



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL – SÃO PAULO – SP

Processo: 0007548-09.2019.8.26.010

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 375 nos Autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo como requerente **MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA E OUTROS** e requerido **V. R. PARK LTDA ME E OUTROS**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente,

Laudo Judicial

Sumário

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
2. PRELIMINARES	4
3. OBJETIVO	4
4. DOCUMENTOS	4
5. RESSALVAS	5
6. VISTORIA	5
6.1. Localização	6
6.2. Características da Região.....	7
6.3. Características do Edifício.....	8
6.4. Características dos Avaliandos	9
7. AVALIAÇÃO	12
7.1. Método de Avaliação	12
7.2. Valor Unitário obtido	14
7.3. Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)	14
7.4. Especificação da Avaliação.....	15
7.5. Diagnóstico de Mercado	15
8. CONCLUSÃO	16
9. ENCERRAMENTO	16
ANEXO I	17

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Rua Araújo, 154 – Vagas A-614 e A-304 – República – São Paulo/SP;
- Matrículas nº 28.863 e 28.864 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor do Box A-304 para venda no mercado Imobiliário	R\$ 6.580,00
Valor do Box A-614 para venda no mercado Imobiliário	R\$ 6.580,00
Valor do metro quadrado do terreno	R\$ 329,04 /m ²
Área Útil/Privativa A-304	20,00m ²
Área Útil/Privativa A-614	20,00m ²
Data Base da Avaliação	setembro de 2023
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

2. PRELIMINARES

Na ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, Maria de Lourdes de Almeida e outros, requer penhora dos imóveis de matrículas número 28.863 e 28.864 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo em nome de Paolo Pellegrini e Ana Maria Domingos Pellegrini.

A penhora dos imóveis é deferida conforme decisão proferida por esse MM Juízo às fls. 278/279 dos Autos. A Certidão de Penhora foi lavrada em 14 de junho de 2022, juntada às fls. 295/298.

3. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho, conforme decisão às fls. 375 dos Autos, é a apuração do valor de mercado dos imóveis penhorados.

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

4. DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Matrículas nº 28.863 e 28.864 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
- IPTU;
- Mapa de zoneamento da municipalidade obtido via web.

5. RESSALVAS

Os imóveis foram avaliados considerando as condições de livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

Na realização da presente Perícia a signatária pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos à signatária.

A Perita signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central Cível João Mendes Júnior, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

Este laudo tem validade para a data da vistoria, considerando os documentos e dados analisados.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais); ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos); Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de setembro de 2023, na presença do Sr. Jeferson Souza Silva (funcionário do estacionamento), quando foram analisadas as características dos imóveis avaliados bem como do entorno para a caracterização da região.

6.1. Localização

Os imóveis avaliados situam-se na Rua Araújo, 154 – Vagas A-614 e A-304 – República – São Paulo/SP, no quarteirão formado pelas Rua General Jardim, Rua Bento Freitas e Rua Major Sertório.

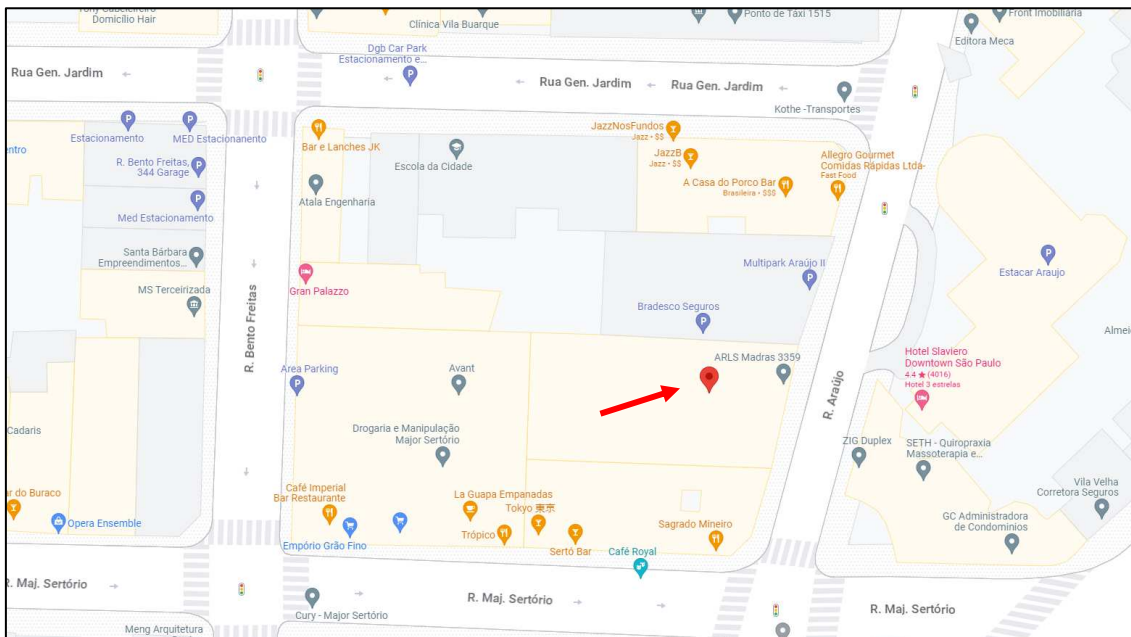


Imagem 1: Localização dos imóveis avaliados (Google Maps).



Imagem 2: Rua Araújo.

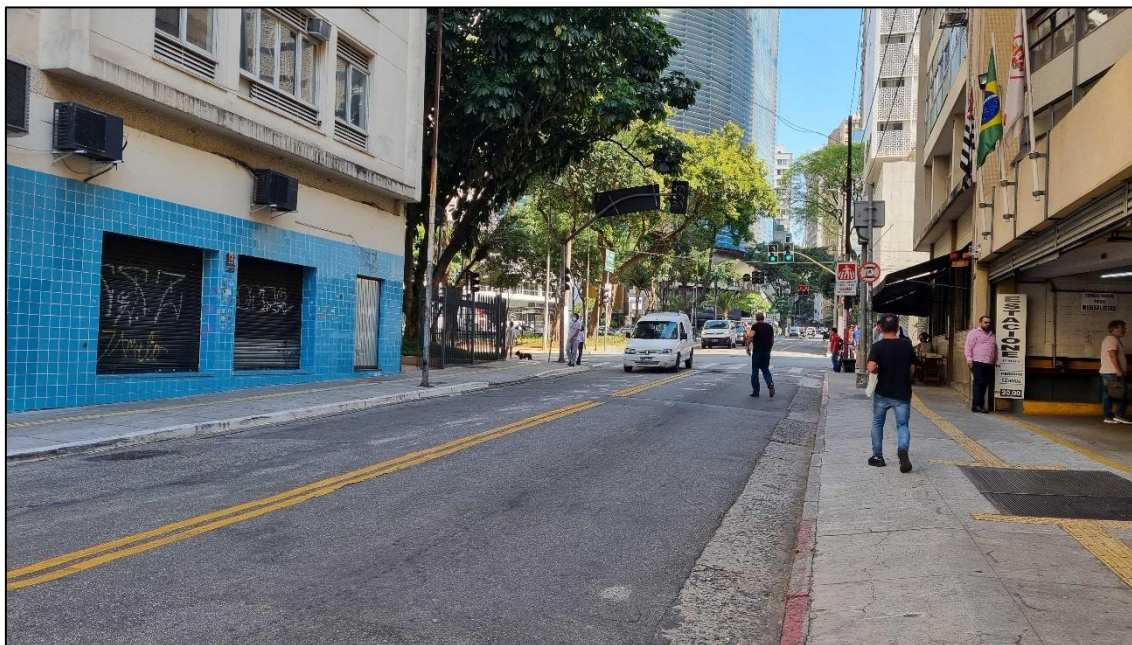


Imagem 3: Rua Araújo.

6.2. Características da Região

A região onde localiza-se o avaliando possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão, formada por edificações comerciais e residenciais. Trata-se de uma região central da cidade de São Paulo, com comércio consolidado e facilidade de deslocamento tendo em sua proximidade, além de farta linha de ônibus, a Av. Ipiranga, importante artéria de deslocamento da região, assim como o Metrô República (Linha Vermelha) com integração com a Linha 4 (Amarela).

Está inserido na ZC (Zonas de Centralidades) onde são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

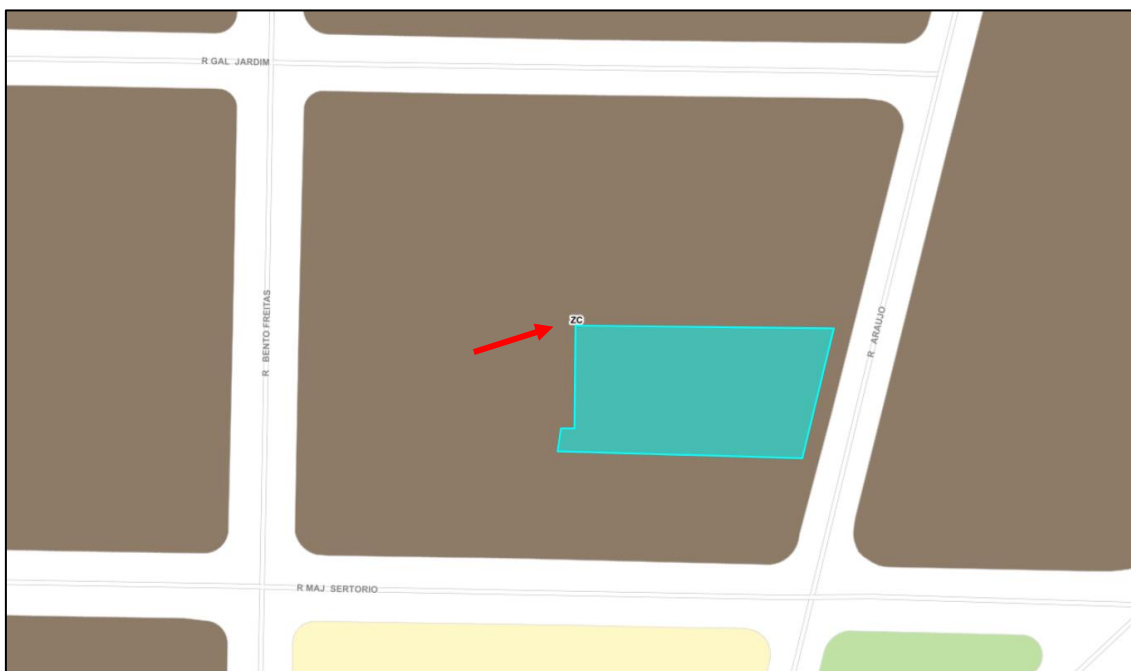


Imagem 4: Mapa de zoneamento dos imóveis Avaliandos.

6.3. Características do Edifício

O Condomínio Garagem Automática Araújo é um edifício comercial composto por torre única com 3 (três) conjuntos comerciais, que ocupam os andares iniciais, mais 332 (trezentos e trinta e duas) vagas de garagem autônomas distribuídas em 14 pavimentos.

Edifício em regular estado de conservação.

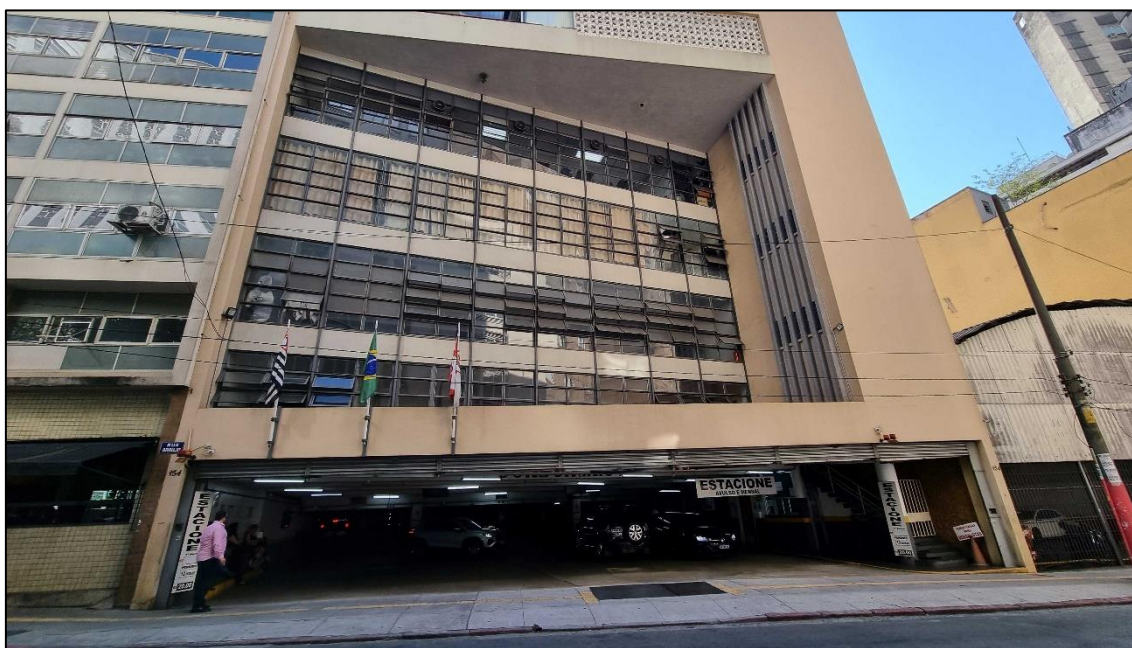


Imagem 5: Fachada do Edifício.



Imagem 6: Numeração do Edifício.

6.4. Características dos Avaliandos

Os boxes de garagem A-304 e A-614 localizam-se respectivamente no 4° e 14° pavimento.

O acesso é realizado por elevador de carga com a indicação do número inicial da vaga. Ex. Box A-304, utiliza o elevador 300 assim como o box A-614 utiliza o elevador 600.

De acordo com as Matrículas nº 28.863 e 28.864 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, os boxes de garagem tem área útil individual de 20,00m².

O imóvel possui acabamentos compatíveis com o padrão construtivo para este tipo de utilização, conforme quadro abaixo:

Local	Piso	Parede	Forro
Box	Concreto	Alvenaria	Laje

Os boxes estão sendo utilizados pela gestão do estacionamento.

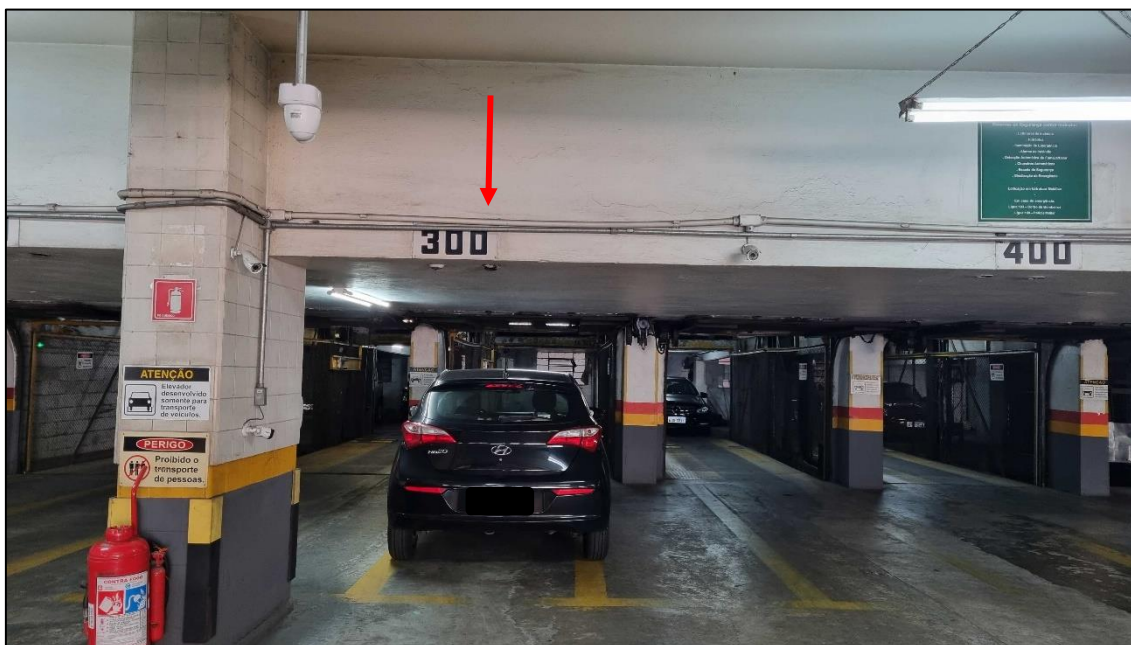


Imagem 7: Elevador de acesso ao Box A-304.

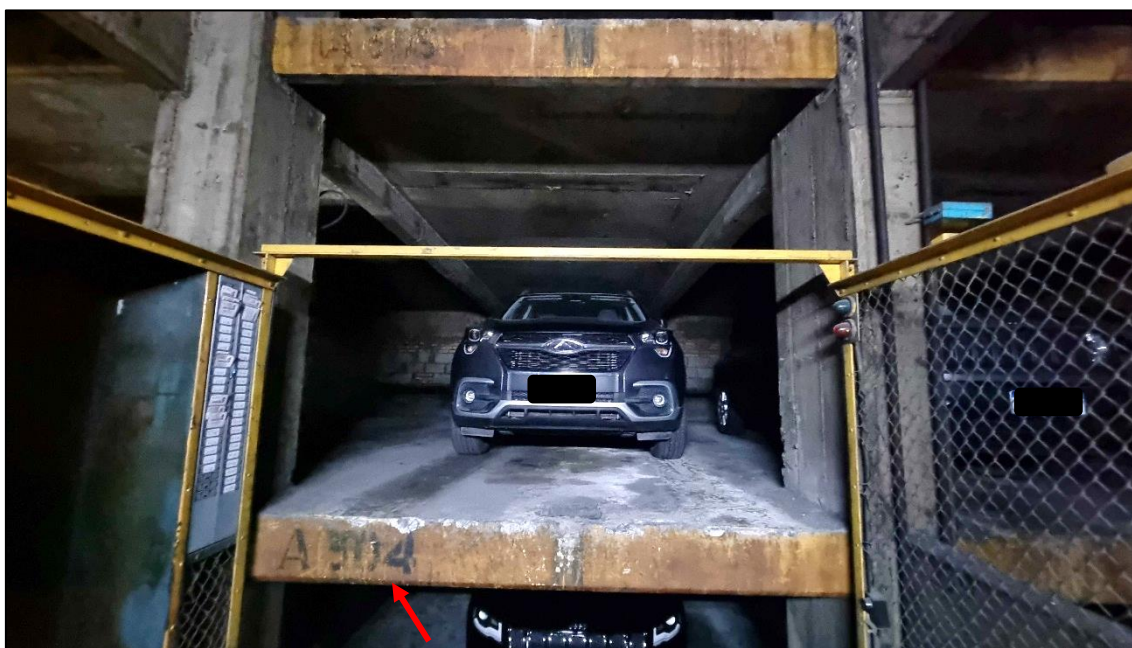


Imagem 8: Box A-304

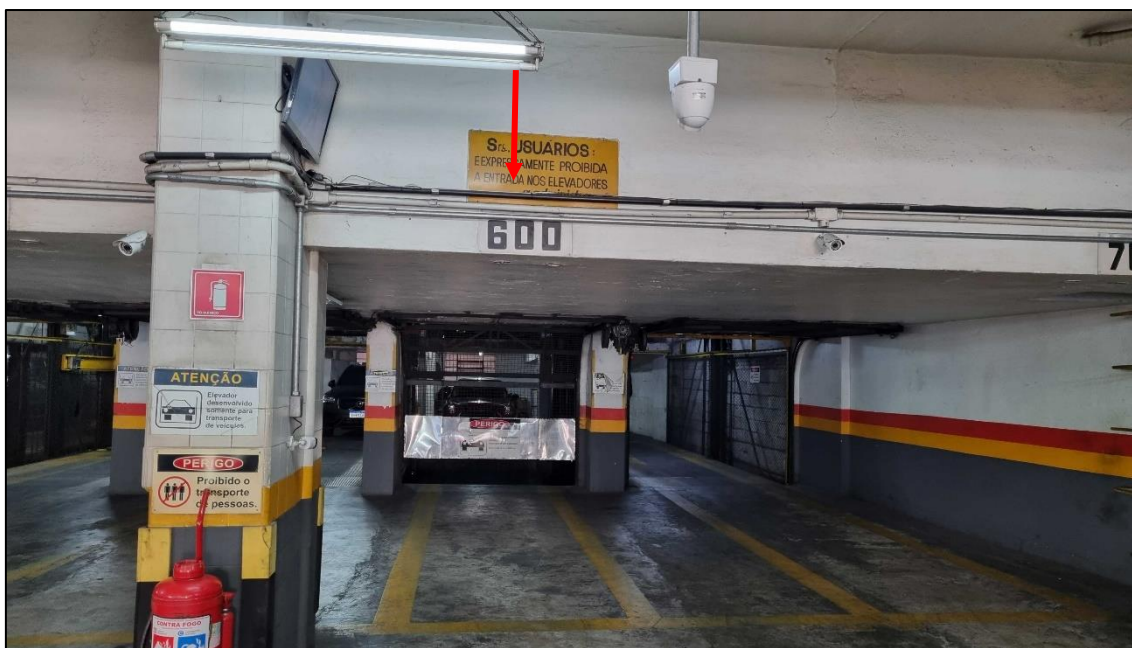


Imagem 9: Elevador de acesso ao Box A-614.

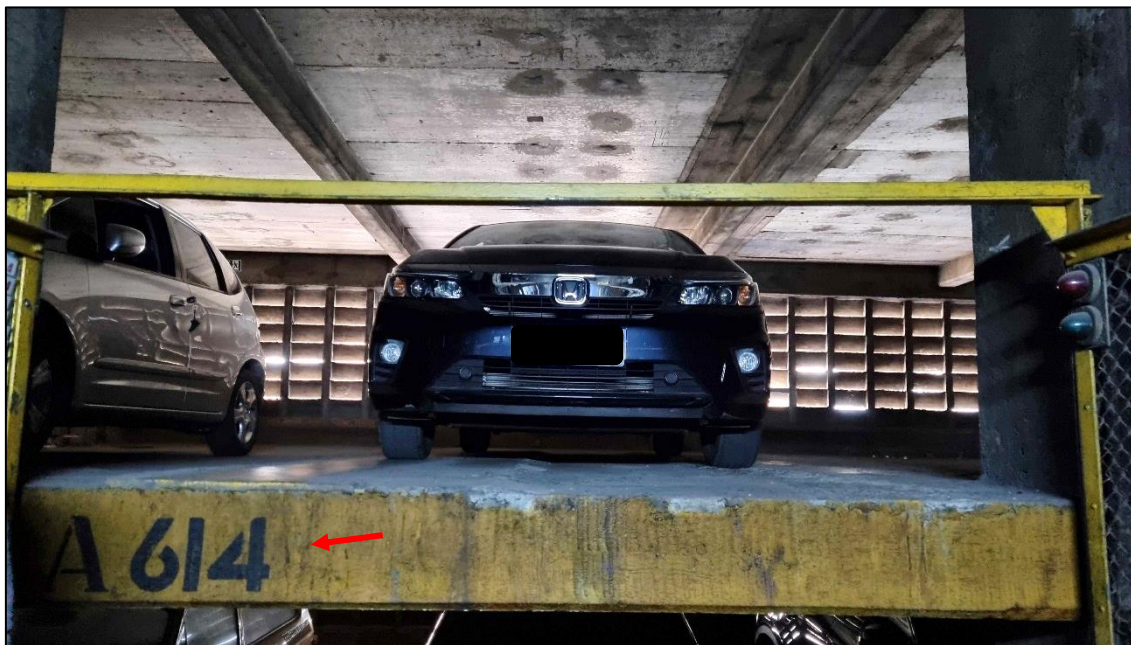


Imagem 10: Box A-614

7. AVALIAÇÃO

7.1. Método de Avaliação

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Em pesquisa à região foram obtidos dados de 5 (cinco) boxes de garagem localizadas em edifícios de garagem automática na mesma região, com características análogas ao avaliando, em ofertas de venda para a data da avaliação, setembro de 2023.



Imagem 11: Localização dos Avaliandos e dos elementos comparativos.

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Excel.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 em seu item 8.5, dispõe sobre o Método Comparativo Direto:

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Ainda de acordo com essa norma, o item 9.2, este método:

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores

de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando, aplicou-se um desconto de 10% (dez por cento) nos valores ofertados dos elementos comparativos (**fator oferta**) conforme pesquisado no mercado e determinado no item 10.1 da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011. Após esse cálculo foram estudadas as seguintes variáveis:

- **Fator Localização:** relação entre a localização do avaliando e a localização do elemento comparativo;

7.2. Valor Unitário obtido

Após aplicação do fator, todos se mostraram homogêneos, permitindo o cálculo da média saneada. Não foram observados elementos discrepantes e a média saneada foi feita entre todos os elementos.

O valor unitário homogêneo calculado, conforme Apêndice I, resultou em **R\$329,04/m²** (trezentos e vinte e nove reais e quatro centavos), conforme resumo na tabela 1:

Tabela 1: Resumo dos valores obtidos

Resumo dos valores	
Valor Unitário (R\$/m ²)	329,04
Coefficiente de Variação	7,78%
Elementos Utilizados	5
Graus de Liberdade	4
Amplitude	10,67%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

7.3. Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

O valor de cada boxe de garagem para setembro de 2023, será dado pela multiplicação da área útil do avaliando pelo valor unitário médio descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V_i = 20,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 329,04/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 6.580,89$$

Ou em números redondos:

$$V_i = \text{R\$ } \mathbf{6.580,00} \text{ (seis mil, quinhentos e oitenta reais).}$$

7.4. Especificação da Avaliação

Atendendo ao especificado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, o presente trabalho se enquadra no Grau II De Fundamentação em conformidade com a tabela 3 e 4 e no Grau III De Precisão em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% conforme tabela 11 da norma em questão (amplitude encontrada de 10,67%).

7.5. Diagnóstico de Mercado

No entorno do avaliando há vários box de garagem em oferta de venda incluindo no edifício do avaliando.

A incerteza político econômica, aliada a lentidão na retomada no setor de imóveis comerciais e a indefinição quanto a revitalização da região central do município de São Paulo, não contribuem para uma boa liquidez.

A consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, apontam para um cenário de baixa liquidez e demanda de box de garagem, com tendência de estabilidade nos preços de venda deste segmento.,

Tendo em vista a tipologia, a localização, e as condições político econômica já escritas, o tempo de exposição é de aproximadamente 36 meses.

8. CONCLUSÃO

O valor de mercado de cada um dos boxes de garagem localizados na Rua Araújo, 154 – Vagas A-614 e A-304 – República – São Paulo/SP, calculado conforme metodologia já explicada anteriormente é de:

R\$ 6.580,00 (seis mil, quinhentos e oitenta reais) para o mês de **setembro de 2023**.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

9. ENCERRAMENTO

Esse Laudo de Avaliação contém 16 (Dezesseis) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e o seguinte anexo:

ANEXO I – Avaliação Segundo o Método Comparativo Direto

São Paulo, 25 de setembro de 2023.



Eng. Flávia Aruta Mantovani

CREA/SP: 5061430253

Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP



ANEXO I

Avaliação Segundo o Método Comparativo Direto

FOTOS / DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA

Comparativo 1



Endereço : Rua Araújo, 154 - República - São Paulo - SP
Zoneamento : -
Preço de Venda : R\$ 7.000,00
Área de terreno : -
Padrão Construtivo : -
Intervalo de Valor : -
Idade estimada (anos) : -
Estado de Conservação : -
Topografia : -
Múltiplas Frentes : -
Imobiliária : - Haroldo - (11) 3259-8293
Link : Garagem Automática Araújo

Fator Oferta : 0,900
Área construída : 20,00 m²
CUB/CUPE : -
Vida útil (anos) : -
BDI : -
Andar : -
Vagas/garagem : -

Comparativo 2



Endereço : Rua Araújo, 154 - República - São Paulo - SP
Zoneamento : -
Preço de Venda : R\$ 7.500,00
Área de terreno : -
Padrão Construtivo : -
Intervalo de Valor : -
Idade estimada (anos) : -
Estado de Conservação : -
Topografia : -
Múltiplas Frentes : -
Imobiliária : - Haroldo - (11) 3259-8293
Link : Garagem Automática Araújo

Fator Oferta : 0,900
Área construída : 20,00 m²
CUB/CUPE : -
Vida útil (anos) : -
BDI : -
Andar : -
Vagas : -

Comparativo 3



Endereço : Rua da Consolação, 242 - Consolação - São Paulo - SP
Zoneamento : -
Preço de Venda : R\$ 8.000,00
Área de terreno : -
Padrão Construtivo : -
Intervalo de Valor : -
Idade estimada (anos) : -
Estado de Conservação : -
Topografia : -
Múltiplas Frentes : -
Imobiliária : - Wagner - (11) 99164-7263
Link : Garagem Automática San Siro

Fator Oferta : 0,900
Área construída : 17,80 m²
CUB/CUPE : -
Vida útil (anos) : -
BDI : -
Andar : -
Vagas : -

Comparativo 4



Endereço : Rua da Consolação, 1 - Consolação - São Paulo - SP
Zoneamento : -
Preço de Venda : R\$ 7.000,00
Área de terreno : -
Padrão Construtivo : -
Intervalo de Valor : -
Idade estimada (anos) : -
Estado de Conservação : -
Topografia : -
Múltiplas Frentes : -
Imobiliária : - Rogério - (11) 3259-4184
Link : G.A.X.T. Garagem Automática Xavier de Toledo

Fator Oferta : 0,900
Área construída : 20,00 m²
CUB/CUPE : -
Vida útil (anos) : -
BDI : -
Andar : -
Vagas : -

Comparativo 5



Endereço : Rua Nestor Pestana, 121 - Consolação - São Paulo - SP
Zoneamento : -
Preço de Venda : R\$ 6.500,00
Área de terreno : -
Padrão Construtivo : -
Intervalo de Valor : -
Idade estimada (anos) : -
Estado de Conservação : -
Topografia : -
Múltiplas Frentes : -
Imobiliária : Consolação Imóveis - Mário - (11) 325-5554
Link : <https://www.consolacaoimoveis.com.br/imovel/garagem-consolacao-sao-paulo-20m2-venda-RS7000-code-207>

Fator Oferta : 0,900
Área construída : 20,00 m²
CUB/CUPE : -
Vida útil (anos) : -
BDI : -
Andar : -
Vagas : -

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011

RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO (MERCADO) - COMPARATIVOS	Valor Unitário Líq.(R\$)	Local <input checked="" type="checkbox"/> utilizar	Área (Engº Abunahman) <input type="checkbox"/> utilizar	Padrão <input type="checkbox"/> utilizar	Idade / Conserv. <input type="checkbox"/> utilizar	Andar <input type="checkbox"/> utilizar	Lazer <input type="checkbox"/> utilizar	Vagas <input type="checkbox"/> utilizar	FATOR EXTRA 1 <input type="checkbox"/> utilizar	FATOR EXTRA 2 <input type="checkbox"/> utilizar	FATOR Σ	Valor unitário homog. (R\$/m²)
1 End.: : Rua Araújo, 154 - República - São Paulo - SP Padrão da Região : - Contato: : - (11) 3259-8293 Classificação - Natureza : - Área de Terreno : - Área Edificada : 20,00 m²	315,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	315,00
2 End.: : Rua Araújo, 154 - República - São Paulo - SP Padrão da Região : - Contato: : - (11) 3259-8293 Classificação - Natureza : - Área de Terreno : - Área Edificada : 20,00 m²	337,500	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	337,50
3 End.: : Rua da Consolação, 242 - Consolação - São Paulo - SP Padrão da Região : - Contato: : - (11) 99164-7263 Classificação - Natureza : - Área de Terreno : - Área Edificada : 17,80 m²	404,494	0,909	-	-	-	-	-	-	-	-	0,909	367,72
4 End.: : Rua da Consolação, 1 - Consolação - São Paulo - SP Padrão da Região : - Contato: : - (11) 3259-4184 Classificação - Natureza : - Área de Terreno : - Área Edificada : 20,00 m²	315,000	0,952	-	-	-	-	-	-	-	-	0,952	300,00
5 End.: : Rua Nestor Pestana, 121 - Consolação - São Paulo - SP Padrão da Região : - Contato: : Consolação Imóveis - (11) 325-5554 Classificação - Natureza : - Área de Terreno : - Área Edificada : 20,00 m²	292,500	1,111	-	-	-	-	-	-	-	-	1,111	325,00

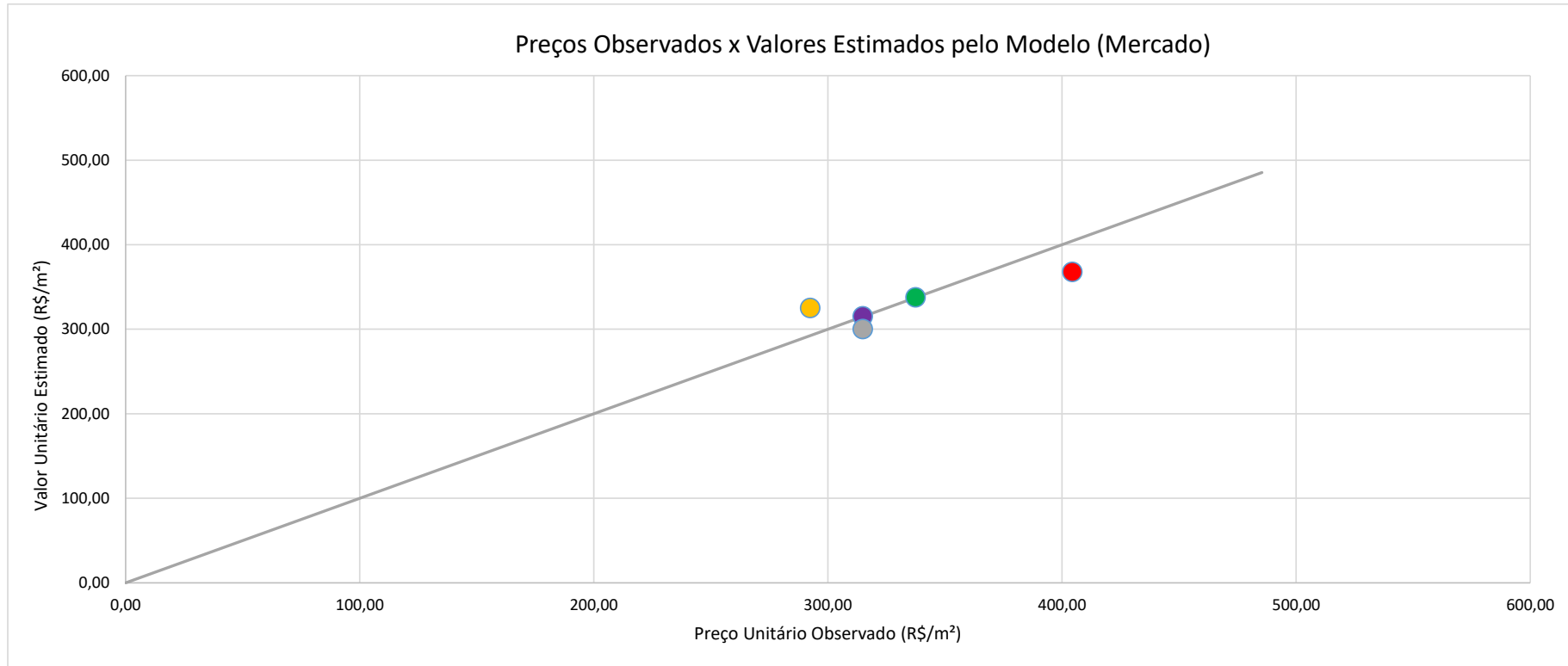
Média (R\$/m²)	: 332,90											329,04
Desvio Padrão (R\$/m²)	: 43,07											25,62
Coefficiente de Variação (%)	: 12,94%	8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,78%

Intervalo de Confiança		Relação de Áreas		Coef. Homog. Geral		Limites Inf. e Sup.		Grau de Fundamentação	: II
(N - 1)	: 4	0,5 x Área do Avaliando	: 10,00 m²	Limite Inferior	: 0,50	0,7 x Média	: 230,33	Grau de Precisão	: III (10,67%)
T	: 1,533	Área do Avaliando	: 20,00 m²	Limite Superior	: 2,00	Média	: 329,04		
Desvio Padrão (S)	: 25,62	1,5 x Área do Avaliando	: 30,00 m²			1,3 x Média	: 427,76		
Fórmula	: TxS/(N)^0,5								
Resultado	: 17,56			Elemento 1	: OK	Elemento 1	: OK	Valor do Imóvel / Paradigma	
Valor Mínimo (R\$/m²)	: 311,48	Méd. Área Comparativos	: 19,56 m²	Elemento 2	: OK	Elemento 2	: OK	Mínimo	: R\$ 6.229,66
Valor Médio (R\$/m²)	: 329,04			Elemento 3	: OK	Elemento 3	: OK	Médio	: R\$ 6.580,89
Valor Máximo (R\$/m²)	: 346,61	Relação Av. x Comp.	: Normal	Elemento 4	: OK	Elemento 4	: OK	Máximo	: R\$ 6.932,12
				Elemento 5	: OK	Elemento 5	: OK	Arredondado	: R\$ 6.580,00

Rua Araújo, 154 - Edifício Garagem Automática Araújo - República - São Paulo - SP

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011



Dado amostral	Un. Observado (R\$/m²)	Un. Estimado (R\$/m²)
1	315,00	315,00
2	337,50	337,50
3	404,49	367,72
4	315,00	300,00
5	292,50	325,00