

215


EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL II - SANTO AMARO - SP.

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito habilitado no referido órgão e neste ofício em conformidade com o provimento CSM 2427/2017 e nomeado nos autos do **Processo n.º 0019672-86.2003.8.26.0002**, em que são partes:

Condomínio Portal dos Príncipes

Requerente


Ercides Gimenes

Requerido

Tendo encerrado seu trabalho vem, tempestiva e mui respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Perícias, Avaliações Patrimoniais e Consultoria
Celular: (11) 99634-4725
e-mail: luis.tinoco@ig.com.br

1


002 1 ESUE 10 0005304-0 101215 1417 003

216

ÍNDICE:

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL
2. OBJETIVO DA PERÍCIA
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1 Localização
 - 3.2 Foto aérea
 - 3.3 Ilustrações fotográficas externas
 - 3.4 Relevo e uso do solo
 - 3.5 Serviços Urbanos
 - 3.6 Melhoramentos Públicos
 - 3.7 Circunvizinhança
 - 3.8 Características do Residencial Parque das Nações
 - 3.9 Fotos do Residencial Parque das Nações
 - 3.10 Características do imóvel avaliando
4. AVALIAÇÃO
 - 4.1 Critérios adotados
 - 4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)
 - 4.3 Métodos de Cálculo
 - 4.4 Valor do imóvel (V_i) - Vaga de garagem
5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- ANEXO 1 - CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**
- ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS**
- ANEXO 3 - DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)**

[Handwritten signature]

257


1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização:

Vaga de garagem n.º 17, estacionamento 5 do
"Residencial Portal dos Príncipes", sito à Rua
Luiz de Oliveira, 260 - Campo Limpo - São
Paulo - SP

Data base:

Dezembro de 2019

Valor do imóvel:

R\$ 25.000,00

(Vinte e cinco mil reais)



218

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente trata de ação de cobrança de débitos condominiais que a requerida move em face do requerido, conforme despacho da Exma. Dra. Juíza à fl. 178 dos autos:

"Vistos.

Avaliação.

Nomeio o perito Luiz Fernando Tinoco

Fixo os honorários em R\$ 3.500,00.

Depositados, à perícia.

Int.

São Paulo, 30 de Novembro de 2015"

E, fl. 185,

"Vistos

Tem razão o exequente.

Fixo os honorários em R\$ 1.500,00. Depositados, à perícia.

Int.

São Paulo, 21 de Janeiro de 2016"

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O registro do imóvel no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 259.216, fls. 146/147 dos autos, assim descreve o imóvel avaliado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

259.216

01

São Paulo, 22 de dezembro de 1993.

IMÓVEL:- VAGA nº 17 localizada no Estacionamento 5, integrante do "PORTAL DOS PRINCIPES" situado à Rua Luiz de Oliveira, 260, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 10,000m²., a área comum de manobra de 10,750m² e a área comum de 6,607m²., perfazendo a área total de 27,357m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0465% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 10 feito na matrícula nº 179.074.
Contribuinte:- 181.015.0008-0 em área maior.

Perícias, Avaliações Patrimoniais e Consultoria
Celular: (11) 99634-4725
e-mail: luis.tinoco@ig.com.br

219
[Handwritten signature]

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no "Residencial Portal dos Príncipes", sito à Rua Luiz de Oliveira, 260 – Campo Limpo – São Paulo - SP



3.2. Foto aérea



270
[Handwritten signature]

3.3. Ilustrações fotográficas externas



Residencial Portal dos Príncipes



Residencial Portal dos Príncipes

[Handwritten signature]

3.4. Relevo e uso do solo

O local do imóvel possui topografia regular, com declive da direita para a esquerda de quem da Rua Luis de Oliveira olha para o Residencial Portal dos Príncipes, em área com aclives e declives da cidade de São Paulo - SP e com uso predominantemente residencial.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – Unidade Básica de Saúde Parque Fernanda a 650 m do imóvel e Hospital Dr. Moysés Deutsch a 3,0 km;
- Educação e cultura – Escola Estadual Afiz Gebara a 350m, EMEF Campo Limpo II a 450 m, e várias escolas particulares em raio de menos de 500 m do Imóvel;
- Correios – Estrada de M'Boi Mirim, 4815 a 3,3 km do imóvel;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na Rua Luis de Oliveira a 200m e na Estrada de Itapeperica a 300 m;
- Segurança pública;
- Comércio – Diversos – Estrada de Itapeperica.

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão simples do município de São Paulo - SP, distante 25,0 km do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso misto entre residencial e comercial de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências e comércios diversos.

222

3.8. Características do Residencial Portal dos Príncipes

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão Simples
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Nº de residências	14 torres, 5 pavimentos
Sistema de lazer	Churrasqueira, Jardim, Piscina, playground, salão de festas
Sistema de segurança	Interfonia, segurança, muros e grades

223

3.9. Fotos do Residencial Portal dos Príncipes



Vista área de vagas de garagem aberta (cobertura leve)



Jardins e playground



Quadra poliesportiva e piscinas

204



Churrasqueira, área verde e salão de festas

3.10. Características do imóvel avaliando:

Tipo	Vaga de garagem	
Áreas	Útil:	10,000 m ²
	Total	27,357 m ²

[Handwritten signature]

225

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011 em conformidade com a NBR 14.653-2 da ABNT.

De acordo com o item VI.9 do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP", pode-se determinar o valor de uma vaga de garagem com a utilização de razão de 50% do valor do metro quadrado calculado para apartamento no mesmo edifício.

VI.9 - Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Pelo Item 3.6.6 do mesmo estudo em sua versão 2017, tem-se:

"O valor de vagas de garagem em edificações dos grupos 1.3 - Apartamentos e 2.1 - Escritórios deve ser preferencialmente definido com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e/ou Método da Renda. Critérios alternativos, como por exemplo, baseados na ABNT NBR 12.721:2006, deverão ser tecnicamente justificados."

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para um apartamento no edifício onde se localiza o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos eles localizados na mesma região do imóvel avaliando e resultam em:

$$V_u = R\$ 4.197,44 / m^2 \rightarrow \text{ANEXO 2}$$

(Apartamento no Residencial Portal dos Príncipes)

226
Luis

4.3. Métodos de cálculo

A. Estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP"

O valor do imóvel avaliando, ajustado à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e 50% do valor unitário básico de apartamento no mesmo edifício conforme abaixo:

$$V_{v1} = 0,5 \times (V_u \times A)$$

Sendo:

V_{v1} = Valor referência da vaga de garagem - Estudo IBAPE

V_u = Valor unitário médio (R\$ 4.197,44 / m²)

A = Área útil do imóvel (10,00 m²)

V_{v1} = R\$ 20.987,21

B. Método da Capitalização de Renda - NBR 14.653-2

A avaliação através do método da capitalização de renda consiste na determinação do valor de mercado do imóvel baseado na expectativa de resultados futuros de um empreendimento.

Através de pesquisa de mercado, foram obtidos valores de mensalidades de 3 diferentes estacionamentos da região. A determinação do valor de mercado para as vagas de garagem através do método da capitalização de renda pode ser calculado como descrito a seguir:

$$V_{v2} = R_m / i$$

Sendo:

$$V_{v2} = 142,30 / (0,51\%)$$

$$V_{v2} = R\$ 29.901,96$$

Onde:

V_{v2} = Valor presente - valor de vaga de garagem na região

R_m = Renda mensal = valor médio de vagas de estacionamento mensalista na região: R\$ 142,30

i = Taxa de desconto = rentabilidade média mensal fundo DI em 2019 = 0,51%

Luis

4.4. Valor do imóvel (Vi) – Vaga de garagem

O valor final estimado para a vaga de garagem no residencial Portal dos Príncipes se dá pela média simples entre os valores calculados em ambos os métodos indicados pelas regulamentações mostrados acima

$$V_i = (V_{v1} + V_{v2}) / 2$$

Sendo:

V_{v1} = Valor referência da vaga de garagem (R\$ 20.987,21)

V_{v2} = Valor presente (R\$ 29.901,96)

Tem-se

$$V_i = (20.987,21 + 29.901,96) / 2$$

$$V_i = 25.444,59$$

Ou em números inteiros:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 25.000,00$$

(Vinte e cinco mil reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 23 (vinte e três) laudas elaboradas eletronicamente, incluindo três anexos, todas rubricadas e esta datada e assinada.

T. em que

P. deferimento

São Paulo, 10 de Dezembro de 2019.

Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial

228
11/10

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas considerando que todos os elementos estão localizados no mesmo residencial, tal fator não foi adotado.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}], \text{ sendo}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator padrão construtivo (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017

5. Fator idade aparente dos imóveis (F_{iap})

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade aparente, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017.

11/10

229

6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens para a situação paradigma do imóvel padrão do edifício em que a vaga de garagem se localiza

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não é relevante neste laudo.

8. Fórmula para Cálculo do V_u

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (Nva - Nve) \times V_v]}{A_e} \times F_f \times \left[\left(\frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) + \left(\frac{F_{locala}}{F_{locale}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Onde:

- V_u = Valor unitário homogeneizado
- V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo
- Nve = Número de vagas de garagem do elemento comparativo
- Nva = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando
- A_a = área construída do imóvel avaliando
- A_e = Área construída do elemento comparativo
- V_v = Valor de referência da vaga de garagem (R\$ 20.000,00)
- F_{oc} = Fator de obsolescência
- F_{pc} = Fator padrão construtivo
- F_{local} = Fator de localização
- F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

230
[Handwritten signature]

Características do imóvel avaliando:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão (Fpc)	Simplex (1,470)
Área útil (Au)	48
Idade real	26
Idade real	26 (vinte e seis) anos
No. Vagas na garagem	1
Valor de vaga de garagem	R\$ 20.000
Número de fatores utilizados (n)	4
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
Foc	0,747
Data-base	dez/19

[Handwritten signature]

23/10
5

ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Pereira da Silva Imóveis REF: PSI023
Data	Tel: (11) 4750-6766
Localização	dez/19
Área útil	Rua Luiz de Oliveira, 260 - Campo Limpo - São Paulo - SP
No. Vagas na garagem	47 m2
Padrão construtivo do imóvel	1
Idade real do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Estado do imóvel	26 anos
Fator de obsolescência	Regular (c)
Valor de venda	0,747
	R\$ 210.000

Vu1 = R\$ 4.000,17 / m2



Signature

232
5

Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	Metropole Paulista Imóveis
Data	REF: 1551
	Tel: (11) 3104-3242
Localização	dez/19
Área útil	Rua Luiz de Oliveira, 260 - Campo Limpo - São Paulo - SP
No. Vagas na garagem	47 m2
Padrão construtivo do imóvel	1
Idade real do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Estado do imóvel	26 anos
Fator de obsolescimento	Regular (c)
Valor de venda	0,747
	R\$ 218.000

Vu2 = R\$ 4.152,55 / m2

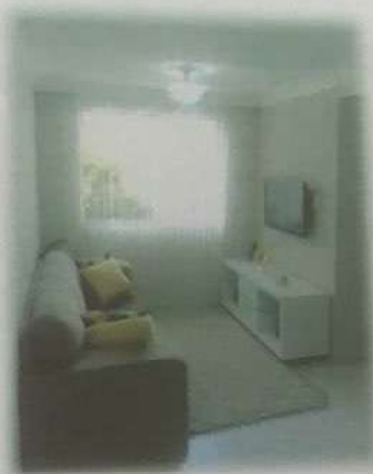


B3

Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Rodrigues Maia Imóveis REF: NAAPFIZ20323 Tel: (11) 3586-6990
Data	dez/19
Localização	Rua Luiz de Oliveira, 260 - Campo Limpo - São Paulo - SP
Área útil	48 m ²
No. Vagas na garagem	1
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Idade real do imóvel	26 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor de venda	R\$ 220.000

Vu3 = R\$ 4.125,00 / m²



[Handwritten signature]

234
5

Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	IMOVEIS JANIO LTDA
Data	REF: 2018036033
	Tel:(11) 3227-5555
Localização	dez/19
Área útil	Rua Luiz de Oliveira, 260 - Campo Limpo - São Paulo - SP
No. Vagas na garagem	48 m2
Padrão construtivo do imóvel	1
Idade real do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Estado do imóvel	26 anos
Fator de obsolescência	Regular (c)
Valor de venda	0,747
	R\$ 222.451

Vu4 = R\$ 4.170,96 / m2



[Handwritten signature]

25

5

Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Glece Telma Matias Imoveis REF: AP0526
Data	Tel: (11) 4667-3144
Localização	dez/19
Área útil	Rua Luiz de Oliveira, 260 – Campo Limpo – São Paulo - SP
No. Vagas na garagem	48 m2
Padrão construtivo do imóvel	1
Idade real do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Estado do imóvel	26 anos
Fator de obsolescência	Entre Novo e Regular (b)
Valor de venda	0,760
	R\$ 250.000

Vu5 = R\$ 4.610,99 / m2



[Handwritten signature]

236
3

Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Luciana Bonifacio Imoveis REF: V47L
Data	Tel: (11) 5817-8592
Localização	dez/19
Área útil	Rua Luiz de Oliveira, 160 - Campo Limpo - São Paulo - SP
No. Vagas na garagem	48 m2
Padrão construtivo do imóvel	1
Idade real do imóvel	Padrão Simples (1,470)
Estado do imóvel	26 anos
Fator de obsolescência	Regular (c)
Valor de venda	0,747
	R\$ 220.000

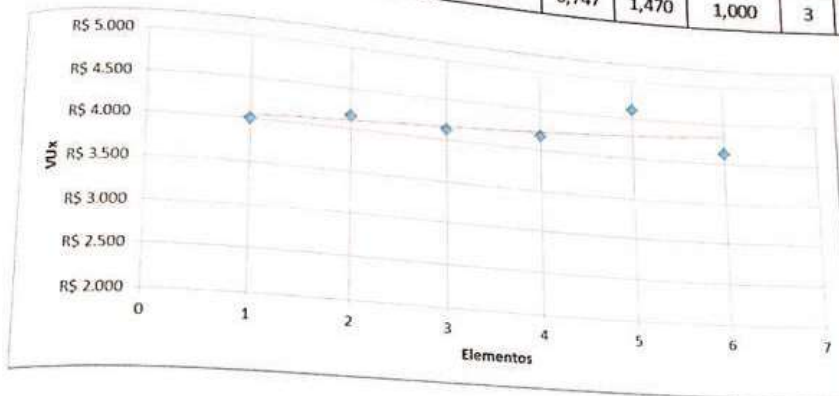
Vu6 = R\$ 4.125,00 / m2



237
b

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu
TABELA RESUMO:

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Área (Ae)	Foc	Fpc	Fiscal	n	Vu
1	R\$ 210.000	1	1	0,900	47,00	0,747	1,470	1,000	3	R\$ 4.000,17
2	R\$ 218.000	1	1	0,900	47,00	0,747	1,470	1,000	3	R\$ 4.152,55
3	R\$ 220.000	1	1	0,900	48,00	0,747	1,470	1,000	3	R\$ 4.125,00
4	R\$ 222.451	1	1	0,900	48,00	0,747	1,470	1,000	3	R\$ 4.170,96
5	R\$ 250.000	1	1	0,900	48,00	0,760	1,470	1,000	3	R\$ 4.610,99
6	R\$ 220.000	1	1	0,900	48,00	0,747	1,470	1,000	3	R\$ 4.125,00



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 4.000,17	Vu4 =	R\$ 4.000,17		
Vu2 =	R\$ 4.152,55	Vu5 =	R\$ 4.152,55	30%	R\$ 5.456,68
Vu3 =	R\$ 4.125,00	Vu6 =	R\$ 4.125,00	-30%	R\$ 2.938,21

Considerando que nenhum elemento encontra fora do intervalo de 30%, consideram-se todos os elementos para o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$25.184,66 / m^2}{6} = R\$4.197,44 / m^2$$

$$\boxed{Vu = R\$ 4.197,44 / m^2}$$

(*) Valor por metro quadrado para apartamento no residencial Portal dos Príncipes, calculado com objetivo de se determinar custo do metro quadrado da vaga de garagem no mesmo empreendimento

[Assinatura]