

**MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Av. Paulista, 228 e 1401  
São Paulo - SP - 04533-201  
Tel: (11) 5052-2988

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II -  
Santo Amaro da Comarca de São Paulo.

Processo n.º 2005.104612-1

*Mário Fratini de Oliveira Santos*  
02/10/2005

Mário Fratini de Oliveira Santos, perito judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por Condomínio Conjunto Residencial Place Vendome em face de José do Nascimento Lima, tendo procedido aos estudos necessários, vem, muito respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO PERICIAL**

**I - Preliminares**

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor dos imóveis localizados à Rua Dr. Gentil Leite Martins, nº 152, Edifício Maison Cesar de Bourbon, apto 42 e Box de garagem 24, imóveis estes matriculados sob os números 73.928 e 74.097, no 11.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; objeto de avaliação na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por Condomínio Conjunto Residencial Place Vendome em face de José do Nascimento Lima.

**II - Vistoria**

**II-(1) Localização e Características do local**

Os imóveis situam-se no 4º andar do Edifício Maison Cesar de Bourbon, integrante do Conjunto Residencial Place Vendome, (APARTAMENTO 42), e Box de Estacionamento 24, à Rua Dr. Gentil Leite Martins, nº 152, 29º subdistrito - Santo Amaro, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, os imóveis estão classificados com os números 090.063.0045-4/0263-5.

O local e suas proximidades apresentam características predominantemente residenciais, providos de todos os melhoramentos públicos usuais desse município.

O condomínio em questão possui diversas opções de lazer e serviços, tais como, Piscinas, Quadra de Esportes, Salão de Festas, Playground, entre outros.

**II-(2) Terreno**

Seu terreno encerra a área de 8.830,00 m<sup>2</sup>.

Área total do terreno: 8.830,00 m<sup>2</sup>

Testada para Cálculo: 100,00 m

### 1.3.3 Construção

Trata-se de um Apartamento Residencial, apresentando as seguintes características construtivas e padrões de acabamento:

- Pavimento térreo: Entrada social.
  - Apartamento: Apartamento contendo sala de estar, 02 dormitórios, terceiro dormitório reversível, 01 banheiro social, copa / cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.
1. Revestimentos dos pisos: Piso em carpete na sala, cerâmico comum nas áreas frias.
  2. Revestimentos das Paredes: Pintura a base de látex, revestimento em azulejos de qualidade comercial nas áreas molhadas.
  3. Esquadrias: Madeira e alumínio, de qualidade média.
  4. Instalações Elétricas e Hidráulicas: Sumárias, utilizando peças sanitárias e metais de qualidade média. Circuitos elétricos independentes, utilizando componentes de qualidade comercial.

1.3.3  
1

1.3.3 Padrão Construtivo segundo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado em 2007 nos moldes do Estudo "Edificações-Valores de Venda-2002".

GRUPO 1.3.3 – APARTAMENTO / MÉDIO  
Valor unitário: 1.926 x R<sub>0</sub>N.

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscina, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas com nas de uso comum.

## III - Avaliação

### III-(1) Critérios de Avaliação e Metodologia

A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2005. A avaliação da construção será obtida através do método "Custos Unitários Básicos de Edificações". SINDUSCON/SP.

O valor do terreno, ou correspondente a fração ideal do mesmo será calculado através do método comparativo de dados de mercado, seguindo os critérios preconizados pelas "Normas para Avaliação e Laudos".

O preço do unitário de terreno foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

A avaliação resulta também de elementos e dados obtidos *in loco*, após vistoria a imóvel semelhante e de mesmas características ao avaliando (Conjunto Residencial Place Vendome), bem como informações adquiridas em imobiliárias com experiência comercial na região.

### III-(2) Tratamentos das Ofertas

III-(2.1) Redução de 10% no preço decorrente da elasticidade de ofertas.

### III-(3) Situação Paradigma

5ª Zona (Incorporações Padrão Médio)

Frente de Referência = 16,00m

Setor = 090, Quadra = 063.

### III-(4) Valor Total do Terreno

Considerando as dimensões do terreno e os parâmetros de aproveitamento eficiente, indicados anteriormente, para o terreno temos o seguinte valor:

$$VT = S \cdot q$$

Onde:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno

q = Valor unitário

Substituindo os valores, temos:

$$Vt = 8.830,00 \text{ m}^2 \cdot (16/16)^{0,18} \cdot (1/1)^{0,60} = \text{R\$ } 2.500,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 22.075.000,00 \text{ (Janeiro de 12).}$$

### III-(6) Valor do Terreno Incidente (apartamento 42)

Como a Fração Ideal do apartamento em questão é de 0,3582%, temos que o valor do terreno que incide sobre o apartamento é de **R\$ 87.593,60**.

### III-(6) Valor do Terreno Incidente (Box Garagem)

Como a Fração Ideal do Box de garagem em questão é de 0,048%, temos que o valor do terreno que incide sobre o apartamento é de **R\$ 10.596,00**.

### III-(7) Valor da construção (apartamento 42)

Considerando o padrão MÉDIO e o unitário SINDUSCON, mês de referência (Dezembro 2011), para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsoleto e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0,40

C. Obsolescência =  $0,20 + 0,702 * (1 - 0,20) = 0,7616$

$VC = 105,016 \text{ m}^2 * 1,926 * R_0N * \text{Coef. Obsolescência}$

$VC = 105,016 \text{ m}^2 * 1,926 * R\$ 955,11 * 0,7616$

**VC = R\$ 147.126,90**

### III-(8) Valor da construção (Box 16)

Considerando o padrão MÉDIO e o unitário SINDUSCON, mês de referência (Dezembro 2011), para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsoleto e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0,40

C. Obsolescência =  $0,20 + 0,702 * (1 - 0,20) = 0,7616$

$VC = 16,073 \text{ m}^2 * 1,926 * R_0N * \text{Coef. Obsolescência}$

$VC = 16,073 \text{ m}^2 * 1,926 * R\$ 955,11 * 0,7616$

**VC = R\$ 22.518,19**

### III-(9) Valor do Imóvel

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VTA = Valor do terreno incidente apartamento

VCA = Valor da construção apartamento

VTB = Valor do terreno incidente Box

VCB = Valor da construção Box

**VI = R\$ 87.593,60 + R\$ 10.596,00 + R\$ 147.126,90 + 22.518,19**

**VI = R\$ 267.834,69**

**Em números redondos, R\$ 268.000,00.**

#### IV – Conclusão

O signatário conclui que os imóveis em questão têm um valor de R\$ 268.000,00, para o mês de Janeiro de 2012, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, entre outros.

#### V – Quesitos

Não foram formulados quesitos.

#### VI – Encerramento

Nada mais a considerar, consta o presente laudo de 09 (nove) folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

- ◆ 04 (quatro) fotos digitalizadas do imóvel avaliando;
- ◆ Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo;
- ◆ Mapa Digitalizado Município de São Paulo.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2012.

Mário Fratini de Oliveira Santos

Crea 5060867189

## ANEXO 1

### FOTOS DIGITALIZADAS DO IMÓVEL AVALIANDO

RUA DR. GENTIL LEITE MARTINS, Nº 152, 29ª SUBDISTRITO –  
SANTO AMARO, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, OS IMÓVEIS ESTÃO  
CLASSIFICADOS COM OS NÚMEROS 090.063.0045-4/0263-5.



FOTO 1.

VISTA – CONJUNTO RESIDENCIAL PLACE VENDÔME  
RUA DR. GENTIL LEITE MARTINS, Nº 152, 29º SUBDISTRITO-SANTO AMARO  
MATRÍCULAS – 73.928 / 74.097 (11.ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)



FOTO 2.

VISTA –  
RUA DR. GENTIL LEITE MARTINS, Nº 152, 29º SUBDISTRITO-SANTO AMARO  
MATRÍCULAS – 73.928 / 74.097 (11.ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÚCIAS DE ENGENHARIA  
mario@osantos.com.br

295  
f

## ANEXO 2

### CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO MUNICÍPIO

RUA DR. GENTIL LEITE MARTINS, Nº 152, 29º SUBDISTRITO –  
SANTO AMARO, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, OS IMÓVEIS ESTÃO  
CLASSIFICADOS COM OS NÚMEROS 090.063.0045-4/0263-5.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÚCIAS DE ENGENHARIA  
C.R.C. 206004/1188



Prefeitura do Município de São Paulo  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	090.063.0045-4
Nome do(s) contribuinte(s)	JOSE DO NASCIMENTO LIMA
CNPJ/CPF	4.983.224-34
	DALVA FIDRO RODRIGUES
	284.379.379-35
Local do Imóvel	R DR GENTIL LEITE MARTINS, 152 AP. 42
CEP	04648-000
Código	09008-1
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	8.870
Terreno(m <sup>2</sup> )	154,45
Preção Ideal	0,0040
Área Construída (m <sup>2</sup> )	106
Ano de Construção	1978
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	84.462,00
Uso do Imóvel	26 - APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO
Data de Emissão	26/01/2014

Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SE nº 006/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

## ANEXO 3

### MAPA DIGITALIZADO MUNICÍPIO

RUA DR. GENTIL LEITE MARTINS, Nº 152, 29º SUBDISTRITO -  
SANTO AMARO, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, OS IMÓVEIS ESTÃO  
CLASSIFICADOS COM OS NÚMEROS 090.063.0045-4/0263-5.

Google

Address R. Dr. Gentil Leite Martins, 162 -  
Cidade Ademar  
São Paulo, 04548-000, Brazil

377  
7 Ave São Amaro  
01040-123  
Cond. Park Veridiana  
José Napoleão Lima



©2012 Google

*Handwritten notes:*  
vaga  
L



# Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

268.000,00

Data inicial

Janeiro



2012



Atualizar para

Fevereiro



2022



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 488.231,97



O valor R\$ 268.000,00 de 1/2012 atualizado até 2/2022 é R\$ 488.231,98.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59 (Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





O sistema por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

MINHA CONTA

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

ASSOCIADO

ASSOCIADO

(HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

**AASP**  
em Ação  
(https://www.aasp.org.br/em-acao/)

#### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

#### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

#### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

#### Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?





(https://www.aasp.org.br/)



LOJA AASP

(HTTPS://LOJA.AASP.ORG.BR/)



IMPRIMA SEUS BOLETOS

(HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQU)

AASP em Ação (https://www.aasp-em-acao/)

Suporte profissional	Educacional	Eventos/Webinars	Institucional	Relacionamento	Baixe o app
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/)	(https://www.aasp.org.br/eventos/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/)	
AASP Gerenciador	Portal Educacional	Curso   Jurisdição	Sobre a AASP	Fale Conosco	
(https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)	(https://cursosonline.aasp.org.br/)	(https://cursosonline.aasp.org.br/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/sobre-a-aasp/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)	
Legal coworking AASP	Conteúdo gravado	Trabalho extraordinario-no-processo-do-trabalho-internet-46309)	Diretoria e Conselho	Ouvvidoria	
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-coworking-aasp/)	(https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca)	(https://cursosonline.aasp.org.br/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)	(https://play.google.com/store/apps/details?id=br.org.aasp.mobile)
Intimações	Educação a distância	Webinar   O novo regime Jurídico das Licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021	De Olho no Fórum	endereço	Junte-se a nós
(https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)	(https://ead.aasp.org.br/)	(https://www.aasp.org.br/produto/meucurso/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/deolhonoforum/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefonos-e-enderecos/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/junte-se-a-nos/)
Jurisprudência AASP	MeuCurso - AASP	Revista do Advogado	Em Pauta	FAQ	
(https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)	(https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	(https://www.aasp.org.br/produto/meucurso/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)
Publicações	Cursos de outras entidades	Webinar   A advocacia para o pequeno e o grande produtor	Notícias		
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-outras-entidades/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-outras-entidades/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)		
Webmail	de-outras-entidades	rural. O crédito como fomento da atividade agropecuária e inovações trazidas pela Lei do Agro			
(http://webmail.aasp.org.br/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-outras-entidades/)	(https://us02web.zoom.us/webinar/register/9716468376061/WN_w8VgiH6ATo0zG2jpLC92ng)			
Veja todos		Curso   Fundamentos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais			
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)		(https://ead-vitrine.aasp.org.br/fundamentos-da-lei-geral-de-protecao-de-dados-pessoais/)			

