

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

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
III – JABAQUARA – SÃO PAULO.

PROCESSO : Nº 0008718-60.2012.8.26.0003
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL GARDEN
REQUERIDA : MARIA DE LOURDES ELOÁ MORENO LATROPHE

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

1
Rua Ibituruna, 861, Saúde, São Paulo, Capital. CEP: 04302-052
☎ 5581-4489 - email: pericias@skjengenharia.com.br

246
Q

403.3 FBR.19.0000455-1 07/03/19 14:14:26

85

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

Localização: Rua Abraão Calux, nº 123, Edifício Royal Garden, subsolo, vaga de garagem nº 27, Bairro e Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Fevereiro de 2019

Valor de mercado para venda: R\$ 24.000,00
(vinte e quatro mil reais)

229

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 222, a apuração do justo, real e atual valor de 1 (uma) vaga de garagem, situada na Rua Abraão Calux, nº 123, Edifício Royal Garden, subsolo, vaga de garagem nº 27, Bairro e Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

85

Handwritten signature

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avalianda localiza-se na Rua Abraão Calux, nº 123, Edifício Royal Garden, subsolo, vaga de garagem nº 27, Bairro e Subdistrito Saúde, 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 049, Quadra 059, lote 0075-1 e Índice Fiscal 895,00.

3. Planta de localização



Handwritten signature

JLR

4. **Acessibilidade**

O acesso ao Edifício Royal Garden é fácil e direto pela Rua Abraão Calux.

5. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Abraão Calux.

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 Royal Garden.

JLR

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

Handwritten signature



Vista do Edifício Royal Garden.



Vista da Rua Abraão Calux que dá acesso ao Edifício Royal Garden.

Rua Ibituruna, 861, Saúde, São Paulo, Capital. CEP: 04302-052
5581-4489 - email: pericias@skjengenharia.com.br

Handwritten signature

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Royal Garden 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 Royal Garden, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográficas e construtivas médias (ZM2).

10. Características do Edifício Royal Garden

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Pavimentos	14 (quatorze) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por bloco
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiro eletrônico
Equipamentos de lazer	Piscina, playground, churrasqueira, salão de festas e academia

22/5/23

11. Ilustração fotográfica dos equipamentos de segurança e lazer



Portaria.



Piscina.

JK

284
[Handwritten signature]



Playground.



Churrasqueira.

[Handwritten signature]



Salão de festas.



Academia.



226

12. Características construtivas da vaga de garagem

Piso / Forro	Cimentado / Sem forro
Revestimento interno	Argamassa fina
Estado da edificação	Regular
Idade real	17 (dezessete) anos
Área construída privativa	9,492m ²
Fração ideal do terreno	0,1295%

Obs.:

- a) A área privativa da vaga de garagem foi resultado de análise da Matrícula nº 160.045 do 14º CRI / SP (fls. 220);
- b) A idade real do Edifício Royal Garden foi resultado de informação no local, quando da vistoria.

13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem



81

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 II), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor da vaga de garagem avalianda 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 a vaga de garagem avalianda, referente ao mês de fevereiro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 5.041,19 / m^2$$

3. Valor da vaga de garagem (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

A_u = Área privativa da vaga de garagem

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.

$$V_g = (5.041,19 \times 9,492 \times 0,50)$$

$$V_g = R\$ 23.925,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_g = R\$ 24.000,00$$

(vinte e quatro mil reais)

229
[Handwritten signature]

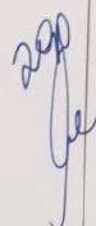
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 01 de março de 2019.

[Handwritten signature]
JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



291
P

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_r)

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.

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

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:

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

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

J

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 2017**.

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 2017**.

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:

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

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	17 (dezessete) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	70,00m ²
	Vaga de garagem	9,492m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[70,00 + (1 x 9,492 x 0,50)]
	Resultado	74,746m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,838	
Índice fiscal	895,00	
Data-base	Fevereiro de 2019	

204
[Handwritten signature]

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

[Handwritten signature]

2295

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	J. Negrão Imóveis – Sr. Negrão Tel.: (11) 2062-1000
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abraão Calux, nº 123, ap ^{to} nº 123
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	149,492m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,838
10. Valor de venda	R\$ 608.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(608.000,00 / 149,492) \times 0,90 \times (1,000 + 1,091 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.993,49 / \text{m}^2$$

gr

290

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	J. Negrão Imóveis – Sr. Negrão Tel.: (11) 2062-1000
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abrahão Calux, nº 123, ap ^{to} nº 121
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	149,492m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de venda	R\$ 690.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(690.000,00 / 149,492) \times 0,90 \times (1,000 + 1,091 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] 0$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.532,09 / \text{m}^2$$

85

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	J. Negrão Imóveis – Sr. Negrão Tel.: (11) 2062-1000
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abraão Calux, nº 123, ap ^{to} nº 23
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	74,746 m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,838
10. Valor de venda	R\$ 460.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(460.000,00 / 74,746) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.538,76 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]

Handwritten signature

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Brasil SP Imóveis – Sra. Larissa Tel.: (11) 5531-0050
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abrahão Calux, nº 123, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	74,746 m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de venda	R\$ 446.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(446.000,00 / 74,746) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.370,19 / \text{m}^2$$

Handwritten signature

Jorge Lira Rezala

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Euro Imóveis – Sra. Neide Tel.: (11) 5052-7878
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abraão Calux, nº 123, 6º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	74,746 m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,838
10. Valor de venda	R\$ 495.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(495.000,00 / 74,746) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.960,19 / \text{m}^2$$

Jorge Lira Rezala

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	AB Administradora de Imóveis – Sra. Rosana Tel.: (11) 2272-6899
02. Data	Fevereiro 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Abraão Calux, nº 123, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 049, Quadra 059 e Índice Fiscal 895,00
05. Área privativa ponderada / Vaga	74,746 m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	17 (dezesete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de venda	R\$ 403.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(403.000,00 / 74,746) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.852,43 / \text{m}^2$$

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



ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

26
Rua Ibituruna, 861, Saúde, São Paulo, Capital. CEP: 04302-052
☎ 5581-4489 - email: pericias@skjengenharia.com.br



ANEXO III- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	3.993,49
V_{u2}	4.532,09
V_{u3}	5.538,76
V_{u4}	5.370,19
V_{u5}	5.960,19
V_{u6}	4.852,43

$$MA = \frac{R\$ 30.247,14 / m^2}{6} = R\$ 5.041,19 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 3.528,83 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 6.553,55 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 5.041,19 / m^2$$

003 3 F.MB.19.00009055-1 079819 1616 768