EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL

DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 1079271-71.2019.8.26.0100

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **Condomínio Edifício Minister**, em face de **Marcelo Julio de Melo Guerra e outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

DATA DA AVALIAÇÃO: abril de 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3

1.1. .....Ressalvas, Pressupostos e Fatores Limitantes 3

2. ANDAMENTO PROCESSUAL 4

3. OBJETIVO DA PERÍCIA 5

4. VISTORIA 6

4.1. .....Localização 6

4.2. ..... Descrição e características da região 8

4.3. ..... Dados do bem avaliando 9

4.4. ..... Classificação do bem avaliando 21

5. Avaliação 22

5.1. .....Metodologia utilizada 22

5.2. ..... Pesquisa de valores – Coleta de dados 24

5.3. ... Consideração das vagas de garagem na área dos elementos 25

5.4. .....Aplicação dos Fatores 27

5.4.1 .....Fator Oferta 27

5.4.2 .....Fator Transposição 27

5.4.3 .....Padrão Construtivo 27

5.4.4 ..... OBSOLESCÊNCIA (Foc) 28

5.4.5 ..... Homogeneização 30

6. Conclusão 33

7. Encerramento 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Condomínio Edifício Minister propôs a presente ação em face de Marcelo Julio de Melo Guerra, Alda Maria Gidoni Patrício, Nair Nobre Viera e Lydia Nobrega, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, apresentados resumidamente:

- em razão do não pagamento das cotas condominiais referentes aos meses de setembro de 2018 a agosto de 2019, o agravante distribuiu ação de execução objetivando o pagamento da importância de R$ 2.085,90 (dois mil e oitenta e cinco reais e noventa centavos);
- os executados são proprietários da vaga P1016C, situada no exequente, visto o mesmo ser constituído em edifício edilício;
- os atos processuais evoluíram culminando no requerimento de penhora do próprio imóvel devedor;

Requer:

- a citação, penhora, intimação e avaliação para os executados;
- penhora de valores em contas corrente, poupança e/ou aplicações financeiras de titularidade dos executados;
- penhora do imóvel, caso necessário;
- seja julgada procedente;
- provar o alegado, por todos os meios de prova admitido em direito.

Dá-se à causa o valor de R$ 2.085, 90 (dois mil e oitenta e cinco reais e noventa centavos).

1.1.Ressalvas, Pressupostos e Fatores Limitantes

Para a realização do presente trabalho foram considerados pelo signatário a matrícula n° 66.457 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme juntado nos autos, e dados obtidos junto à prefeitura do Município de São Paulo. Admitiu-se tais documentos como verídicos e suas cópias fiéis aos respectivos originais.

O imóvel em questão foi avaliado considerando a sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais.

A vistoria do bem avaliando se deu dia 23 de março de 2022, às 9:00 horas, com a presença do senhor Gerivaldo, zelador do condomínio há 32 anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

2. ANDAMENTO PROCESSUAL

Fl. 01: Petição Inicial e Anexos

Fl. 14 a 18: Matrícula nº 68.457 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Fl. 206 e 207: Autor apresenta manifestação

Fl. 208 a 218: Visto e Decisão

Fl. 248 a 257: Aditamento da Contestação

Fl. 254 a 260: Sentença de Registro de Testamento

Fl. 307: Acórdão

Fl. 308 a 311: Agravo de Instrumento nº 2132623-96.2020.8.26.0000

Fl. 350 a 352: Visto e Decisão – penhora

Fl. 361 a 365: Visto e Decisão, nomeação do leiloeiro

Fl. 369 a 370: Vistos – nomeação de perito judicial para avaliação do imóvel penhorado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo da perícia é a avaliação do bem penhorado (fls.340/344): "Um espaço destinado à vaga de garagem sob n° C-16, localizado no 4° pavimento do Edifício Minister, Bloco C, situado na Rua das Palmeiras n°s 359, 367, 375 e 381, Santa Cecília, com área útil e total de 20,760m², contribuinte 007.012.0949-6."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

4. VISTORIA

4.1.Localização

O Condomínio Minister está localizado na Rua das Palmeiras, n°s 359, 367, 375 e 381, distrito de Santa Cecília, subprefeitura da Sé, município de São Paulo, Estado de São Paulo.



Figura 1:Mapa do Município de São Paulo, com marcação do distrito de Santa Cecília

Fonte: GeoSampa

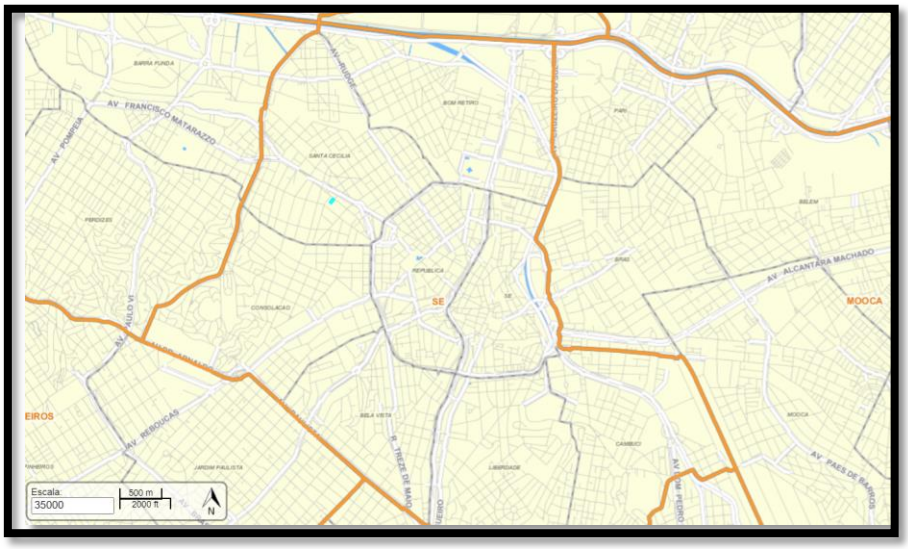


Figura 2: Mapa do Município de São Paulo, com marcação da área de atuação da Subprefeitura da Sé

Fonte: GeoSampa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

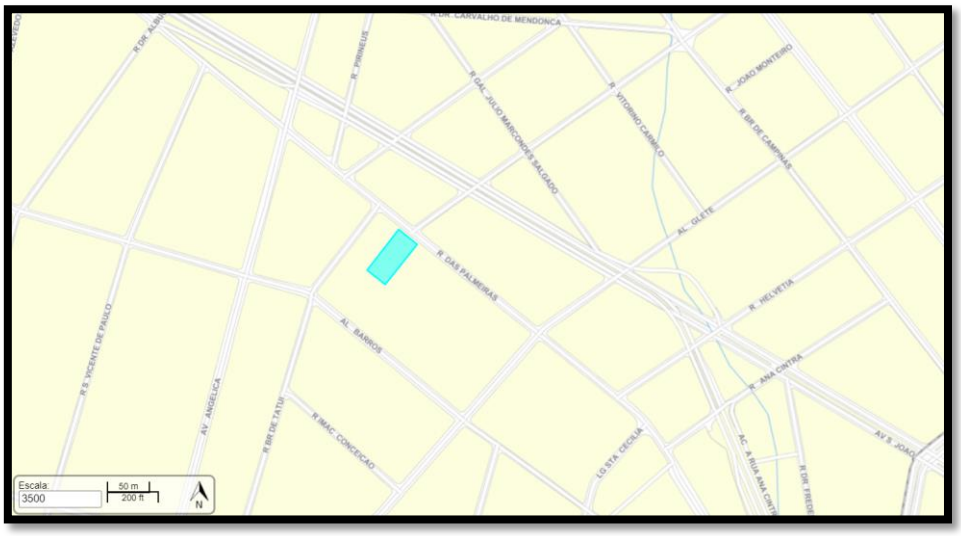


Figura 3: Mapa do entorno do imóvel

Fonte: GeoSampa

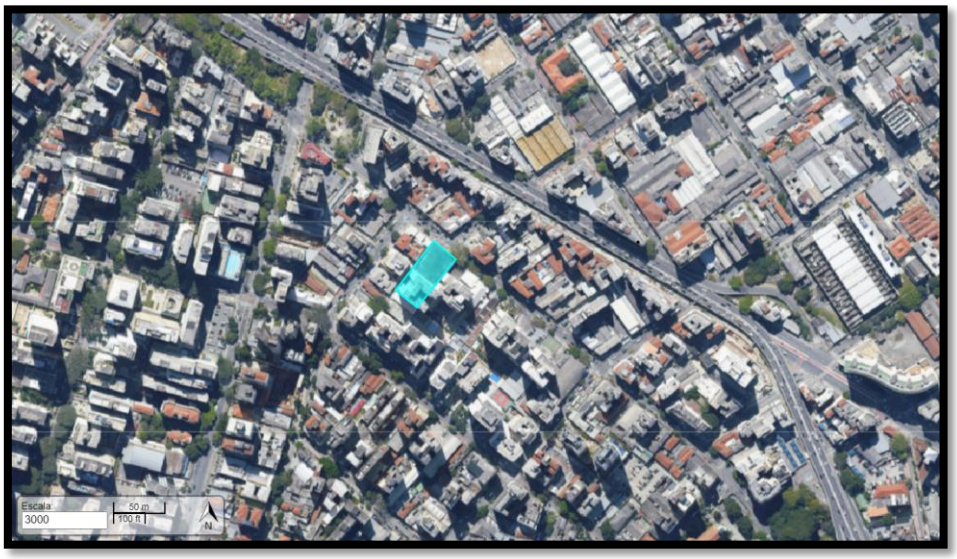


Figura 4: Imagem de satélite do entorno do imóvel, com marcação do imóvel

Fonte: GeoSampa

O Edifício Minister, onde se encontra a vaga de garagem objeto da avaliação, se situa no setor fiscal 007, quadra 012, condomínio 14. A vaga de garagem possui número de lote 0949. A quadra em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua das Palmeiras, Rua Martim Francisco, Alameda Barros, Rua Barão de Tatuí.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

4.2.Descrição e características da região

Conforme Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em atendimento à Lei n° 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), o condomínio onde se encontra o bem avaliando está inserido em uma zona de ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana. Essa zona é caracterizada pelo uso residencial e não residencial com densidade demográfica e construtiva alta, além de promover a aproximação da população ao transporte coletivo.

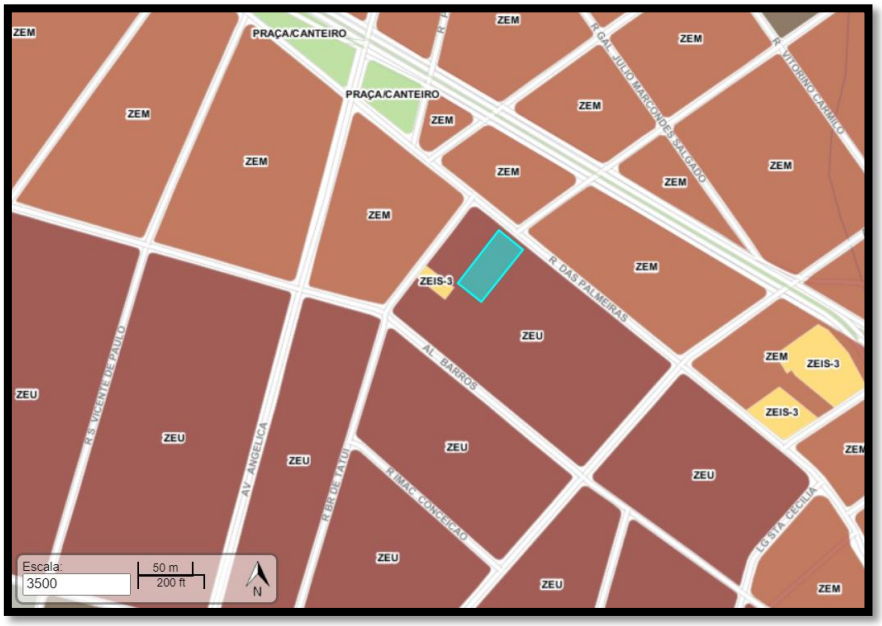


Figura 5: Mapa de Zoneamento

Fonte: GeoSampa

Em relação aos melhoramentos públicos, a região em que o imóvel se encontra é dotada de todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: ruas asfaltadas, rede de água encanada, rede coletora de esgoto, drenagem pluvial, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede telefônica com alta velocidade de internet, gás encanado, televisão a cabo e demais.

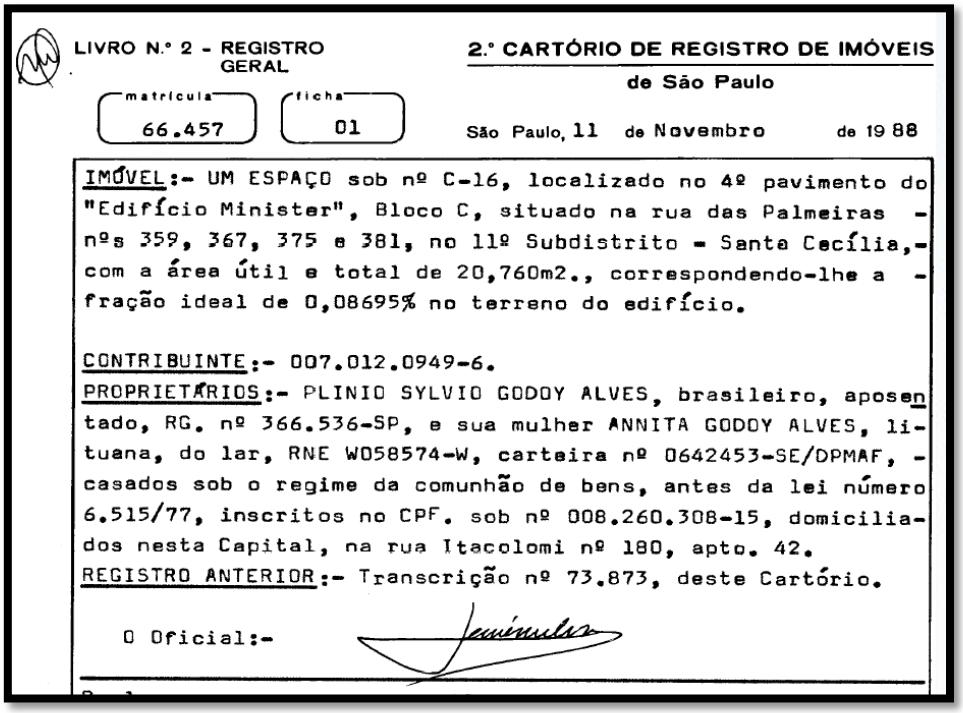
A infraestrutura de transporte público ao redor do imóvel é composta de: pontos de ônibus, terminal de ônibus urbano, corredor de ônibus (avenida São João), ciclofaixas, proximidade à CPTM (estação Júlio Prestes a aproximadamente 1,20km), linhas de metrô (estação Marechal Deodoro e estação Santa Cecília ambas a aproximadamente 0,50km).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

4.3.Dados do bem avaliando

O avaliando trata-se de vaga de garagem P1016C, localizada no 4° pavimento do Edifício Minister, bloco C, situado na Rua das Palmeiras, n°s 359, 367, 375 e 381, bairro denominado "Santa Cecília", São Paulo – SP. Conforme matrícula n° 66.457 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o bem possui:

- área útil e total de 20,760m²;
- fração ideal de 0,08695% do terreno do edifício.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 66.457 | ficha 01

São Paulo, 11 de Novembro de 19 88

IMÓVEL:- UM ESPAÇO sob nº C-16, localizado no 4º pavimento do "Edifício Minister", Bloco C, situado na rua das Palmeiras - nºs 359, 367, 375 e 381, no 11º Subdistrito - Santa Cecília,- com a área útil e total de 20,760m2., correspondendo-lhe a - fração ideal de 0,08695% no terreno do edifício.

CONTRIBUINTE:- 007.012.0949-6.

PROPRIETÁRIOS:- PLINIO SYLVIO GODOY ALVES, brasileiro, aposentado, RG. nº 366.536-SP, e sua mulher ANNITA GODOY ALVES, lituana, do lar, RNE W058574-W, carteira nº 0642453-SE/DPMAF, - casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei número 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº 008.260.308-15, domiciliados nesta Capital, na rua Itacolomi nº 180, apto. 42.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 73.873, deste Cartório.

O Oficial:-

Figura 6: Imagem parcial da ficha 01 da Matrícula 66.457 do 2° RI de São Paulo

Fonte: GeoSampa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 7: Vista frontal da fachada do Edifício Minister

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 8: Vista da entrada da garagem do Edifício Minister, a partir da Alameda Nothmann

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 9: Vista frontal da entrada da garagem do Edifício Minister

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 10: Vista da Rua das Palmeiras, sentido Rua Martim Francisco

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 11: Vista lateral da entrada da garagem do Edifício Minister, sentido Rua Martim Francisco

Fonte: Autoria própria (2022)

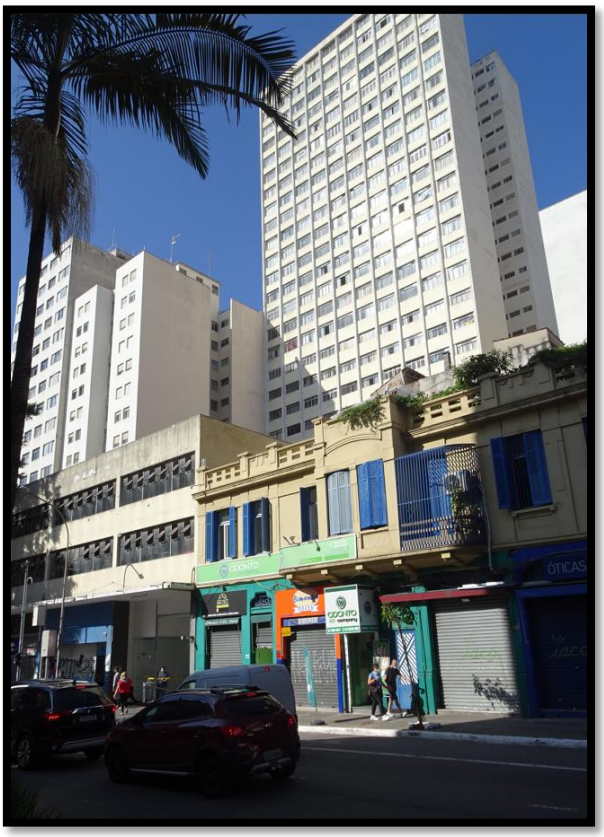


Figura 12: Vista lateral da fachada frontal do Edifício Minister, sentido Rua Martim Francisco

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 13: Identificação da Rua das Palmeiras

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 14: Identificação do nº do Edifício Minister na entrada de pedestres do condomínio

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 15: Corredor de acesso ao interior do Edifício Minister

Fonte: Autoria própria (2022)

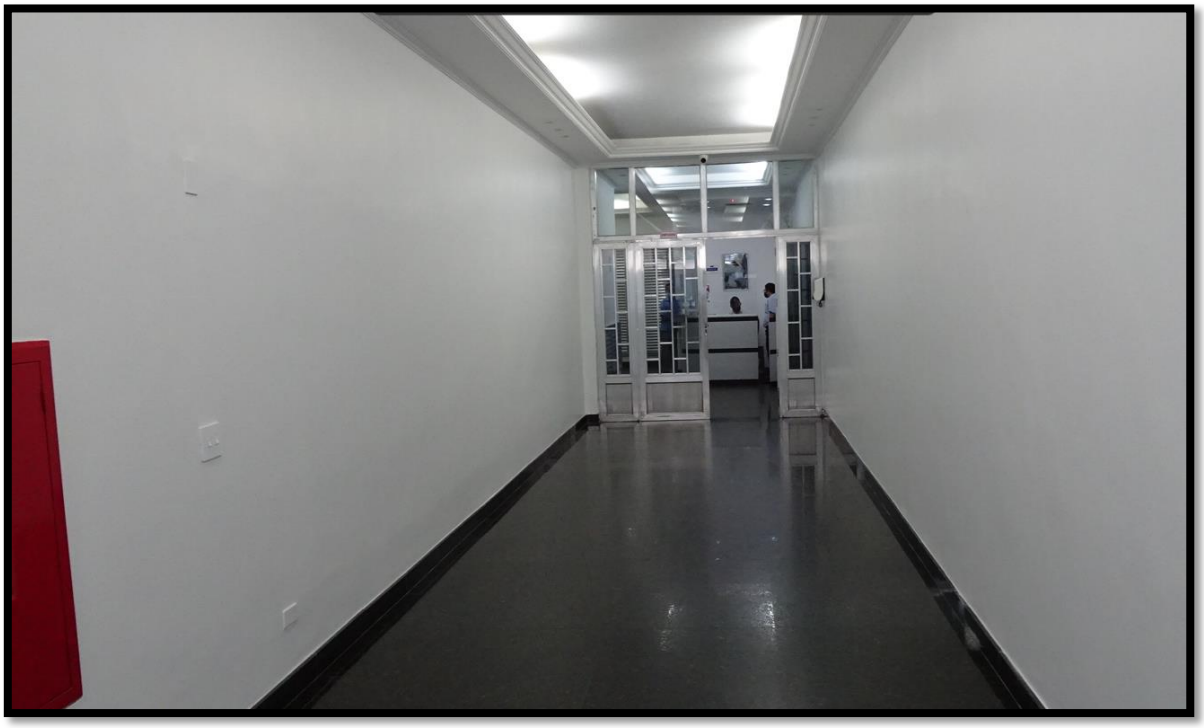


Figura 16: Corredor de acesso ao interior do edifício Minister, com detalhe da portaria do condomínio

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 17: Rampa de acesso à garagem, a partir da rua das Palmeiras

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 18: Acesso à garagem do 4° pavimento pela escada do edifício e elevador

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

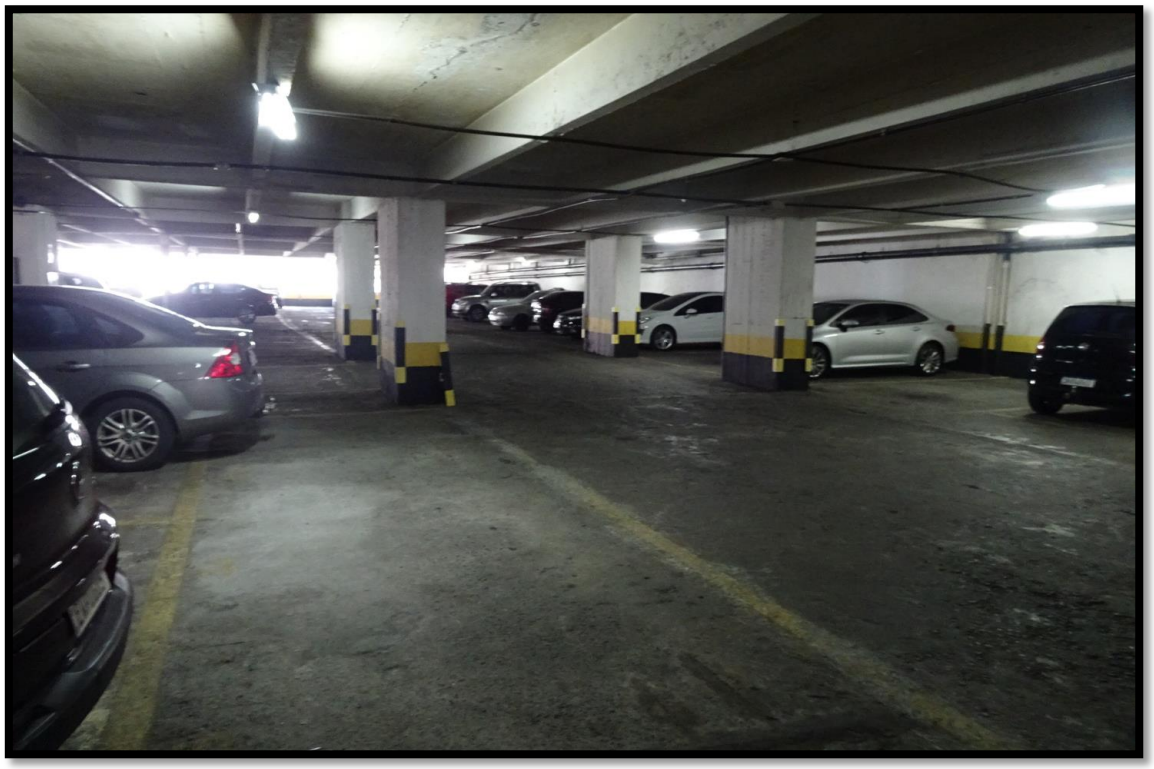


Figura 19: Vista interna da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

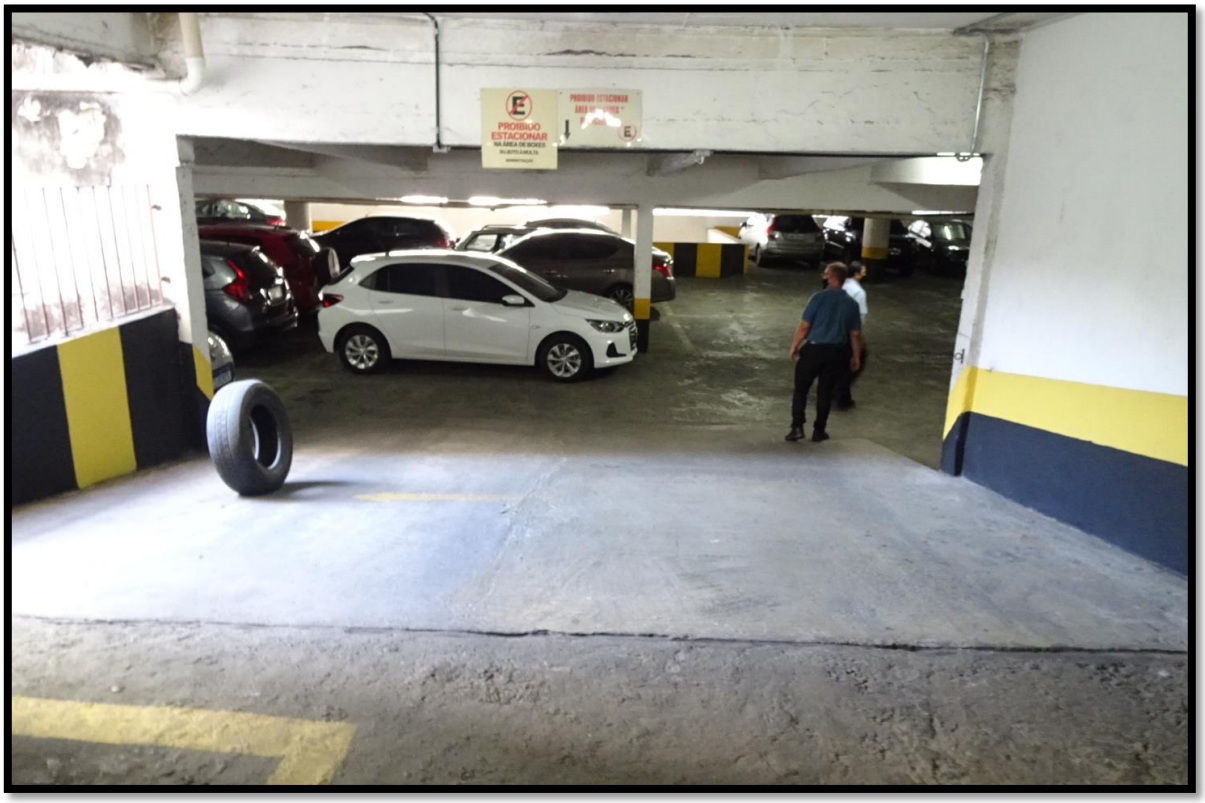


Figura 20: Vista da garagem do 4° pavimento a partir da rampa

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

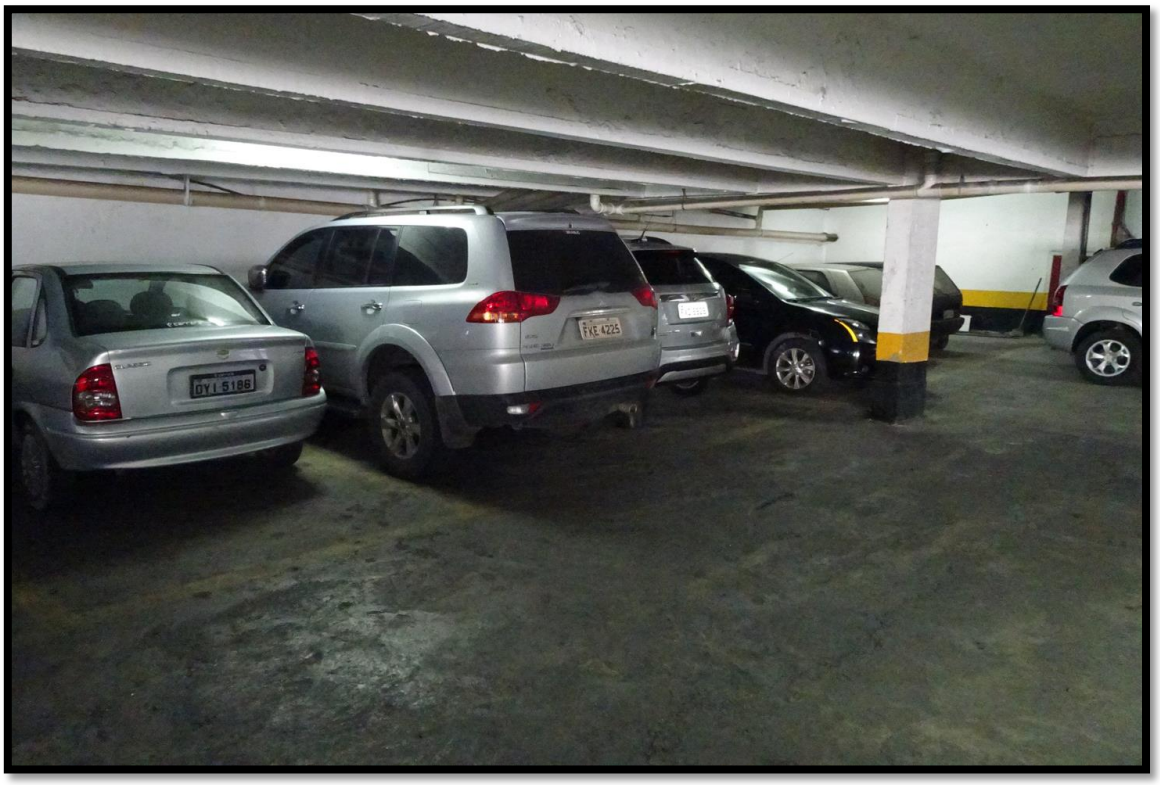


Figura 21: Detalhe das vagas laterais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

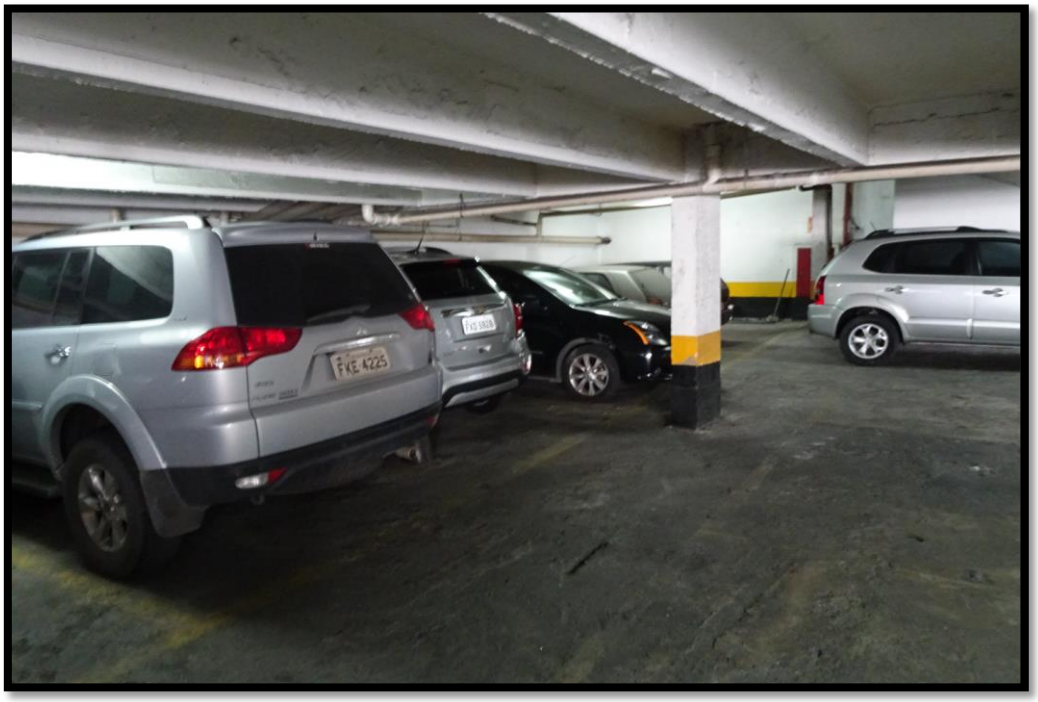


Figura 22: Detalhe das vagas laterais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

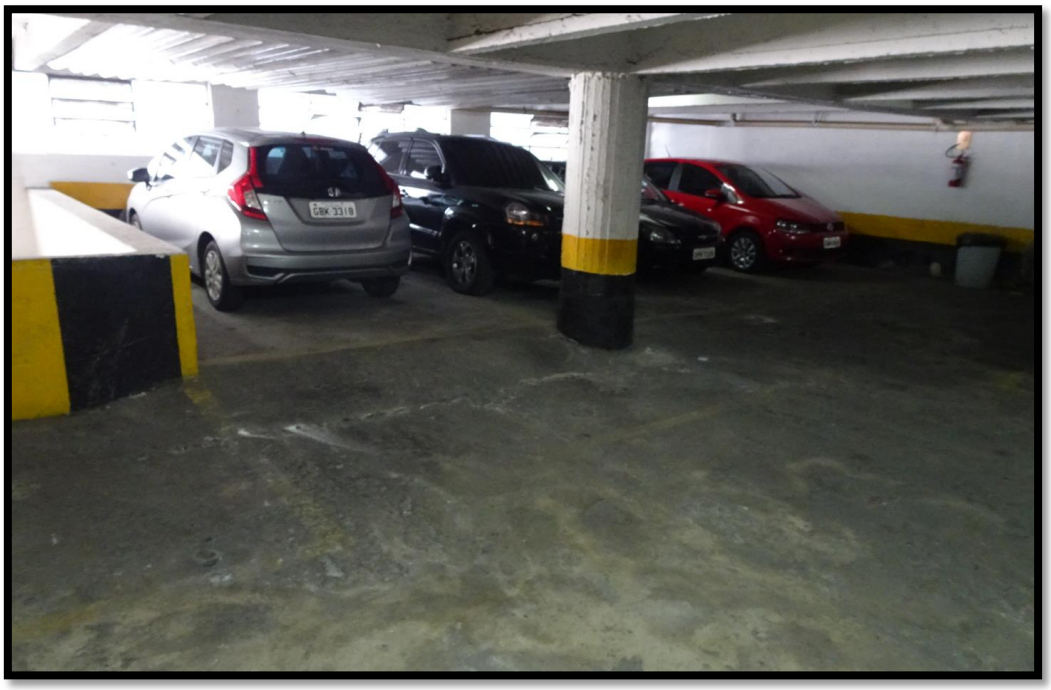


Figura 23: Detalhe das vagas laterais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

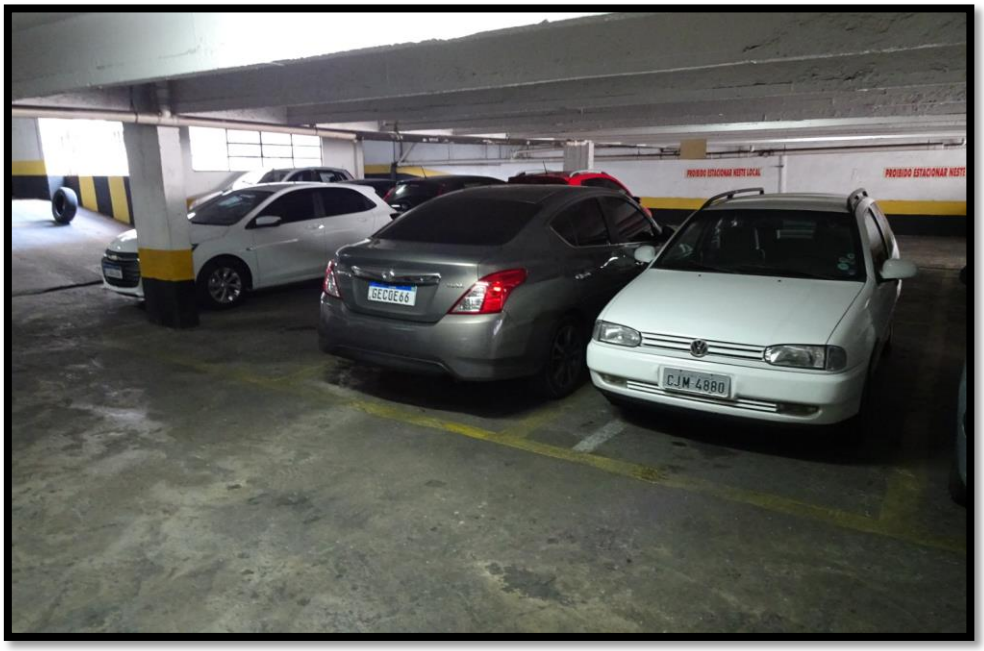


Figura 24: Detalhe das vagas centrais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

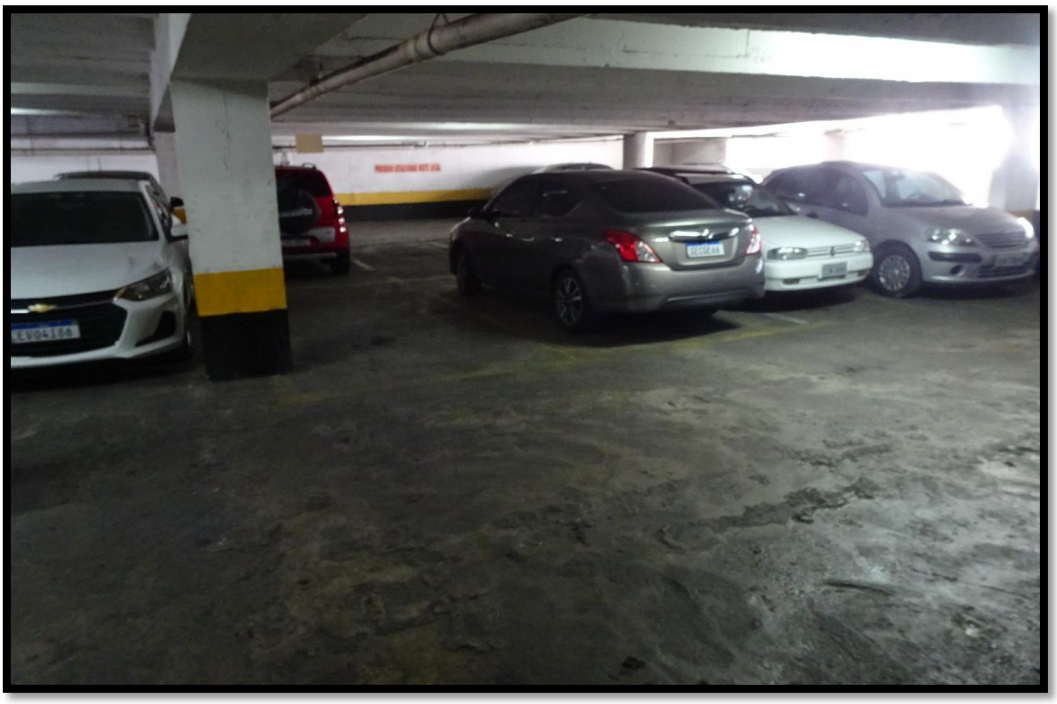


Figura 25: Detalhe das vagas centrais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

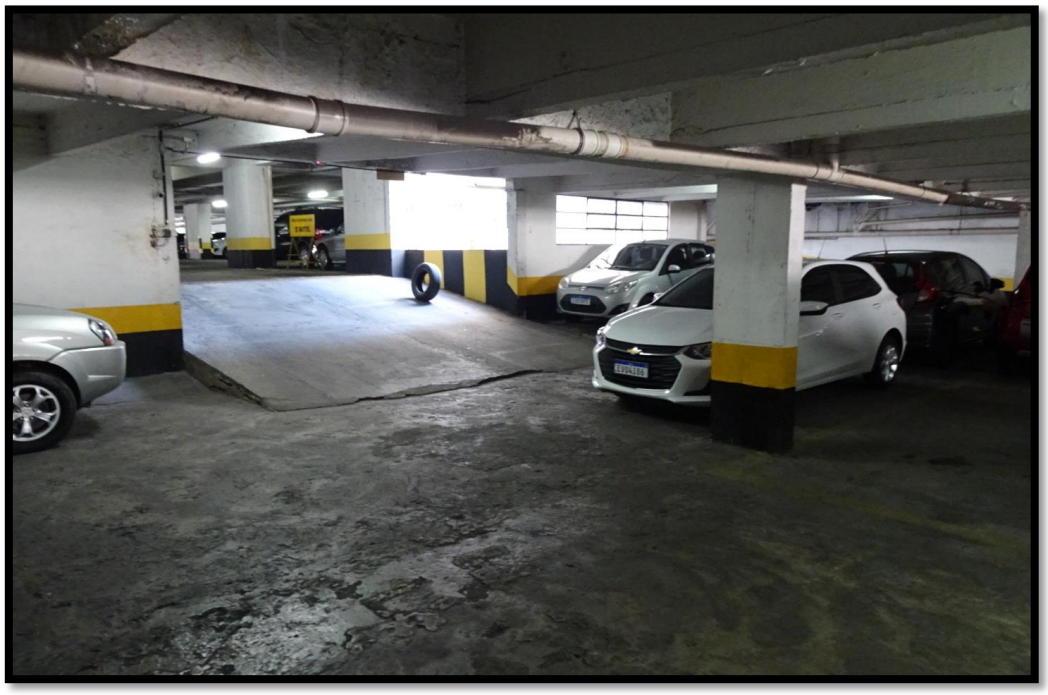


Figura 26: vista da rampa de acesso às vagas de garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

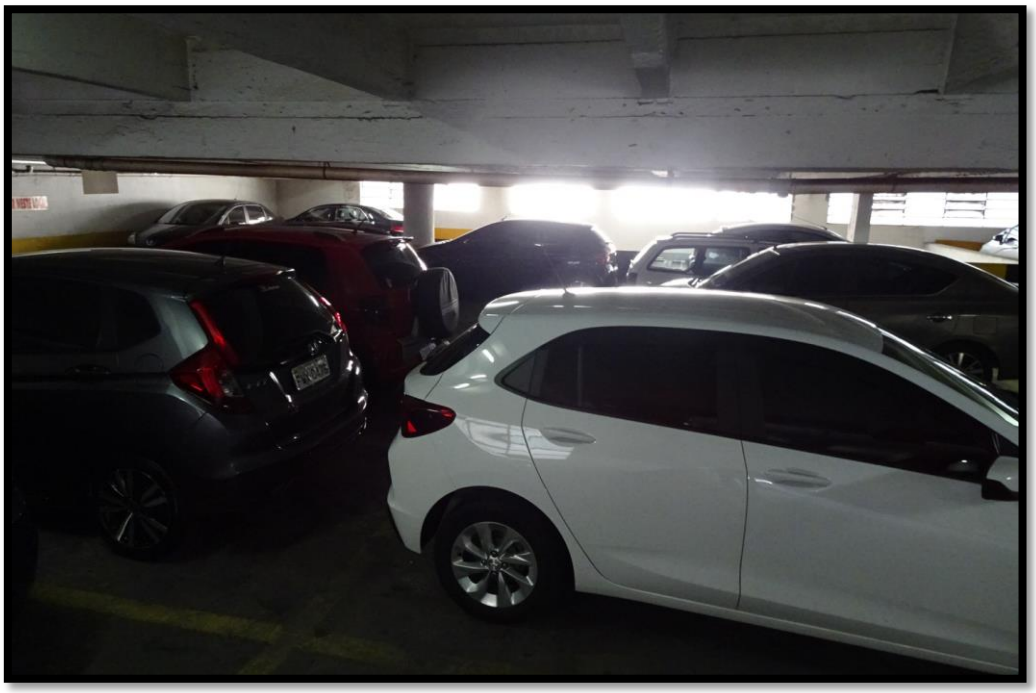
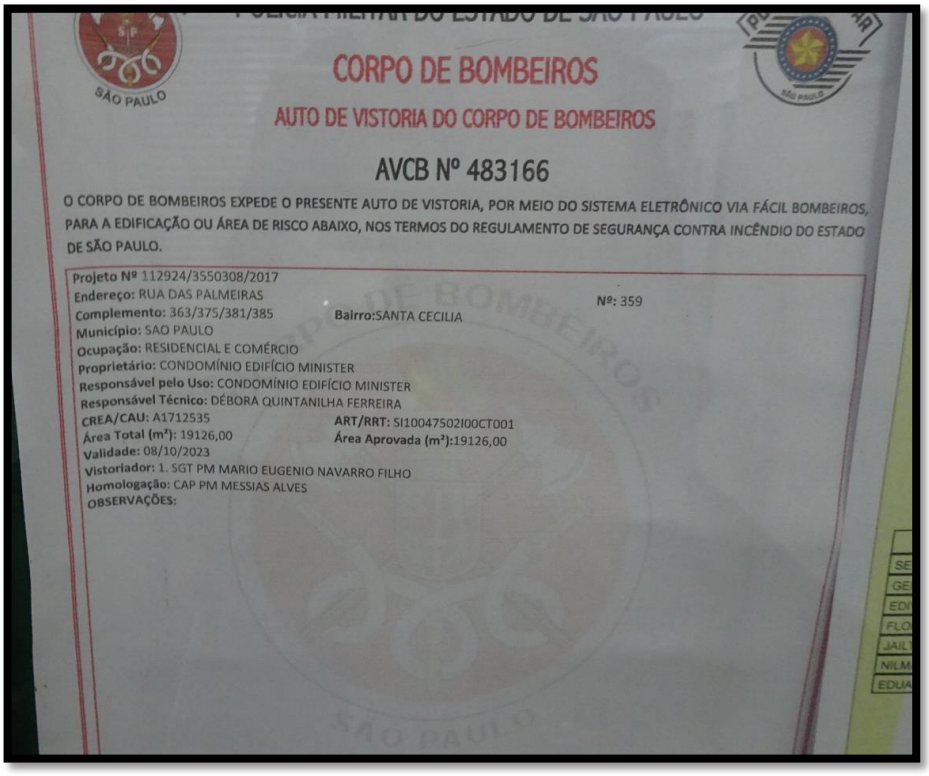


Figura 27: Detalhe das vagas centrais da garagem do 4° pavimento

Fonte: Autoria própria (2022)



CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 483166

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 112924/3550308/2017
Endereço: RUA DAS PALMEIRAS **Nº:** 359
Complemento: 363/375/381/385 **Bairro:**SANTA CECILIA
Município: SAO PAULO
Ocupação: RESIDENCIAL E COMÉRCIO
Proprietário: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MINISTER
Responsável pelo Uso: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MINISTER
Responsável Técnico: DÉBORA QUINTANILHA FERREIRA
CREA/CAU: A1712535 **ART/RRT:** SI10047502I00CT001
Área Total (m²): 19126,00 **Área Aprovada (m²):**19126,00
Validade: 08/10/2023
Vistoriador: 1. SGT PM MARIO EUGENIO NAVARRO FILHO
Homologação: CAP PM MESSIAS ALVES
OBSERVAÇÕES:

Figura 28: Detalhe do AVCB do Condomínio Edifício Minister

Fonte: Autoria própria (2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 29: Comprovante de entrada e saída do estacionamento do Edifício Minister

Fonte: Autoria própria (2022)

4.4.Classificação do bem avaliando

Primeiramente deve-se deixar consignado que este subscritor compareceu ao local onde se encontra o bem avaliando, sendo vistoriadas as áreas do edifício referentes à garagem de veículos. Por se tratar de avaliação de vaga de garagem, não se adentrou ao interior do Condomínio do Edifício Minister.

A classificação do bem avaliando é feita conforme estudo **"Índice – Unidades Padronizadas" - IBAPE SP: 2019 (IUP).** Para o padrão do edifício e de seus apartamentos, considera-se padrão médio (intervalo médio), portanto: Pc = 5,075.

Em relação ao estado de conservação, também se faz uso do estudo **IUP do IBAPE SP,** de maneira que se considerou a edificação como "Necessitando de reparos simples", portanto índice "E", com depreciação de 18,10%. O Edifício possui idade de 55 anos.

O índice fiscal, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo de 2014, é R$ 3.362,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WSMR22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

5. Avaliação

5.1.Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos. Visando complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, também se fundamentou na "Norma Básica para Perícias de Engenharia" – IBAPE SP: 2015, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP" – IBAPE SP: 2019 e do estudo "Índice – Unidades Padronizadas" – IBAPE SP: 2019.

O método empregado para a determinação do valor do bem avaliando foi o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, recomendado para avaliação de unidades imobiliárias padronizadas conforme orientação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). O método consiste em comparar imóveis semelhantes ao avaliando para determinar seu valor de mercado, no que se refere a características como: localização, padrão construtivo, estado de conservação e outros. A coleta de amostras se deu por pesquisa de imóveis semelhantes às condições do avaliando, esta juntada no Apêndice A desse Laudo. A pesquisa se deu junto a diversas fontes, com valores ofertados para o mês de abril de 2022 e na mesma região geoeconômica do avaliando.

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização de **TRATAMENTO POR FATORES**, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os seguintes fatores homogeneizantes:

a) **FATOR OFERTA**: trata-se de coeficiente aplicado aos preços dos elementos comparativos quando estes são referentes a ofertas, não se tratando de preço efetivamente transacionado. Foi atribuído o coeficiente de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual majoração na estimativa dos preços (elasticidade dos negócios);
b) **TRANSPOSIÇÃO**: trata-se do transporte dos elementos comparativos para a região do avaliando, feito através dos valores de lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (publicada em 2014);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

c) **PADRÃO CONSTRUTIVO**: trata-se da análise do padrão construtivo dos imóveis por meio da adoção dos coeficientes estipulados no estudo "Índice – Unidades Padronizadas: 2019" (IUP) publicado pelo IBAPE SP;

d) **OBSOLESCÊNCIA (Foc)**: trata-se da análise do estado de conservação dos imóveis por meio da adoção de coeficientes também estipulados pelo estudo IUP, que leva em conta a idade dos imóveis e seu respectivo estado de conservação, através do critério Ross-Heidecke;

e) **VAGA DE GARAGEM**: para o referido cálculo, tomou-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo: 2006" (VEIU 2006), no item VI.9 onde recomenda que "Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

5.2.Pesquisa de valores – Coleta de dados

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, iniciou-se com 15 (quinze) elementos que resultaram, após saneamento, em 11 (onze) elementos comparáveis. A partir destes foram realizados cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média. A pesquisa completa está juntada no Apêndice A, sendo apresentado a seguir na Figura 30 a localização dos elementos em torno do avaliando e na Tabela 01, a listagem inicial dos elementos pesquisados.



Figura 30: Localização dos elementos de pesquisa e do imóvel avaliando, imagem de satélite

Fonte: Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Elemento	Setor / Quadra	Endereço	Área (m²)	Idade	Padrão	Estado conserv.	Valor ofertado (R$)
Imóvel avaliando	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Santa Cecília, São Paulo	-	55	Médio - médio	E	-
1	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)	48	55	Médio - médio	F	R$ 400.000,00
2	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)	44	55	Médio - médio	F	R$ 425.000,00
3	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)	46	55	Médio - médio	E	R$ 430.000,00
4	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)	57	55	Médio - máximo	D	R$ 498.000,00
5	007-012-CD15	Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)	44	55	Médio - médio	D	R$ 570.000,00
6	007-012-CD10	Rua das Palmeiras, 225 - Santa Cecília, São Paulo - SP (condomínio Edifício Larissa I)	55	50	Médio-máximo	E	R$ 350.000,00
7	007-024-CD08	Rua Martim Francisco, 445 - Santa Cecília, São Paulo - SP (edifício Petrópolis)	52	59	Médio - inferior	F	R$ 480.000,00
8	007-023-CD07	Rua Barão de Tatuí, 517 - Santa Cecília, São Paulo - SP	34	57	Médio - inferior	E	R$ 240.000,00
9	007-017-CD11	Rua Barão de Tatuí, 427 - Vila Buarque, São Paulo - SP (esquina Baronesa de Itu)	63	68	Médio - inferior	E	R$ 530.000,00
10	007-011-CD05	Alameda Barros, 101 - Santa Cecília, São Paulo - SP (Edifício Augustus)	80	49	Médio - médio	F	R$ 479.000,00
11	020-063-CD02	Alameda Barros, 802 - Santa Cecília, São Paulo - SP	60	52	Médio - inferior	D	R$ 450.000,00
12	007-018-CD05	Rua Martim Francisco, 285 - Santa Cecília, São Paulo - SP (edifício Francis)	65	48	Médio - inferior	D	R$ 525.000,00
13	007-024-CD11	Rua Martim Francisco, 334 - Vila Buarque (edifício Baronesa)	55	68	Médio - inferior	E	R$ 430.000,00
14	007-012-CD13	Rua das Palmeiras, 347 - Vila Buarque, São Paulo - SP	74	50	Médio - médio	F	R$ 490.000,00
15	007-012-CD13	Rua das Palmeiras, 347 - Vila Buarque, São Paulo - SP	61	50	Médio - médio	F	R$ 470.000,00

Tabela 1: Elementos comparativos pesquisados

5.3.Consideração das vagas de garagem na área dos elementos

Em relação aos elementos pesquisados, nem todos possuem vagas de garagem. Visto isto ser um atributo que afeta o valor do imóvel, foi adequada a área de garagem de cada elemento e somada às suas respectivas áreas úteis.

Conforme estipulado pelo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo: 2006" (VEIU 2006) para o valor de vagas de garagem, temos no item VI.9 a seguinte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

recomendação: “Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.”

Desta forma, para os imóveis que possuem vagas de garagem, foi somado 50% da área destas às áreas dos elementos, conforme apresentado na Tabela 2.

Elemento	Área construída (m²)	Vagas		Área equivalente (m²)
		Quantidade	Área (m²)	
Imóvel avaliando	-	1	20,76	-
1	48	0	0	48
2	44	1	20,76	54,38
3	46	1	20,76	56,38
4	57	1	20,76	67,38
5	44	1	20,76	54,38
6	55	0	0	55
7	52	0	0	52
8	34	0	0	34
9	63	0	0	63
10	80	1	32,00	96
11	60	0	0	60
12	65	0	0	65
13	55	0	0	55
14	74	0	0	74
15	61	0	0	61

Tabela 2: Área total de cada elemento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

5.4.Aplicação dos Fatores

A seguir são apresentados os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores, com a apresentação ao final do valor unitário final.

5.4.1 Fator Oferta

Para o Fator Oferta, foi descontado 10% dos valores apresentados pelos anunciantes dos elementos pesquisados, visto não se tratar de preços efetivamente transacionados. Portanto foi aplicado fator de 0,90 para o preço de todos os elementos.

O valor descontado do Fator Oferta é utilizado de base para a aplicação dos demais fatores atribuídos neste trabalho, conforme Equação 01 que consta no item 10.6 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" – IBAPE SP:2011) e é apresentada a seguir.

$$Vu=Vox\{1+[(F1-1)+(F2-1)+(F3-1) ...+ (Fn-1)]\}$$

Equação 1: Homogeneização – Tratamento por Fatores

Onde:

a) Vu: Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
b) Vo: Valor de Oferta (ou preço observado);
c) F1, F2, F3,..Fn: Localização (FL), etc.....

5.4.2 Fator Transposição

Para a definição do fator Transposição, são comparados os índices fiscais de cada elemento à razão do valor do índice fiscal do avaliando. Os índices fiscais foram obtidos da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (publicada em 2014).

Para o avaliando têm-se que o índice fiscal é de R$ 3.362,00.

5.4.3 Padrão Construtivo

O fator referente ao Padrão Construtivo é obtido pela razão do valor atribuído a cada elemento pelo valor atribuído ao avaliando. O valor referente ao Padrão Construtivo é obtido pelo estudo "Índice – Unidades Padronizadas: 2019" (IUP) publicado pelo IBAPE SP.

Todos os elementos obtidos estão enquadrados na classe RESIDENCIAL, grupo APARTAMENTO, Padrão MÉDIO, variando entre eles em relação ao limite dentro deste padrão (limite inferior, médio ou máximo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Para o avaliando, foi atribuído Padrão MÉDIO, LIMITE MÉDIO, portanto referente ao índice Pc de 5,075.

5.4.4 OBSOLESCÊNCIA (Foc)

Trata-se da análise do estado de conservação dos imóveis por meio da adoção de coeficientes também estipulados pelo estudo IUP, que leva em conta a idade dos imóveis e seu respectivo estado de conservação, através do critério Ross-Heidecke;

Tendo o avaliando e os elementos classificados conforme o tipo e o padrão, utiliza-se a *Tabela 01* do estudo IUP para determinar a Idade Referencial Ir em anos e o valor residual R em %. Para a tipologia do avaliando (Apartamento Residencial Padrão Médio), é dado como referência o Ir de 60 anos, com valor residual R de 20%.

Para o avaliando, tendo que a idade real do edifício é de 55 anos, temos que o índice para sua Idade Referencial é de 91,67% (obtido pela razão entre a idade real do avaliando e a idade referencial de sua tipologia).

Na sequência é classificado o Estado de Conservação do avaliando e de cada elemento de pesquisa, conforme valores determinados pelo *Quadro 01 do* estudo IUP. Para o avaliando, se determinou a classificação "E" referente ao estado NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com depreciação de 18,10%.

Tendo a Idade em % da Ir e Estado de Conservação do avaliando e de cada elemento, é realizado o cálculo do coeficiente de Ross-Heideck "K", conforme fórmula que segue:

$$K=(1-Ec)x\{1-[Ie/Ir+(Ie/Ir)^2]/2\}$$

Equação 2: Coeficiente de Ros-Heidecke

Onde:

a) K: coeficiente de Ross/Heidecke;
b) Ec: depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1* do estudo IUP;
c) Ie: idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;
d) Ir: vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A partir da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke, é calculado o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação dado pela seguinte fórmula:

$$Foc=R+Kx(1-R)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Equação 3: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Onde:

a) Foc: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.
b) R: valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 1* do estudo IUP.
c) K: coeficiente de Ross-Heidecke.

Para o avaliando, tendo R=20% e valor calculado para K=0,0995, é obtido o Foc=0,2796. O Fator Obsolescência (Fc) será dado pela razão entre o Foc do elemento de pesquisa pelo Foc do avaliando, conforme segue:

Fc = Foc elemento/Foc avaliando

Equação 3: Fator Obsolescência

A seguir na Tabela 3 está desenvolvido o cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc) do avaliando e de cada elemento de pesquisa.

Elemento	Depreciação (Ec)	Idade da edificação (Ie) (anos)	Idade referencial da edificação	%da vida da edificação	R	K		Foc
1	33,20%	55	60	91,67%	20,00%	0,6680	0,0812	0,2649
2	33,20%	55	60	91,67%	20,00%	0,6680	0,0812	0,2649
3	18,10%	55	60	91,67%	20,00%	0,8190	0,0995	0,2796
4	8,09%	55	60	91,67%	20,00%	0,9191	0,1117	0,2894
5	8,09%	55	60	91,67%	20,00%	0,9191	0,1117	0,2894
6	18,10%	50	60	83,33%	20,00%	0,8190	0,1934	0,3547
7	33,20%	59	60	98,33%	20,00%	0,6680	0,0166	0,2133
8	18,10%	57	60	95,00%	20,00%	0,8190	0,0604	0,2483
9	18,10%	68	60	113,33%	20,00%	0,8190	-0,1711	0,0631
10	33,20%	49	60	81,67%	20,00%	0,6680	0,1725	0,3380
11	8,09%	52	60	86,67%	20,00%	0,9191	0,1757	0,3405
12	8,09%	48	60	80,00%	20,00%	0,9191	0,2573	0,4059
13	18,10%	68	60	113,33%	20,00%	0,8190	-0,1711	0,0631
14	33,20%	50	60	83,33%	20,00%	0,6680	0,1577	0,3262
15	33,20%	50	60	83,33%	20,00%	0,6680	0,1577	0,3262
Avaliando	18,10%	55	60	91,67%	20%	0,8190	0,0995	0,2796

Tabela 3:Cálculo do Foc

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

5.4.5 Homogeneização

Com os dados anteriormente calculados, é efetuado o Tratamento por Fatores, com homogeneização dos elementos e na sequência, o saneamento das amostras.

Na Tabela 4 é apresentado valor unitário inicial de cada elemento, sem tratamento.

Elemento	Área (m²)	Valor unitário	
		Valor ofertado (R$)	Unitário (R$/m²)
1	48	400000,00	8333,33
2	54,38	425000,00	7815,37
3	56,38	430000,00	7626,82
4	67,38	498000,00	7390,92
5	54,38	570000,00	10481,79
6	55	350000,00	6363,64
7	52	480000,00	9230,77
8	34	240000,00	7058,82
9	63	530000,00	8412,70
10	96	479000,00	4989,58
11	60	450000,00	7500,00
12	65	525000,00	8076,92
13	55	430000,00	7818,18
14	74	490000,00	6621,62
15	61	470000,00	7704,92

Tabela 4: Valor Unitário inicial de cada elemento sem tratamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Dando sequência, na Tabela 5 é feito o Tratamento por Fatores, tendo como primeiro fator aplicado o Fator Oferta. Os demais fatores utilizados no cálculo foram aplicados sobre o Valor Unitário obtido no Fator Oferta.

El.	Fator oferta			Fator localização				Fator padrão					Fator obsolescência			
	Ff	Variação R$/m²	Vu1 (R$/m²)	IF (R$)	FI	Variação R$/m²	Vu2 (R$/m²)	Padrão	Pc	Fp	Variação R$/m²	Vu3 (R$/m²)	Foc	Fc	Variação R$/m²	Vu4 (R$/m²)
1	0,9	-833,33	7500,00	3362,00	1,00	0,00	7500,00	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	7500,00	0,2649	0,9475	-393,76	7106,24
2	0,9	-781,54	7033,84	3362,00	1,00	0,00	7033,84	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	7033,84	0,2649	0,9475	-369,28	6664,55
3	0,9	-762,68	6864,14	3362,00	1,00	0,00	6864,14	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	6864,14	0,2796	1,0000	0,00	6864,14
4	0,9	-739,09	6651,83	3362,00	1,00	0,00	6651,83	Médio - máximo	5,075	1,00	0,00	6651,83	0,2894	1,0348	231,51	6883,33
5	0,9	-1048,18	9433,62	3362,00	1,00	0,00	9433,62	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	9433,62	0,2894	1,0348	328,32	9761,94
6	0,9	-636,36	5727,27	3362,00	1,00	0,00	5727,27	Médio-máximo	5,583	0,91	-521,13	5206,15	0,3547	1,2685	1537,68	7264,96
7	0,9	-923,08	8307,69	3389,00	0,99	-66,19	8241,51	Médio - inferior	4,57	1,11	918,03	9225,72	0,2133	0,7628	-1970,95	6336,75
8	0,9	-705,88	6352,94	3241,00	1,04	237,18	6590,12	Médio - inferior	4,57	1,11	702,02	7054,96	0,2483	0,8881	-711,21	5641,73
9	0,9	-841,27	7571,43	3355,00	1,00	15,80	7587,23	Médio - inferior	4,57	1,11	836,67	8408,10	0,0631	0,2258	-5861,89	1709,54
10	0,9	-498,96	4490,63	3334,00	1,01	37,71	4528,34	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	4490,63	0,3380	1,2087	937,14	5427,76
11	0,9	-750,00	6750,00	4226,00	0,80	-1380,03	5369,97	Médio - inferior	4,57	1,11	745,90	7495,90	0,3405	1,2178	1469,98	8219,98
12	0,9	-807,69	7269,23	3345,00	1,01	36,94	7306,17	Médio - inferior	4,57	1,11	803,27	8072,50	0,4059	1,4515	3282,13	10551,36
13	0,9	-781,82	7036,36	3389,00	0,99	-56,06	6980,31	Médio - inferior	4,568	1,11	780,96	7817,33	0,0631	0,2258	-5447,64	1588,73
14	0,9	-662,16	5959,46	3362,00	1,00	0,00	5959,46	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	5959,46	0,3262	1,1665	992,15	6951,61
15	0,9	-770,49	6934,43	3362,00	1,00	0,00	6934,43	Médio - médio	5,075	1,00	0,00	6934,43	0,3262	1,1665	1154,46	8088,89

Média:	6.925,52
Desvio Padrão:	1128,38
Coef. Var.:	16,29%

Média:	6.847,21
Desvio Padrão:	1182,74
Coef. Var.:	17,27%

Média:	7.209,90
Desvio Padrão:	1343,18
Coef. Var.:	18,63%

Média:	6.604,10
Desvio Padrão:	2432,21
Coef. Var.:	36,83%

Tabela 5: Tratamento por Fatores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Tendo os coeficientes de cada fator referente aos elementos de pesquisados, é obtido o Fator Homogeneizante e o Valor Unitário Homogeneizado de cada amostra. Na sequência é realizado o saneamento dos elementos que consiste em desconsiderar do cálculo elementos cujo Valor Unitário Homogeneizado esteja fora da margem de -30% e +30% do Valor Unitário Médio Homogeneizado. Os elementos discrepantes são retirados um a um, até que todos os restantes estejam dentro do limite inferior e superior para a média dos elementos. Estes cálculos são apresentados na Tabela 6 a seguir.

Elemento	Fator oferta			Fator homogeneizante	Unitário Final Homogeneizado (R$/m²)	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
	Ff	Variação R$/m²	Vu1 (R$/m²)						
1	0,9	-833,33	7500,00	0,95	7106,24	7106,24	7106,24	7106,24	7106,24
2	0,9	-781,54	7033,84	0,95	6664,55	6664,55	6664,55	6664,55	6664,55
3	0,9	-762,68	6864,14	1,00	6864,14	6864,14	6864,14	6864,14	6864,14
4	0,9	-739,09	6651,83	1,03	6883,33	6883,33	6883,33	6883,33	6883,33
5	0,9	-1048,18	9433,62	1,03	9761,94	9761,94	9761,94	9761,94	SAN 04
6	0,9	-636,36	5727,27	1,18	6743,83	6743,83	6743,83	6743,83	6743,83
7	0,9	-923,08	8307,69	0,87	7188,59	7188,59	7188,59	7188,59	7188,59
8	0,9	-705,88	6352,94	1,04	6580,93	6580,93	6580,93	6580,93	6580,93
9	0,9	-841,27	7571,43	0,34	2562,00	SAN 01	SAN 01	SAN 01	SAN 01
10	0,9	-498,96	4490,63	1,22	5465,47	5465,47	5465,47	5465,47	5465,47
11	0,9	-750,00	6750,00	1,12	7585,85	7585,85	7585,85	7585,85	7585,85
12	0,9	-807,69	7269,23	1,57	11391,58	11391,58	11391,58	SAN 03	SAN 03
13	0,9	-781,82	7036,36	0,33	2313,63	2313,63	SAN 02	SAN 02	SAN 02
14	0,9	-662,16	5959,46	1,17	6951,61	6951,61	6951,61	6951,61	6951,61
15	0,9	-770,49	6934,43	1,17	8088,89	8088,89	8088,89	8088,89	8088,89

Média:	R$ 6.925,52	Média Aritmética =	R$ 6.810,17	7113,61	7482,84	7157,11	6920,31
Desvio Padrão:	1128,384	limite inferior (-30%) =	R$ 4.767,12	4979,53	5237,99	5009,98	4844,22
Coef. Variação:	16,29%	limite superior (+30%) =	R$ 8.853,22	9247,70	9727,69	9304,25	8996,41

Tabela 6:Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado e Saneamento da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

O Saneamento das amostras resultou na eliminação dos elementos 5, 9, 12 e 13, resultando em uma amostra com 11 elementos saneados. O Valor Unitário Final obtido é de R$ 6.920,31/m². Para este resultado, obteve-se os seguintes indicadores:

a) Desvio Padrão de 651,83
b) Coeficiente de variação de 9,42%

   Para o intervalo de confiança de 80%, limite mínimo de R$ 6.637,47/m² e limite máximo de R$ 7.203,16/m²
c) Amplitude de 8,17%

Desta forma, obtêm-se que o valor da vaga de garagem é de:

20,76m² x R$ 6.920,31/m² **x 0,50** = R$ 71.832,84

Arredondando o valor para **R$ 72.000,00**.

6. Conclusão

Em face do exposto no presente Laudo, a avaliação do bem penhorado caracterizado pelo espaço destinado à vaga de garagem sob n° C-16, localizado no 4° pavimento do Edifício Minister, Bloco C, situado na Rua das Palmeiras n°s 359, 367, 375 e 381, Santa Cecília, com área útil e total de 20,760m², contribuinte 007.012.0949-6, concluiu o valor para este em:

Valor da vaga de garagem: **R$ 72.000,00** (SETENTA E DOIS MIL REAIS).

Data Base: abril de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

7. Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 34 (trinta e quatro) folhas assinadas digitalmente.

O Laudo contém também os seguintes anexos e apêndices:

ANEXO A - Pesquisa de elementos comparativos, com 09 (nove) folhas;

São Paulo, 29 de abril de 2022.

Caio Luiz Avancine
Engenheiro Civil – CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357
Perito Judicial



ANEXO A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

Pesquisa de elementos comparativos

- Elemento: 01
- Endereço: Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD15
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 55 anos
- Valor ofertado: R$ 400.000,00
- Área: 48,00m²
- Estado de Conservação: F
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: BRENO HOMARA IMOVEIS LTDA - ME. (11) 3667-0124 / (11) 3667-9756
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS400000-id-2548198513/



Figura 31: Elemento de pesquisa 01

- Elemento: 02
- Endereço: Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD15
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 55 anos
- Valor ofertado: R$ 425.000,00
- Área: 44,00m²
- Estado de Conservação: F
- Vagas de garagem: 1
- Anunciante: JAIME ADMINISTRACAO DE BENS E CONDOMINIOS LTDA. (11) 3823-3545 / (11) 97505-0606
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS425000-id-2522531636/



Figura 32: Elemento de pesquisa 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

- Elemento: 03
- Endereço: Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD15
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 55 anos
- Valor ofertado: R$ 430.000,00
- Área: 46,00m²
- Estado de Conservação: E
- Vagas de garagem: 1
- Anunciante: BRENO HOMARA IMOVEIS LTDA - ME. (11) 3667-0124 / (11) 3667-9756
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS430000-id-2461095177/

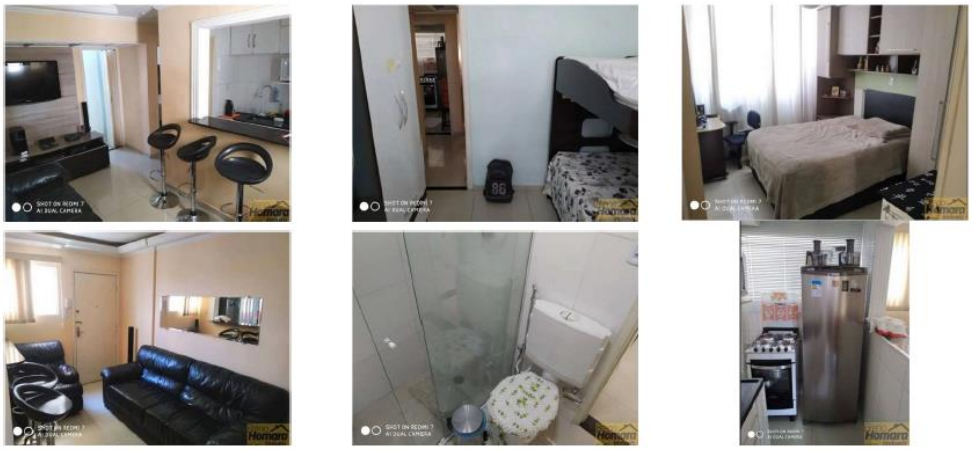


Figura 33: Elemento de pesquisa 03

- Elemento: 04
- Endereço: Rua das Palmeiras, 381 - Vila Buarque, São Paulo - SP (mesmo avaliando)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD15
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 55 anos
- Valor ofertado: R$ 498.000,00
- Área: 57,00m²
- Estado de Conservação: D
- Vagas de garagem: 1
- Anunciante: Imobiliária Casa Vip Ltda. (11) 5631-2146 / (11) 97750-8888
  Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS498000-id-2556206174/

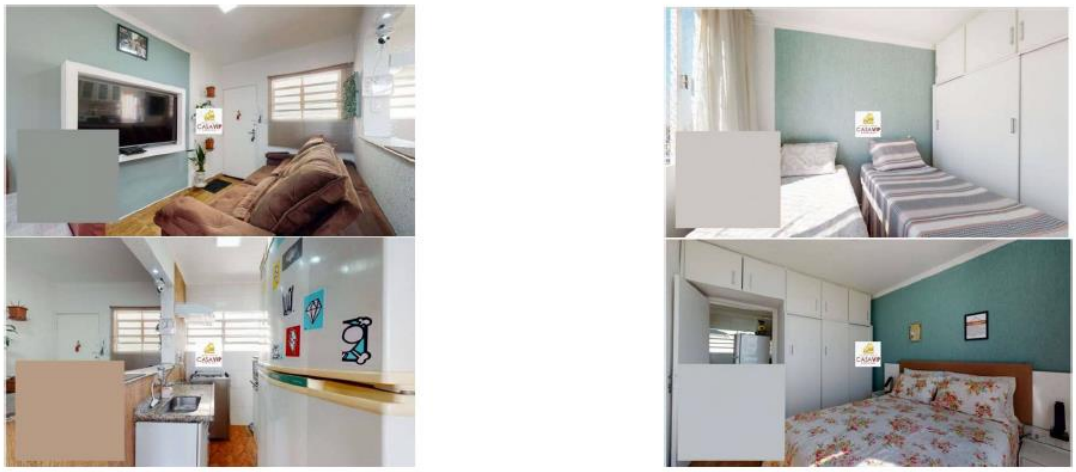


Figura 34: Elemento de pesquisa 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 35: Elemento de pesquisa 05



Figura 36: Elemento de pesquisa 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.



Figura 37: Elemento de pesquisa 07



Figura 38: Elemento de pesquisa 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

- Elemento: 09
- Endereço: Rua Barão de Tatuí, 427 - Vila Buarque, São Paulo - SP (esquina Baronesa de Itu)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-017-CD11
- Índice Fiscal: R$ 3.355,00
- Padrão: Médio - inferior
- Idade: 68 anos
- Valor ofertado: R$ 530.000,00
- Área: 63 ,00m²
- Estado de Conservação: E
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: Rudner Imóveis LTDA - CRECI 23959-J-SP. 12VQNVV. (11) 3862-5153 / (11) 94458-1101
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-63m2-venda-RS530000-id-2552799905/



Figura 39: Elemento de pesquisa 09

- Elemento: 10
- Endereço: Alameda Barros, 101 - Santa Cecília, São Paulo - SP (Edifício Augustus)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-011-CD05
- Índice Fiscal: R$ 3.334,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 49 anos
- Valor ofertado: R$ 479.000,00
- Área: 80,00m²
- Estado de Conservação: F
- Vagas de garagem: 01
- Anunciante: apto-On - CRECI 034733-J-SP. AP0254. (11) 93210-0979
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS479000-id-2556064304/



Figura 40: Elemento de pesquisa 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

- Elemento: 11
- Endereço: Alameda Barros, 802 - Santa Cecília, São Paulo - SP Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 020-063-CD02
- Índice Fiscal: R$ 4.226,00
- Padrão: Médio - inferior
- Idade: 52 anos
- Valor ofertado: R$ 450.000,00
- Área: 60,00m²
- Estado de Conservação: D
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: Marimoveis Consultores - CRECI 125164-F-SP. AP00379. (11) 98642-5429
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS450000-id-2558556155/



Figura 41: Elemento de pesquisa 11

- Elemento: 12
- Endereço: Rua Martim Francisco, 285 - Santa Cecília, São Paulo - SP (edifício Francis)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-018-CD05
- Índice Fiscal: R$ 3.345,00
- Padrão: Médio - inferior
- Idade: 48 anos
- Valor ofertado: R$ 525.000,00
- Área: 65 ,00m²
- Estado de Conservação: D
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: apto-On - CRECI 034733-J-SP. AP0005. (11) 93210-0979
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS525000-id-2556066015/



Figura 42: Elemento de pesquisa 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

- Elemento: 13
- Endereço: Rua Martim francisco, 334 - Vila Buarque (edifício Baronesa)
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-024-CD11
- Índice Fiscal: R$ 3.389,00
- Padrão: Médio - inferior
- Idade: 68 anos
- Valor ofertado: R$ 430.000,00
- Área: 55,00m²
- Estado de Conservação: E
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: Santos Imóveis - CRECI 162003-F-SP. (11) 96666-9792 / (11) 91407-6445
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS430000-id-2555937101/



Figura 43: Elemento de pesquisa 13

- Elemento: 14
- Endereço: Rua das Palmeiras, 347 - Vila Buarque, São Paulo - SP
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD13
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 50 anos
- Valor ofertado: R$ 490.000,00
- Área: 74,00m²
- Estado de Conservação: F
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: HIPPER IMOVEIS LTDA - ME - CRECI 27388-J-SP. AP11887. (11) 94117-5099 / (11) 97570-1267
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-74m2-venda-RS490000-id-2486751087/



Figura 44: Elemento de pesquisa 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

- Elemento: 15
- Endereço: Rua das Palmeiras, 347 - Vila Buarque, São paulo - SP
- Zoneamento: ZEU
- Setor / Quadra: 007-012-CD13
- Índice Fiscal: R$ 3.362,00
- Padrão: Médio - médio
- Idade: 50 anos
- Valor ofertado: R$ 470.000,00
- Área: 61,00m²
- Estado de Conservação: F
- Vagas de garagem: 0
- Anunciante: ZIMMERMANN IMÓVEIS - CRECI 15319-J-SP. 129417. (11) 3868-0255 / (11) 99999-0938
- Fonte:https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-61m2-venda-RS470000-id-2514084132/









Figura 45: Elemento de pesquisa 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2022 às 15:19 , sob o número WJMJ22406804313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código rY1h4A8V.

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

Tipo de Petição: Esclarecimentos

Processo nº 1079271-71.2019.8.26.0100

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **Condomínio Edifício Minister**, em face de **Marcelo Julio de Melo Guerra e outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exª apresentar os

ESCLARECIMENTOS de fls. 828.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

1-) HISTÓRICO PROCESSUAL:

Fls. 768/809: Laudo Judicial, vistoria realizada em 23/03/2022.

Fls. 813/817: Manifestação do Condomínio Edifício Minister, apresenta quesitos.

Fls. 828: Vistos – ao perito para esclarecimentos.

Objetivo da Perícia

Avaliação do bem penhorado (fls.340/344): "Um espaço destinado à vaga de garagem sob n° C-16, localizado no 4° pavimento do Edifício Minister, Bloco C, situado na Rua das Palmeiras n°s 359, 367, 375 e 381, Santa Cecília, com área útil e total de 20,760m², contribuinte 007.012.0949-6."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

2-) ESCLARECIMENTOS:

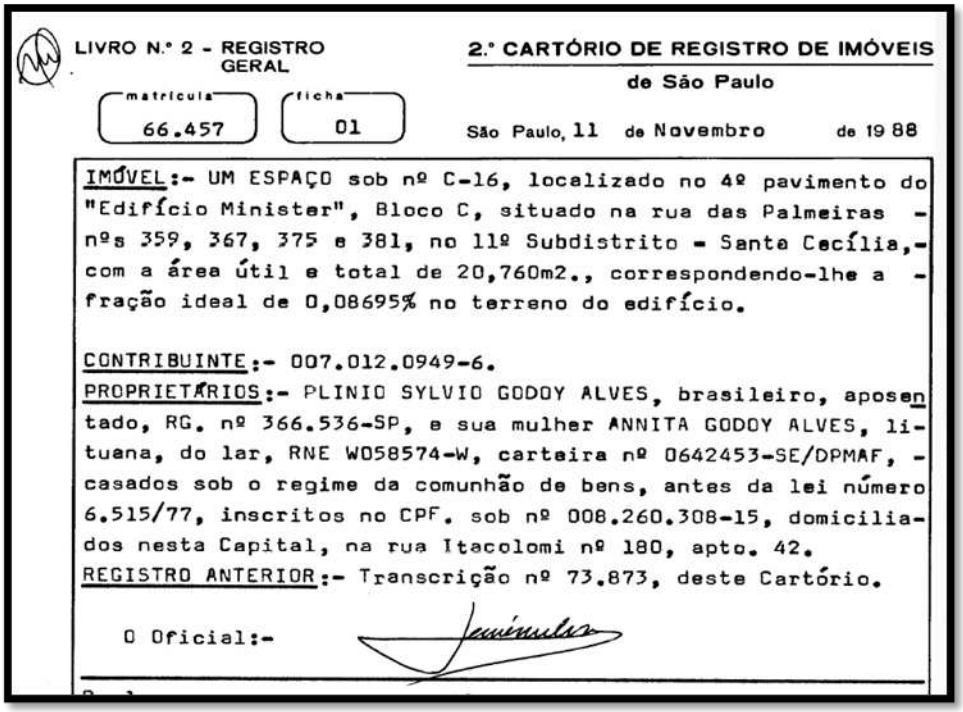
2.1-) Quanto às fls. 813/817: Manifestação do Condomínio Edifício Minister, onde se alega resumidamente;

- inconsistência dos elementos da amostra.
- os elementos amostrais deveriam ser vagas de garagem.
- não levou em conta a dimensão da vaga e sua localização.
- as amostras trabalhou com área útil ou área total.
- unidades no local são vendidas com valor abaixo do ofertado e que constou no laudo.
- impugna o laudo e formula quesitos.

Comentários:

O laudo de avaliação foi executado utilizando-se as normas de avaliação vigentes, constando:

- fls. 776: dados do bem avaliando



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 66.457 | ficha 01

São Paulo, 11 de Novembro de 19 88

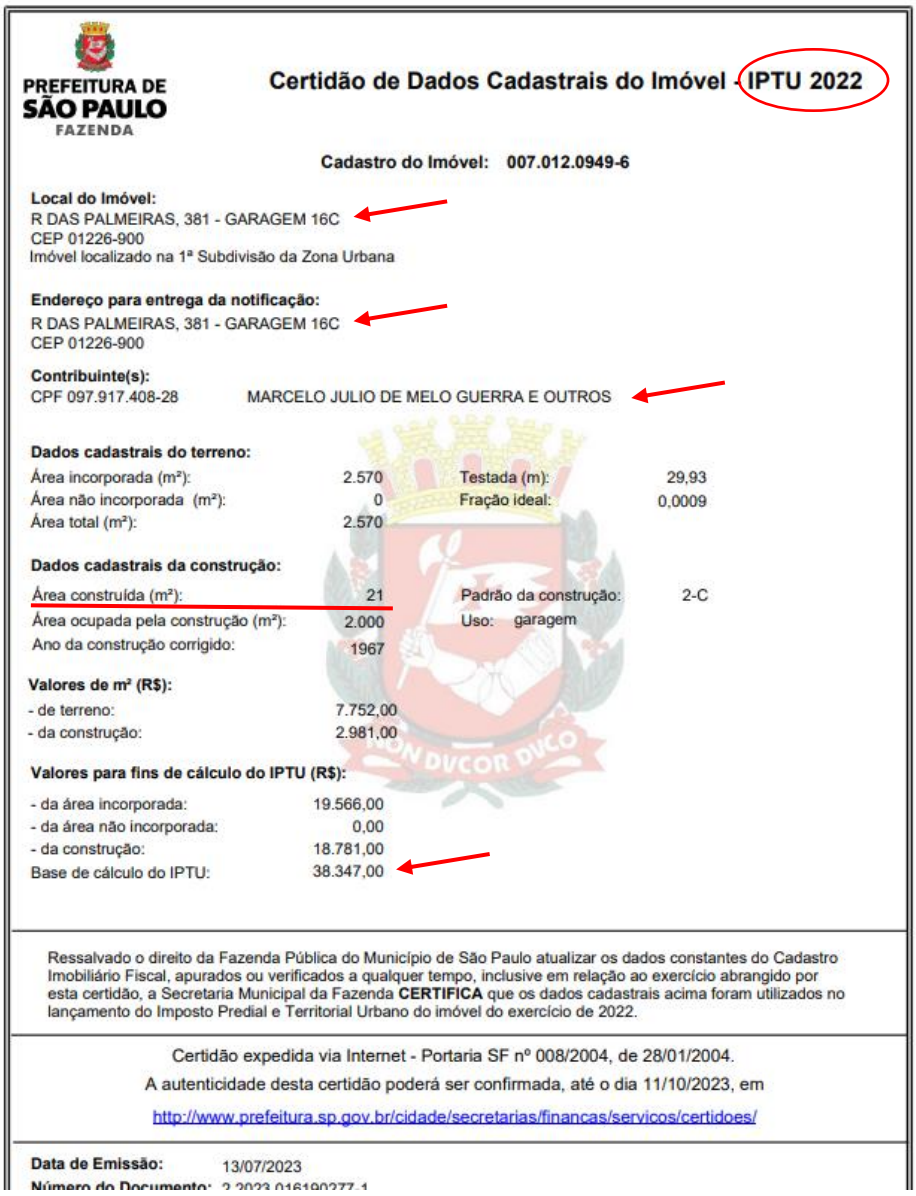
IMÓVEL:- UM ESPAÇO sob nº C-16, localizado no 4º pavimento do "Edifício Minister", Bloco C, situado na rua das Palmeiras - nºs 359, 367, 375 e 381, no 11º Subdistrito - Santa Cecília,- com a área útil e total de 20,760m2., correspondendo-lhe a - fração ideal de 0,08695% no terreno do edifício.

CONTRIBUINTE:- 007.012.0949-6.
PROPRIETÁRIOS:- PLINIO SYLVIO GODOY ALVES, brasileiro, aposentado, RG. nº 366.536-SP, e sua mulher ANNITA GODOY ALVES, lituana, do lar, RNE W058574-W, carteira nº 0642453-SE/DPMAF, - casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei número 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº 008.260.308-15, domiciliados nesta Capital, na rua Itacolomi nº 180, apto. 42.
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 73.873, deste Cartório.

O Oficial:-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

Certidão de Valor Venal do Imóvel para o ano de 2.022: **R$ 38.347,00**



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 007.012.0949-6

Local do Imóvel:
R DAS PALMEIRAS, 381 - GARAGEM 16C
CEP 01226-900
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DAS PALMEIRAS, 381 - GARAGEM 16C
CEP 01226-900

Contribuinte(s):
CPF 097.917.408-28 MARCELO JULIO DE MELO GUERRA E OUTROS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.570	Testada (m):	29,93
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	2.570		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	21	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	7.752,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	19.566,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	18.781,00
Base de cálculo do IPTU:	38.347,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2023, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 13/07/2023
Número do Documento: 2.2023.016190277-1

- fls. 789/790: descrição da metodologia utilizada na avaliação, constando nas fls. 790:

e) **VAGA DE GARAGEM**: para o referido cálculo, tomou-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo: 2006" (VEIU 2006), no item VI.9 onde recomenda que "Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

Fls. 791/800: Pesquisa de elementos comparativos de apartamentos nas proximidades do avaliando, com o mapa de localização nas fls. 791 mostrando que as amostras estão na proximidade do avalçiando, de modo ter o valor unitário de árae útil das unidades e consequentemente o valor uniotário das vagas (50% em relação ao valor unitário da área útil da unidade).

Para determinação do valor da unidade foram utilizados fatores de homogeneização como: oferta, localização, padrão construtivo, estado da edificação.

Nas fls. 800 consta o resultante da pesquisa para valor unitário de área útil da unidade (apartamento), correspondente a R$ 6.920,31.

Área da vaga de garagem: 20,76m²

Valor unitário para vaga: 6.920,31 X 50% = R$ 3.460,15

Valor da vaga: área da vaga X valor unitário para vaga

Valor da vaga: 20,76 m² X R$ 3.460,15/m² = R$ 71.832,84

Arredondando: R$ 72.000,00 (data baser abril 2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

QUESITOS:

1.Queira o Sr. Perito informar as dimensões da vaga de garagem a ser avaliada e a localização no imóvel vistoriado.
R.: Conforme matrícula 66.457 do 2º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tem área útil e total de 20,760m².

2. Queira o Sr. Perito informar a área útil e área comum da vaga de garagem a ser avaliado.
R.: Conforme matrícula 66.457 do 2º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tem área útil e total de 20,760m².

3. Queira o Sr. Perito informar se na área dos imóveis da amostra, contemplam só área útil ou se contêm a área útil e comum na área total.
R.: Área útil.

4. Queira o Sr. Perito informar se existe depreciação em áreas para vagas de garagem.
R.: Sim, como abordado no laudo.

5. Queira o Sr. Perito explicar o porquê de ser utilizado o método comparativo direto e não compor nas amostras vagas de garagem ou imóveis com a mesma tipologia de estacionamento, uma vez que o imóvel avaliado destinasse somente a essa utilização no condomínio Minister.
R.: Não foram localizadas vagas à venda no entorno.
- fls. 789/790: descrição da metodologia utilizada na avaliação, constando nas fls. 790:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

e) **VAGA DE GARAGEM**: para o referido cálculo, tomou-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo: 2006" (VEIU 2006), no item VI.9 onde recomenda que "Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem."



6. Queira o Sr. Perito explicar se nas amostras 01,02,03,04 e 05 que se encontram no mesmo condomínio do imóvel avaliado, se foram vistoriados as unidades e o motivo da variação da área total a ser anunciada, uma vez que o condomínio possui 250 unidades de dimensões iguais, distribuídas em seus 25 pavimentos.]

R.: As normas técnicas de avaliação não exigem a vistoria nos elementos amostrais, mesmo assim foram apresentadas imagens das unidades através de sites de imobiliárias, fls. 802/809.

7. Queira o Sr. Perito explicar se no método comparativo das amostras 02,03,04 e 05, foi averiguado o fato das propriedades obterem essas vagas de garagens privadas anunciada em seus imóveis ou se são alugadas das vagas em propriedade do condomínio Minister.

R.: Favor reportar-se às fls. 793, planilha onde mostra as unidades com vagas e sem vagas.

8. No dia 19 de junho de 2022, foi levantado que a amostra 04 que se encontra no mesmo condomínio teve uma desvalorização de 8,69% em um período de 2 (dois) meses na mesma fonte do anúncio do laudo de avaliação do perito. Queira o Sr. Perito explicar se essas desvalorizações nos imóveis que estão com o valor de oferta acima da média afetariam na avaliação do imóvel em julgado.

R.: Em todas as amostras levantadas foi aplicado o fator oferta 0,9, ou seja, abatimento de 10% do valor anunciado para o valor efetivamente negociado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

9. Queira o Sr. Perito explicar se no método comparativo, para se obter o justo valor de mercado da vaga de garagem, não se deve comparar amostras que contemplam vagas de garagem em suas escrituras e buscar a diferença com as amostras que não contemplam vagas de garagem, das suas diferentes tipologias.
R.: Favor reportar-se ao Quesito 5.

10. Queira o Sr. Perito explicar do porque ter sido utilizado a tipologia de imóvel residencial para o levantamento dos dados para amostra.
R.: Favor reportar-se ao Quesito 5.

11. Queira o Sr. Perito ao notar que os 4 primeiros pavimentos do imóvel tratava-se da tipologia de estacionamento rotativo, conforme nota-se na figura 29, o mesmo não considerou o imóvel avaliado como propriedade exclusiva para utilização de vaga de garagem e tipologia de estacionamento
R.: Dados do imóvel conforme matrícula 66.457 do 2º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tem área útil e total de 20,760m².

Este subscritor buscou plantas dos pavimentos de garagem do edifício junto ao zelador, síndico e administradora, mas disseram não existir.

3-) CONCLUSÃO:

Em vista das análises e conclusões apresentada nestes esclarecimentos, o perito ratifica a conclusão de seu laudo judicial.

Em contrapartida, o autor não apresentou nenhuma avaliação técnica que pudesse trazer dados do valor do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

4-) ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 09 (nove) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 13 de julho de 2.023.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro civil – CREA 0601037630
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 17:53 , sob o número WJMJ23413886371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código LgQfjp1L.

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

Tipo de Petição: Esclarecimentos

Processo nº 1079271-71.2019.8.26.0100

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **Condomínio Edifício Minister**, em face de **Marcelo Julio de Melo Guerra e outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exª apresentar os

ESCLARECIMENTOS de fls. 891.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

1-) Histórico Processual:

Fls. 768/809: Laudo Judicial, vistoria realizada em 23/03/2022.

Fls. 813/817: Manifestação do Condomínio Edifício Minister, apresenta quesitos.

Fls. 828: Vistos – ao perito para esclarecimentos.

Fls. 833/841: Esclarecimentos do Perito

Fl. 847/848: Manifestação do Condomínio e nas fls. 849/862 – Relatório de Avaliação de Vaga de Garagem

Fls. 863: Vistos – laudo e esclarecimentos homologados

Fls. 866: Agravo de Instrumento pelo Condomínio

Fls. 874/875: Vistos

Fls. 877/880: Acórdão – anulada a homologação, determinação que as partes e perito se manifestem a respeito do estudo ofertado pelo exequente.

Fls. 881: Vistos – manifestem-se as partes e o Sr. Perito acerca do estudo ofertado pelo exequente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

Objetivo da Perícia

Avaliação do bem penhorado (fls.340/344): "Um espaço destinado à vaga de garagem sob n° C-16, localizado no 4° pavimento do Edifício Minister, Bloco C, situado na Rua das Palmeiras n°s 359, 367, 375 e 381, Santa Cecília, **com área útil e total de 20,760m²**, contribuinte 007.012.0949-6."

2-) <u>Manifestação</u>:

2.1-) Quanto às fls. 849/862 – Relatório de Avaliação de Vaga de Garagem, onde se alega resumidamente:

- objetivo do relatório: determinar o valor de uma vaga de garagem
- coleta de amostras de vagas de garagem em "edifícios garagem", mapa de localização das amostras nas fls. 855.
- fls 859, planilha, valor da vaga por m²: R$ 1.097,87
- valor da vaga de garagem avalianda, com 20,76m²: R$ 27.400,00

Comentários:

Primeiramente é preciso esclarecer que conforme a matrícula 66.457 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, <u>o imóvel avaliando, vaga em garagem, tem área útil e total de 20,76m², denominada na matrícula como "Espaço sob nº C-16"</u>. <u>Na ocasião da execução do laudo de avaliação foi solicitada às partes e à administradora a planta aprovada junto à Municipalidade para verificar a real localização do referido Espaço sob nº C-16, mas nada foi disponibilizado</u>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

As áreas úteis de garagem em prédios residenciais costumam medir 2,20m por 4,50m, área em torno de 10,00m², portanto, a área do Espaço C-16 com 20,76m² úteis, correspondem a praticamente 2 (duas) vagas de garagem com medidas padrão.

A coleta de amostras foi feita em edifícios garagem, onde o valor de vaga nestes edifícios tem características bem diferentes de vaga no próprio edifício residencial, facilitando o acesso ao elevador, descarga de compras, etc.

As localizações das amostras não são próximas ao avaliando, vide mapa de fls. 855, amostras nos bairros República, Centro Histórico, Liberdade, entre outros.

Nas fls. 859 o relatório de avaliação chegou a um valor homogeneizado para vaga de R$ 1.097,87/m², que corresponderia a um valor para a vaga, considerando como se fosse tamanho padrão e com área útil de 10,00m² em R$ 10.978,70; e valor da vaga de garagem avalianda, com 20,76m² em R$ 27.400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

2.2-) Considerações Complementares:

Em geral, podemos observar que nas regiões centrais ou que têm maior disponibilidade de transporte público, a vaga na garagem representa um percentual menor do valor do imóvel, já que essas regiões trazem a comodidade de estar mais próximas de grandes centros de trabalho, além de uma maior disponibilidade de comércio, serviços e opções de lazer, reduzindo a necessidade de ter um veículo próprio.

Após buscas em diferentes canais de informações técnicas, trago estudo realizado pela DATA ZAP específico referente a valor de garagem, mostrando a porcentagem da vaga em relação ao valor do imóvel (07/2022).

Os resultados e discussões abordados ao longo do presente trabalho demonstram a complexidade do mercado imobiliário e da precificação de atributos de imóveis. Reflexo disso também está nos diversos fatores que podem estar explicando e influenciando a dinâmica dos preços de vagas de garagem, de modo que diferentes regiões contam histórias distintas. Em geral, nas transações de venda, conseguimos observar mudanças na participação do valor de vagas sobre o total do imovel, um padrão representado por um movimento perimetral, do centro da cidade em relação às extremidades. Enquanto para as transações de locação esse padrão não é tão bem definido, uma vez sua dinâmica é mais ágil do que a de venda.

ANEXOS ADICIONAIS

Maiores % da Vaga no Valor do Imóvel - Venda

#	Bairro	%
1	Itaim Paulista	17,13%
2	Vila Curuçá	17,09%
3	Artur Alvim	17,06%
4	Jardim Helena	17,02%
5	Itaquera	16,96%
6	Lajeado	16,92%
7	São Miguel	16,88%
8	Vila Jacuí	16,84%
9	Guaianases	16,77%
10	José Bonifácio	16,76%

Fonte: DataZAP+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

Adotando-se para a região do imóvel avaliando a porcentagem média de 17% entre a relação do valor da vaga de garagem para a área útil da unidade em edifícios, teremos:

O Saneamento das amostras do laudo judicial, resultou em R$ 6.920,31/m² para abril/2022 (fls. 800).

Desta forma, obtêm-se o valor do "Espaço sob nº C-16", com 20,76m²:

20,76m² x R$ 6.920,31/m² **x 0,17** = R$ 24.423,16

Arredondando o valor para R$ 24.500,00 (data base abril/2022).

2.3-) Conclusão:

Em face do exposto, a avaliação do bem penhorado caracterizado por:

"Um Espaço sob nº C-16" localizado no 4º pavimento do Edifício Minister, Bloco C, destinado a vaga de garagem, **com área útil e total de 20,760m²**, contribuinte 007.012.0949-6."

Valor do Espaço sob nº C-16: R$ 24.500,00

(vinte e quatro mil e quinhentos reais - Data Base: abril de 2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

3-) <u>Encerramento</u>:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 07 (sete) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 22 de maio de 2.024.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro civil – CREA 0601037630
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 16:21 , sob o número WJMJ24411343584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código ZOjuqNrO.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1079271-71.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente:	**Condominio Edificio Minister**
Executado:	**Marcelo Julio de Melo Guerra e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Koga Guimarães**

Vistos.

Trata-se de execução que tem por objeto débitos condominiais e valor histórico de R$ 2.085,90 (agosto/2019) ajuizada em face de Marcelo, Alda, Nair e Lydia.

Os requeridos foram citados (Alda a fls.215, Marcelo a fls. 219/221, Nair e Lydia – esta por meio de Adriana - a fls. 248/249).

Iniciados os atos executórios, foi deferida a penhora de ativos financeiros e, em seguida, a penhora de imóvel de propriedade dos executados (espaço c-16, 4º Pavimento do Edifício Minister, Bloco C - matrícula 66.457 – 2º CRI de SP – fls. 350/351).

O imóvel (vaga de garagem) foi avaliado em R$ 72.000,00 (fls. 800) e a parte exequente apresentou a impugnação de fls. 813/817. O perito prestou esclarecimentos, mantendo a avaliação apresentada. Em seguida, o exequente apresentou laudo divergente avaliando o imóvel em R$ 27.400,00, o juízo homologado o laudo pericial (avaliação) sem apreciar detidamente o laudo divergente apresentado pela parte exequente.

Contra esta decisão, a parte exequente opôs agravo de instrumento, provido com determinação para que partes e o perito se manifestassem sobre o estudo apresentado pela exequente.

Em cumprimento ao v. Acórdão, o sr. Perito analisou o estudo apresentado pela parte exequente e modificou a avaliação anterior, alterando o valor da avaliação do bem para R$ 24.500,00 (fls. 901).

Sobre os esclarecimentos do perito, as partes se manifestaram, tendo o autor postulado a homologação do segundo valor apresentado (R$ 24.500,00) e a ré discordou do novo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA KOGA GUIMARAES, liberado nos autos em 11/11/2024 às 14:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código QEH7J7I3.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às17h00min

valor, apontando discrepância entre os cálculos e imputando má fé ao exequente.

Decido.

Observo que ao retificar sua avaliação, o sr. Perito aponta que ao cumprir o v. Acórdão, se valeu de dados que anteriormente não lhe haviam sido disponibilizados.

Assim, vê-se que houve um critério objetivo apontado pelo Sr. Perito que aproxima o valor apurado do valor real dos imóveis da região.

A impugnação da parte executada se escora, tão somente, na divergência em relação à avaliação anterior, sem apresentação de nenhum dado objetivo que justifique não acatar o segundo valor apresentado.

Diante do exposto, tendo cumprido o v. Acórdão, **homologo a avaliação do imóvel em R$ 24.500,00 para abril/2022 – fls. 902**.

Diga o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA KOGA GUIMARAES, liberado nos autos em 11/11/2024 às 14:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079271-71.2019.8.26.0100 e código QEH7J7I3.