorporada:	5.380.287,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	44.843.540,00
Base de cálculo do IPTU:	50.223.827,00

5393
f.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



5394
A.
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – 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 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_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.

5395
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

4. 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.

53916
f.

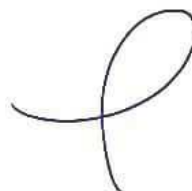
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	4.442,23m ²
Índice fiscal	1.518,00
Data-base	Outubro de 2019



5397
4
JUARez PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Caramelo Imóveis – Sr. Milton
02. Data	Tel.: (11) 3834-6779
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.627
05. Área / Dimensões	Setor 072, Quadra 108 e Índice Fiscal 2.363,00
06. Topografia	634,00m ² / 20,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Sem benfeitorias
	R\$ 11.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{(((11.000.000,00 \times 0,90) - 0,00) / 634,00) \times (0,642 + 0,784 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.636,98 / \text{m}^2$$

5398
3
JUARez PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sra. Clara
	Tel.: (11) 3871-8446
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.416
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 128 e Índice Fiscal 2.234,00
05. Área / Dimensões	723,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 6.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(6.500.000,00 \times 0,90) / 723,00] \times (0,679 + 0,797 + 0,922 + 0,985 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.102,69 / \text{m}^2$$

5391
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
02. Data	Tel.: (11) 98239-1133
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Avenida Imirim, ao lado do nº 145
05. Área / Dimensões	Setor 072, Quadra 114 e Índice Fiscal 1.058,00
06. Topografia	844,00m ² / 25,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Sem benfeitorias
	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(2.500.000,00 \times 0,90) / 844,00] \times (1,435 + 0,813 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.981,34 / \text{m}^2$$

5400

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Lopes One Imóveis – Sra. Ester
02. Data	Tel.: (11) 2262-9988
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua Tomé Raposo, em frente ao nº 60
05. Área / Dimensões	Setor 073, Quadra 002 e Índice Fiscal 1.183,00
06. Topografia	600,00m ² / 20,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Sem benfeitorias
	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(2.600.000,00 \times 0,90) / 600,00] \times (1,283 + 0,779 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.637,64 / \text{m}^2$$

5401
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Lello Imóveis – Sr. Milton
02. Data	Tel.: (11) 3018-0000
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua Major Sampaio, em frente ao nº 43
05. Área / Dimensões	Setor 073, Quadra 058 e Índice Fiscal 1.549,00
06. Topografia	1.276,00m ² / 7,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Galpão Médio, 40 anos, (e), 600m ² , R\$ 868.000,00
	R\$ 12.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{05} = \{[(12.000.000,00 \times 0,90) - 868.000,00] / 1.276,00\} \times [0,980 + 0,856 + 1,074 + 0,809 + 0,718 + 1,$$

$$V_{05} = \text{R\$ } 4.889,42 / \text{m}^2$$

5402
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sra. Clara
02. Data	Tel.: (11) 3871-8446
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Avenida General Ataliba Leonel, nº 3.964
05. Área / Dimensões	Setor 068, Quadra 539 e Índice Fiscal 1.068,00
06. Topografia	1.100,00m ² / 12,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa simples, 45 anos, (c), 200m ² , R\$ 295.000,00
	R\$ 4.472.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{[(4.472.000,00 \times 0,90) - 295.000,00] / 1.100,00\} \times (1,421 + 0,840 + 0,964 + 0,809 + 1 + 1 - 6 +$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.506,79 / \text{m}^2$$

5402
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sra. Clara
02. Data	Tel.: (11) 3871-8446
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Avenida General Ataíba Leonel, nº 3.964
05. Área / Dimensões	Setor 068, Quadra 539 e Índice Fiscal 1.068,00
06. Topografia	1.100,00m ² / 12,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa simples, 45 anos, (c), 200m ² , R\$ 295.000,00
	R\$ 4.472.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ [(4.472.000,00 \times 0,90) - 295.000,00] / 1.100,00 \} \times (1,421 + 0,840 + 0,964 + 0,809 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.506,79 / \text{m}^2$$

5403

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis – Sra. Clara
02. Data	Tel.: (11) 3871-8446
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Avenida General Ataliba Leonel, nº .3856
05. Área / Dimensões	Setor 068, Quadra 539 e Índice Fiscal 1.068,00
06. Topografia	440,00m ² / 10,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Construção sem valor comercial
	R\$ 2.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = \{[(2.200.000,00 \times 0,90) / 440,00] \times (1,421 + 0,749 + 1,000 + 0,996 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 5.247,53 / \text{m}^2$$

54CH

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte da Informação	Souza Norte Imóveis – Sr. Souza
02. Data	Tel.: (11) 2892-3394
03. Localização	Outubro de 2019 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua Capitão Manuel Novaes, nº 156
05. Área / Dimensões	Setor 073, Quadra 007 e Índice Fiscal 1.319,00
06. Topografia	580,00m ² / 12,00m de frente
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Galpão Simples, 30 anos, (e), 130m ² , R\$ 128.000,00
	R\$ 3. 500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u8} = \{[(3.500.000,00 \times 0,90) - 128.000,00] / 580,00\} \times (1,151 + 0,775 + 0,964 + 0,984 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 4.556,44 / \text{m}^2$$

5405

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

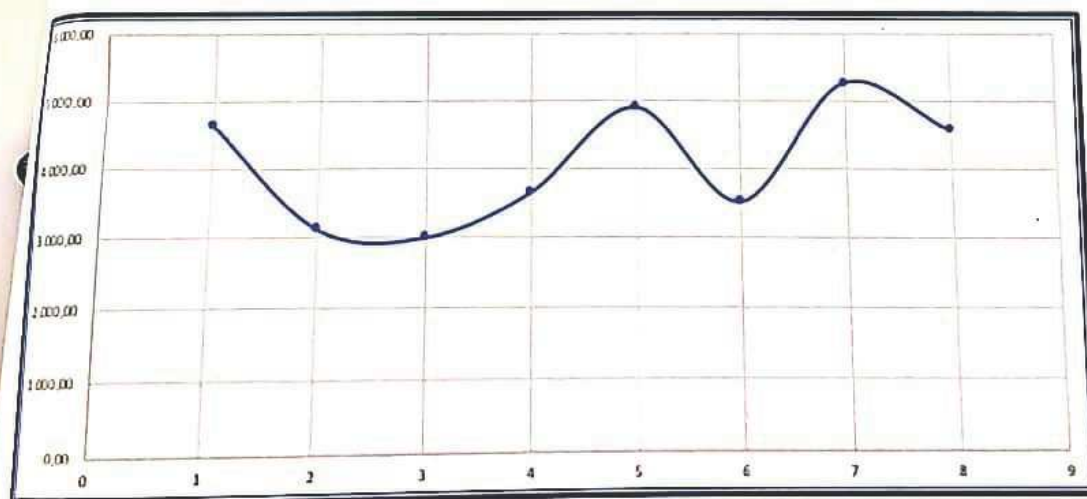
f

SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-8533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

5406
JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

	V_i	F_f	V_b	A_t	F_{tr}	A_h	C_f	C_p	F_t	F_c	n	V_u
01	11.000.000,00	0,90	0,00	634,00	0,642	0,784	0,871	1,000	1,000	1,000	6	4.636,98
02	6.500.000,00	0,90	0,00	723,00	0,679	0,797	0,922	0,985	1,000	1,000	6	3.102,69
03	2.500.000,00	0,90	0,00	844,00	1,435	0,813	0,871	1,000	1,000	1,000	6	2.981,34
04	2.600.000,00	0,90	0,00	600,00	1,283	0,779	0,871	1,000	1,000	1,000	6	3.637,64
05	12.000.000,00	0,90	868.000,00	1.276,00	0,980	0,856	1,074	0,718	1,000	1,000	6	4.889,42
06	4.472.000,00	0,90	295.000,00	1.100,00	1,421	0,840	0,964	0,809	1,000	1,000	6	3.506,79
07	2.200.000,00	0,90	0,00	440,00	1,421	0,749	1,000	0,996	1,000	1,000	6	5.247,53
08	3.500.000,00	0,90	128.000,00	580,00	1,151	0,775	0,964	0,984	1,000	1,000	6	4.556,44



[Handwritten signature]

5407

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



5408
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu	R\$ / m ²
V _{u1}	4.636,98
V _{u2}	3.102,69
V _{u3}	2.981,34
V _{u4}	3.637,64
V _{u5}	4.889,42
V _{u6}	3.506,79
V _{u7}	5.247,53
V _{u8}	4.556,44

$$V_A = (32.558,84 / 8) = R\$ 4.069,85 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 2.848,90 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 5.290,81 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.069,85 / m^2$$


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****35ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0048240-85.1998.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito**
 Requerente: **Palazzi Advogados Associados**
 Requerido: **Gef Comercial e Construtora Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Henrique Bretas Marzagão**

Vistos.

Fls. 510/512: ciente da concordância em relação à utilização da avaliação do imóvel penhorado, realizada nos autos do processo nº 0018276-77.2003.8.26.0001.

Fls. 513: **anotem-se os advogados da copropriedária APTA**, que concordou com a adoção da avaliação do imóvel penhorado realizada nos autos do processo nº 0018276-77.2003.8.26.0001.

No mais, terminada a conversão digital, manifestem-se a devedora e os terceiros interessados nos termos e no prazo concedido pela decisão de fls. 504.

Int.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**