

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 1064332-91.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTES : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PERVAL
REQUERIDA : VANDA MURBAK

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 IMÓVEL

Localização: Alameda Barros, nº 200, Edifício Perval, Bloco “A”, 4º andar, apartamento nº 406A, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Data base: Dezembro de 2024

Valor do apartamento: R\$ 260.000,00
(duzentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 270, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento localizado na Alameda Barros, nº 200, Edifício Perval, Bloco “A”, 4º andar, apartamento nº 406A, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, 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, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

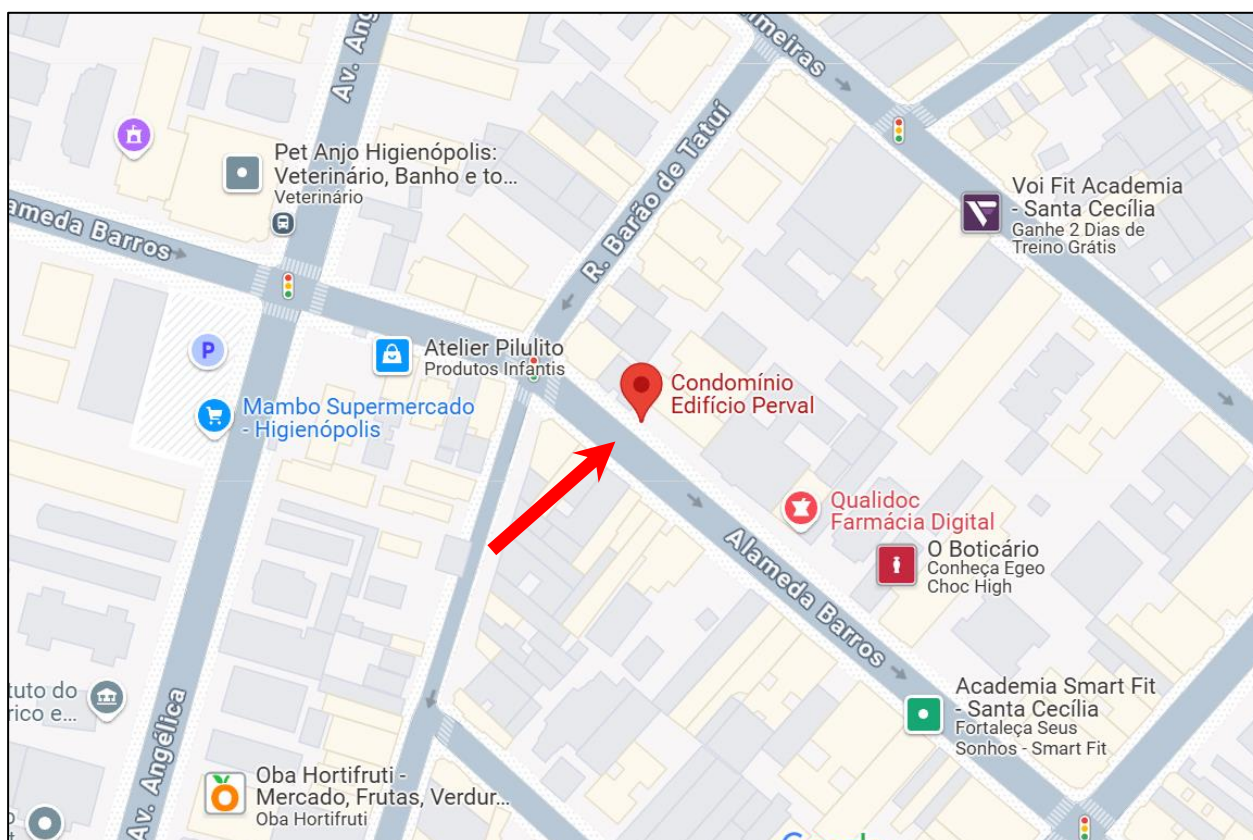
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Alameda Barros, nº 200, Edifício Perval, Bloco “A”, 4º andar, apartamento nº 406A, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 007, Quadra 012, Lote 0359-5 e Índice Fiscal 8.552,00.

3. Planta de localização



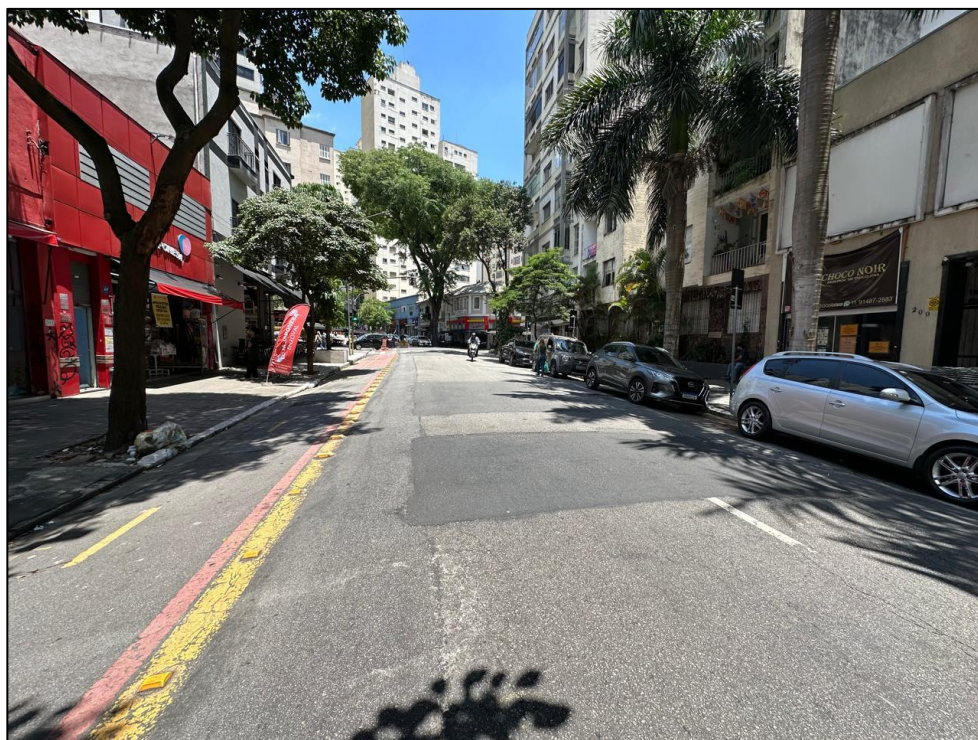
4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Perval



Vista da Alameda Barros que dá acesso ao Condomínio

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Edifício Perval é fácil e direto pela Alameda Barros.

8. Melhoramentos públicos

O Condomínio Edifício Perval é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do Condomínio Edifício Perval apresenta-se em terreno plano.

10. Características do solo

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

11. Características do Condomínio Edifício Perval

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simples com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	18 (dezoito) pavimentos
Nº de apartamentos	6 (seis) apartamentos por andar até o 13º pavimento + 3 (três) por andar até o 17º pavimento
Sistema de segurança	Câmeras de vigilância e interfone

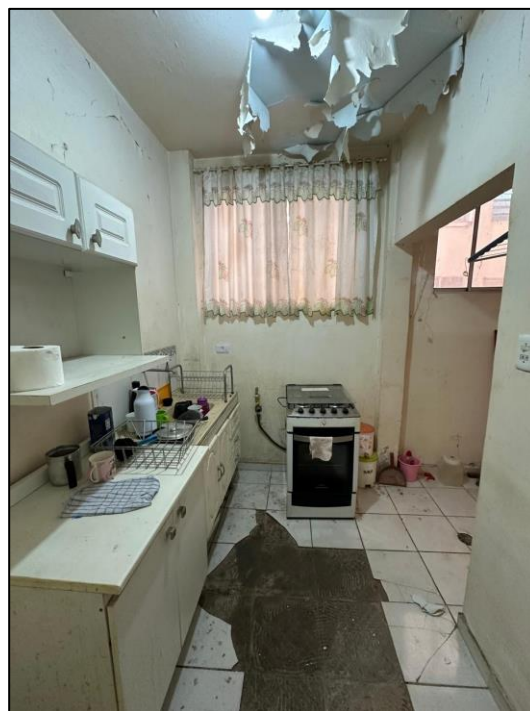
12. Características construtivas do apartamento

Piso	Cerâmica		
Portas	Pintura sobre a laje / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Cerâmica e pintura a látex		
Caixilhos	Alumínio		
Janelas	De correr e basculante		
Compartimentos	Cozinha, Área de Serviço, 2 (dois) Quartos, Banheiro e Sala de Estar .		
Idade real	57 (cinquenta e sete) anos		
Estado do apartamento	Necessitando de reparos simples a importantes		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	48,70m²	7,04m ²	55,74m ²

Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento foram resultado da análise da Matrícula nº 61.225 do 2º CRI / São Paulo (fls. 245);
- b)** A idade real do Edifício Fiori foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

13. Ilustração fotográfica do apartamento



Entrada e Cozinha



Área de Serviço e Banheiro



Quarto 1 e Quarto 2



Sala de Estar

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 útil 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 do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil 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 dezembro de 2024, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.338,92 / \text{m}^2$$

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\$ 8.552,00 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (48,70m²)

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

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (48,70m²)

N = Número de vagas de garagem (0)

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.

$$A_{cp} = [48,70 + (0 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 48,70m^2$$

$$V_a = (5.338,92 \times 48,70)$$

$$V_a = R\$ 260.005,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_a = R\$ 260.000,00$$

(duzentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 007.012.0359-5

Local do Imóvel:

AL BARROS, 200 - APTO 406A
CEP 01232-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL BARROS, 200 - APTO 406A
CEP 01232-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	927	Testada (m):	27,05
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	927		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.552,00
- da construção:	3.279,00

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

- da área incorporada:	62.154,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	47.743,00
Base de cálculo do IPTU:	109.897,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/04/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/01/2025

Número do Documento: 2.2025.000069116-5

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 útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil 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, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

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	Simples (3,562)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	57 (cinquenta e sete) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	48,70m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[48,70 + (0 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	48,70m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples a importantes (f)	
F _{oc}	0,226	
Índice fiscal	8.552,00	
Data-base	Dezembro de 2024	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Imobiliária Tânia Amorim – Sra. Denise
	Tel.: (11) 3255-1230 (11) 97070-0007
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 7º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 007, Quadra 012 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (4,354)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,258
10. Valor de oferta de venda	R\$ 345.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(345.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,958 + 0,818 + 0,876 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.938,22 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Dom Paiva Imóveis – Sr. Pedro
	Tel.: (11) 5549-0088
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 16º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 007, Quadra 012 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,84m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (4,354)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,258
10. Valor de oferta de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(380.000,00 / 51,84) \times 0,90 \times (1,000 + 1,016 + 0,818 + 0,876 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.684,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Jaime Imobiliária – Sr. Fabio
	Tel.: (11) 3823-3545
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 4º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 007, Quadra 012 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	62,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (4,354)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,258
10. Valor de oferta de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(600.000,00 / 62,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,062 + 0,818 + 0,876 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.585,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar – Sr. Marcelo
	Tel.: 4020-1955 (11) 99335-7450
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 2º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 023 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	47,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,258
10. Valor de oferta de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(380.000,00 / 47,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,991 + 0,900 + 0,876 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.580,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Quinto Andar – Sr. Marcelo
	Tel.: 4020-1955 (11) 99335-7450
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 10º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 023 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	52,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,258
10. Valor de oferta de venda	R\$ 400.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(400.000,00 / 52,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 0,900 + 0,876 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.489,44 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Quinto Andar – Sr. Marcelo
	Tel.: 4020-1955 (11) 99335-7450
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 200 – 6º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 023 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	55,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,562)
07. Idade do prédio	57 (cinquenta e sete) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,254
10. Valor de oferta de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(350.000,00 / 55,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,031 + 1,000 + 0,890 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 5.273,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	Jaime Imóveis – Sr. Fabio
	Tel.: (11) 3823-3545
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 142 – 4º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 007, Quadra 012 e Índice Fiscal 8.552,00
05. Área útil ponderada / vagas	37,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,562)
07. Idade do prédio	50 (cinquenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,384
10. Valor de oferta de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = [(330.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,934 + 1,000 + 0,589 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 4.194,46 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	Shizan Imóveis – Sr. Ariel
	Tel.: (11) 3522-3308 (11) 99262-5300
02. Data	Dezembro de 2024
03. Localização	Alameda Barros, nº 283 – 1º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 007, Quadra 010 e Índice Fiscal 8.418,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,00m² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,562)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,295
10. Valor de oferta de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

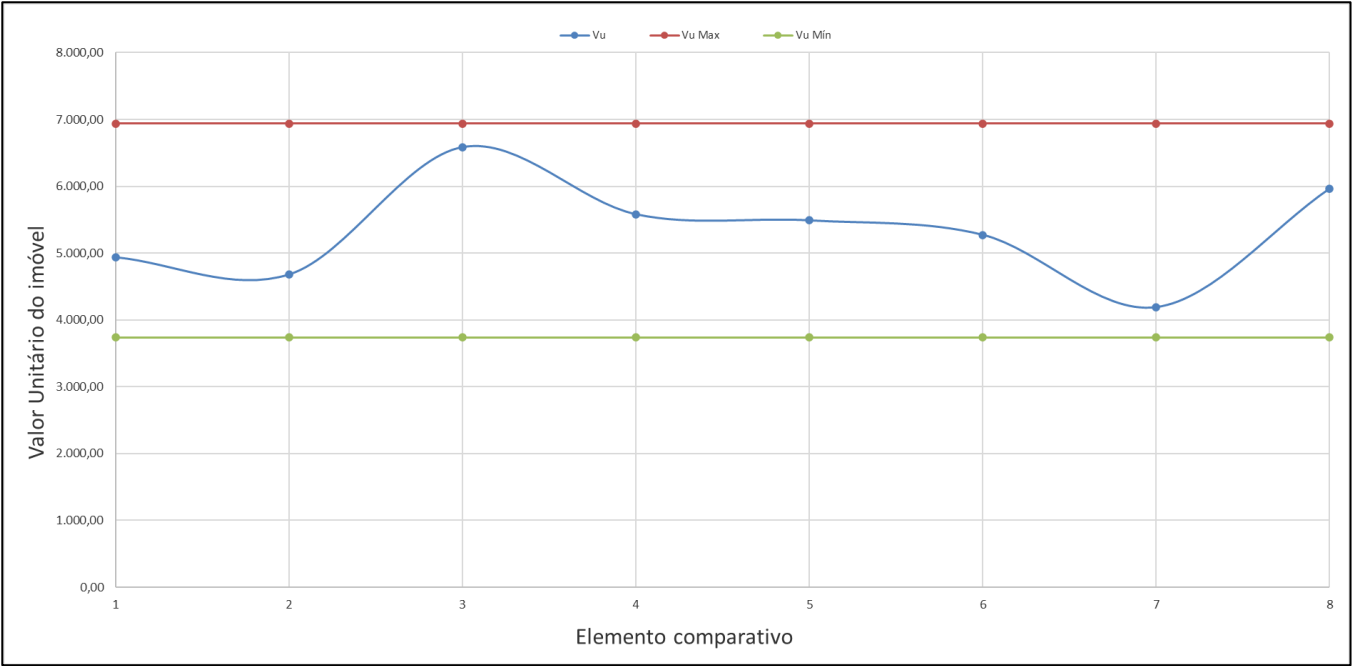
$$V_{u8} = [(330.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,016 + 0,921 + 1,000 + 0,766 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 5.965,63 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	345.000,00	0,90	1,000	41,00	0,958	0,818	0,876	4	4.938,22
02	380.000,00	0,90	1,000	51,84	1,016	0,818	0,876	4	4.684,47
03	600.000,00	0,90	1,000	62,00	1,062	0,818	0,876	4	6.585,10
04	380.000,00	0,90	1,000	47,00	0,991	0,900	0,876	4	5.580,56
05	400.000,00	0,90	1,000	52,00	1,017	0,900	0,876	4	5.489,44
06	350.000,00	0,90	1,000	55,00	1,031	1,000	0,890	4	5.273,47
07	330.000,00	0,90	1,000	37,00	0,934	1,000	0,589	4	4.194,46
08	330.000,00	0,90	1,016	35,00	0,921	1,000	0,766	4	5.965,63



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	4.938,22
V_{u2}	4.684,47
V_{u3}	6.585,10
V_{u4}	5.580,56
V_{u5}	5.489,44
V_{u6}	5.273,47
V_{u7}	4.194,46
V_{u8}	5.965,63

$$MA = \frac{R\$ 36.745,70}{8} / m^2 = R\$ 5.249,39 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.674,57 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 6.824,20 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 5.249,39 / m^2$$

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 260.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2024 a Janeiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	426 dias	1,054151
Percentual correspondente	426 dias	5,415065 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 274.079,17
Sub Total	(=)	R\$ 274.079,17
Valor total	(=)	R\$ 274.079,17

[Retornar](#) [Imprimir](#)