

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0052879-19.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 21º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOPAZ
REQUERIDO : MAJER LEIB SCHECHNER

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 Rio de Janeiro, nº 347, Edifício Topaz, 14º andar, apartamento nº 1.401, Bairro e Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de S Paulo, SP

Data base: Junho de 2021

Valor do apartamento: R\$ 2.332.000,00
(dois milhões, trezentos e trinta e dois mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 99, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento localizado na Rua Rio de Janeiro, nº 347, Edifício Topaz, 14º andar, apartamento nº 1.401, Bairro e Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de S Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

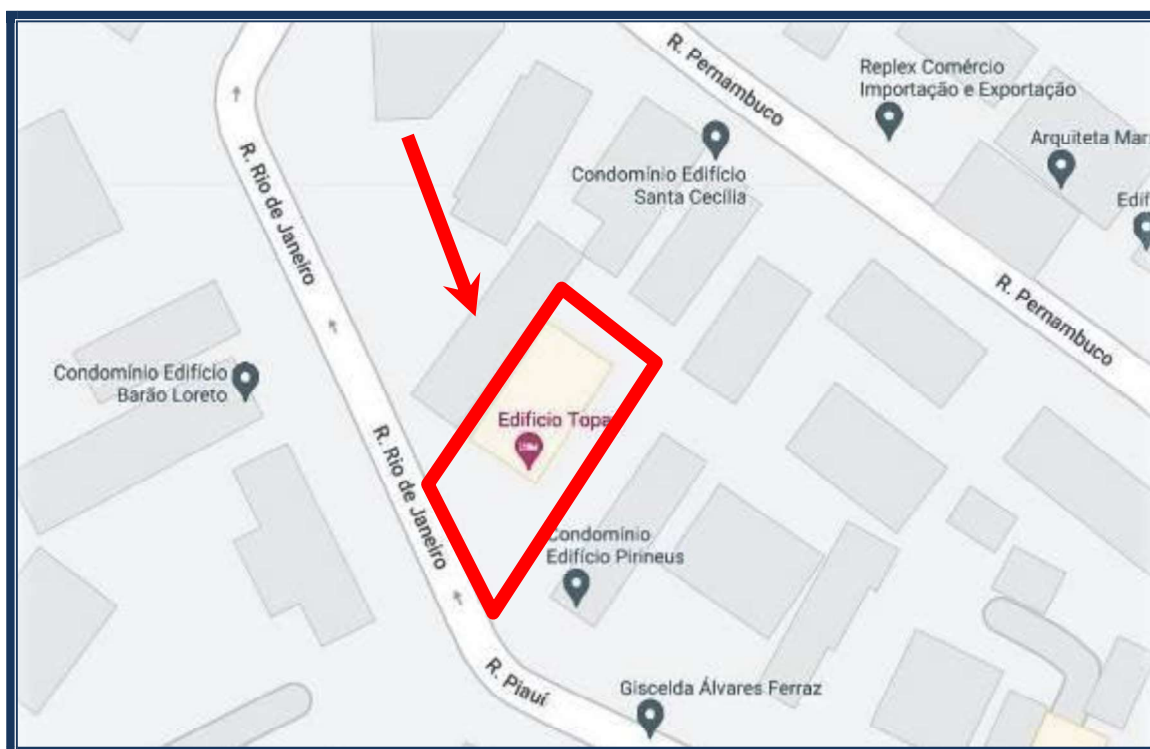
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Rio de Janeiro, nº 347, Edifício Topaz, 14º andar, apartamento nº 1.401, Bairro e Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de S Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 011, Quadra 089, Lote 0319-3 e Índice Fiscal 6.393,00.

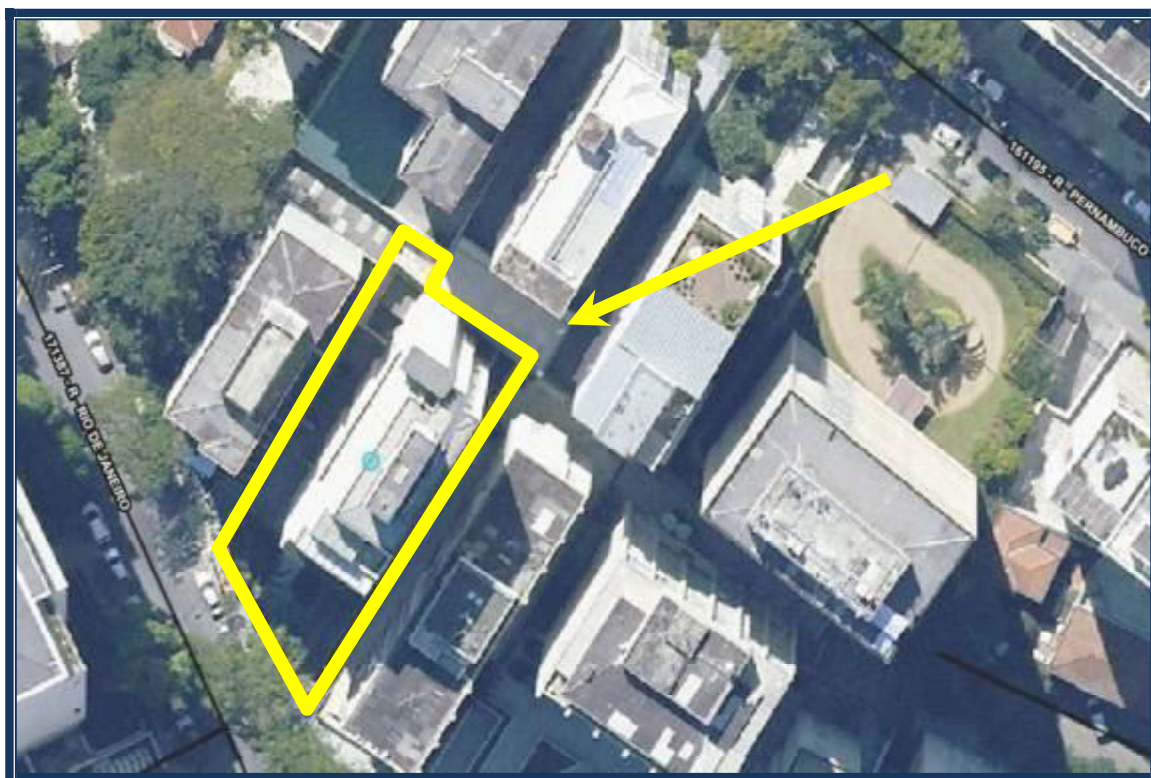
3. Planta de localização



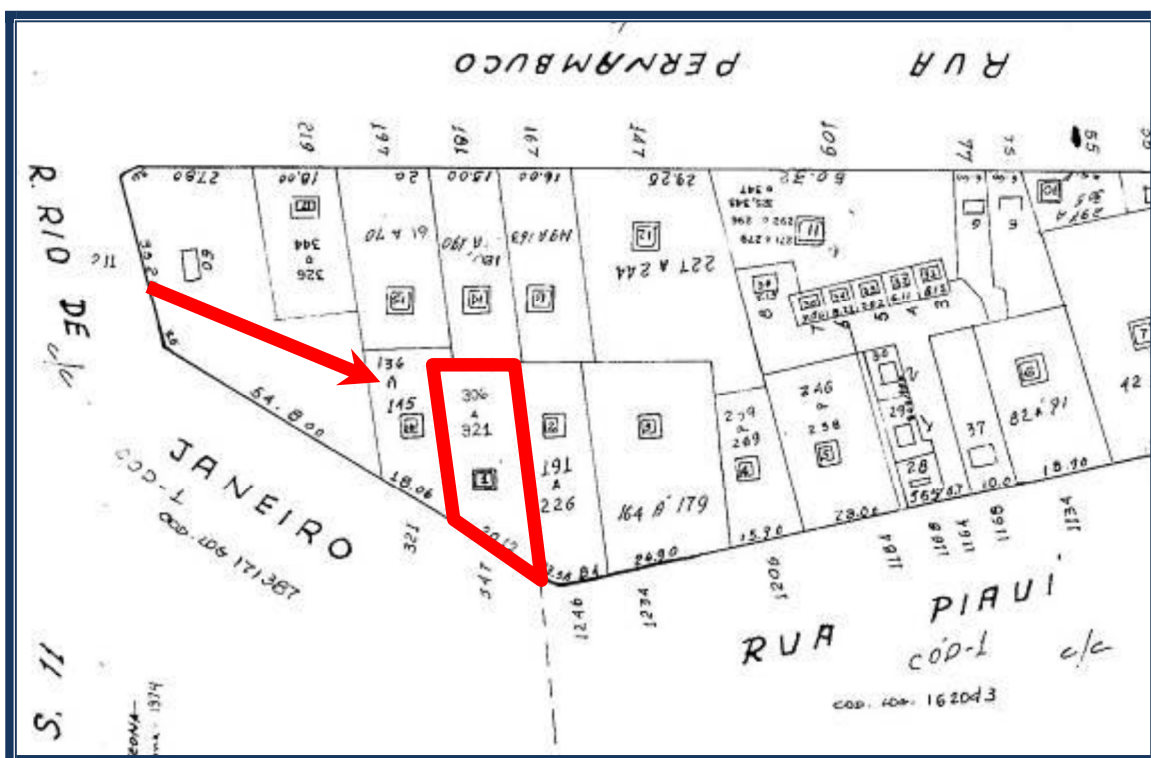
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Topaz é fácil e direto pela Rua Rio de Janeiro.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



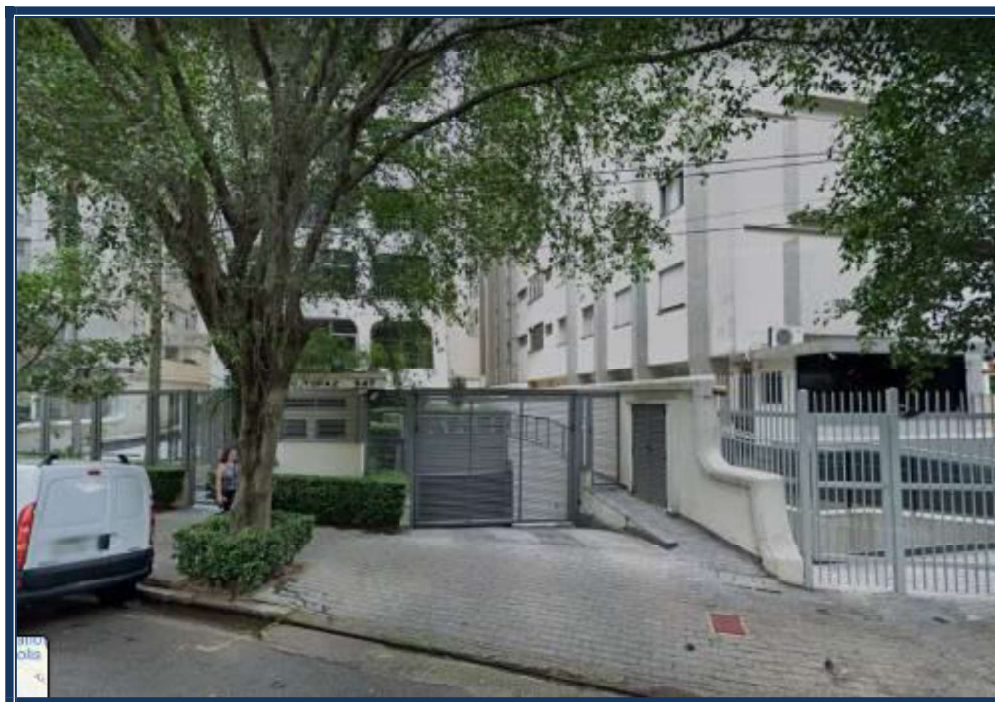
7. Melhoramentos públicos

O Edifício Topaz 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. Zoneamento

O local onde se situa o Edifício Topaz, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

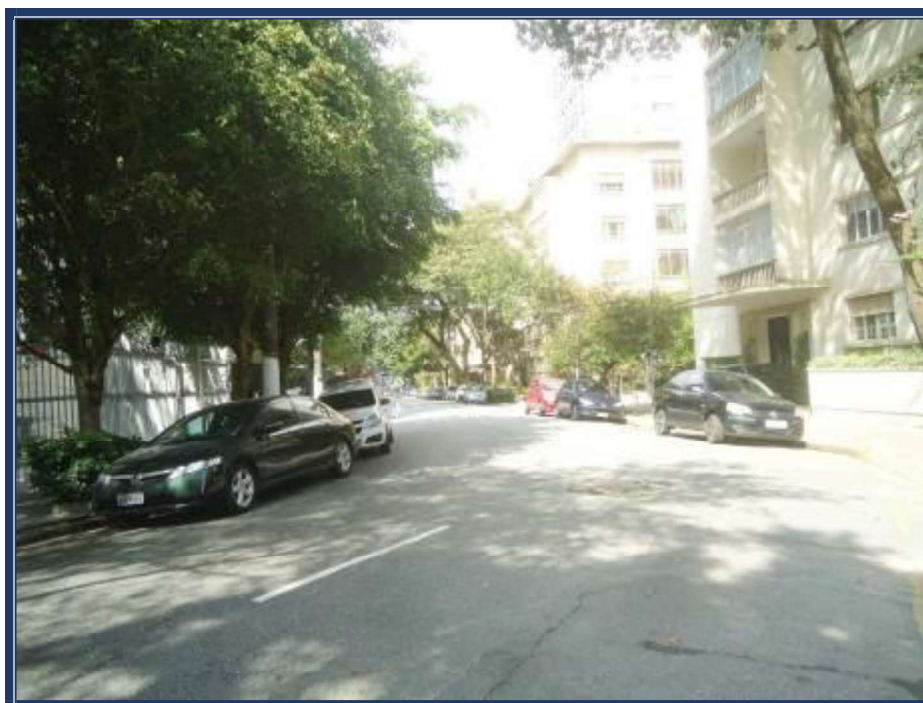
9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Topaz.



Vista geral do Edifício Topaz.

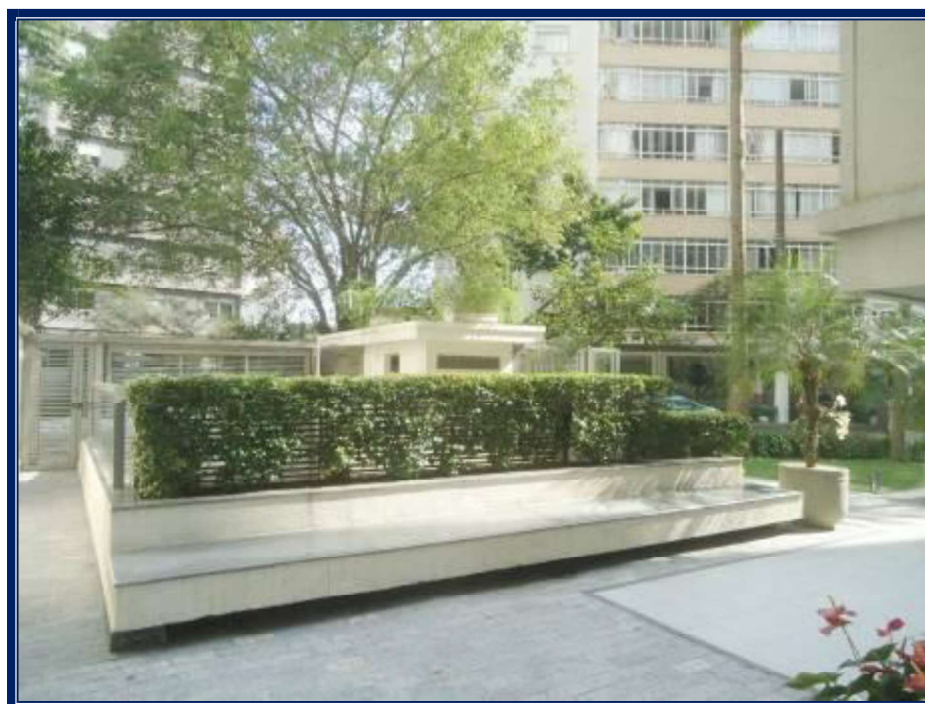


Vista da Rua Rio de Janeiro que dá acesso ao Edifício Topaz.

10. Características do Edifício Topaz

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	20 (vinte) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfone
Sistema de lazer	Jardins

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer do Edifício Topaz



Jardins.

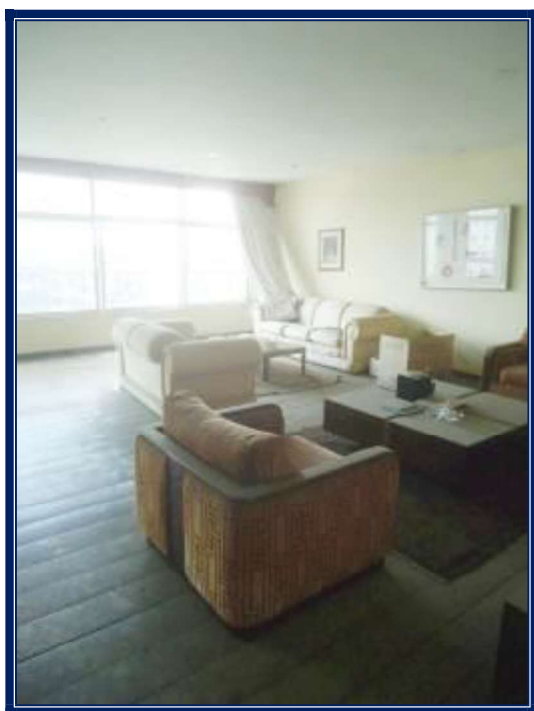
12. Características construtivas do apartamento

Piso	Assoalho, ladrilhos cerâmicos e laminado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, terraço, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço, banheiro, 2 (dois) dormitórios e suíte com closet	
Nº de vagas de garagem	2 (duas) vagas de garagem	
Idade real	44 (quarenta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular e necessitando de reparos simples	
Áreas construídas	Útil	215,940m ²
	Comum	73,308m ²
	Total	289,248m ²
Fração ideal do terreno	4,77532%	

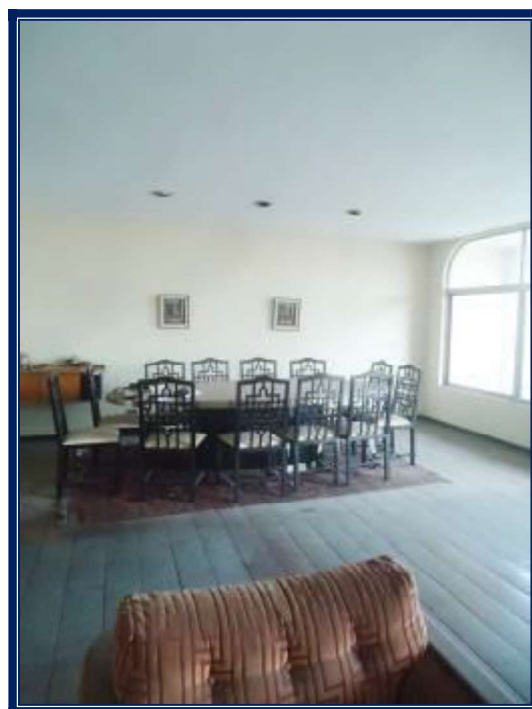
Obs.:

- a)** *As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 16.169 do 5º CRI / SP (fls. 93);*
- b)** *A idade real do Edifício Topaz SP foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

13. Ilustração fotográfica do apartamento



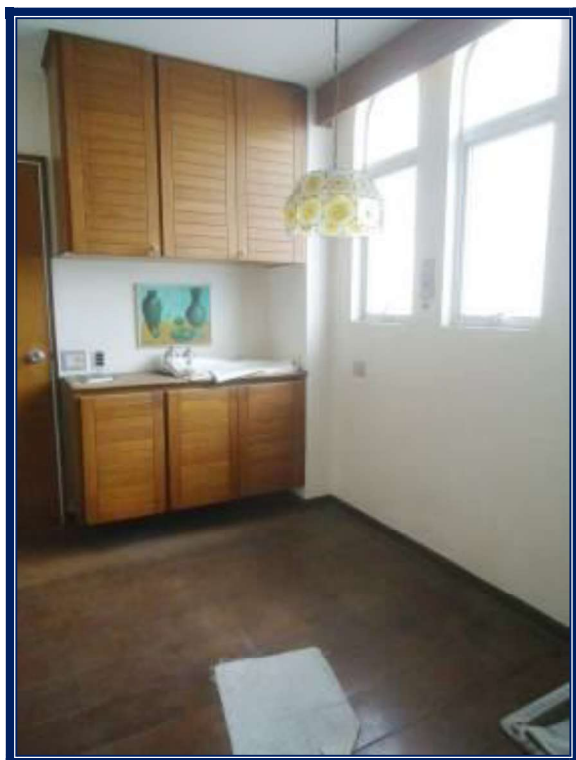
Sala.



Sala.



Terraço e lavabo.



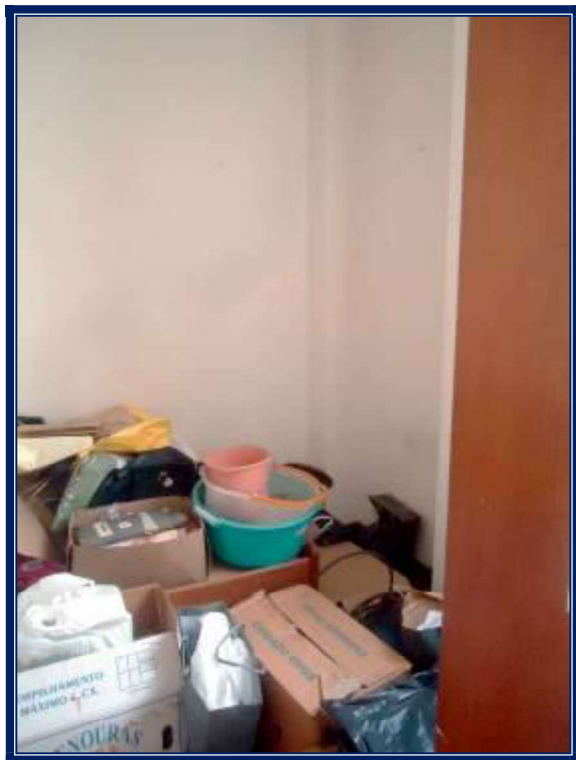
Copa e banheiro.



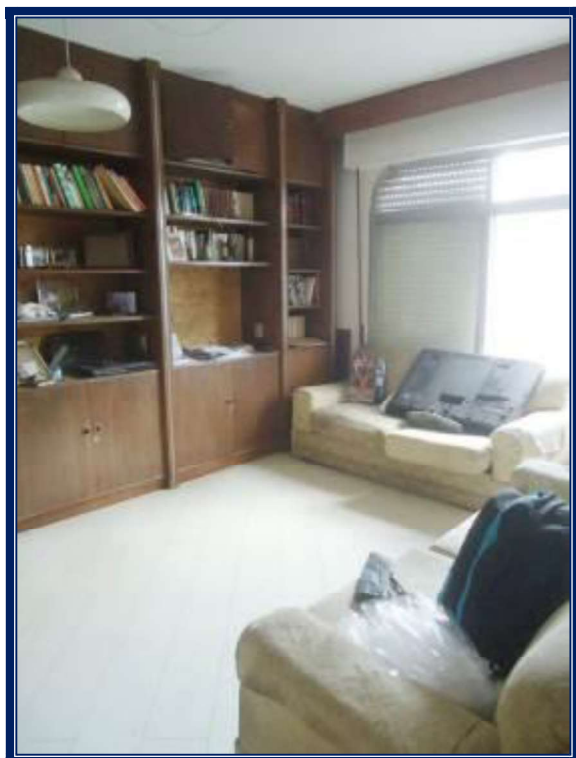
Cozinha.



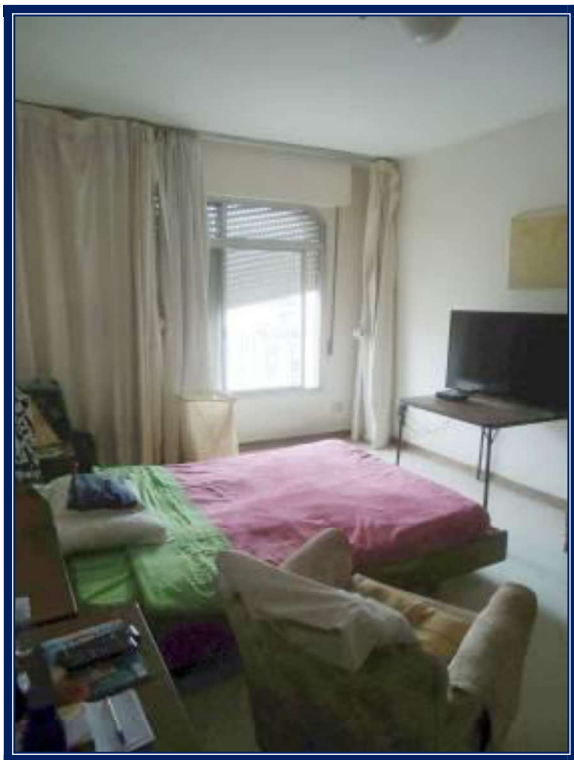
Área de serviço.



Dormitório e banheiro de serviço.



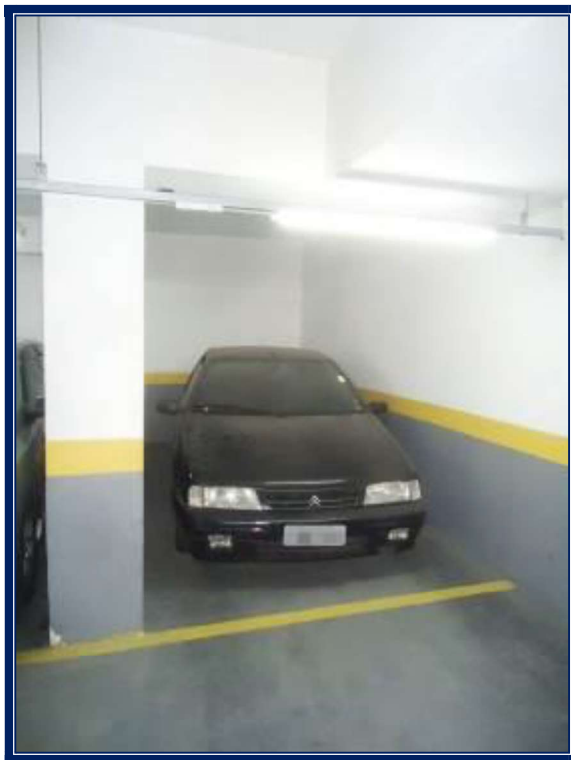
Dormitórios 1 e 2.



Dormitório e banheiro da suíte.



Closet da suíte.



Vaga de garagem 1.



Vaga de garagem 2.

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 útil 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 do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil 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 junho de 2021, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.320,19 / \text{m}^2$$

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\$ 10.320,19 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (225,94m²)

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

Sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (215,94m²)

N = Número de vagas de garagem (2)

A_{cg} = Área construída útil 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.

$$A_{cp} = [215,94 + (2 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 225,94m^2$$

$$V_a = (10.320,19 \times 225,94)$$

V_a = R\$ 2.331.744,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \mathbf{R\$ 2.332.000,00}$$

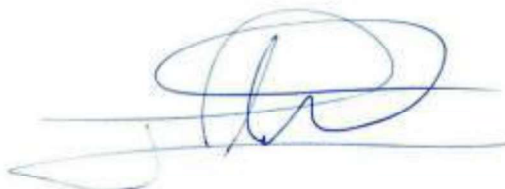
(dois milhões, trezentos e trinta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 28 de junho de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 011.089.0319-3

Local do Imóvel:
R RIO DE JANEIRO, 347 - AP 1401
HIGIENOPOLIS CEP 01240-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RIO DE JANEIRO, 347 - AP 1401
HIGIENOPOLIS CEP 01240-010

Contribuinte(s):
CPF 107.141.388-00 MAJER LEIB SCHECHNER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	665	Testada (m):	20,12
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0591
Área total (m²):	665		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	358	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	246	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.185,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	514.693,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	453.286,00
Base de cálculo do IPTU:	967.979,00

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 útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil 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, já considerada a área privativa das 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	Superior com elevador (6,827)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	44 (quarenta e quatro) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	215,94m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	2
	Cálculo	[215,94 + (2 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	225,94m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular e necessitando de reparos simples (d)	
F _{oc}	0,468	
Índice fiscal	6.393,00	
Data-base	Junho de 2021	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Madala Imóveis – Sr. Francisco
	Tel.: (11) 3774-4455
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro, nº 347, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 089 e Índice Fiscal 6.393,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,94m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	44 (quarenta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,484
10. Valor de venda	R\$ 2.950.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(2.950.000,00 / 225,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,967 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 11.362,45 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Madala Imóveis – Sr. Francisco
	Tel.: (11) 3774-4455
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro, nº 347, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 089 e Índice Fiscal 6.393,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,94m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	44 (quarenta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,484
10. Valor de venda	R\$ 2.545.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

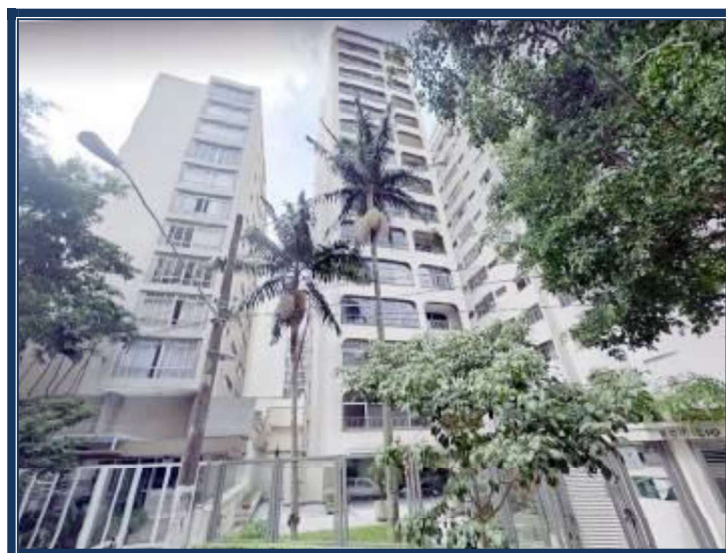
$$V_{u2} = [(2.545.000,00 / 225,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,967 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$V_{u2} = R\$ 9.802,52 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Local Imóveis Ag. Pacaembu – Sra. Lúcia
	Tel.: (11) 3677-0555
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro, nº 347, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 089 e Índice Fiscal 6.393,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,94m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	44 (quarenta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,484
10. Valor de venda	R\$ 2.750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.750.000,00 / 225,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,967 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.592,11 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Juliana
	Tel.: (11) 98297-9745
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro, nº 347, 13º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 089 e Índice Fiscal 6.393,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,94m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	44 (quarenta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,484
10. Valor de venda	R\$ 2.800.000,00

Ilustração fotográfica

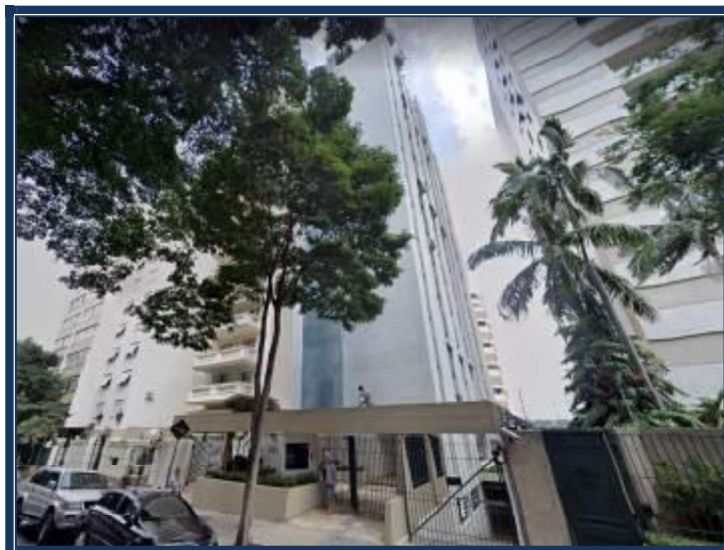
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(2.800.000,00 / 225,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,967 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 10.784,70 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Kasacor Imóveis – Sra. Regina
	Tel.: (11) 4563-1800
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro nº 280, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 088 e Índice Fiscal 5.408,00
05. Área útil ponderada / vagas	240,00 m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	45 (quarenta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,468
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.500.000,00 / 240,00) \times 0,90 \times (1,182 + 1,015 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 11.223,16 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Ricardo Tayar Imóveis – Sra. Márcia
	Tel.: (11) 3885-2300
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Rio de Janeiro nº 280, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 088 e Índice Fiscal 5.408,00
05. Área útil ponderada / vagas	240,00 m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	45 (quarenta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,468
10. Valor de venda	R\$ 2.120.000,00

Ilustração fotográfica

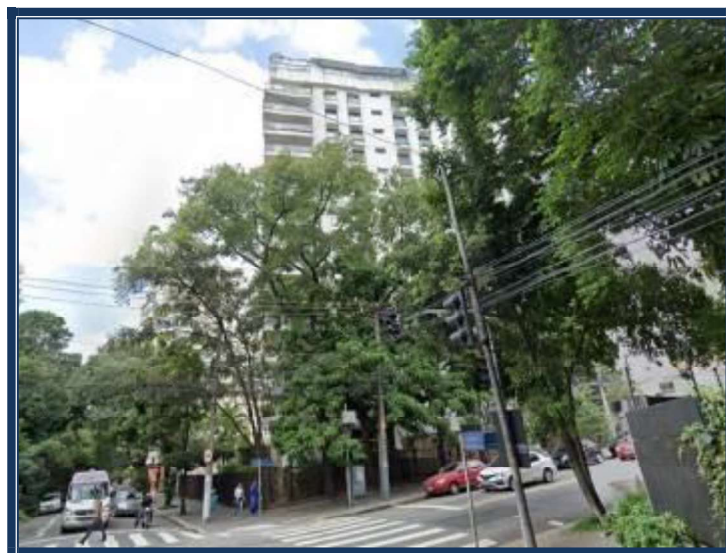
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(2.120.000,00 / 240,00) \times 0,90 \times (1,182 + 1,015 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 9.517,24 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	Melare Imóveis – Sr. Washington
	Tel.: (11) 3871-0100
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Bahia nº 329 x Rua Alagoas, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 124 e Índice Fiscal 5.454,00
05. Área útil ponderada / vagas	255,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	36 (trinta e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,606
10. Valor de venda	R\$ 2.900.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = [(2.900.000,00 / 255,00) \times 0,90 \times (1,172 + 1,031 + 0,772 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 9.983,96 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	Imóveis Cardoso – Sr. Alves
	Tel.: (11) 3031-1046
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Bahia nº 329 x Rua Alagoas, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 011, Quadra 124 e Índice Fiscal 5.454,00
05. Área útil ponderada / vagas	255,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	36 (trinta e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,606
10. Valor de venda	R\$ 2.700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

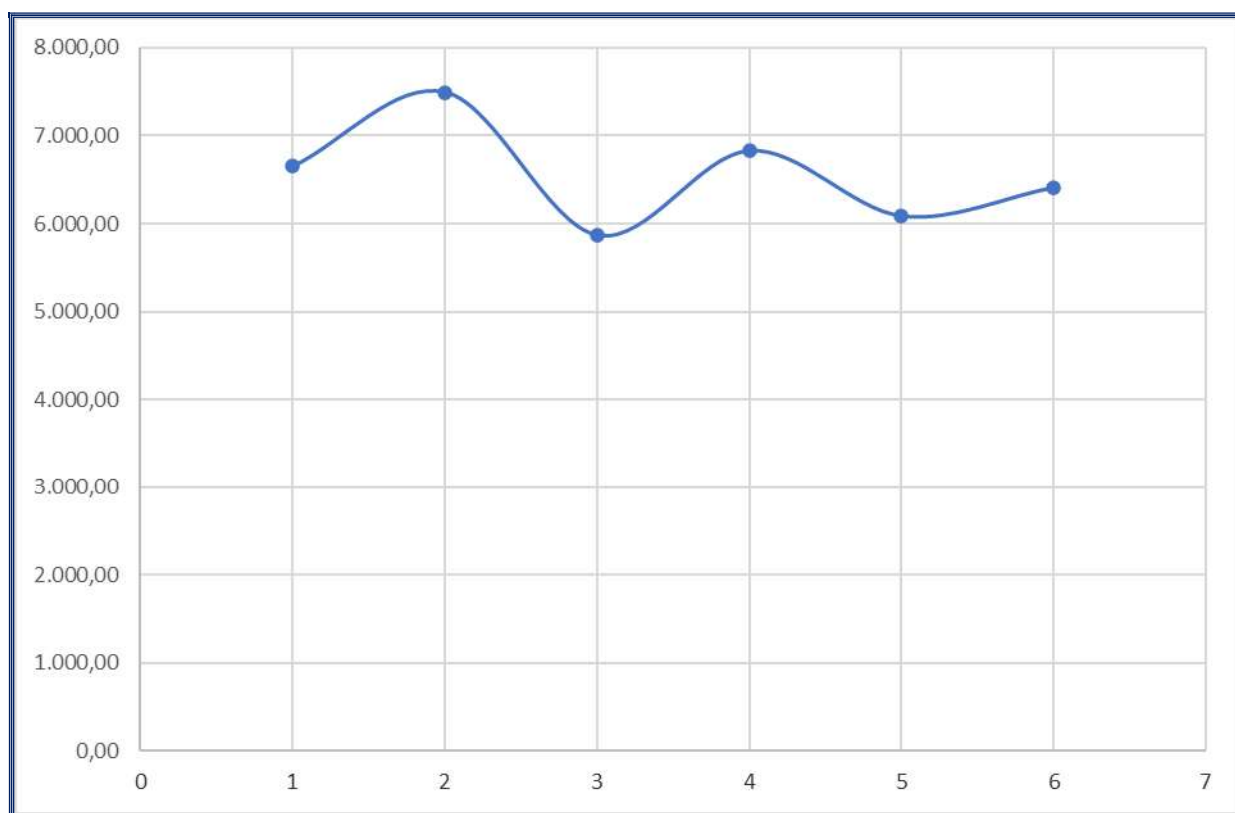
$$V_{u8} = [(2.700.000,00 / 255,00) \times 0,90 \times (1,172 + 1,031 + 0,772 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 9.995,41 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _{pc}	n	V _u
01	2.950.000,00	0,90	1,000	225,94	1,000	0,967	1,000	4	11.362,45
02	2.545.000,00	0,90	1,000	225,94	1,000	0,967	1,000	4	9.802,52
03	2.750.000,00	0,90	1,000	225,94	1,000	0,967	1,000	4	10.592,11
04	2.800.000,00	0,90	1,000	225,94	1,000	0,967	1,000	4	10.784,70
05	2.500.000,00	0,90	1,182	240,00	1,015	1,000	1,000	4	11.223,16
06	2.120.000,00	0,90	1,182	240,00	1,015	1,000	1,000	4	9.517,24
07	2.900.000,00	0,90	1,172	255,00	1,031	0,772	1,000	4	9.983,96
08	2.700.000,00	0,90	1,172	255,00	1,031	0,772	1,000	4	9.295,41



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	11.362,45
V_{u2}	9.802,52
V_{u3}	10.592,11
V_{u4}	10.784,70
V_{u5}	11.223,16
V_{u6}	9.517,24
V_{u7}	9.983,96
V_{u8}	9.295,41

$$MA = \frac{R\$ 82.561,56}{8} / m^2 = R\$ 10.320,19 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.224,14 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 13.416,25 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.320,19 / m^2$$