

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Processo n.º 0007733-23.2019.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Cumprimento de Sentença**", supra citada, que tem como Requerentes **Benício Lopes Fernandez Cerda e Lorenzo Lopes Fernandez Cerda** e como Requerido **Ricardo Fernandez Cerda**, vem apresentar resposta ao determinado por Vossa Excelência, folha 975 dos autos.

1. Objetivo.

Atender o despacho de Vossa Excelência, folha 975 dos autos, onde foi determinado a apresentação de sua estimativa de honorários, para estimar o valor da fração ideal 1/71 ligada ao imóvel descrito pela Matrícula n.º 135.283, do 6º RI/SP, folhas 847 a 851 dos autos.

2. Resumo dos Fatos.

De acordo com a Matrícula n.º 135.283, a referida fração está localizada na garagem do Edifício Vila Positano, localizado na Rua Vergueiro, n.º 8.461, São Paulo, Capital.

Na Matrícula n.º 135.283 é informado que a fração ideal de 1/71, folha 849 dos autos, objeto do trabalho determinado por Vossa Excelência, foi liberado juntamente com o imóvel descrito pela Matrícula n.º 135.233, do 6º RI/SP.

O imóvel descrito pela Matrícula n.º 135.233 já foi objeto de Laudo de Avaliação elaborado por esse Perito, folhas 541 a 601 dos autos.

No referido trabalho e na sua estimativa de honorários, folhas 524 a 527 dos autos, esse Perito alertou que não tinha observado a penhora da vaga, ligada ao apartamento n.º 33, descrito pela Matrícula n.º 135.233, do 6º RI/SP.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

No seu trabalho anterior, esse Perito já estimou o valor de mercado para o conjunto avaliando, formado pelo apartamento n.º 33 da Matrícula n.º 135.233 e pela vaga de garagem correspondente a fração ideal de 1/71 avós da Matrícula n.º 135.283, objeto do presente trabalho.

De acordo com a folha 565 dos autos, o valor estimado para o apartamento n.º 33, igual R\$ 338.380,00 (base janeiro de 2.023).

Face a esse valor, o valor da vaga de garagem é igual a

$$V_G = R\$ 367.800,00 - R\$ 338.380,00$$

$$V_G = R\$ 29.420,00 \text{ (base janeiro de 2.023).}$$

3. Valor da Fração Ideal.

O exposto acima mostra que já foi feito o trabalho que permite estimar o valor da fração ideal de 1/71 da Matrícula n.º 135.283, cujo valor é igual a R\$ 29.420,00, base janeiro de 2.023.

Devido a estabilidade nos valores, esse Perito atualiza o valor para a base setembro de 2.023, corrigido pela variação do IPC da FIPE, igual a 1,72%.

$$V_G = R\$ 29.420,00 \times (1+0,0172) =$$

Arredondando o valor

$$V_G = R\$ 30.000,00 \text{ (base setembro de 2.023).}$$

Além disso, esse Perito observou que o apartamento n.º 33 já foi arrematado em leilão.

Para ilustrar apresenta foto do local da vaga ligada ao apartamento n.º 33, obtida na vistoria anterior.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



4. Considerações Finais.

Caso Vossa Excelência não concorde com o procedimento desse Perito, ele voltará ao local, fará nova pesquisa de mercado e elaborará novo laudo.

Sobre a estimativa de honorários determinada, informa que a parte dispõe do benefício da Justiça Gratuita. Face ao trabalho já elaborado, não apresentará nova estimativa.

5. Encerramento.

Esse Perito fica à disposição de Vossa Excelência para o que for determinado.

São Paulo, 25 de setembro de 2.023.

Marcos M Rangel

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Processo n.º 0007733-23.2019.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Cumprimento de Sentença**", supra citada, que tem como Requerentes **Benício Lopes Fernandez Cerda e Lorenzo Lopes Fernandez Cerda** e como Requerido **Ricardo Fernandez Cerda**, vem atender o despacho de Vossa Excelência, folha 1.063 dos autos.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

Atender o despacho de Vossa Excelência, folha 1.063 dos autos, onde foi determinado que esse Perito se manifestasse sobre a impugnação sobre o seu trabalho, folha 1.061 dos autos,

1.2. Divergência.

O Requerido entende que o valor de R\$ 30.000,00 estimado para o imóvel avaliando, no caso a garagem ligada ao apartamento n.º 33, é baixo, considerando-se que na correspondente Matrícula n.º 135.283, do 6º RI/SP, o mesmo foi adquirido por R\$ 51.500,00, folha 849 dos autos.

1.3. Histórico.

Esse Perito realizou um **primeiro trabalho**, folhas 541 a 601 dos autos. Realizou um **segundo trabalho**, folhas 1.007 a 1.009 dos autos.

O **primeiro trabalho** estimou o valor para o apartamento n.º 33, descrito pela Matrícula n.º 155.233, do 6º RI/SP, contribuinte 019.417.0116-1, igual a R\$ 338.380,00 (base janeiro de 2.023).

O **segundo trabalho** estimou valor da vaga de garagem ligada ao apartamento 33, descrita pela Matrícula n.º 155.283, do 6º RI/SP, contribuinte 049.417.0186-6, igual a R\$ 30.000,00 (base setembro de 2.023).

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O **segundo trabalho** partiu do primeiro trabalho.

Importante observar que no primeiro trabalho, esse Perito **estimou o valor do conjunto**, formado pelo apartamento n.º 33 e pela garagem, **face aos dados de mercado**.

Para o conjunto foi estimado o valor de R\$ 367.800,00 (base janeiro de 2.023). Para o apartamento n.º 33 adotou a fração ideal de 92% e para a garagem adotou a fração ideal de 8%.

Excelência, procedeu dessa forma, porque os comparativos normalmente são compostos pelo apartamento e garagem. Além disso, as frações ideais são as usuais nos meios de avaliação.

2. ESCLARECIMENTOS.

2.1. Aquisição do Bem.

Excelência, o Requerente informou que adquiriu a vaga de garagem pelo valor de R\$ 51.000,00, conforme folha 849 dos autos.

Excelência, é necessário resgatar os valores ligados a compra do conjunto formado pelo apartamento n.º 33 e vaga de garagem.

O resgate do assunto é feito n Escritura Pública de Doação de Pagamento, folha 477 a 481 dos autos. De interesse para o caso, esse Perito transcreve parte das folhas 479 e 481 dos autos.

IV -) QUITAÇÃO - Em razão da dação em pagamento acima realizada, o(a)(s) OUTORGADO(A)(S) dá(ão) plena, geral e irrevogável quitação ao(à)(s) OUTORGANTE(S) quanto a dívida no valor de **R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**; nada tendo a reclamar ou a receber em tempo algum e sob qualquer pretexto. **As partes atribuem para efeitos fiscais o valor de R\$248.500,00 ao apartamento e R\$51.500,00 à vaga de garagem.** V-) DO FORO: Fica eleito o foro da Comarca da residência do(a)(s) OUTORGADO(A)(S), para nele serem propostas qualquer ação com fundamento na presente escritura. VI-) DO REGISTRO: Pelas partes contratantes me foi dito mais, que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros, averbações, cancelamentos e prenotações, se necessárias, tudo a perfeita regularização desta escritura, incluindo o cancelamento da hipoteca registrada sob nºs 06 e 84 nas matrículas 135.233 e 135.283, respectivamente, conforme termos de desligamento de ônus abaixo mencionados. VII-) DA PREVIDÊNCIA: Pelo(a)(s) OUTORGANTE(S) foi-me dito sob responsabilidade civil e penal, que não é(são) empregador(a)(es) e nem produtor(a)(es) rural(is), não estando assim, incurso(a)(s) nas restrições contidas na legislação previdenciária em vigor. VIII-) DECLARAÇÕES DO(A)(S) OUTORGANTE(S): declara(m): (i) não existir em trâmite qualquer feito ajuizado, fundado em ação real e/ou pessoal reipersecutória sobre o(s) imóvel(is) negociado(s), bem como inexistem débitos condominiais até esta data.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

...do que dou te. E, pelas partes contratantes me foi dito o que se segue: ...
 I - DA DÍVIDA - Por força da escritura pública de venda e compra lavrada nestas Notas, nesta data, no livro 4.543 às fls. 303, ficou estabelecido a transmissão do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s) e identificado(s) ao(à)(s) OUTORGADO(A)(S), em pagamento do valor de uma dívida no montante de **R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**, em virtude da aquisição do imóvel objeto daquela escritura. II - IMÓVEL - Que o(a)(s) OUTORGANTE(S) é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), completamente livre(s) e desembaraçado(s) de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, hipotecas legais, judiciais ou convencionais (exceto pela hipoteca registrada sob nº 06 na matrícula 135.233 e sob nº 64 na matrícula 135.283), débitos condominiais, taxas ou impostos em atraso, do(s) seguinte(s) imóvel(is): a-) **APARTAMENTO nº 33, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO VILA POSITANO", situado à Rua Vergueiro nº 8.461, no 18º Subdistrito - Ipiranga, no Distrito, Município, Comarca e 6º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 135.233; e b-) UMA VAGA DE GARAGEM correspondente a 1/71 (um setenta e um avos) do todo da garagem do "EDIFÍCIO VILA POSITANO", situado à Rua Vergueiro nº 8.461, localizada parte no subsolo (55 vagas) e parte no andar térreo (16 vagas em estacionamento coberto), vagas essas numeradas de 1 à 71, apenas para efeito de localização e disponibilidade, com capacidade para abrigar 71 carros de passeio, em locais indeterminados, com utilização de manobrista, cabendo proporcionalmente a cada vaga 1/71 do todo, ou seja, 21,793766m² e fração ideal de terreno de 0,1828788%**, no 18º Subdistrito - Ipiranga, no Distrito, Município, Comarca e 6º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 135.283. 2.1. - Dito(s) imóvel(is) encontra(m)-se cadastrado(s) junto a Prefeitura do Município de São Paulo/SP, pelo(s) contribuinte(s) nº(s) 049.417.0116-1 (apartamento) e 049.417.0166-6 (vaga - em área maior), com seu valor venal para o exercício de 2.016 em R\$142.631,00 (apartamento) e R\$32.173,72 (vaga - proporcional), e com o valor venal de referência em R\$232.842,00 (apartamento) e R\$51.125,61 (vaga - proporcional). 2.2. - O(s) imóvel(is)

O exposto mostra que o Requerido adquiriu um bem, **formado pelo apartamento n.º 33 e por uma vaga de garagem**, por R\$ 300.000,00, **atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$ 248.500,00 para o apartamento e R\$ 51.500,00 para a garagem.**

2.2. Percentuais Entre os Itens, Base Documentos.

Seja pelo valor de R\$ 300.000,00 ou pelo valor venal de 2.016 ou pelo valor referência, os percentuais relativos entre os itens são o seguinte.

Valor venal = R\$ 142.031,00 + R\$ 32.173,72 = R\$ 174.204,72.

Ap = $\frac{R\$ 142.031,00}{R\$ 174.204,72} = 0,8153 \rightarrow 81,53\%$

G = $\frac{R\$ 32.173,72}{R\$ 174.204,72} = 0,1847 \rightarrow 18,47\%$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Valor de ref. = R\$ 232.842,00 + R\$ 51.125,61 = R\$ 283.967,61

Ap = $\frac{\text{R\$ } 232.842,00}{\text{R\$ } 283.967,61} = 0,8200 \rightarrow 82,00\%$

G = $\frac{\text{R\$ } 51.125,61}{\text{R\$ } 286.967,61} = 0,1800 \rightarrow 18,00\%$

Valor Aqu. = R\$ 248.500,00 + R\$ 51.500,00 = R\$ 300.000,00.

Ap = $\frac{\text{R\$ } 248.500,00}{\text{R\$ } 300.000,00} = 0,8283 \rightarrow 82,83\%$

G = $\frac{\text{R\$ } 51.500,00}{\text{R\$ } 300.000,00} = 0,1717 \rightarrow 17,17\%$

Em resumo, **pelos dados acima**, o percentual que cabe ao apartamento n.º 33 é na média 81,00% do valor total. O percentual que cabe a garagem é na média 19,00% do valor total.

No presente caso, esse Perito adotou o **percentual de 92,00% para o apartamento e o percentual de 8,00% para a garagem.**

Adotou o **percentual de 8,0% para a garagem** pelo fato do mesmo ser usado normalmente usados nos meios de avaliação. Para **locais onde existe maior dificuldade para estacionar**, eleva o percentual para 10,0%. Para os locais onde **existe mais facilidade para estacionar**, como é o presente, adota percentual de 8,0 %,

2.3. Conclusão.

Do exposto, esse Perito entende o seguinte:

- A afirmação do Requerido de que adquiriu a garagem pelo valor de R\$ 51.500,00, é **equivocada**. Ele adquiriu um conjunto formado pelo apartamento e pela garagem, pelo valor de R\$ 300.000,00.

O valor de R\$ 51.500,00 da garagem foi atribuído para efeitos fiscais. **Não de mercado;**

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Não é correto uma garagem custar 19,00 % do total do conjunto. É fora do mercado.

Portanto, entende ser correto o valor estimado de R\$ 30.000,00.

3. ENCERRAMENTO.

Vai o presente trabalho apresentado em 5 folhas, todas elas digitadas, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 10 de novembro de 2.023.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.