

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1012413-68.2013.8.26.0100
CARTÓRIO : 40º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
**REQUERENTE : RENOVA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS S. A.**
REQUERIDOS : YOMASA DA AMAZÔNIA 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

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

Localização: Rua Júpiter, nº 233, Edifício Casa Blanca, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Data base: Janeiro de 2022

Valor de venda: R\$ 1.673.000,00
(um milhão, seiscentos e setenta e três mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 446, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento residencial localizado na Rua Júpter, nº 233, Edifício Casa Blanca, 4º andar, apartamento nº 41, 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

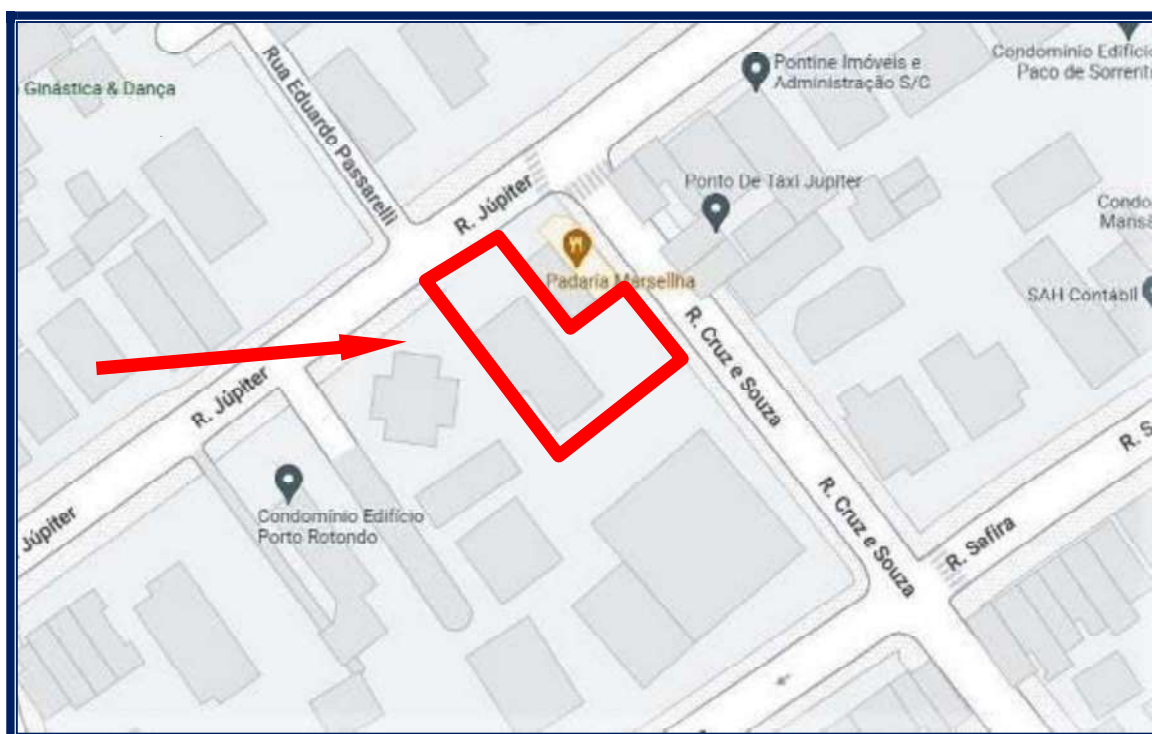
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Júpter, nº 233, Edifício Casa Blanca, 4º andar, apartamento nº 41, 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, o apartamento avaliando encontra-se no Setor 038, Quadra 034, Lote 0157-7 e Índice Fiscal 2.946,00.

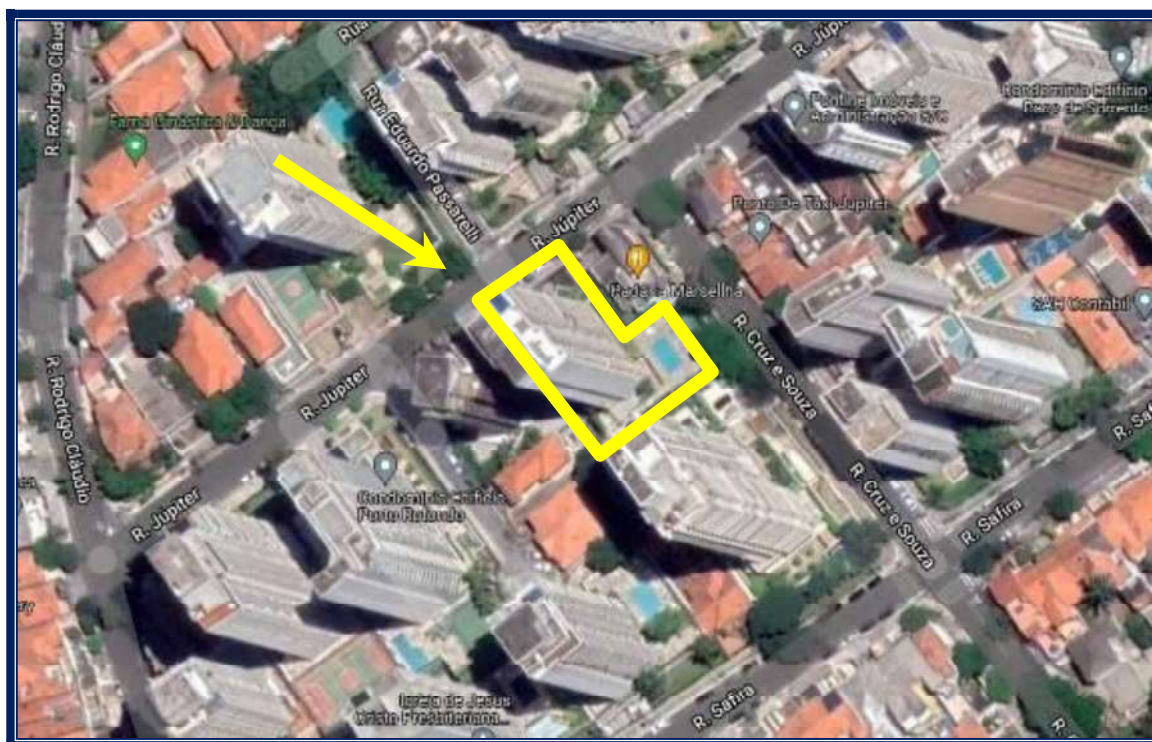
3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Casa Blanca é fácil e direto pela Rua Júpter.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Melhoramentos públicos

O Edifício Casa Blanca 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. Característica do solo

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

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Casa Blanca.



Vista da Rua Júpter que dá acesso ao Edifício Casa Blanca.



Vista geral do Edifício Casa Blanca.

10. Características do Edifício Casa Blanca

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	23 (vinte e três) andares
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfonia
Sistema de lazer	Salão de festas, quadra poliesportiva, playground, salão de jogos e piscina

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer do Edifício Casa Blanca



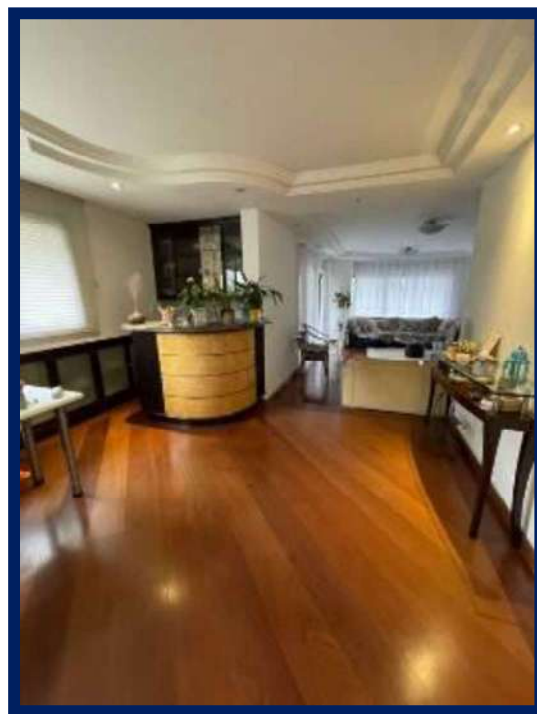
Piscina.

12. Características construtivas do apartamento

Piso	Assoalho, porcelanato e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Revestimento interno	Argamassa fina	
Janelas	Tipo porta-balcão, de correr e basculante	
Compartimentos	4 (quatro) salas, varanda, lavabo, sala de almoço, cozinha, escritório, 2 (duas) suítes, 1 (uma) suíte com closer, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço	
Vagas de garagem	3 (três) vagas de garagem	
Idade real	27 (vinte e sete) anos	
Estado do apartamento	Regular (c)	
Áreas construídas	Útil	234,170m ²
	Comum	186,528m ²
	Total	420,698m ²
Fração ideal do terreno	4,8408%	

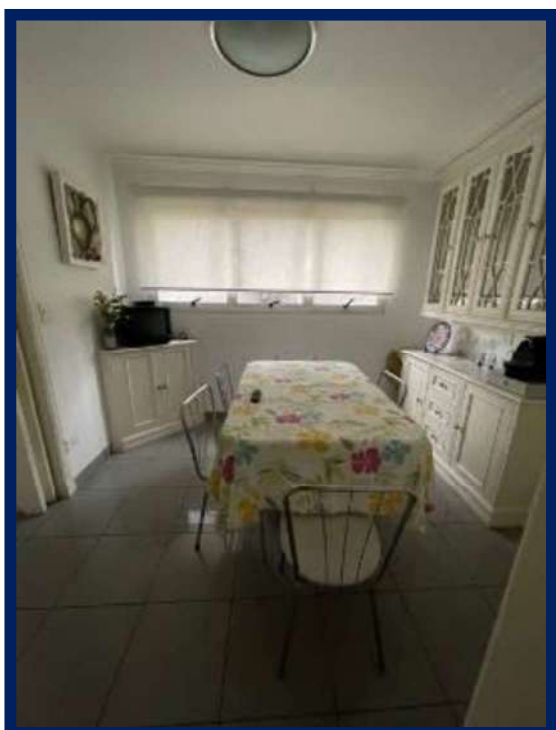
Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento Edifício Casa Blanca foi resultado de consulta da Matrícula nº 95.249 do 16º CRI / SP (fls. 433);
- b)** A idade real do Edifício Casa Blanca foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

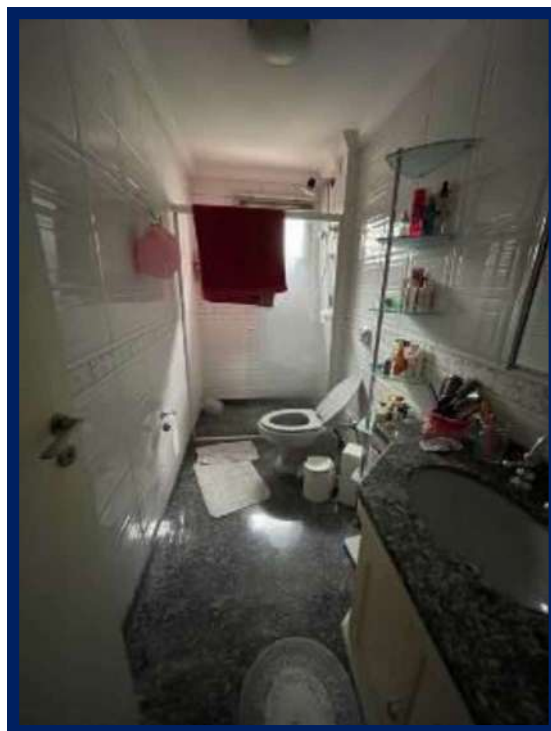
13. Ilustração fotográfica do apartamento**Salas 1 e 2.****Salas 3 e 4.**



Varanda e lavabo.



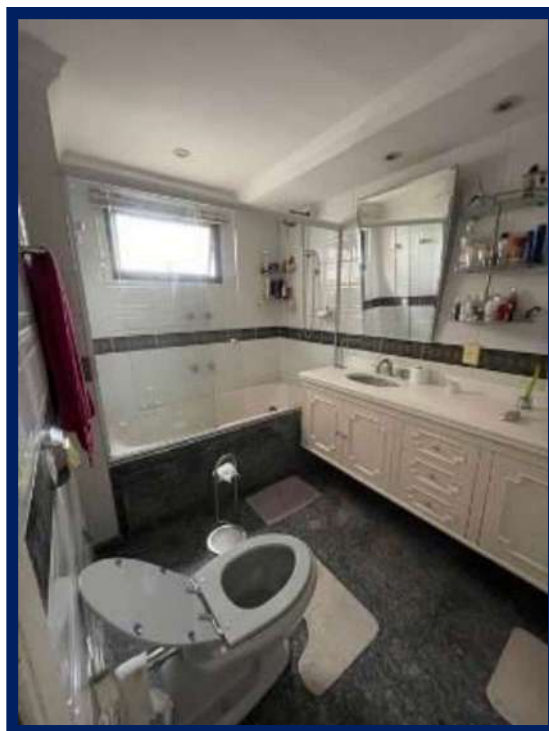
Sala de almoço e cozinha.



Dormitório e banheiro da suíte 1.



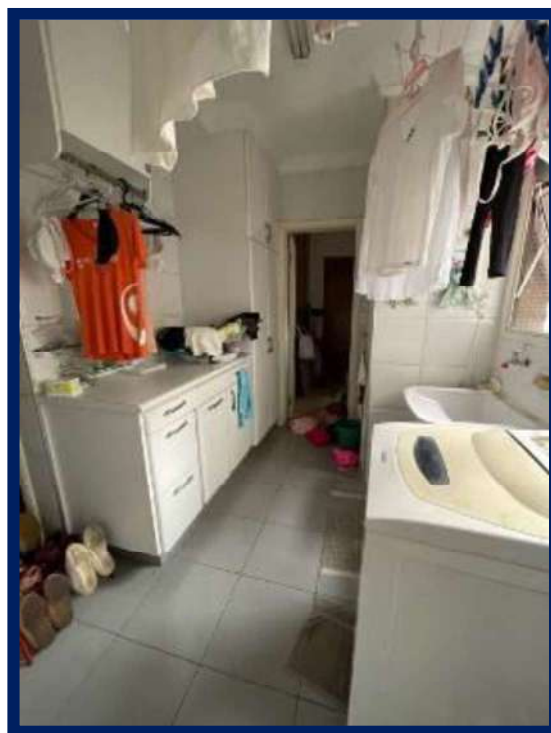
Dormitório e banheiro da suíte 2.



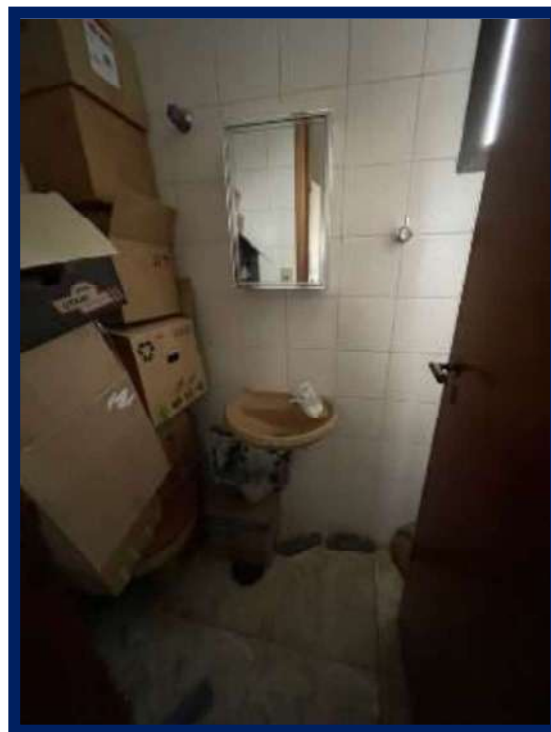
Dormitório e banheiro da suíte 3.



Closet da suíte 3.



Escritório e área de serviço.



Dormitório e banheiro de serviço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos 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 privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor de mercado para venda do apartamento foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.713,49 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$V_a = (V_u \times A_{cp})$, sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 6.713,49 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (249,17m²)

$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)]$, sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (234,17m²)

N = Número de vagas de garagem (3)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [234,17 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 249,17m^2$$

$$V_a = (6.713,49 \times 249,17)$$

$$V_a = R\$ 1.672.800,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 1.673.000,00$$

(um milhão, seiscentos e setenta e três mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS**A) Da Requerente (fls. 464 / 465)**

1. **Queira o Senhor perito informar o padrão construtivo do imóvel, bem como seus acabamentos?**

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

2. **Queira o senhor perito informar qual a idade aparente do imóvel?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria e ao Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. **Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?**

Resp.: Sim

O imóvel, quando da vistoria, encontrava-se em bom estado de conservação.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

4. **Queira o Senhor perito informar as características construtivas do imóvel?**

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

5. **Queira o Senhor perito informar os melhoramentos urbanos na região onde se localiza o imóvel?**

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

6. **Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes ao avaliando?**

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

7. **Queira o Senhor perito apresentar a pesquisa de mercado realizada na região?**

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

8. **Queira o Senhor perito apresentar o tratamento dos dados amostrais (tabela da homogeneização)?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo IV – Quadro resumo de homogeneização.

9. **Queira o Senhor perito informar o valor unitário adotado para o cálculo?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo V – Média aritmética saneada.

10. **Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado do imóvel?**

Resp.: O justo, real e atual valor de mercado para a venda do apartaapartamento localizado na Rua Júpter, nº 233, Edifício Casa Blanca, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo, SP, é **R\$ 1.673.000,00 (um milhão, seiscentos e setenta e três mil reais)**.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

11. **Queira o Senhor perito informar qual a metodologia utilizada para a avaliação do imóvel?**

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

12. **Queira o Senhor perito informar qual a liquidez do imóvel no atual mercado imobiliário?**

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

13. **Queira o Senhor perito informar se há gravames / averbações / restrições à margem da matrícula do imóvel?**

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

14. **Queira o senhor perito informar se o imóvel encontra-se ocupado? Em caso de resposta positiva, por quem?**

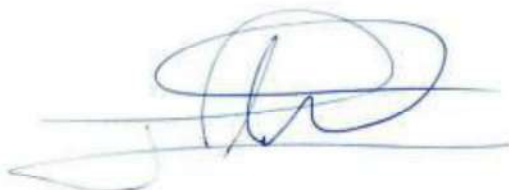
Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 31 de janeiro de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 038.034.0157-7

Local do Imóvel:

R JUPITER, 233 - AP 41 E 3 VG

E 1 ARM CEP 01532-030

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JUPITER, 233 - AP 41 E 3 VG

E 1 ARM CEP 01532-030

Contribuinte(s):

CPF 477.782.968-53

NELSON KOZO IHA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.143	Testada (m):	43,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0484
Área total (m²):	1.143		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	421	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	550	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.790,00
- da construção:	3.171,00

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

- da área incorporada:	423.982,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	987.894,00
Base de cálculo do IPTU:	1.411.876,00

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 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 do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

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

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

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

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados 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:

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

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Superior com elevador (6,827)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	27 (vinte e sete) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	234,17m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	3
	Cálculo	[234,17 + (3 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	249,17m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,725	
Índice fiscal	2.946,00	
Data-base	Janeiro de 2022	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Imobiliária Thimóveis – Sr. Rubens
	Tel.: (11) 3492-2244
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpiter, nº 233, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 034 e Índice Fiscal 2.946,00
05. Área útil ponderada / vagas	249,17m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de venda	R\$ 1.790.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(1.790.000,00 \times 0,90) / 249,17] \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.465,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Ivo Imóveis – Sra. Diana
	Tel.: (11) 2595-5500
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpiter, nº 233, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 034 e Índice Fiscal 2.946,00
05. Área útil ponderada / vagas	249,17m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de venda	R\$ 1.900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(1.900.000,00 \times 0,90) / 249,17] \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.862,78 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Imóveis Trezentos e vinte – Sra. Helenice
	Tel.: (11) 91004-9639
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpiter, nº 218, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 033 e Índice Fiscal 2.977,00
05. Área útil ponderada / vagas	205,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.800.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(1.800.000,00 \times 0,90) / 205,00] \times (0,990 + 0,952 + 0,898 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.637,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Remax Urban Imóveis – Sr. Décio
	Tel.: (11) 4210-1616
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpter, nº 260, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 033 e Índice Fiscal 2.977,00
05. Área útil ponderada / vagas	298,00m ² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(2.500.000,00 \times 0,90) / 298,00] \times (0,990 + 1,046 + 0,921 + 0,953 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 6.867,81 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Sérgio Marques Imóveis – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 2306-9320
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpiter, nº 186, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 033 e Índice Fiscal 2.977,00
05. Área útil ponderada / vagas	263,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,750
10. Valor de venda	R\$ 2.100.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [(2.100.000,00 \times 0,90) / 263,00] \times (0,990 + 1,014 + 1,000 + 0,967 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.972,54 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Imobiliária Thimóveis – Sr. Rubens
	Tel.: (11) 3492-2244
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Júpiter, nº 186, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 038, Quadra 033 e Índice Fiscal 2.977,00
05. Área útil ponderada / vagas	263,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,750
10. Valor de venda	R\$ 1.950.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

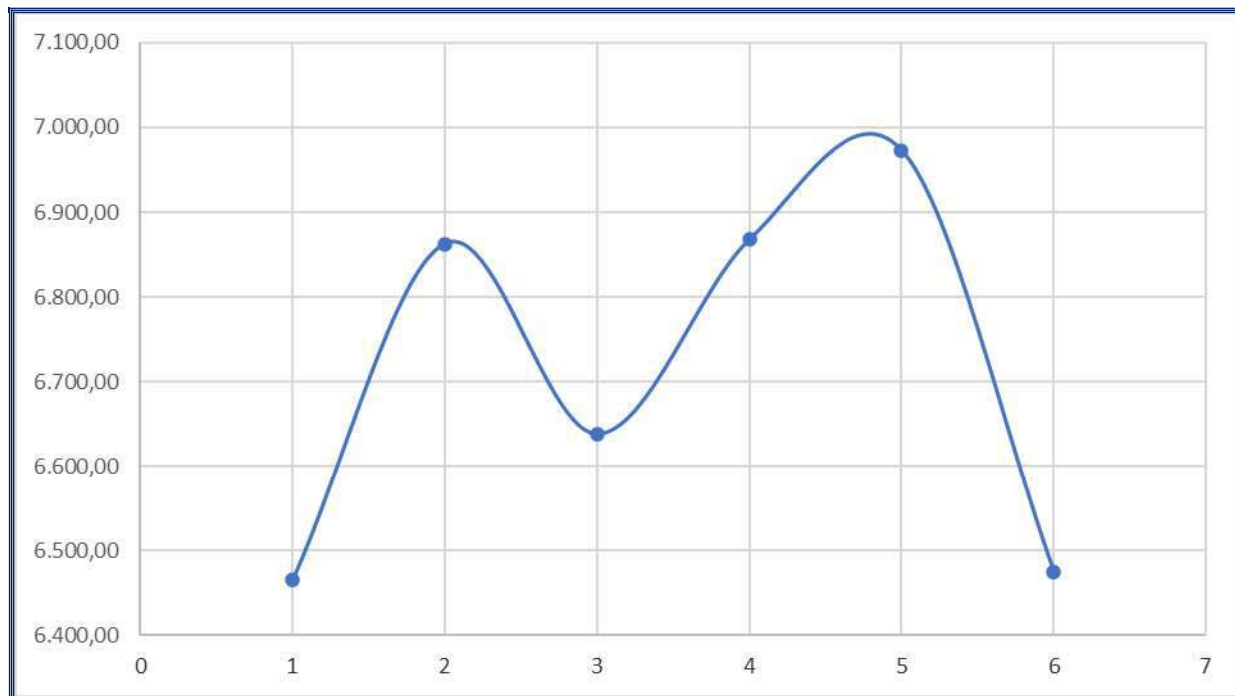
$$V_{u6} = \{ [(1.950.000,00 \times 0,90) / 263,00] \times (0,990 + 1,014 + 1,000 + 0,967 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.474,51 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _a	A _u	F _f	F _{tr}	F _a	F _{oc}	F _{pc}	n	V _u
1	1.790.000,00	249,17	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	4	6.465,47
2	1.900.000,00	249,17	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	4	6.862,78
3	1.800.000,00	205,00	0,90	0,990	0,952	1,000	0,898	4	6.637,86
4	2.500.000,00	298,00	0,90	0,990	1,046	0,921	0,953	4	6.867,81
5	2.100.000,00	263,00	0,90	0,990	1,014	1,000	0,967	4	6.972,54
6	1.950.000,00	263,00	0,90	0,990	1,014	1,000	0,967	4	6.474,51



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m²
V_{u1}	6.465,47
V_{u2}	6.862,78
V_{u3}	6.637,86
V_{u4}	6.867,81
V_{u5}	6.972,54
V_{u6}	6.474,51

$$MA = \frac{R\$ 40.280,97 / m^2}{6} = R\$ 6.713,49 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.699,45 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.727,54 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.713,49 / m^2$$