

**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 DO APARTAMENTO

Localização: Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 16º andar, apartamento nº 162, Bairro Santana e Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data base: Janeiro de 2020

Valor de venda: R\$ 430.000,00
(quatrocentos e trinta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 98, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento residencial localizado na Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 16º andar, apartamento nº 162, Bairro Santana 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

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Condomínio Residencial Renascença, Edifício Michelângelo (Bloco II), 16º andar, apartamento nº 162, Bairro Santana 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, o apartamento avaliando encontra-se no Setor 069, Quadra 205, lote 0679-3 e Índice Fiscal 1.801,00.

3. Acessibilidade

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

4. 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.

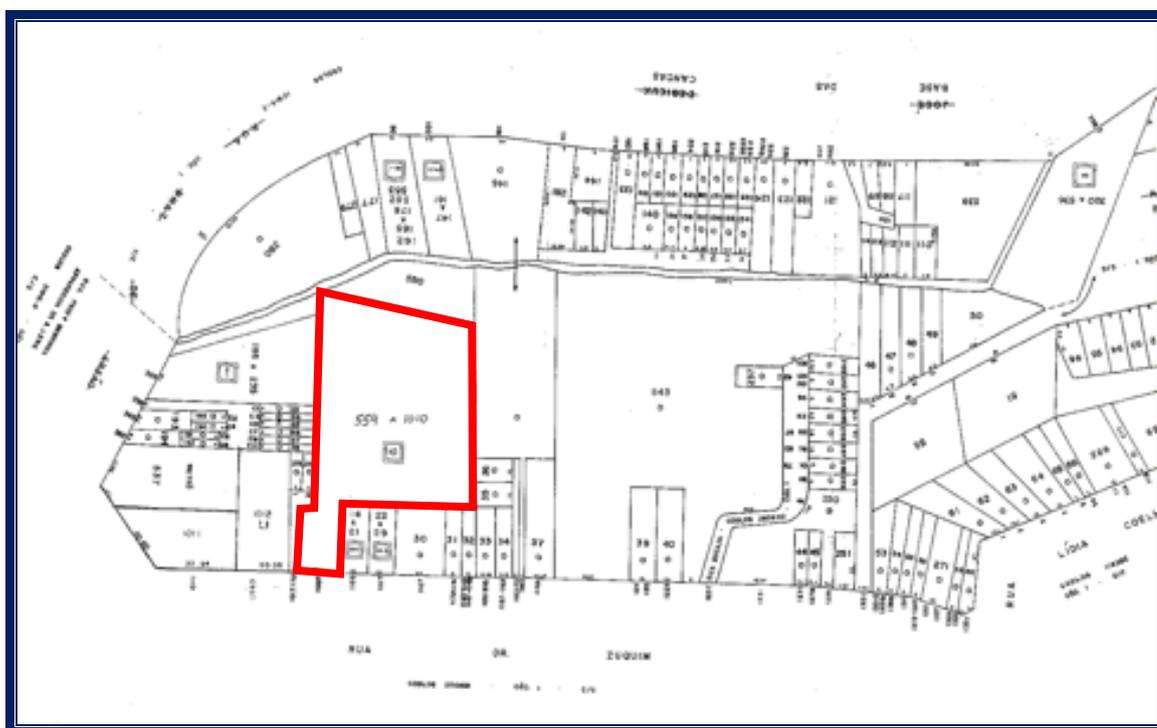
5. Planta de localização



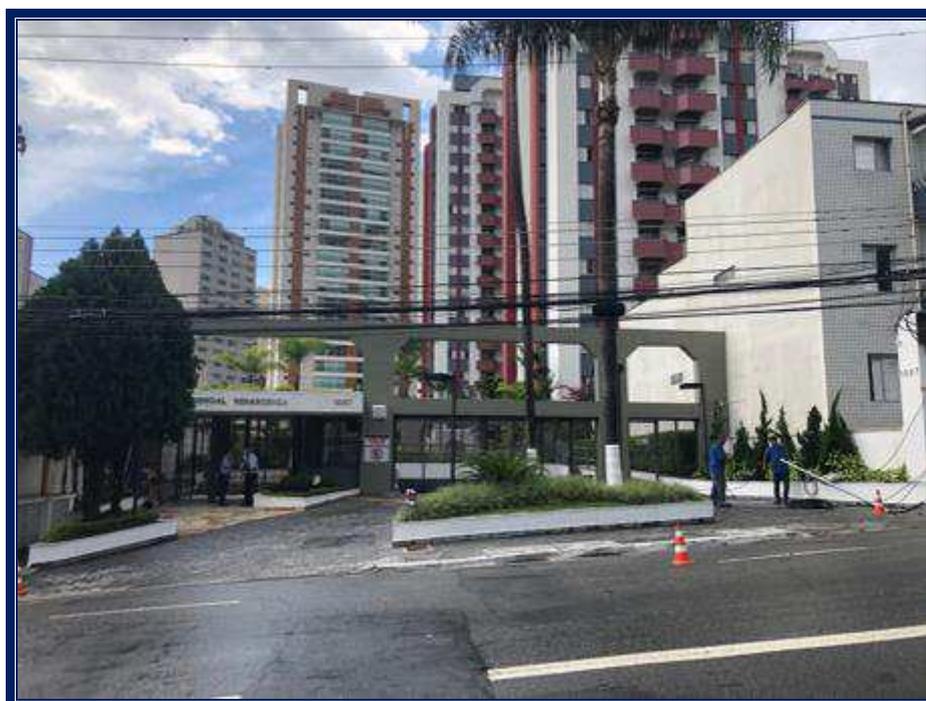
6. Foto aérea



7. Planta de quadra fiscal municipal



8. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Condomínio Residencial Renascença.



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

9. Características do Condomínio Residencial Renascença

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	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

10. Ilustração fotográfica do sistema de segurança e de lazer do Condomínio Residencial Renascença



Portaria do Condomínio Residencial Renascença.



Salão de jogos.



Quadra poliesportiva.



Academia.



Churrasqueira.



Playground.



Piscina adulto.



Piscina infantil.

11. Características construtivas do apartamento nº 162.

Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Janelas	Tipo de correr e porta-balcão	
Compartimentos	Sala, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitório, suíte e banheiro social	
Vagas de garagem	2 (duas) vagas de garagem no subsolo	
Idade real	24 (vinte e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular (c)	
Áreas construídas	Privativa	65,75m²
	Comum de garagem	10,00m ²
	Comum	30,42m ²
	Total	106,17m²

Obs.:

- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do terreno do apartamento Condomínio Residencial Renascença foi resultado de consulta da Matrícula nº 102.025 do 3º CRI / SP (fls. 93);*
- b)** *A idade real do Condomínio Residencial Renascença foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

12. Ilustração fotográfica do apartamento



Sala e outra vista da sala mostrando a cozinha ao fundo.



Varanda e banheiro social.



Dormitório e banheiro da suíte.



Dormitório

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 2020, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.682,63 / \text{m}^2$$

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\$ 5.682,63 / m²)

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento (70,75m²)

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

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída privativa do apartamento (65,75m²)

N = Número de vagas de garagem (2)

A_{cg} = Área construída privativa 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.

$$A_{cp} = [65,75 + (2 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 75,75m^2$$

$$V_a = (5.682,63 \times 75,75)$$

$$V_a = R\$ 430.459,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 430.000,00$$

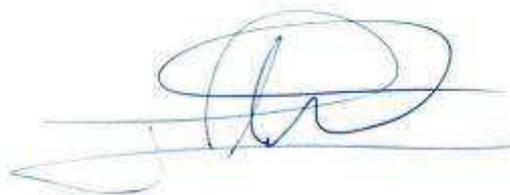
(quatrocentos e trinta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 28 de janeiro de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 069.205.0679-3

Local do Imóvel:

R DOUTOR ZUQUIM, 1087 - AP 162
C RES RENASCENCA BL II ED MICHELANGELO CEP 02035-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOUTOR ZUQUIM, 1087 - AP 162
C RES RENASCENCA BL II ED MICHELANGELO 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:	0,0038
Área total (m²):	5.973		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.047	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.801,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	30.529,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	167.436,00
Base de cálculo do IPTU:	197.965,00



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 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	Médio com elevador (5,705)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	24 (vinte e quatro) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	65,75m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[65,75 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	70,75m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,761	
Índice fiscal	1.801,00	
Data-base	Janeiro de 2020	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	EV Negócios Imobiliários – Sra. Rosângela
	Tel.: (11) 3871-8400
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Bloco I, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / Vaga	80,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	24 (vinte e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 449.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(449.000,00 \times 0,90) / 80,00] \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.121,97 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Dener
	Tel.: (11) 3453-9173
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Bloco II, 6º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / Vaga	80,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	24 (vinte e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 510.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(510.000,00 \times 0,90) / 80,00] \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.817,83 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Lello Imóveis Zona Norte – Sr. Regis
	Tel.: (11) 3018-0000
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.087, Bloco I, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 205 e Índice Fiscal 1.801,00
05. Área útil ponderada / Vaga	80,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	24 (vinte e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(450.000,00 \times 0,90) / 80,00] \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.133,38 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Encontro Lar Imóveis – Sr. Regina
	Tel.: (11) 96530-2014
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 957, 15º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 166 e Índice Fiscal 1.660,00
05. Área útil ponderada / Vaga	47,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	3 (três) anos
08. Estado do prédio	Entre nova e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,977
10. Valor de venda	R\$ 365.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(365.000,00 \times 0,90) / 47,00] \times (1,085 + 0,942 + 0,779 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.632,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Marinho's Imóveis – Sr. Mário
	Tel.: (12) 98174-5050
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 957, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 166 e Índice Fiscal 1.660,00
05. Área útil ponderada / Vaga	47,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	3 (três) anos
08. Estado do prédio	Entre nova e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,977
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [(450.000,00 \times 0,90) / 47,00] \times (1,000 + 0,942 + 0,779 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.944,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Casa Forte Imóveis – Sr. Luís Augusto
	Tel.: (11) 2208-5555
02. Data	Janeiro 2020 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Zuquim, nº 1.782, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 069, Quadra 129 e Índice Fiscal 1.882,00
05. Área útil ponderada / Vaga	120,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	12 (doze) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,886
10. Valor de venda	R\$ 830.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

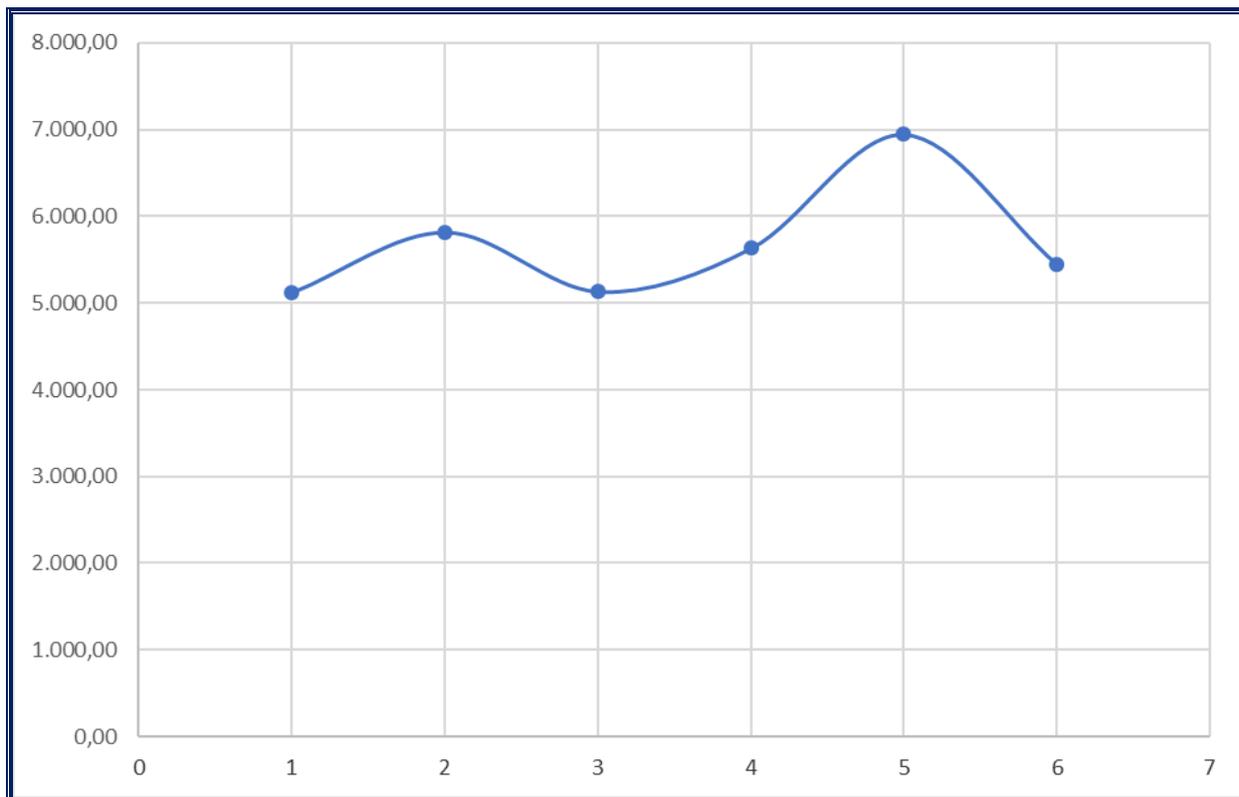
$$V_{u6} = \{ [(830.000,00 \times 0,90) / 120,00] \times (0,957 + 1,059 + 0,859 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$V_{u6} = R\$ 5.446,11 / m^2$

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	449.000,00	80,00	0,90	1,000	1,014	1,000	1,000	4	5.121,97
2	510.000,00	80,00	0,90	1,000	1,014	1,000	1,000	4	5.817,83
3	450.000,00	80,00	0,90	1,000	1,014	1,000	1,000	4	5.133,38
4	365.000,00	47,00	0,90	1,085	0,942	0,779	1,000	4	5.632,41
5	450.000,00	47,00	0,90	1,085	0,942	0,779	1,000	4	6.944,07
6	830.000,00	120,00	0,90	0,957	1,059	0,859	1,000	4	5.446,11



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m²
V_{u1}	5.121,97
V_{u2}	5.817,83
V_{u3}	5.133,38
V_{u4}	5.632,41
V_{u5}	6.944,07
V_{u6}	5.446,11

$$MA = \frac{R\$ 34.095,76}{6} / m^2 = R\$ 5.682,63 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.977,84 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 7.387,41 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 5.682,63 / m^2$$