

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO – SÃO PAULO.**

PROCESSO : Nº 1056519-50.2015.8.26.0002/01
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE PENÍNSULA TORRE A E
TORRE B**
REQUERIDO : ERICK MIYASAKI

JORGE LIRA REZALA, engenheiro civil e de segurança do trabalho, perito judicial, CREA nº 0601309074, Membro Empresa Titular do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) nº 1.425, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, muito respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

Laudó Pericial

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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

Localização: Rua Barão de Castro Lima, nº 52, Condomínio Edifício The Península Torre A e Torre B, Torre B, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro Real Parque, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Abril de 2018

Valor de mercado para venda: R\$ 690.000,00
(seiscientos e noventa mil reais)

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 61, a apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) apartamento, situado na Rua Barão de Castro Lima, nº 52, Condomínio Edifício The Península Torre A e Torre B, Torre B, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro Real Parque, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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 Rua Barão de Castro Lima, nº 52, Condomínio Edifício The Península Torre A e Torre B, Torre B, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro Real Parque, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 300, Quadra 046, lote 0245-2 e Índice Fiscal 1.836,00.

3. Planta de localização



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

4. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Edifício The Península é fácil e direto pela Rua Barão de Castro Lima.

5. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

6. Características do solo

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

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Condomínio Edifício The Península.



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Vista da Torre B do Condomínio Edifício The Península.



Vista da Rua Barão de Castro Lima que dá acesso ao Condomínio Edifício The Península.



8. Melhoramentos públicos

O Condomínio Edifício The Península é servido 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.

9. Zoneamento

O local onde se situa o Condomínio Edifício The Península, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográficas e construtivas baixas (ZM1).

10. Características do Condomínio Edifício The Península

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Pavimentos	11 (onze) pavimentos por torre
Torres	2 (duas) torres
Apartamentos por andar	2 (dois) por torre
Nº de elevadores	2 (dois) por torre
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiro eletrônico
Equipamentos de lazer	Salão de festas, salão de jogos, piscina, quadra, playground, jardins, academia, sauna e brinquedoteca



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

11. Ilustração fotográfica dos equipamentos de lazer



Piscina.



Playground.

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Quadra.



Salão de festas.



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Brinquedoteca.



Academia.

12. Características do apartamento

Piso	Ladrilhos cerâmicos e assoalho	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina, azulejos e pastilhas	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, suíte com closet, 3 (três) terraços, área de serviço, banheiro de serviço e depósito	
Nº de vagas de garagem	3 (três) vagas de garagem	
Idade real	21 (vinte e um) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Útil privativa	133,73m²
	Comum	179,89m ²
	Total	313,62m ²
Fração ideal do terreno	2,9729%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas do apartamento foram obtidas a partir da Matrícula nº 147.386 do 15º do CRI / SP (Anexo I);*
- b)** *A idade do Condomínio Edifício The Península foi obtida através da análise da Notificação do IPTU da PMSP (fls. 123 do processo principal).*



Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento



Sala e cozinha.



Banheiro.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Terraços 1 e 2.

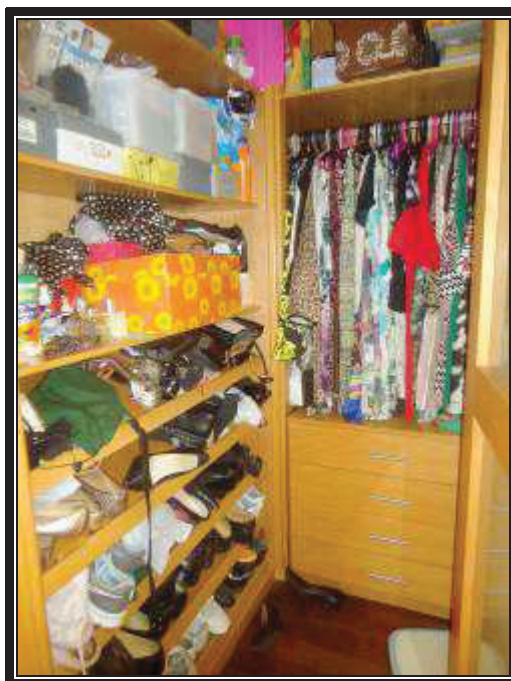


Dormitórios 1 e 2.

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

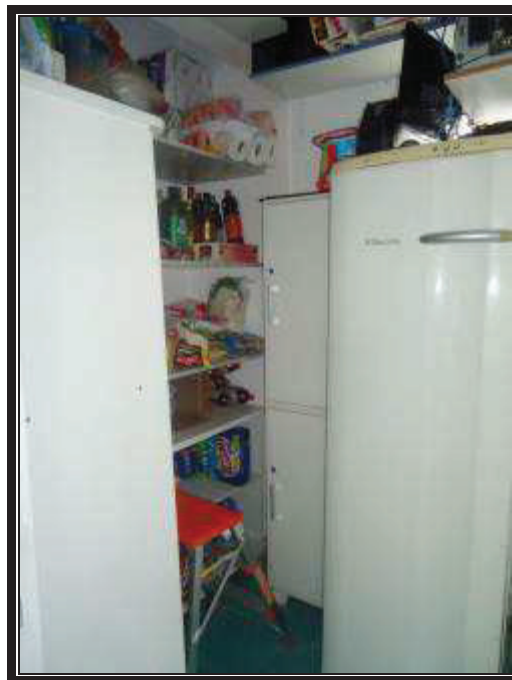


Dormitório e banheiro da suíte.



Closet da suíte.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Área de serviço e depósito.



Banheiro de serviço e vagas 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 útil privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

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 foi obtido pelo produto entre a área útil privativa e o 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 abril de 2018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.634,94 / \text{m}^2$$



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

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

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 4.634,94 / m²)

A_{cp} = Área construída útil privativa ponderada do apartamento (148,73m²)

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

A_{cp} = Área construída útil privativa ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil privativa do apartamento (133,73m²)

N = Número de vagas de garagem (3)

A_{cg} = Área construída útil 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.

$$A_{cp} = [133,73 + (3 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 148,73\text{m}^2$$

$$V_a = (4.634,94 \times 148,73)$$

$$V_a = \text{R\$ } 689.355,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 690.000,00$$

(seiscientos e noventa mil reais)



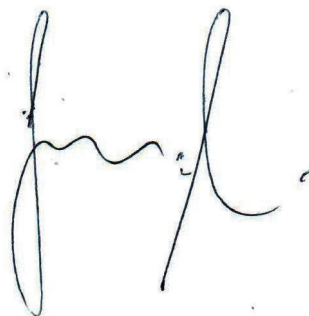
Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 10 de abril de 2018.



JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 147.386 DO 15º CRI / SP



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 10 de Setembro de 1997	
147.386	01		
<p>IMÓVEL: Apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º / andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", situado na rua Barão de Castro Lima, s/nº, no lugar denominado Real Parque, no Morumbi, no 3º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área útil privativa de 133,73 metros quadrados, área comum (inclusa área / de vaga de garagem) de 179,89 metros quadrados, área total de 313,62 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno e de - mais partes de uso comum a fração ideal de 2,9729%, cabendo - lhe o direito de uso de 03 vagas na garagem e 01 depósito lo- calizados no 1º e 2º subsolos, de uso comum do condomínio. / Contribuinte (Sem cadastro).</p> <p>PROPRIETÁRIAS: ABC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CGC. nº 44.022.754/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Paulis ta, nº 1.159, salas 701/2 e 717/8; e, TEREPIINS E KALILI ENGE- NHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Angélica nº 2.318, 2º andar, CGC. nº 43.470.988/0001-65.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: R. 03, Av. 04 em data de 21 de setembro de 1.993 nas matrículas nºs 20.363 e 20.364, R. 6 e Av. 07 em da ta de 21 de setembro de 1.993, na matrícula nº 13.163 e Av. / 03 e R. 04 em data de 31 de julho de 1.997, na matrícula / nº 133.124, todos Registro. A Escrevente autorizada, <i>Luzia Antonia Abeline</i> (Luzia Antonia Abeline), O Oficial / Substituto, <i>Nelson Amoroso</i> (Nelson Amoroso). .-.-.-.-.-</p> <p>R.01 - 147.386 - São Paulo, 10 de setembro de 1997</p> <p>TRANSMITENTES: ABC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e, TERE- PINS E KALILI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificadas como proprietárias (CND do INSS nº 890853, série G, expedida em 12 de maio de 1.997, pela agência Fiscal Pinheiros desta / Capital, e Certidão da Receita Federal nº E.0.892.938, expedi da em 04 de junho de 1.997, pela MF/SRF/SRRF 8ª/DRF/SP-Vila /</p>			



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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 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 do apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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



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

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 2002**.

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

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 2002**.

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:

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



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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 (1,926)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	21 (vinte e um) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	133,73m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	3
	Cálculo	[133,73 + (3 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	148,73m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,796	
Índice fiscal	1.836,00	
Data-base	Abril de 2018	



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Zelador – Sr. Adeilson
	Tel.: (11) 3758-2844
02. Data	Março de 2018 (transação em janeiro/2018)
03. Localização	R. Barão de Castro Lima, nº 52, Bl. A, ap ^{to} 11
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 046 e Índice Fiscal 1.836,00
05. Área útil ponderada	148,73m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(550.000,00 / 148,73) \times 1,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.697,98 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Morumbimix Imóveis – Sr. Wellington
	Tel.: (11) 3088-8811
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	R. Barão de Castro Lima, nº 52, BL. B, 9º andar
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 046 e Índice Fiscal 1.836,00
05. Área útil ponderada	148,73m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de venda	R\$ 850.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(850.000,00 / 148,73) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.143,55 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Spot Imóveis – Sra. Tânia
	Tel.: (11) 3755-0055
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	R. Barão de Castro Lima, nº 52, BL. A, ap ^{to} 21
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 046 e Índice Fiscal 1.836,00
05. Área útil ponderada	148,73m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(550.000,00 / 148,73) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.328,18 / \text{m}^2$$

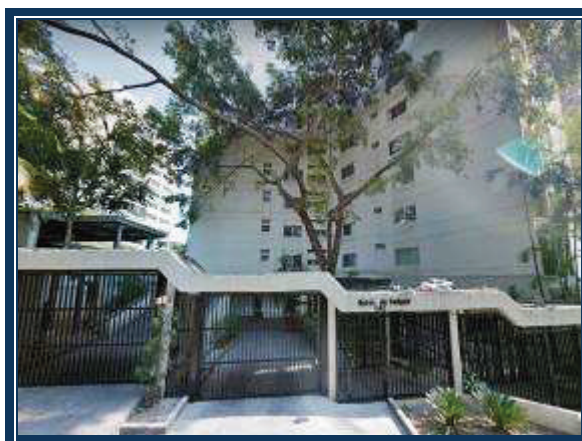


Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo - Sr. Jonathan
	Tel.: (15) 98141-9900
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Av. Barão de Campos Gerais, nº 162, 6º andar
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 045 e Índice Fiscal 2.219,00
05. Área útil ponderada	160,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 960.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(960.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (0,827 + 1,018 + 1,000 + 1,159 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.421,93 / \text{m}^2$$

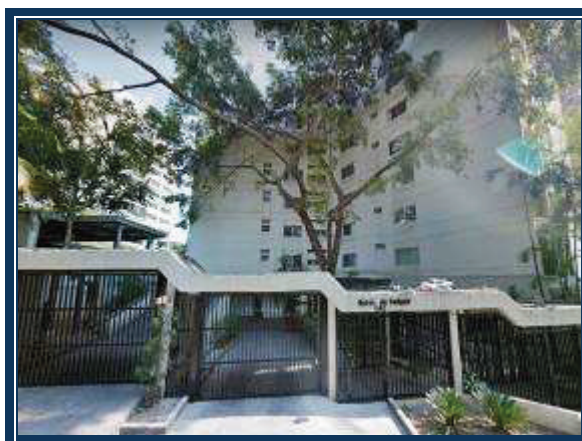


Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Proprietário - Sr. Carlo
	Tel.: (11) 99274-3199
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Av. Barão de Campos Gerais, nº 162, ap ^{to} 53
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 045 e Índice Fiscal 2.219,00
05. Área útil ponderada	160,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(900.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (0,827 + 1,018 + 1,000 + 1,159 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.083,06 / \text{m}^2$$

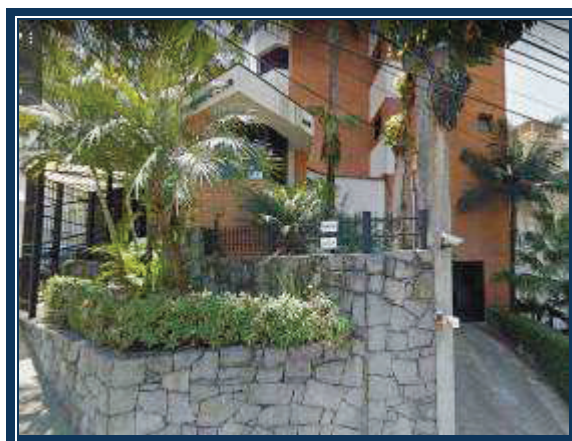


Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Fábio
	Tel.: (15) 2659-8888
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Avenida Barão de Melgaço, nº 168, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 300, Quadra 051 e Índice Fiscal 1.788,00
05. Área útil ponderada	136,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	23 (vinte e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,773
10. Valor de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(750.000,00 / 136,00) \times 0,90 \times (1,027 + 0,978 + 1,000 + 1,030 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 5.134,96 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	3.697,98
V_{u2}	5.143,55
V_{u3}	3.328,18
V_{u4}	5.421,93
V_{u5}	5.083,06
V_{u6}	5.134,96

$$MA = \frac{R\$ 27.809,65 / m^2}{6} = R\$ 4.634,94 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.244,46 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 6.025,42 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.634,94 / m^2$$

