

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1071875-09.2020.8.26.0100
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE
SERVICE**
REQUERIDO : JOSÉ LUIZ JOHNSON PEREIRA

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, Membro Titular do IBAPE Nº 1.687, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA VAGA DE GARAGEM

Localização: Rua Guarará, nº 511, Condomínio Le Premier Convention & Residence Service, 2º subsolo, vaga de garagem nº 179, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Outubro de 2023

Valor de mercado para venda da vaga de garagem:

$V_g = R\$ 46.000,00$
(quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 363, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (uma) vaga de garagem localizada na Rua Guarará, nº 511, Condomínio Le Premier Convention & Residence Service, 2º subsolo, vaga de garagem nº 179, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem localiza-se na Rua Guarará, nº 511, Condomínio Le Premier Convention & Residence Service, 2º subsolo, vaga de garagem nº 179, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, se encontra no Setor 014, Quadra 066 e lote 0255-8.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Le Premier Convention & Residence Service é fácil e direto pela Rua Guarará.

5. Melhoramentos públicos

O Condomínio Le Premier Convention & Residence Service é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de água encanada; Rede pública de esgoto sanitário, rede pública de gás encanado, rede pública de iluminação nas ruas, rede pública de energia elétrica domiciliar, pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

6. Topografia

A topografia do imóvel, onde se encontra o Condomínio Le Premier Convention & Residence Service se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Guarará.

7. Ilustração fotográfica externa



Vista do frente do Condomínio Le Premier Convention & Residence Service.



Vista da Rua Guarará que dá acesso ao Condomínio Le Premier Convention & Residence Service.



Vista da Rua Guarará que dá acesso ao Condomínio Le Premier Convention & Residence Service.

8. Características do Condomínio Le Premier Convention & Residence Service

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura / Revestimento externo	Concreto armado / Argamassa fina
Pavimentos	24 (vinte e quatro) pavimentos
Elevadores	5 (cinco) elevadores
Nº de apartamento por andar	12 (doze) apartamentos por andar
Idade real	31 (trinta e um) anos
Dispositivos de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico
Dispositivos de lazer e serviços	2 (duas) salas para convenções, academia, piscina, coworking, lavanderia compartilhada e jardins

9. Características construtivas da vaga de garagem

Piso / Forro	Cimentado / Sem forro	
Revestimento interno	Argamassa fina	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Útil	Total
	10,00m ²	17,73m ²

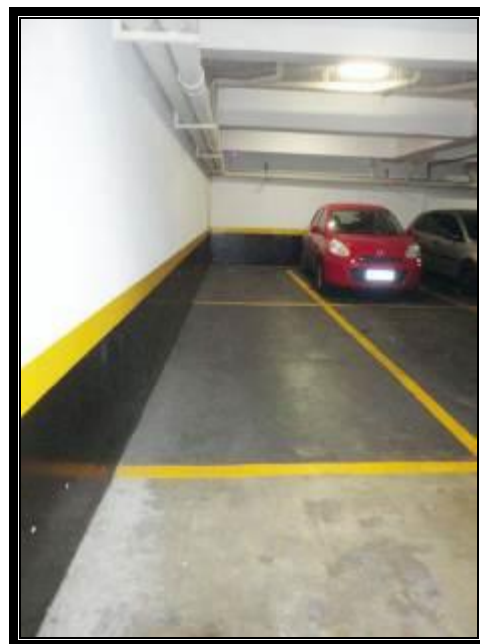
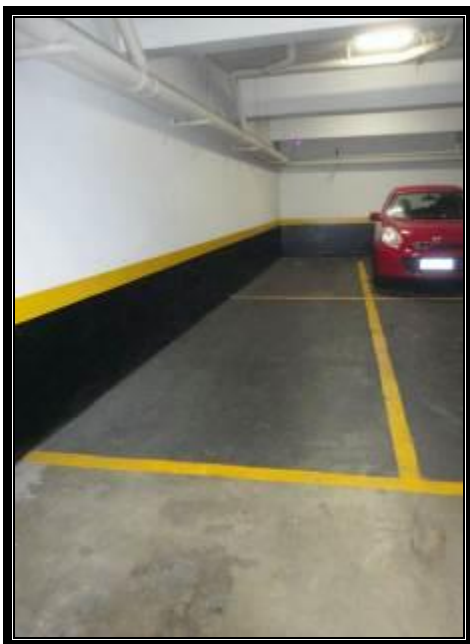
Obs.:

- a) A área útil da vaga de garagem foi resultado de medição no local, quando da vistoria;
- b) A idade real do Condomínio Le Premier Convention & Residence Service foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).

10. Ilustração fotográfica da vaga de garagem



Vista da geral da garagem.



Vista de uma vaga similar.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área privativa de apartamento na região onde se localiza a vaga de garagem avalianda, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor da vaga garagem foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem avalianda, referente ao mês de outubro de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.118,32 / \text{m}^2$$

3. Valor da vaga de garagem (V_g)

$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$, sendo:

V_g = Valor de mercado para venda da vaga de garagem

V_u = Valor unitário de apartamento (R\$ 9.118,32 / m²)

A_u = Área útil da 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.

$V_g = (9.118,32 \times 10,00 \times 0,50)$

$V_g = \text{R\$ } 45.592,00$

Ou, em números redondos,

$V_g = \text{R\$ } 46.000,00$
(quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 11 (onze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 10 de outubro de 2023.



JEAN PIERRE SUPLICY
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 014.066.0255-8

Local do Imóvel:
R GUARARA, 511 - VG 179-COBERTA
-1.SS-JD. AMERICA LE PREMIER C R. S. CEP 01425-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUARARA, 511 - VG 179-COBERTA
-1.SS-JD. AMERICA LE PREMIER C R. S. CEP 01425-001

Contribuinte(s):
CPF 094.976.330-68 JOSE LUIZ JOHNSON PEREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.045	Testada (m):	62,68
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0002
Área total (m²):	2.045		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.810	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	13.979,00
- da construção:	2.976,00

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

- da área incorporada:	9.148,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	36.962,00
Base de cálculo do IPTU:	46.110,00



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 da garagem avalianda (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 imóvel comparativo

A_a = Área útil 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 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 do apartamento comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

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	Superior com elevador (6,827)	
Área útil avalianda	Apartamento	30,00m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Vagas de garagem	1
	Cálculo	$[30,00+(10,00 \times 1 \times 0,50)] = 35,00\text{m}^2$
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	31 (trinta e um) anos	
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,674	
Índice fiscal	13.979,00	
Data-base	Outubro de 2023	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Ingrid
	Tel.: (11) 98358-6906
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	33,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 320.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(320.000,00 / 33,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,985 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.596,36 / \text{m}^2$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN PIERRE SUPPLICY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 00:28, sob o número WJMJJ23441345813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071875-09.2020.8.26.0100 e código 10DB0A80.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Prime Flats Negócios Imobiliários – Sra. Carol Tel.: (11) 99223-1172
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	38,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 424.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(424.000,00 / 38,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,021 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.252,99 / \text{m}^2$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Só Flats Imóveis – Sra. Lilian Tel.: (11) 3059-0846
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(380.000,00 / 34,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 8.988,41 / \text{m}^2$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Só Flats Imóveis – Sra. Lilian
	Tel.: (11) 3059-0846
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	34,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 370.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(370.000,00 / 34,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 9.725,56 / \text{m}^2$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN PIERRE SUPPLICY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 00:28, sob o número WJMJJ23441345813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071875-09.2020.8.26.0100 e código 10DB0A80.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Rarus Flat Jardins – Sr. Roberval
	Tel.: (11) 3050-7600
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	37,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(350.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.632,70 / \text{m}^2$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN PIERRE SUPPLICY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 00:28, sob o número WJMJJ23441345813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071875-09.2020.8.26.0100 e código 10DB0A80.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Ingrid
	Tel.: (11) 98358-6906
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	34,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 290.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(290.000,00 / 34,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 7.622,74 / m^2}$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Ingrid
	Tel.: (11) 98358-6906
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	34,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = [(380.000,00 / 34,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,993 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \mathbf{R\$ 9.988,41 / m^2}$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN PIERRE SUPPLICY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 00:28, sob o número WJMJ23441345813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071875-09.2020.8.26.0100 e código 10DB0A80.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	Rarus Flat Jardins – Sr. Roberval Tel.: (11) 3050-7600
02. Data	Outubro 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Guarará nº 511
04. Planta Genérica de Valores	Setor 014, Quadra 066 IF 13.979,00
05. Área útil ponderada / vagas	37,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u8} = [(330.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \mathbf{R\$ 8.139,41 / m^2}$$

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m²
V_{u1}	8.596,36
V_{u2}	10.252,99
V_{u3}	9.988,41
V_{u4}	9.725,56
V_{u5}	8.632,70
V_{u6}	7.622,74
V_{u7}	9.988,41
V_{u8}	8.139,41
Soma	72.946,58
Média	9.118,32
- 30%	6.382,83
+ 30%	11.853,82

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 9.118,32 / \text{m}^2$$