

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

PROCESSO : Nº 0007496-47.2018.8.26.0003
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : EDGAR WILLIAM MAGRO
REQUERIDO : ALEXANDRE GUALTER BATISTA SARMENTO

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 ESCRITÓRIO

Localização: Avenida Fagundes Filho, nº 191, Edifício Houston Office Center, Bloco “B”, 6º andar, conjunto nº 61, Bairro e Subdistrito Jabaquara, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data base: Dezembro de 2021

Valor do escritório: R\$ 233.000,00
(duzentos e trinta e três mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 339, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) conjunto de escritório localizado na Avenida Fagundes Filho, nº 191, Edifício Houston Office Center, Bloco “B”, 6º andar, conjunto nº 61, Bairro e Subdistrito Jabaquara, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O conjunto de escritório avaliando localiza-se na Avenida Fagundes Filho, nº 191, Edifício Houston Office Center, Bloco “B”, 6º andar, conjunto nº 61, Bairro e Subdistrito Jabaquara, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 047, Quadra 226, Lote 0309-1 e Índice Fiscal 1.817,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Houston Office Center é fácil e direto pela Avenida Fagundes Filho.

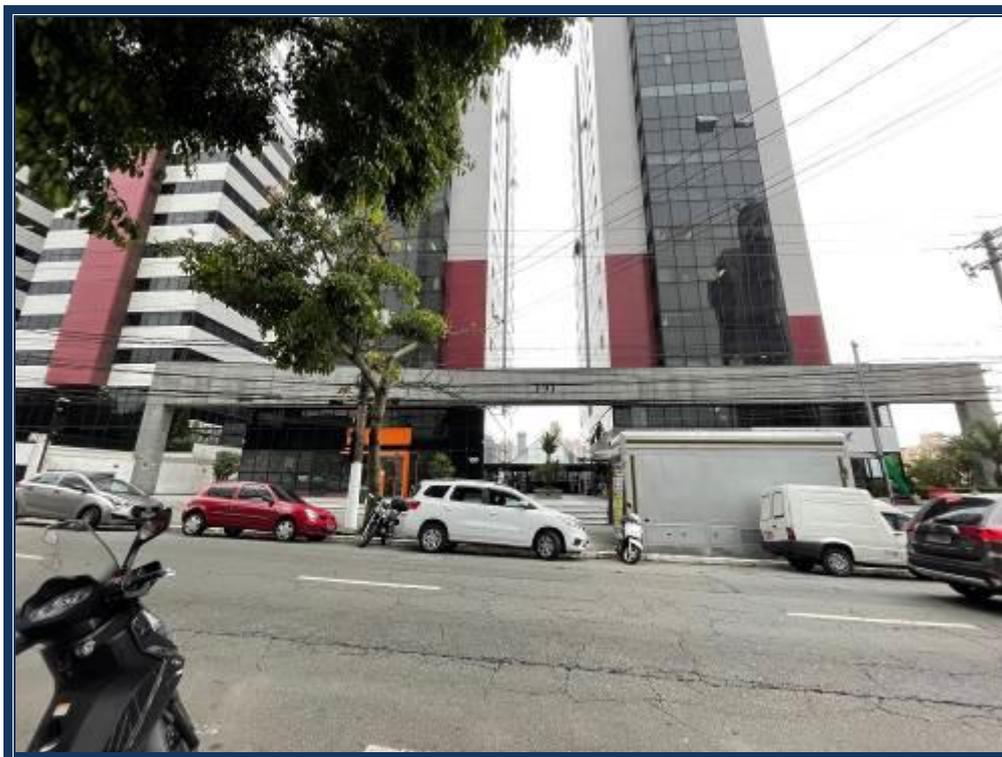
5. Melhoramentos públicos

O Edifício Houston Office Center é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

6. Zoneamento

O local onde se situa o Edifício Houston Office Center conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPb).

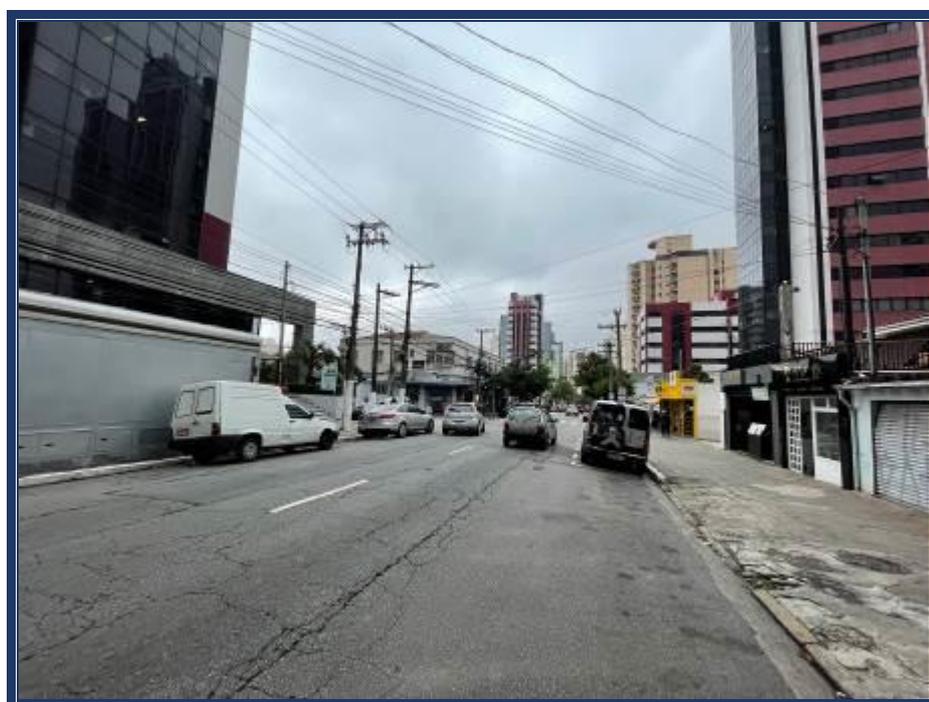
7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Houston Office Center.



Vista geral do Edifício Houston Office Center.



Vista da Avenida Fagundes Filho que dá acesso ao Edifício Houston Office Center.



Vista da Avenida Fagundes Filho que dá acesso ao Edifício Houston Office Center.

8. Características do Edifício Houston Office Center

Classe	Serviços
Grupo	Escritório
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de blocos	2 (dois) blocos
Nº de elevadores	3 (dois) elevadores por bloco
Nº de escritórios	20 (vinte) pavimentos por bloco
Nº de pavimentos	8 (oito) escritórios por andar por bloco
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfone

9. Características construtivas do conjunto de escritório

Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Salão, copa e 2 (dois) sanitários	
Nº de vagas de garagem	1 (uma) vaga de garagem	
Idade real	19 (dezenove) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Privativa	30,00m ²
	Comum na garagem	9,48m ²
	Comum demais partes	30,94m ²
	Total	70,42m ²
Fração ideal do terreno	0,40%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas do conjunto de escritório do Edifício Houston Office Center foi resultado da análise da Matrícula nº 135.527 do 8º CRI / SP (fls. 334);*
- b)** *O Edifício Houston Office Center onde se encontra localizado o conjunto de escritório avaliando, possui a idade real, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I), de 65 (sessenta e cinco) anos.*

10. Ilustração fotográfica do conjunto de escritório avaliando



Salão.



Salão.



Sanitário 1.



Sanitário 2.



Copa.

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 privativa de conjunto de escritório na região onde se localiza o conjunto de escritório 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 conjuntos de escritórios e do conjunto de escritório avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do conjunto de escritório para venda foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o conjunto de escritório avaliando, referente ao mês de dezembro de 2021, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.664,29 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do conjunto de escritório para venda (V_e)

$$V_e = (V_u \times A_{cp})$$

Sendo:

V_e = Valor de mercado do conjunto de escritório para venda

V_u = Valor unitário do conjunto de escritório (R\$ 6.664,29 / m²)

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do conjunto de escritório (35,00m²)

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

Sendo:

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do conjunto de escritório

A_{ce} = Área construída privativa do apartamento (30,00m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída privativa 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.

$$A_{cp} = [30,00 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 35,00m^2$$

$$V_e = (6.664,29 \times 35,00)$$

V_e = R\$ 233.250,00, ou, em números redondos,

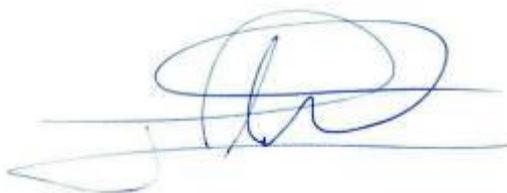
$V_e = R\$ 233.000,00$
(duzentos e trinta e três mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 27 de dezembro de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 047.226.0309-1

Local do Imóvel:

AV FAGUNDES FILHO, 191 - CJ 61
BLOCO B ED HOUSTON OF CENTER CEP 04304-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV FAGUNDES FILHO, 191 - CJ 61
BLOCO B ED HOUSTON OF CENTER CEP 04304-010

Contribuinte(s):

CPF 099.711.158-59 ALEXANDRE GUALTER BATISTA SARMENTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.357	Testada (m):	43,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0040
Área total (m²):	2.357		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	71	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.998	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.324,00
- da construção:	2.674,00

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

- da área incorporada:	33.629,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	157.579,00
Base de cálculo do IPTU:	191.208,00



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 do conjunto de escritório avaliando (IF_a) e no denominador, a do conjunto de escritório comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os conjuntos de escritórios 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 privativa do conjunto de escritório comparativo

A_a = Área privativa do conjunto de escritório 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 conjuntos de escritórios 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 conjuntos de escritórios 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:

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

V_u = Valor unitário básico de conjunto de escritório

V_a = Valor de oferta do conjunto de escritório comparativo

A_u = Área privativa ponderada do conjunto de escritório comparativo, já considerada a área privativa da vaga de garagem

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	Serviços	
Grupo	Escritório	
Padrão	Médio com elevador (5,273)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	19 (dezenove) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Escritório	30,0m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[30,00 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	35,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,817	
Índice fiscal	1.817,00	
Data-base	Dezembro de 2021	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	L. Ideal Negócios Imobiliários – Sr. Rubens
	Tel.: (11) 98387-0598
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 230.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(230.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.914,29 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	CDIA Corretores – Sra. Elvira
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(250.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$V_{u2} = R\$ 6.428,57 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	ICASAA Imóveis – Sra. Helenice
	Tel.: (11) 5061-8939
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 290.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(290.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.457,14 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Imóveis UP – Sr. Décio
	Tel.: (11) 99648-9218
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(270.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 6.942,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Naga Negócios Imobiliários – Sra. Mary
	Tel.: (11) 2855-5266
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 265.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(265.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.814,29 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Cordeiro Imóveis – Sr. Duda
	Tel.: (11) 97467-4342
02. Data	Dezembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Avenida Fagundes Filho, nº 191, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 226 e Índice Fiscal 1.817,00
05. Área privativa ponderada / vaga	35,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

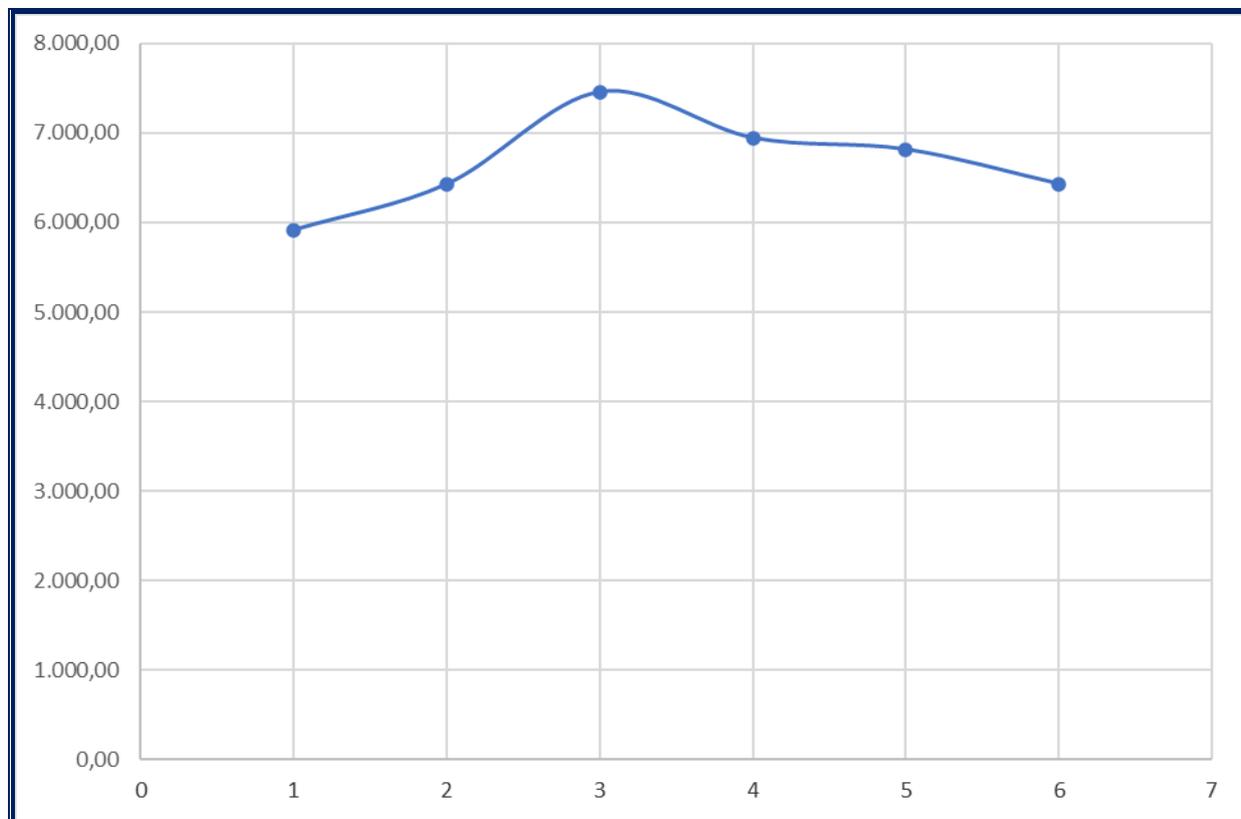
$$V_{u6} = [(250.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.428,57 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _{pc}	n	V _u
01	230.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	5.914,29
02	250.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	6.428,57
03	290.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	7.457,14
04	270.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	6.942,86
05	265.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	6.814,29
06	250.000,00	0,90	1,000	35,00	1,000	1,000	1,000	4	6.428,57



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	5.914,29
V_{u2}	6.428,57
V_{u3}	7.457,14
V_{u4}	6.942,86
V_{u5}	6.814,29
V_{u6}	6.428,57

$$MA = \frac{R\$ 39.985,71}{6} / m^2 = R\$ 6.664,29 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.665,00 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.663,57 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.664,29 / m^2$$