

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

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO – SÃO PAULO.**

PROCESSO : Nº 1020524-39.2016.8.26.0002
CARTÓRIO : 13º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTGOMERY'S PARK
REQUERIDA : FÁTIMA SORAIA BRANDÃO REIS

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 Campos Gerais, nº 35, Edifício Montgomery's Park, 6º andar, apartamento nº 62, Bairro Real Parque, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Maio de 2018

Valor de mercado para venda: R\$ 493.000,00
(quatrocentos e noventa e três 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. 213, a apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) apartamento, situado na Rua Barão de Campos Gerais, nº 35, Edifício Montgomery's Park, 6º andar, apartamento nº 62, Bairro Real Parque, Subdistrito Morumbi, Zona Sul 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.



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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Barão de Campos Gerais, nº 35, Edifício Montgomery's Park, 6º andar, apartamento nº 62, 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 0055-7 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 Edifício Montgomery's Park é fácil e direto pela Rua Barão de Campos Gerais.

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 Edifício Montgomery's Park.



Jorge Lira Rezala

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

**Vista do Edifício Montgomery's Park.****Vista da Rua Barão de Campos Gerais que dá acesso ao Edifício Montgomery's Park.**

Jorge Lira Rezala

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

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Montgomery's Park 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 Edifício Montgomery's Park, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva baixa (ZM1).

10. Características do Edifício Montgomery's Park

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Pavimentos	10 (dez) pavimentos
Torres	1 (uma) torre
Apartamentos por andar	2 (dois) apartamentos
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiro eletrônico
Equipamentos de lazer	Salão de festas, playground e jardins



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

11. Ilustração fotográfica dos equipamentos de lazer



Salão de festas.



Jardins.

12. Características do apartamento

Piso	Ladrilhos cerâmicos e laminado	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina, azulejos e pastilhas	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e porta-balcão	
Compartimentos	Sala, terraço, lavabo, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, suíte, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada	
Nº de vagas de garagem	1 (uma) vaga de garagem	
Idade real	35 (trinta e cinco) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Privativa	107,7750m²
	Comum	77,8320m ²
	Garagem	30,3800m ²
	Total	215,9870m ²
Fração ideal do terreno	6,2500%	

Obs.:

- a) *As áreas construídas e a fração ideal do apartamento resultaram da análise da Matrícula nº 116.569 do 15º do CRI / SP (fls. 228);*
- b) *A idade do Edifício Montgomery's Park foi obtida através da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).*



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

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento



Sala e terraço.



Lavabo e cozinha.

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



Dormitórios 1 e 2.



Dormitório e banheiro da suíte.

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



Banheiro e área de serviço.



Dormitório e banheiro de empregada.

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 o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais se extraiu 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 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 maio de 2018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.369,06 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala

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

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\$ 4.369,06 / m²)

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento (112,7750m²)

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

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída privativa do apartamento (107,7750m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

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.

$$A_{cp} = [107,7750 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 112,7750m^2$$

$$V_a = (4.369,06 \times 112,7750)$$

$$V_a = R\$ 492.721,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_a = R\$ 493.000,00$$

(quatrocentos e noventa e três mil reais)



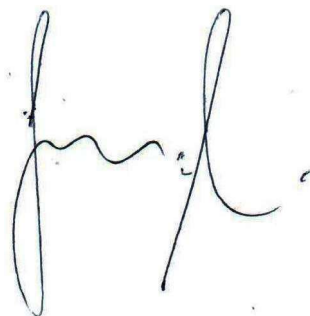
Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo esta datada e assinada.

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

São Paulo, 16 de maio de 2018.



JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL



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

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



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

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
<p align="center">Cadastro do Imóvel: 300.046.0055-7</p>			
Local do Imóvel: AV BARAO DE CAMPOS GERAIS, 35 - AP.62 E BOX CEP 05684-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV BARAO DE CAMPOS GERAIS, 35 - AP.62 E BOX CEP 05684-000			
Contribuinte(s): CPF 035.295.278-40 FATIMA SORAIA BRANDAO REIS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	22,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0625
Área total (m²):	1.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	216	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.663,00		
- da construção:	2.413,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	253.918,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	328.362,00		
Base de cálculo do IPTU:	582.280,00		



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:

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

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



Jorge Lira Rezala

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

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	35 (trinta e cinco) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	107,7750m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[107,7750 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	112,7750m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,620	
Índice fiscal	1.836,00	
Data-base	Maior 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	J2M Imóveis – Sr. Manuel
	Tel.: (11) 4688-2860
02. Data	Maio de 2018 (oferta)
03. Localização	Av. Barão de Campos Gerais, nº 35, 4º andar
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 046 e Índice Fiscal 1.836,00
05. Área privativa ponderada	112,7750m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	35 (trinta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,620
10. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(600.000,00 / 112,7750) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 4.788,30 / m^2}$$



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Plus Imóveis – Sra. Gisele
	Tel.: (11) 3022-6000
02. Data	Maior de 2018 (oferta)
03. Localização	Av. Barão de Campos Gerais, nº 35, 2º andar
04. Planta Genérica de valores	Setor 300, Quadra 046 e Índice Fiscal 1.836,00
05. Área privativa ponderada	112,7750m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	35 (trinta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,620
10. Valor de venda	R\$ 599.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(599.000,00 / 112,7750) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 4.780,31 / m^2}$$

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Morumbimix Imóveis – Sr. Wellington
	Tel.: (11) 3088-8811
02. Data	Maio 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 privativa 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:

$$V_{u3} = [(850.000,00 / 148,73) \times 0,90 \times (1,000 + 1,035 + 1,000 + 0,779 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 4.186,31 / m^2}$$

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	Maio 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 privativa 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:

$$V_{u4} = [(960.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (0,827 + 1,045 + 1,000 + 0,902 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 4.184,32 / m^2}$$



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	Maior 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 privativa 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:

$$V_{u5} = [(900.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (0,827 + 1,045 + 1,000 + 0,902 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 3.922,80 / m^2}$$



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	Maio 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 privativa 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:

$$V_{u6} = [(750.000,00 / 136,00) \times 0,90 \times (1,027 + 1,048 + 1,000 + 0,802 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 4.352,34 / m^2}$$



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}	4.788,30
V_{u2}	4.780,31
V_{u3}	4.186,31
V_{u4}	4.184,32
V_{u5}	3.922,80
V_{u6}	4.352,34

$$MA = \frac{R\$ 26.214,38 / m^2}{6} = R\$ 4.369,06 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.058,34 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 5.679,78 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.369,06 / m^2$$

