

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 1015731-78.2021.8.26.0100
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
REQUERENTE : FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS BIZCAPITAL EMPÍRICA PME
REQUERIDO : CRISPINO NASCIMENTO DOS SANTOS

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 URBANO RESIDENCIAL

Localização: Rua Campos de Maiorca, nº 137, Bairro Jardim Aricanduva, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Janeiro de 2025

Valor de mercado para venda: R\$ 607.000,00
(seiscientos e sete mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 350 e fls. 461, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano residencial, localizado na Rua Campos de Maiorca, nº 137, Bairro Jardim Aricanduva, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**.

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 imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Campos de Maiorca, nº 137, Bairro Jardim Aricanduva, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 148, Quadra 036 e lote 0069-3.



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Campos de Maiorca.

4. Planta de localização



5. Foto aérea



6. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Campos de Maiorca que lhe dá acesso.



Vista da Rua Campos de Maiorca que lhe dá acesso.

7. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Campos de Maiorca.

8. Características do solo

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

9. 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.

10. Dimensões do terreno

O imóvel, em questão, conforme a Matrícula nº 31.858 do 9º CRI / SP (fls. 201), possui a seguinte descrição:

“...medindo 5,00m de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de frente, encerrando a área de 125,00m²...”

11. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características de acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples	
Estrutura / Cobertura	Convencional / Telhas cerâmicas	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos / Janelas	Ferro e madeira / Tipo de correr e basculante	
Forro / Portas	Laje (parte) / Madeira e ferro	
Compartimentos	Térreo	Garagem, sala, cozinha, banheiro social, 2 (dois) dormitórios e uma suíte
	Superior	Área de serviço, churrasqueira, banheiro, suíte, 2 (dois) terraços
Idade real	Térreo	50 (cinquenta) anos
	Superior	Inacabado
Estado da edificação	Térreo	Necessitando de reparos simples
	Superior	Inacabado
Área construída	Térreo	93,00m ²
	Superior	107,00m ² (faltam 10%)

Obs.:

- A idade real da edificação foi resultado da análise do IPTU (Anexo I).*
- As áreas construídas da edificação foram resultado do IPTU (térreo) e estimativa deste perito, quando da vistoria (superior).*
- O fator de serviços foi resultado de consulta a tabela de Estimativa de Gastos por Etapa de Obra, publicada na Revista Construção, Editora Pini.*

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo: Garagem.



Térreo: Sala.



Térreo: Cozinha.



Térreo: Dormitórios 1 e 2.



Térreo: Dormitório e banheiro da suíte.



Térreo: Banheiro social e corredor de distribuição.



Térreo: Corredor lateral externo e acesso interno para o pavimento superior.



Superior: Terraço coberto.



Superior: Área de serviço e churrasqueira.



Superior: Sanitário e escada de acesso ao corredor externo.



Superior: Dormitório e banheiro da suíte, inacabados.



Superior: Terraço coberto, inacabado.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo 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)

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

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20} \quad C_f = 0,871$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

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

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

Portanto: **$C_p = 1,000$**

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

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 janeiro de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.326,39 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [2.326,39 \times (0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 125,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 253.155,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

2.1. Critério adotado

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

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base janeiro de 2025, da seguinte forma:

2.1.1. Pavimento térreo

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Valor de R_8N (janeiro / 2025)	R\$ 2.044,29 / m^2
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 2.557,41 / m^2 ($R_8N \times 1,251$)
Estado da edificação	NRS (e)
$I_e / I_r / F_{oc}$	50 anos / 70 anos / 0,454
Fator serviços	1,00
Área construída	93,00 m^2

2.1.2. Pavimento superior

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Valor de R ₈ N (janeiro / 2025)	R\$ 2.044,29 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.557,41 / m ² (R ₈ N x 1,251)
Estado da edificação	Novo (a)
I _e / I _r / F _{oc}	Novo / 70 anos / 1,000
Fator serviços (F _s)	0,90
Área construída (A _c)	107,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

2.2.1. Pavimento térreo (V_{b1})

$$V_{b1} = (2.557,41 \times 0,454 \times 1,00 \times 93,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 107.979,00$$

2.2.2. Pavimento superior (V_{b2})

$$V_{b2} = (2.557,41 \times 1,000 \times 0,90 \times 107,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 246.279,00$$

2.2.3. Valor total das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_{b1} + V_{b2})$$

$$V_b = (107.979,00 + 246.279,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 354.258,00$$

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 da benfeitoria (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (253.155,00 + 354.258,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 607.413,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 607.000,00$$

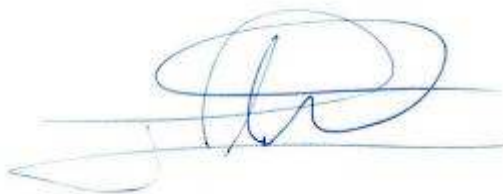
(seiscentos e sete mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 11 de fevereiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 148.036.0069-3			
Local do Imóvel: R CAMPOS DE MAIORCA, 137 JD ARICANDUVA CEP 03456-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CAMPOS DE MAIORCA, 137 JD ARICANDUVA CEP 03456-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	93	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	93	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.407,00		
- da construção:	1.951,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	175.875,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	74.392,00		
Base de cálculo do IPTU:	250.267,00		
Reservado 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.			

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 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_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

9. Fator atualização

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

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

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

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	125,00m ²
Índice fiscal	1.407,00
Data-base	Janeiro de 2025

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Zuccaro Imóveis – Sra. Ruth
	Tel.: (11) 2463-7880
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Antônio La Giudice, nº 852
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 210 e Índice Fiscal R\$ 1.380,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 150,00\} \times [1,020 + 1,047 + 1,108 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.465,68 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Lopes Elite Imóveis – Sr. Fernando
	Tel.: (11) 4890-2335
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Caguassu, nº 115
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 068 e Índice Fiscal R\$ 1.090,00
05. Área / Dimensões	363,00m ² / 11,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 586.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(586.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 363,00\} \times [1,291 + 1,143 + 0,981 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.055,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	AGS Imóveis – Sr. Ricardo
	Tel.: (11) 2296-6266
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Avenida Odilon Pires, nº 100
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 209 e Índice Fiscal R\$ 1.428,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econômico, 42 anos, (e), 105m ² , R\$ 124.000,00
09. Valor de venda	R\$ 430.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(430.000,00 \times 0,90) - 124.000,00] / 125,00\} \times [0,985 + 1 + 1,149 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.385,92 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Re / Max Urban – Sr. Célio
	Tel.: (11) 3014-7305
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Inhana, nº 272
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 305 e Índice Fiscal R\$ 1.434,00
05. Área / Dimensões	140,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08 Benfeitorias	Casa Econômico, 30 anos, (e), 102m ² , R\$ 125.000,00
09. Valor de venda	R\$ 360.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(360.000,00 \times 0,90) - 125.000,00] / 140,00\} \times [0,981 + 1,029 + 1,149 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.647,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Special Imóveis Tatuapé – Sra. Valquíria
	Tel.: (11) 2672-7200
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Anabiju, nº 101
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 041 e Índice Fiscal R\$ 1.002,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econômico, 48 anos, (e), 100m ² , R\$ 209.000,00
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(450.000,00 \times 0,90) - 209.000,00] / 125,00\} \times [1,404 + 1 + 1,149 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.434,93 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Re / Max Urban – Sr. Célio
	Tel.: (11) 3014-7305
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Fonte da Espinheira, nº 19
04. Planta Genérica de Valores	Setor 148, Quadra 042 e Índice Fiscal R\$ 1.320,00
05. Área / Dimensões	98,00m ² / 9,75m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econômico, 24 anos, (e), 120m ² , R\$ 201.000,00
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

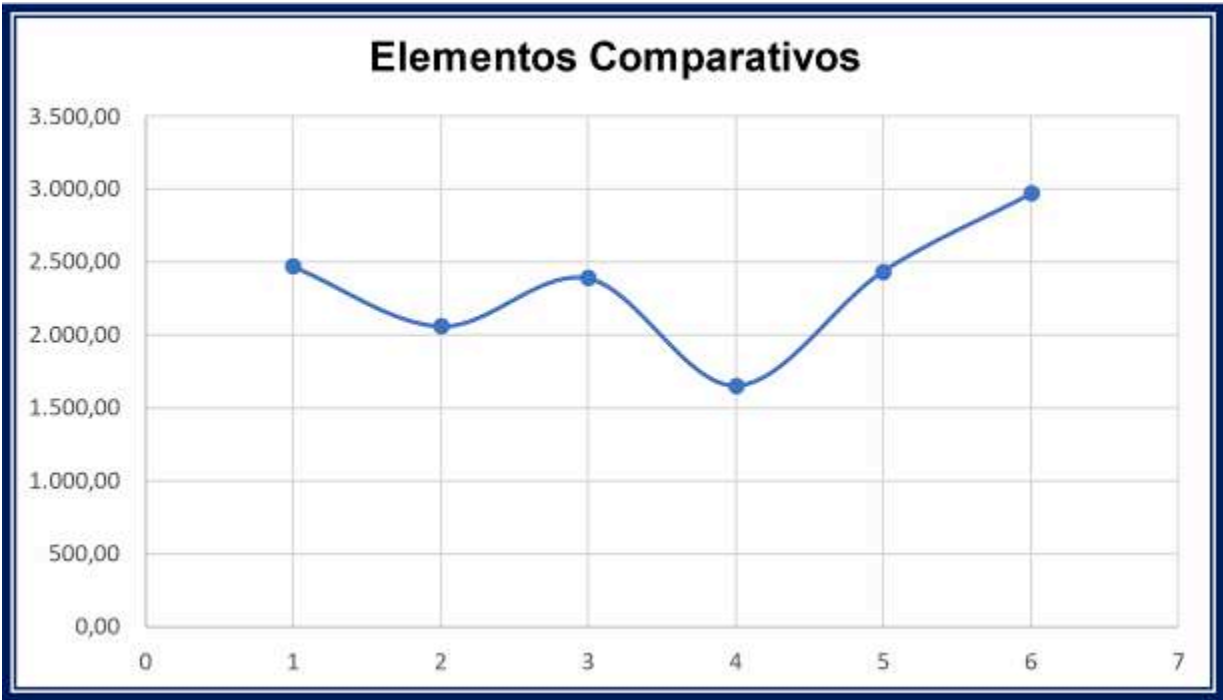
$$V_{u6} = \{[(450.000,00 \times 0,90) - 201.000,00] / 98,00\} \times [1,066 + 0,941 + 1,005 + 1,414 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.968,82 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	350.000,00	0,90	0,00	150,00	1,020	1,047	1,108	1,000	1,000	1,000	6	2.465,68
02	586.000,00	0,90	0,00	363,00	1,291	1,143	0,981	1,000	1,000	1,000	6	2.055,76
03	430.000,00	0,90	124.000,00	125,00	0,985	1,000	1,149	1,000	1,000	1,000	6	2.385,92
04	360.000,00	0,90	125.000,00	140,00	0,981	1,029	1,149	1,000	1,000	1,000	6	1.647,25
05	450.000,00	0,90	209.000,00	125,00	1,404	1,000	1,149	1,000	1,000	1,000	6	2.434,93
06	450.000,00	0,90	201.000,00	98,00	1,066	0,941	1,005	1,414	1,000	1,000	6	2.968,82



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	2.465,68
V_{u2}	2.055,76
V_{u3}	2.385,92
V_{u4}	1.647,25
V_{u5}	2.434,93
V_{u6}	2.968,82
Soma	13.958,36
Média	2.326,39
-30%	1.628,48
30%	3.024,31

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.326,39 / \text{m}^2$$