

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

PROCESSO : Nº 1032987-16.2016.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RENASCENÇA
REQUERIDO : MARCOS DE OLIVEIRA FREITAS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA VAGA DE GARAGEM

Localização: Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 2º subsolo, vaga de garagem nº 30, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data base: Janeiro de 2022

Valor de venda: R\$ 67.000,00
(sessenta e sete mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 410, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (uma) vaga de garagem localizada na Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 2º subsolo, vaga de garagem nº 30, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte 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

A vaga de garagem avaliada localiza-se na Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 2º subsolo, vaga de garagem nº 30, Bairro e Subdistrito Santana, Zona Norte 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 069, Quadra 205, lote 0905-9 e Índice Fiscal 1.801,00.

3. Planta de localização



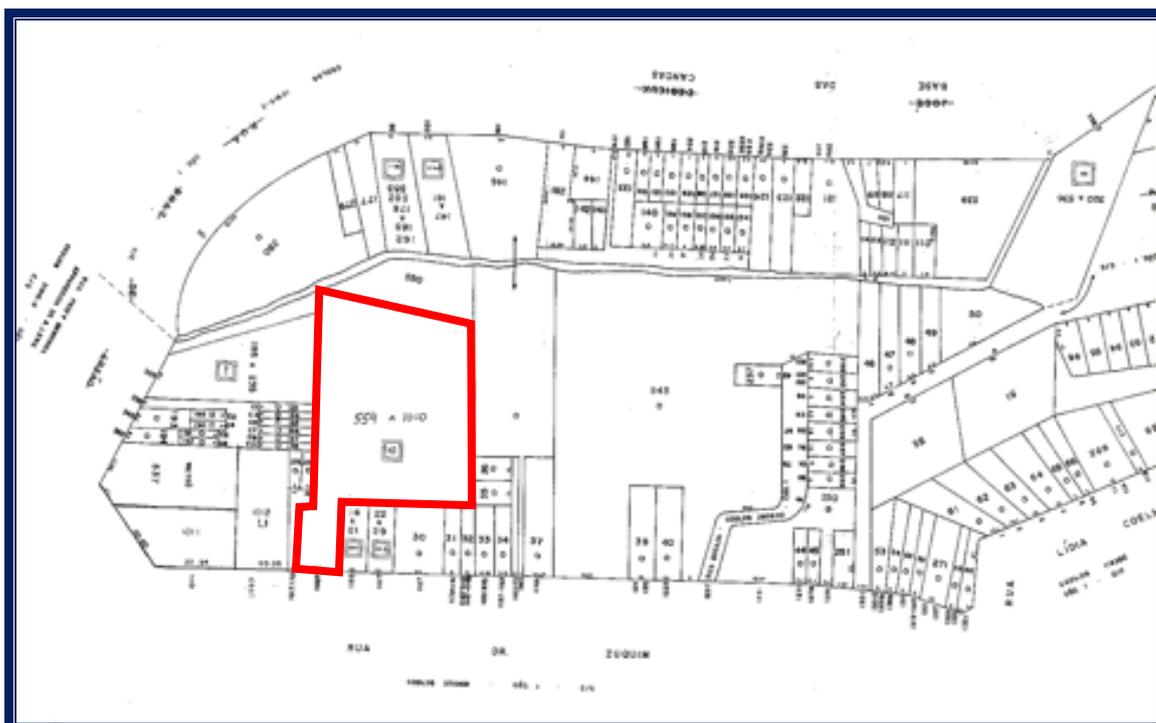
4. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Residencial Renascença é fácil e direto pela Rua Dr. Zuquim.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Melhoramentos públicos

O Condomínio Residencial Renascença, 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 Condomínio Residencial Renascença.



Vista da Rua Doutor Zuquim que dá acesso ao Condomínio Residencial Renascença.



Vista geral do Condomínio Residencial Renascença.

10. Características do Condomínio Residencial Renascença

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de torres / Elevadores	3 (três) torres
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores por torre
Nº de pavimentos	19 (dezenove) pavimentos por torre
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar por torre
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfonia
Sistema de lazer	Salão de jogos, 2 piscinas, playground, academia, quadra poliesportiva e churrasqueira

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer do Condomínio Residencial Renascença

Piscina.



Quadra poliesportiva.



Churrasqueira.



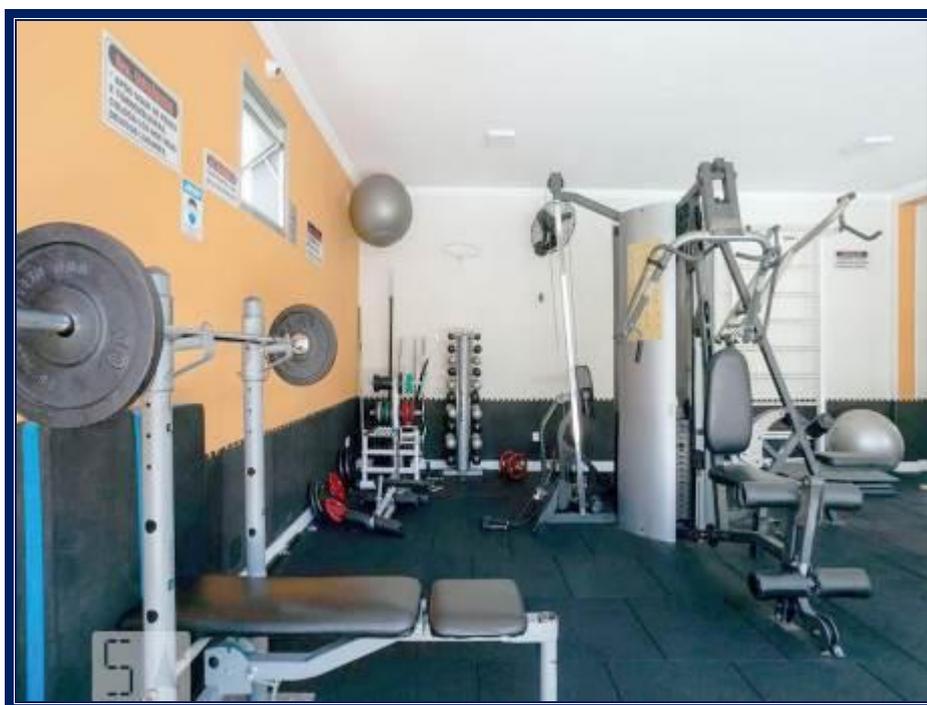
Playgrand.



Salão de jogos.



Brinquedoteca.



Academia.

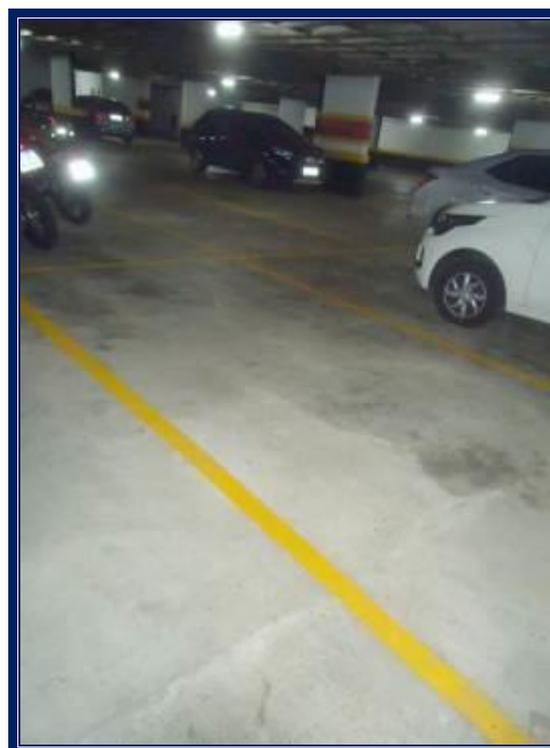
12. Características construtivas da vaga de garagem

Piso / Forro	Cimentado / Sem forro		
Revestimento interno	Argamassa fina		
Estado da edificação	Regular		
Idade real do condomínio	26 (vinte e seis) anos		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	21,160m ²	33,532m ²	54,692m ²

Obs.:

- a) As áreas construídas da vaga de garagem do Condomínio Residencial Renascença foi resultado de consulta da Matrícula nº 101.924 do 3º CRI / SP (fls. 249);
- b) A idade real do Condomínio Residencial Renascença foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).

13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos, 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 de área privativa de apartamento na região onde se localiza a vaga de garagem avalianda, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

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

O valor da vaga de garagem avalianda foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem avalianda, referente ao mês de janeiro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.326,07 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor de mercado para venda da vaga de garagem

V_u = Valor unitário de apartamento (R\$ 6.326,07 / m²)

A_u = Área real privativa da vaga de garagem (21,160m²)

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.

$$V_g = (6.326,07 \times 21,16 \times 0,50)$$

$$V_g = R\$ 66.930,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = R\$ 67.000,00$$

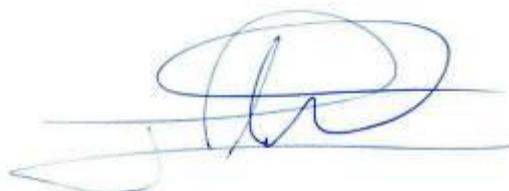
(sessenta e sete mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) 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


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022
Cadastro do Imóvel: 069.205.0905-9
Local do Imóvel:

 R DOUTOR ZUQUIM, 1087 - VG 30 2 SS
 C RES RENASCENCA CEP 02035-011
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R DOUTOR ZUQUIM, 1087 - VG 30 2 SS
 C RES RENASCENCA CEP 02035-011

Contribuinte(s):

CPF 056.230.028-70 MARCOS DE OLIVEIRA FREITAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.973	Testada (m):	19,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0013
Área total (m²):	5.973		

Dados cadastrais da construção:

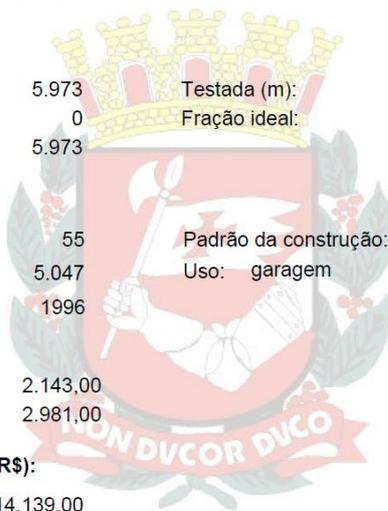
Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.047	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.143,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	14.139,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.967,00
Base de cálculo do IPTU:	137.106,00



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 privativa 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	Médio com elevador (5,075)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	26 (vinte e seis) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	65,75m ²
	Vaga de garagem	10,58m ²
	Nº de vagas	2
	Cálculo	[65,75 + (2 x 10,58 x 0,50)]
	Resultado	86,91m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,738	
Índice fiscal	1.801,00	
Data-base	Janeiro de 2022	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis – Sra. Marina
	Tel.: (11) 4020-1955
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(650.000,00 \times 0,90) / 85,00] \times (0,994 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.841,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis – Sra. Marina
	Tel.: (11) 4020-1955
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	82,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 570.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(570.000,00 \times 0,90) / 82,00] \times (0,986 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.168,51 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Escodelar Imóveis – Sr. José Carlos
	Tel.: (11) 2476-1887
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(550.000,00 \times 0,90) / 75,00] \times (0,964 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.362,40 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Carlos Ferrari Imóveis - Carina
	Tel.: (11) 2287-6666
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	79,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 510.600,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(510.600,00 \times 0,90) / 79,00] \times (0,976 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.677,35 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Lupa Imóveis – Sr. Carmo
	Tel.: (11) 2813-6000
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	79,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [(600.000,00 \times 0,90) / 79,00] \times (0,976 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.671,39 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Carlos Ferrari Imóveis – Sra. Carina
	Tel.: (11) 2287-6666
02. Data	Janeiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / vagas	77,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	26 (vinte e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

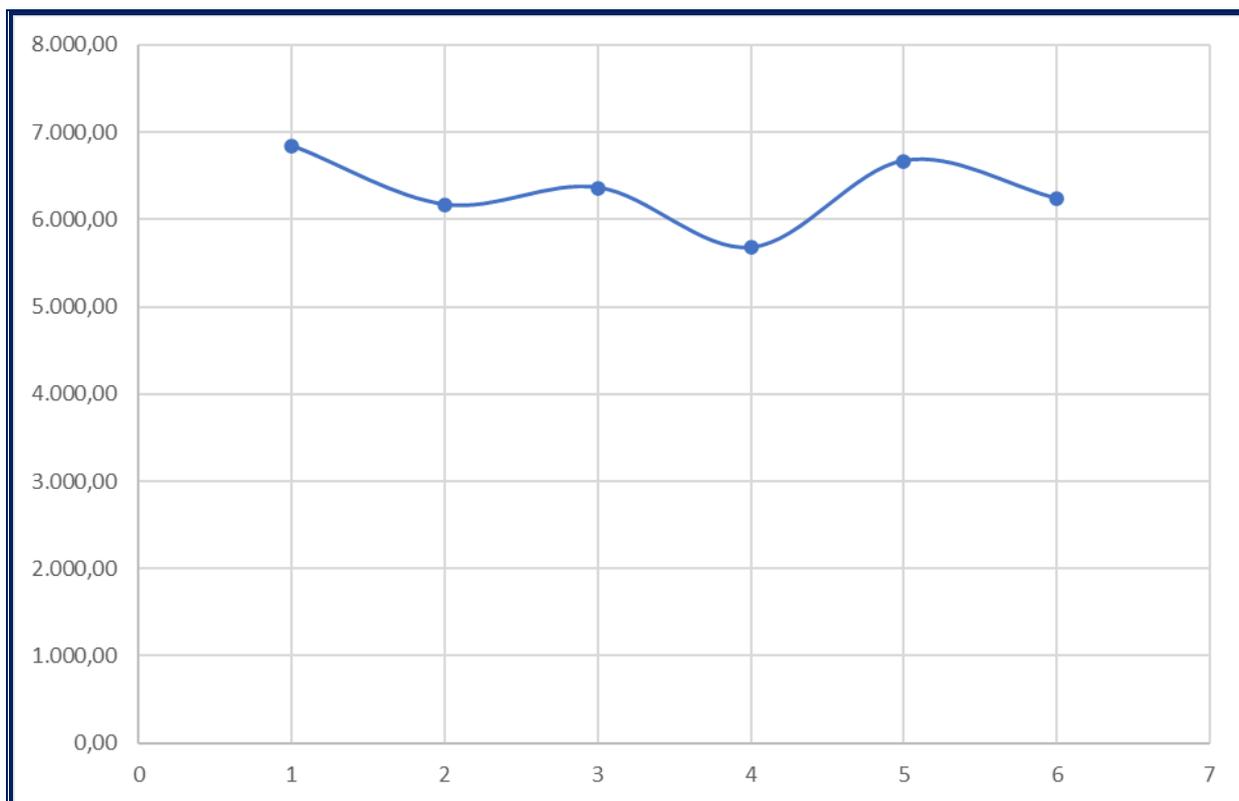
$$V_{u6} = \{ [(550.000,00 \times 0,90) / 77,00] \times (0,970 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.235,71 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _a	F _f	F _{tr}	A _u	F _a	F _{oc}	F _{pc}	n	V _u
1	650.000,00	0,90	1,000	85,00	0,994	1,000	1,000	4	6.841,06
2	570.000,00	0,90	1,000	82,00	0,986	1,000	1,000	4	6.168,51
3	550.000,00	0,90	1,000	75,00	0,964	1,000	1,000	4	6.362,40
4	510.600,00	0,90	1,000	79,00	0,976	1,000	1,000	4	5.677,35
5	600.000,00	0,90	1,000	79,00	0,976	1,000	1,000	4	6.671,39
6	550.000,00	0,90	1,000	77,00	0,970	1,000	1,000	4	6.235,71



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	6.841,06
V_{u2}	6.168,51
V_{u3}	6.362,40
V_{u4}	5.677,35
V_{u5}	6.671,39
V_{u6}	6.235,71

$$MA = \frac{R\$ 37.956,43}{6} / m^2 = R\$ 6.326,07 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.428,25 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.223,89 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.326,07 / m^2$$