

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 0112813-26.2007.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST PARK I
REQUERIDO : DAISY ROMÃO DE OLIVEIRA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

Localização: Rua José Ferreira de Castro, nº 173, apartamento nº 174, Vila Amélia, Bloco “E”, parte integrante do empreendimento denominado "FOREST PARK I", Zona Norte do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Data base: Outubro de 2023

Valor do apartamento: R\$ 224.000,00
(duzentos e vinte e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 835, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento localizado na Rua José Ferreira de Castro, nº 173, apartamento nº 174, Vila Amélia, Bloco “E”, parte integrante do empreendimento denominado "FOREST PARK I", Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

O apartamento avaliando localiza-se na Rua José Ferreira de Castro, nº 173, apartamento nº 174, Vila Amélia, Bloco “E”, parte integrante do empreendimento denominado "FOREST PARK I", Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 305, Quadra 143, Lote 0325-2 e Índice Fiscal 1.115.00.

The map shows a neighborhood in São Paulo, Brazil. A red arrow points to the location of the 'aloSS art' gallery, which is highlighted with a red outline. The gallery is located on Rua Wanda Martin, between R. José Ferreira de Castro and R. Contador José Kalli. Other landmarks visible on the map include McDonald's, American Express, Magazine Luiza, and several art galleries and studios like 'Parada 15 Roupas e Acessórios' and 'FTE TOLDOS E COBERTURAS'.

4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa

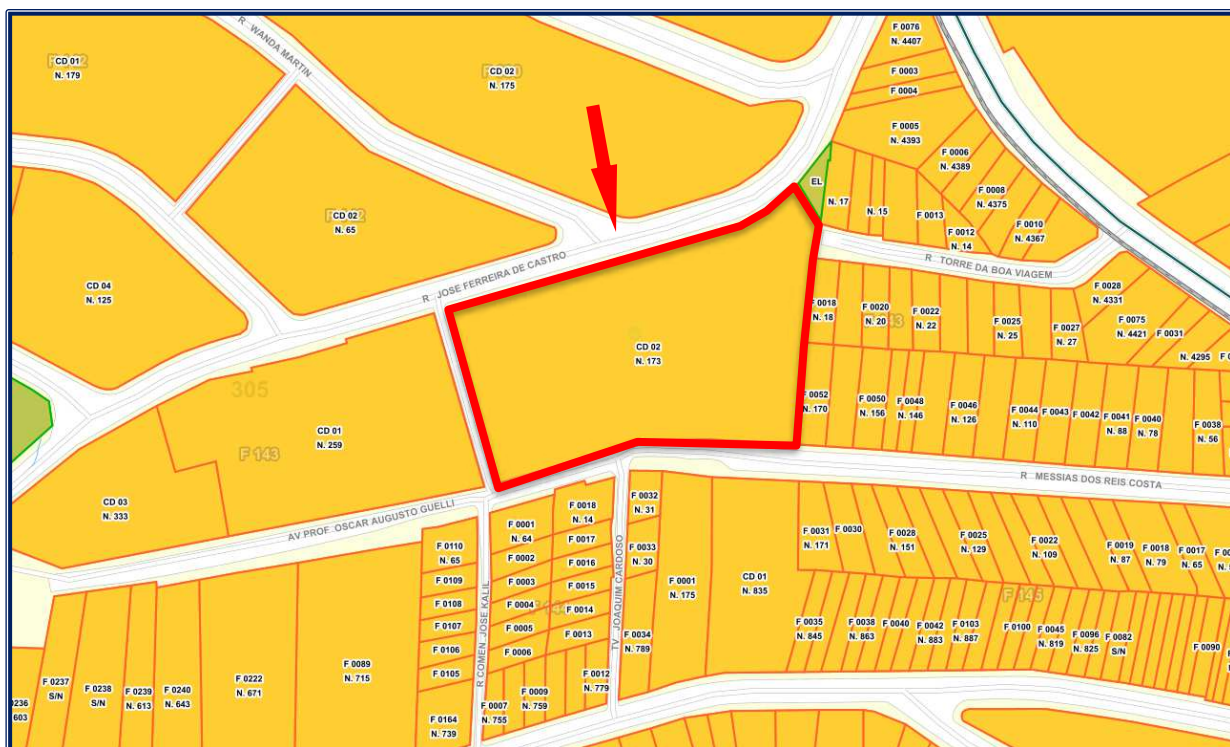


Vista da entrada do Condomínio Forest Park I



Vista da Rua José Ferreira de Castro que dá acesso ao Condomínio Forest Park I

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Forest Park I é fácil e direto pela Rua José Ferreira de Castro.

8. Melhoramentos públicos

O Condomínio Forest Park I é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

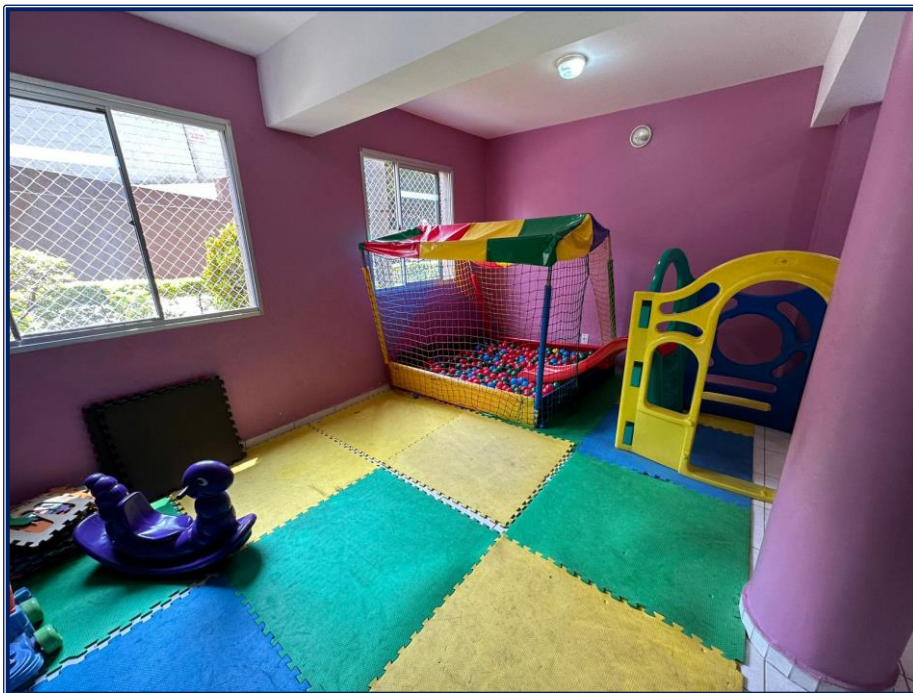
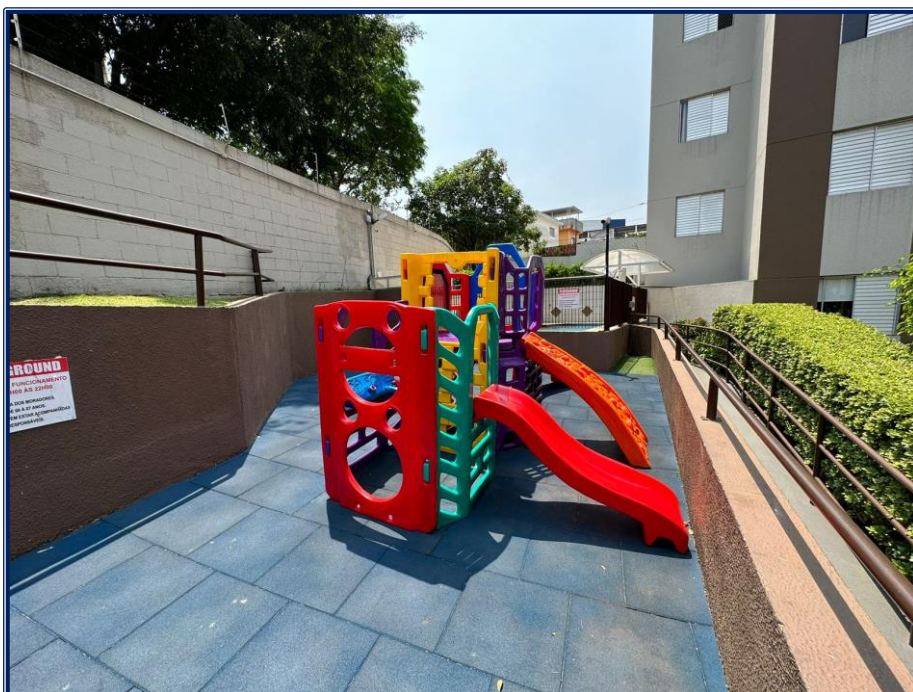
A topografia do Condomínio Forest Park I apresenta-se em declive lateral suave.

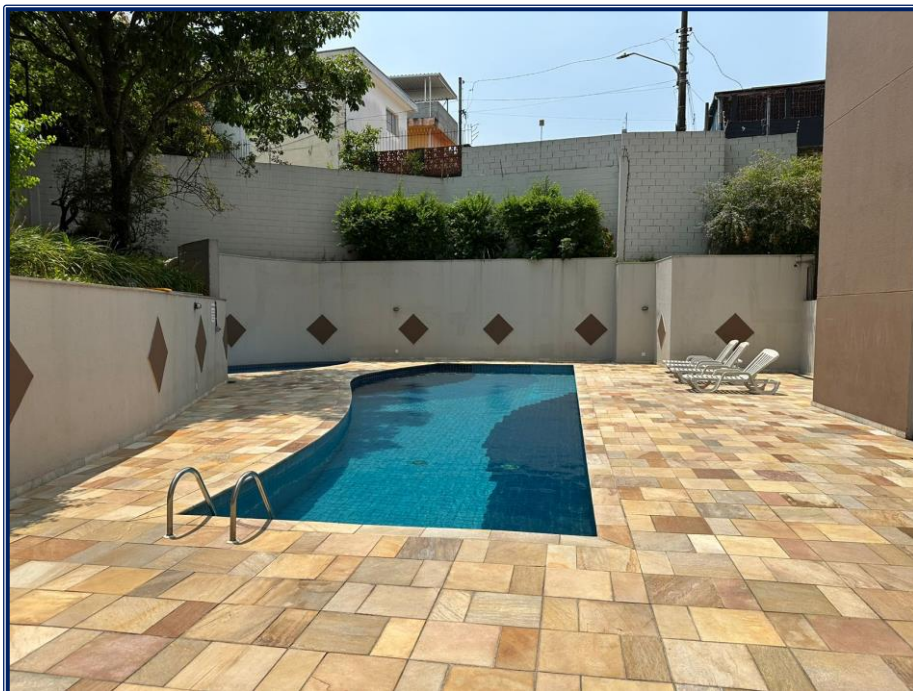
10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

11. Características do Condomínio Forest Park I

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simples com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	9 (nove) pavimentos
Sistema de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico

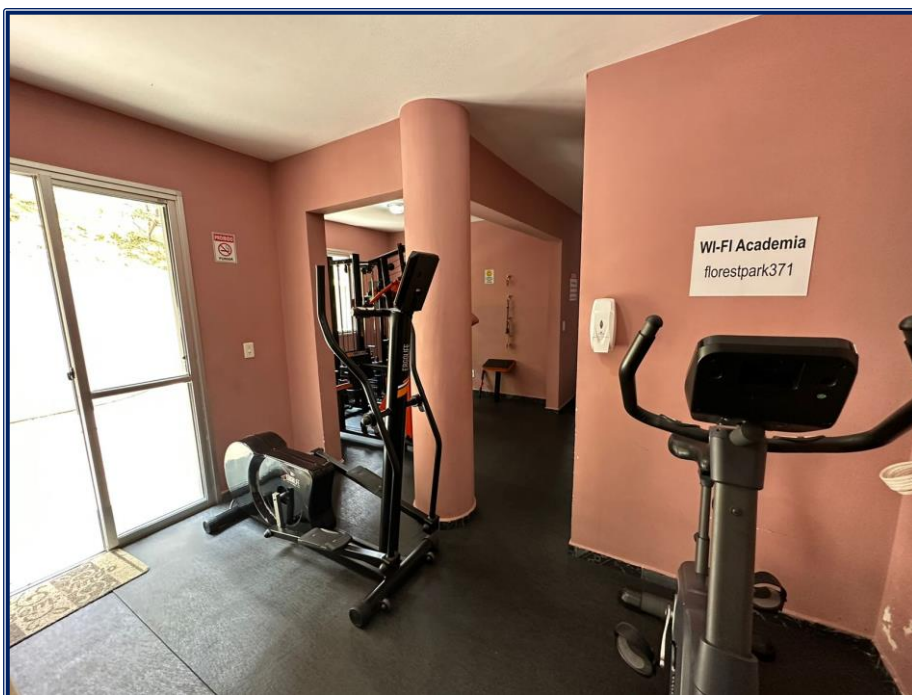
12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Condomínio Forest Park I**Brinquedoteca****Playground**



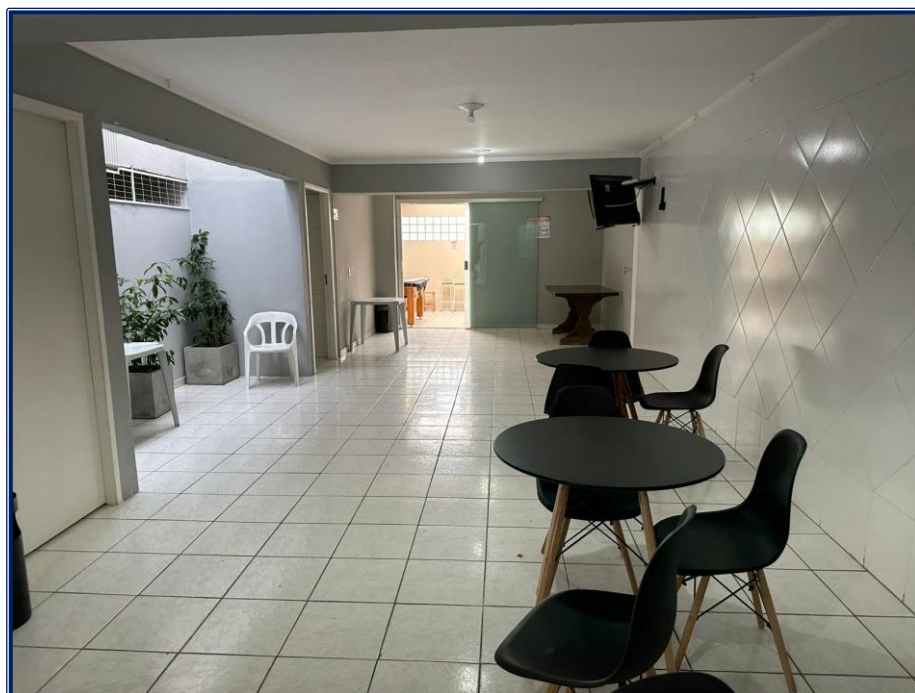
Piscina



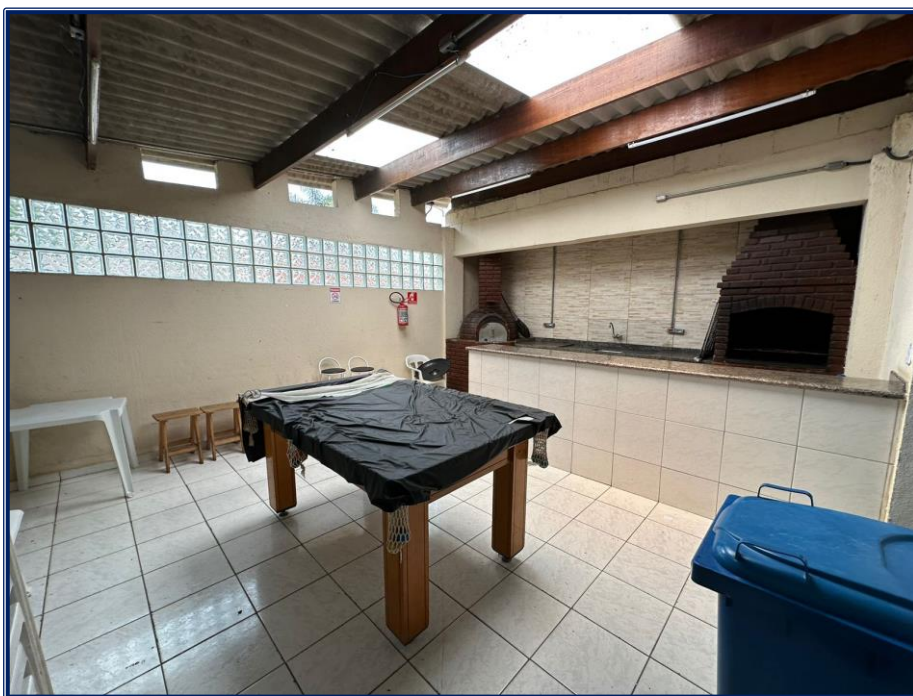
Mercado



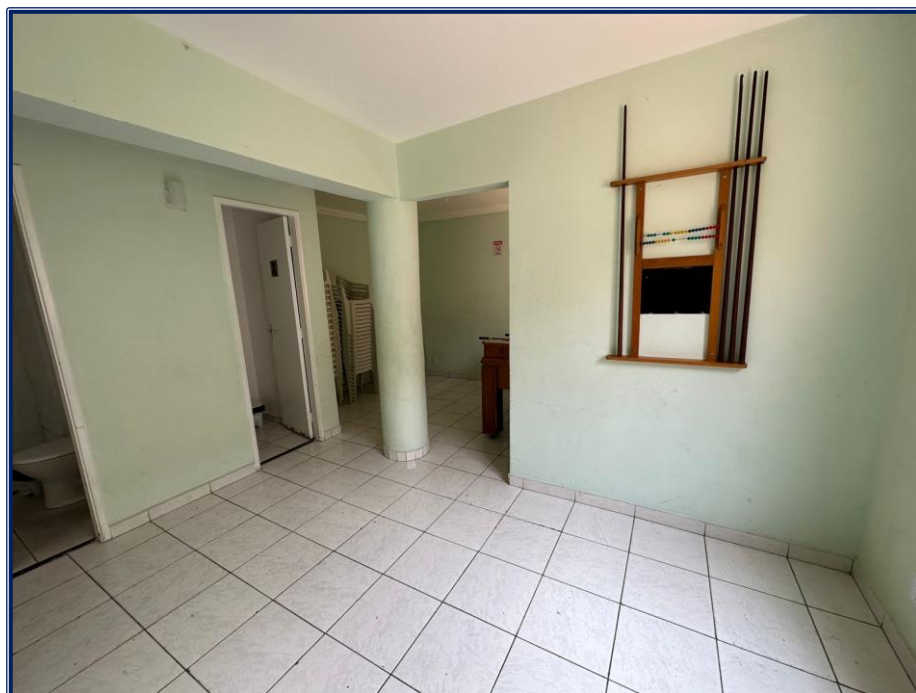
Academia



Salão de Festa



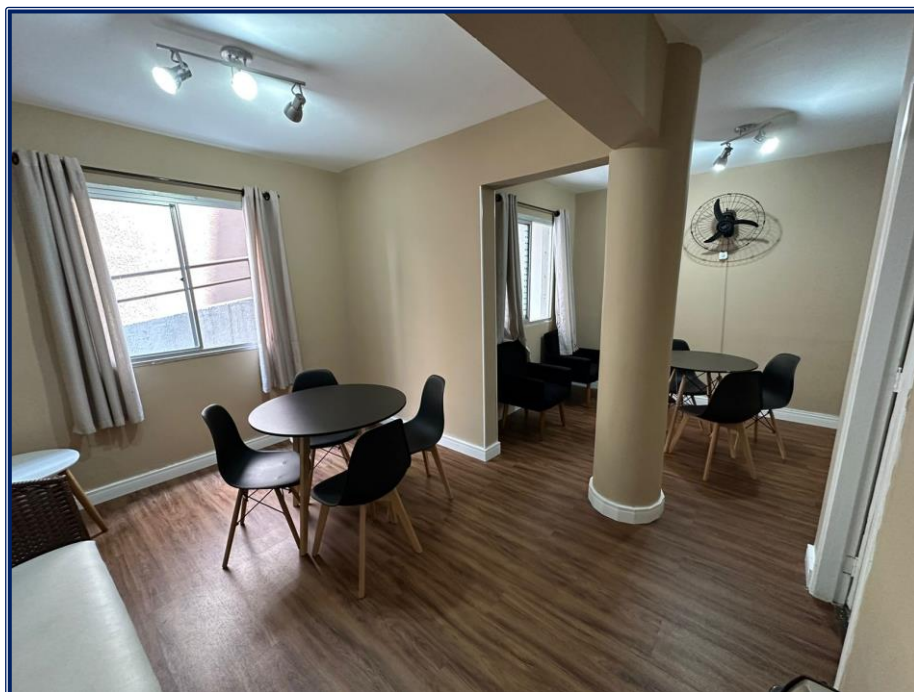
Salão de Festa



Salão de Festa



Espaço Coworking



Espaço Coworking



Quadra

13. Características construtivas do apartamento

Piso	Cerâmica		
Forro / Portas	Gesso / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex e cerâmica		
Caixilhos	Alumínio		
Janelas	De correr e Maxim-Ar		
Compartimentos	Cozinha, Área de Serviço, Sala de Estar, 2 (dois) Quartos e Banheiro.		
Idade real	21 (vinte e um) anos		
Estado do apartamento	Necessitando de reparos simples a importantes		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	46,2487m²	47,4851m ²	93,7338m ²

Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 97.447 do 3º CRI / São Paulo (fls. 736);
- b)** A idade real do Condomínio Forest Park I foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

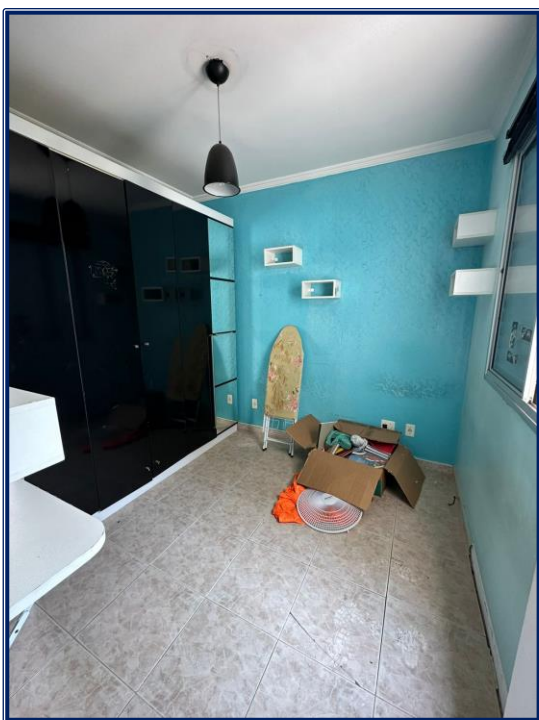
14. Ilustração fotográfica do apartamento



Cozinha / Área de Serviço e Sala de Estar



Sala de Estar e Quarto 1



Quarto 2 e Banheiro

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de outubro de 2023, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.374,80 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$V_a = (V_u \times A_{cp})$, sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 4.374,80 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (51,25m²)

$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)]$, sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (46,25m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$A_{cp} = [46,25 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$

$A_{cp} = 51,25m^2$

$V_a = (4.374,80 \times 51,25)$

$V_a = R\$ 224.208,00$, ou, em números redondos,

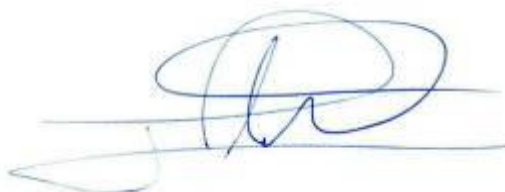
$V_a = R\$ 224.000,00$
(duzentos e vinte e quatro mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022****Cadastro do Imóvel: 305.143.0325-2****Local do Imóvel:**

R JOSE FERREIRA DE CASTRO, 173 - AP 74
BLOCO E COND FOREST PARK I CEP 02615-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE FERREIRA DE CASTRO, 173 - AP 74
BLOCO E COND FOREST PARK I CEP 02615-010

Contribuinte(s):

CPF 039.961.388-90 DAISY ROMAO DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.157	Testada (m):	203,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	6.157		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	94	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.134	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.115,00
- da construção:	2.083,00

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

- da área incorporada:	48.330,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	160.558,00
Base de cálculo do IPTU:	208.888,00

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 29/01/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 31/10/2023
Número do Documento: 2.2023.022226418-4
Solicitante: JUAREZ PANTALEAO (CPF 050.179.628-24)

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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.

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

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

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

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

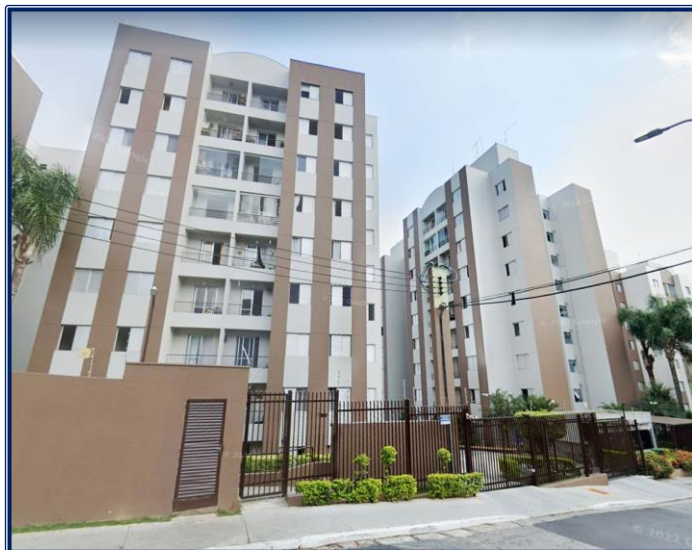
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Simples (3,958)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	21 (vinte e um) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	46,25m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[46,25 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	51,25m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,700	
Índice fiscal	1.115,00	
Data-base	Outubro de 2023	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Síndica – Sra. Mari Sobral
	Tel.: (11) 93029-0442
02. Data	Outubro de 2023 (Venda)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – apto. nº 64 – Bl. B
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,25 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,762
10. Valor de oferta de venda	R\$ 265.000,00

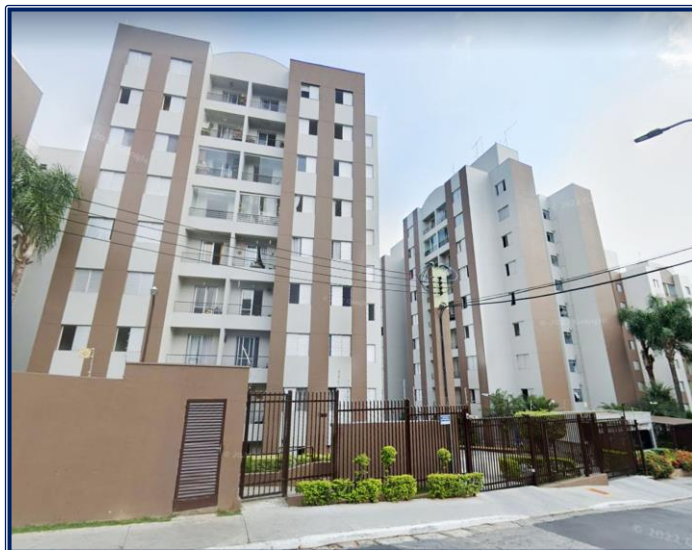
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(265.000,00 / 120,00) \times 1,00 \times (1,000 + 1,000 + 0,919 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.750,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	BLK Imóveis – Sra. Rosemeire
	Tel.: (11) 99401-7694
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – 5º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	69,00 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,762
10. Valor de oferta de venda	R\$ 340.000,00

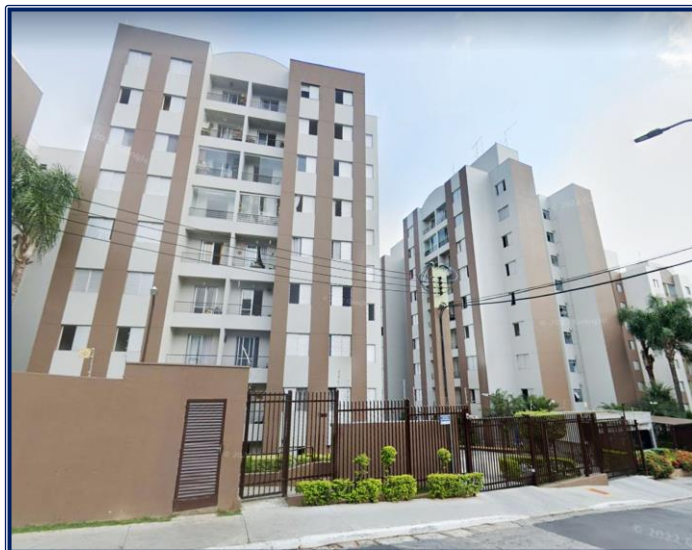
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(340.000,00 / 69,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,038 + 0,919 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.242,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	A.F. Imobiliária – Sra. Amanda
	Tel.: (11) 2193-1548
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – 3º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	62,00 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 298.000,00

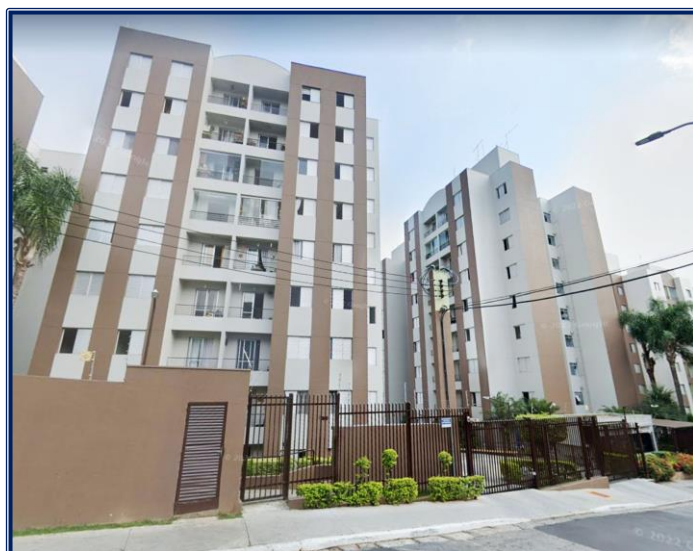
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(298.000,00 / 62,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,049 + 0,879 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 4.016,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Imobiliária Lago dos Patos – Sr. Fábio Mercês
	Tel.: (11) 4378-4744
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – 2º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,00 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,762
10. Valor de oferta de venda	R\$ 255.000,00

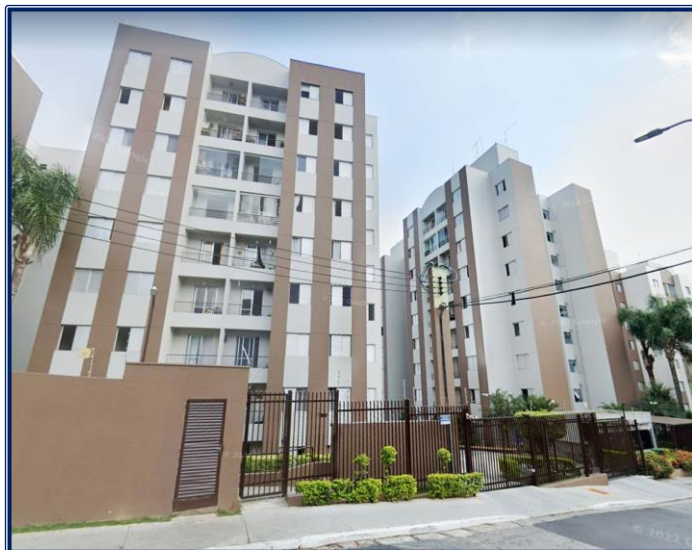
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(255.000,00 / 60,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,040 + 0,919 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.666,78 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Lopes Condessa Imóveis – Sr. Jorge
	Tel.: (11) 2971-4600
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – 4º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,25 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,700
10. Valor de oferta de venda	R\$ 280.000,00

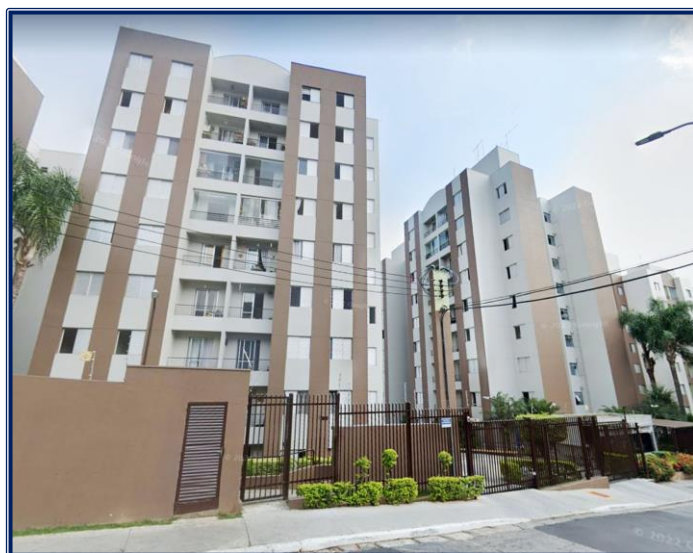
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(280.000,00 / 51,25) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.917,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Lopes Condessa Imóveis – Sr. Jorge
	Tel.: (11) 2971-4600
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – 6º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,25 m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 285.000,00

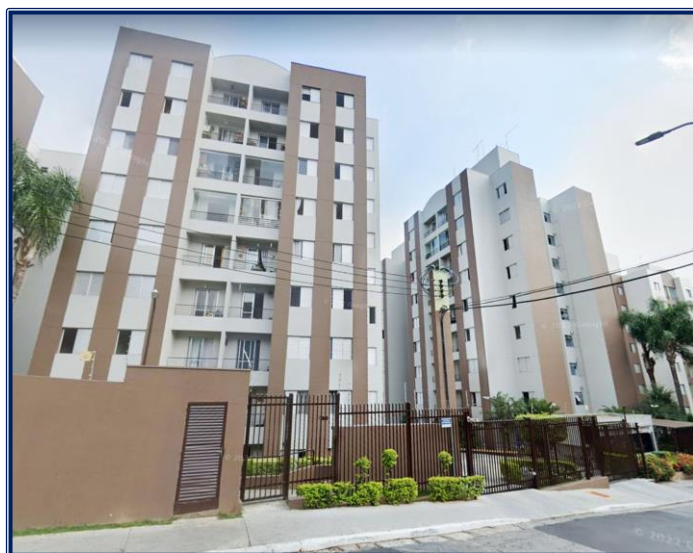
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(280.000,00 / 51,25) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,879 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.401,27 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	JS Cabral Imóveis – Sr. Cabral
	Tel.: (11) 2985-8555
02. Data	Outubro de 2023 (Oferta)
03. Localização	R. José Ferreira de Castro, nº 173 – Térreo
04. Planta genérica de valores	Setor 305, Quadra 143 e Índice Fiscal 1.115,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,25 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simples (3,958)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,762
10. Valor de oferta de venda	R\$ 287.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

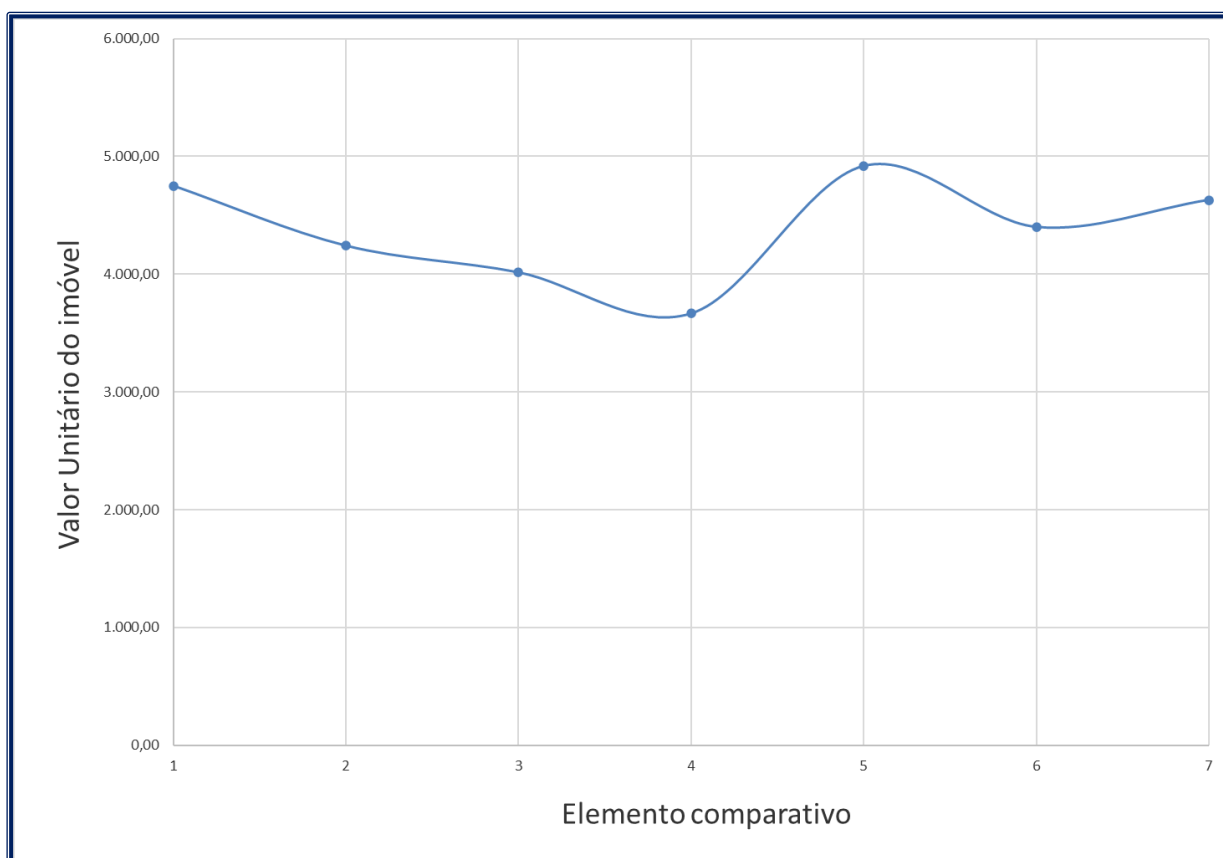
$$V_{u7} = [(287.000,00 / 51,25) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,919 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 4.629,92 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	265.000,00	1,00	1,000	51,25	1,000	1,000	0,919	4	4.750,02
02	340.000,00	0,90	1,000	69,00	1,038	1,000	0,919	4	4.242,47
03	298.000,00	0,90	1,000	62,00	1,049	1,000	0,879	4	4.016,07
04	255.000,00	0,90	1,000	60,00	1,040	1,000	0,919	4	3.666,78
05	280.000,00	0,90	1,000	51,25	1,000	1,000	1,000	4	4.917,07
06	285.000,00	0,90	1,000	51,25	1,000	1,000	0,879	4	4.401,27
07	287.000,00	0,90	1,000	51,25	1,000	1,000	0,919	4	4.629,92



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	4.750,02
V_{u2}	4.242,47
V_{u3}	4.016,07
V_{u4}	3.666,78
V_{u5}	4.917,07
V_{u6}	4.401,27
V_{u7}	4.629,92

$$MA = \frac{\text{R\$ } 30.623,60}{7} / \text{m}^2 = \text{R\$ } 4.374,80 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 3.062,36 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 5.687,24 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 4.374,80 / \text{m}^2$$