

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DA CAPITAL – SP

AUTORIZO PROTOCOLO EM CARTÓRIO.  
30/10/19  
Tamaralochgreb Matos  
Juíza de Direito

TJ USP 3 30-OCT-2019 16:48 000029508

PROCESSO : Nº 0232173-12.2008.8.26.0100  
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO  
AÇÃO : RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO  
REQUERENTES: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM JOÃO VI  
REQUERIDO : FERNANDO ANTÔNIO PIRES

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 DA VAGA DE GARAGEM**

---

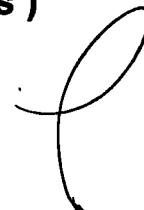
**Localização:** Alameda Franca, nº 1.401, Edifício Triangulum, subsolo, vaga indeterminada, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

---

**Data da avaliação:** Outubro de 2019

**Valor de mercado para venda: R\$ 57.000,00**

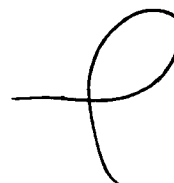
**( cinquenta e sete mil reais )**



**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 662, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 ( uma ) vaga de garagem localizada na Alameda Franca, nº 1.401, Edifício Triangulum, subsolo, vaga indeterminada, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO**.

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



## CAPÍTULO III – VISTORIA

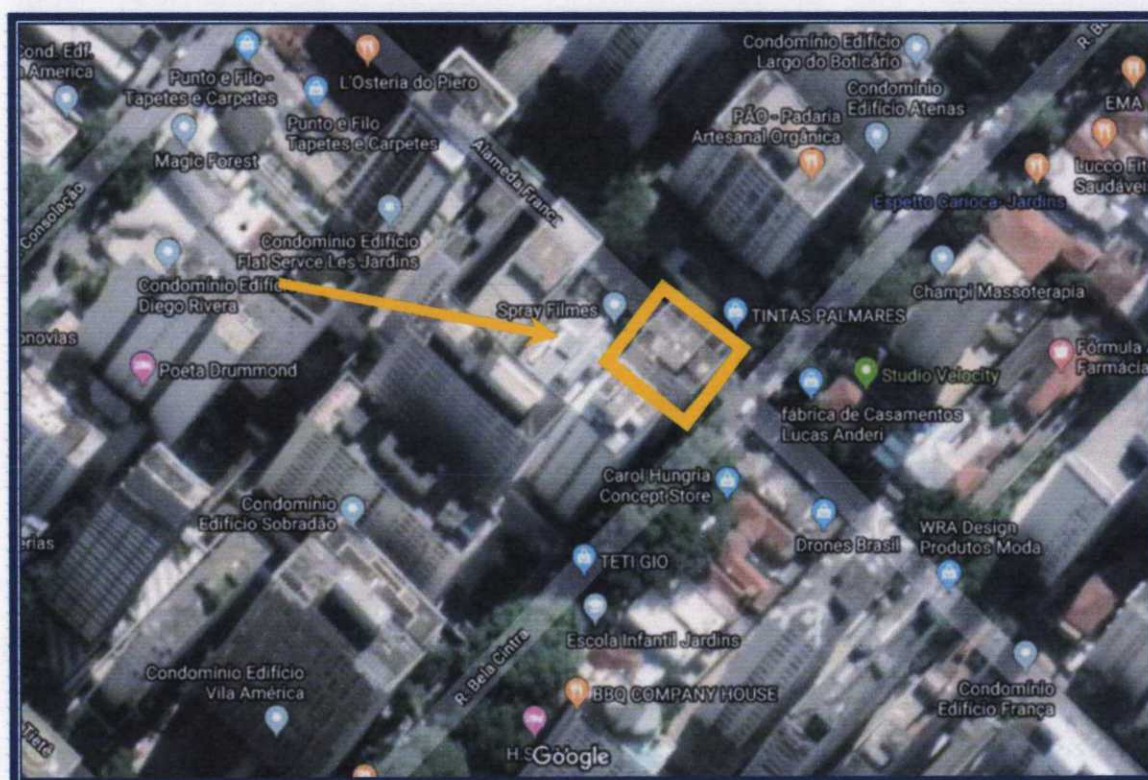
### 1. Localização

A vaga de garagem localiza-se na Alameda Franca, nº 1.401, Edifício Triangulum, subsolo, vaga indeterminada, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, a vaga de garagem se encontra no Setor 013, Quadra 012, lote 0134-0 e Índice Fiscal 6.622,00.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Triangulum, é fácil e direto pela Alameda Franca.

## 5. Melhoramentos públicos

O Edifício Triangulum 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 Edifício Triangulum, se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Alameda Franca.

## 7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Triangulum que dá acesso ao subsolo, onde se encontra localizada a vaga de garagem avalianda.



**Vista geral do Edifício Triangulum.**



**Vista da Alameda Franca que dá acesso ao Edifício Triangulum,.**

## 8. Características da vaga de garagem do Edifício Triangulum

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Piso	Cimentado
Forro	Laje
Estado da edificação	Regular
Idade real	48 ( quarenta e oito ) anos
Área construída útil da garagem	18,59m <sup>2</sup>

**Obs.:**

- a) A área construída da vaga de garagem indeterminada avalianda do Edifício Triangulum foi resultado de análise da Matrícula nº 53.368 do 13º CRI / SP ( fls. 511 ) e do cálculo abaixo discriminado:

$$A_{uv} = ( A_{utv} / N_v ), \text{ sendo:}$$

$$A_{uv} = \text{Área útil da vaga de garagem avalianda}$$

$$A_{utv} = \text{Área útil total das vagas de garagem ( 334,68m}^2 \text{ )}$$

$$N_v = \text{Número de vagas de garagem ( 18 )}$$

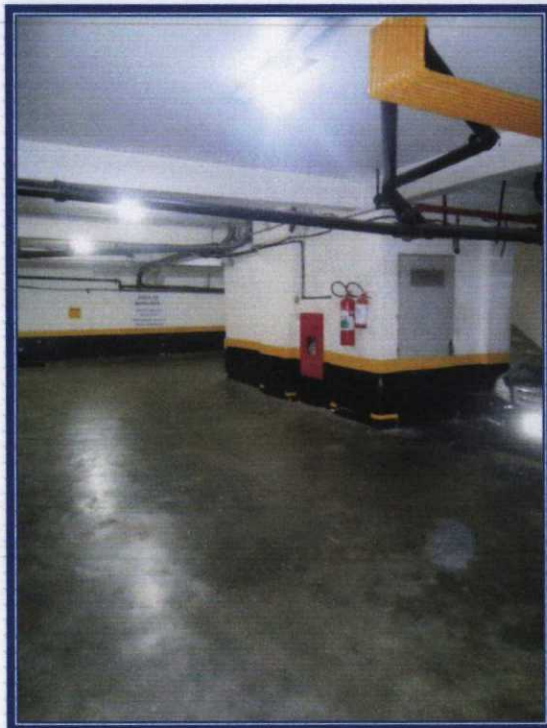
$$A_{uv} = ( 334,68 / 18 )$$

$$A_{uv} = 18,59m^2$$

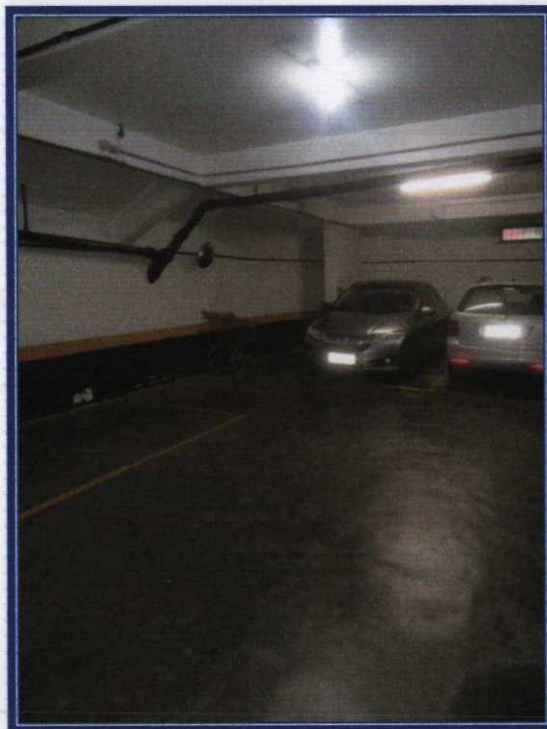
- b) A idade do Edifício Triangulum onde se encontra a vaga de garagem indeterminada avalianda, conforme informação no local, é de 48 ( quarenta e oito ) anos.



**9. Ilustração fotográfica da vaga de garagem**



**Vista do subsolo onde se encontra a vaga de garagem indeterminada avalianda.**



**Vista do subsolo onde se encontra a vaga de garagem indeterminada avalianda.**



## 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 útil de escritório na região onde se localiza a garagem avalianda, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo II ), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo III ), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo IV ).

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

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

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a garagem avalianda, referente ao mês de outubro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 6.148,00 / m^2$$



**3. Valor da vaga de garagem (  $V_g$  )**

$$V_g = ( V_u \times A_u \times F_c )$$

Sendo:

$V_g$  = Valor da vaga de garagem

$V_u$  = Valor unitário da vaga de garagem ( R\$ 6.148,00 / m<sup>2</sup> )

$A_u$  = Área útil da vaga de garagem ( 18,59m<sup>2</sup> )

$F_c$  = 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.*

$$V_g = ( 6.148,00 \times 18,59 \times 0,50 )$$

$$V_g = \text{R\$ } 57.146,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = \text{R\$ } 57.000,00$$

( cinquenta e sete mil reais )

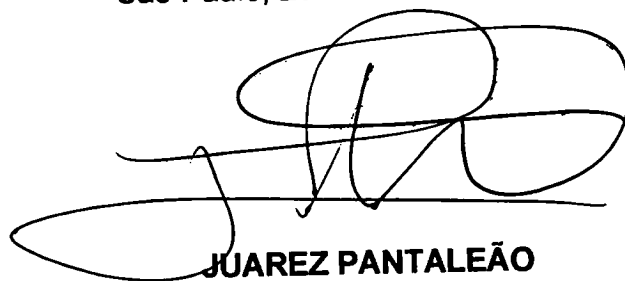


**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 11 ( onze ) páginas somente de um lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

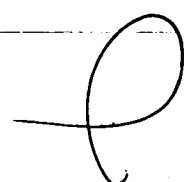
São Paulo, 28 de outubro de 2019.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

---



**ANEXO I – 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 (  $F_l$  )**

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 escritório comparativa

$A_a$  = Área útil do apartamento do prédio onde se encontra a garagem avalianda

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 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 2017**.

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

Os 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 2017**.

#### 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:

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

Sendo:

$V_u$  = Valor unitário básico do apartamento onde se encontra a vaga de garagem

$V_a$  = 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 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	Médio com elevador ( 1,926 )	
Área útil avalianda	Escritório	102,58m <sup>2</sup>
	Vaga de garagem	18,59m <sup>2</sup>
	Cálculo	$[102,58+(18,59 \times 0,50)] = 111,875\text{m}^2$
Fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )	
Idade real	48 ( quarenta e oito ) anos	
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos	
Estado da edificação	Regular ( c )	
F <sub>oc</sub>	0,418	
Índice fiscal	6.622,00	
Data-base	Outubro de 2019	

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

---





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretora autônoma – Sra. Ana Tel.: (11) 94222-5247
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Alameda Franca, nº 1.570, 2º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 010, Quadra 091 e Índice fiscal 5.632,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	100,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Superior com elevador ( 2,406 )
<b>07. Idade do prédio</b>	18 ( dezoito ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,828
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 1.390.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 1.390.000,00 / 100,00 ) \times 0,90 \times ( 1,176 + 0,972 + 0,505 + 0,800 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.668,42 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo – Sr. L. Perin
	Tel.: (11) 98515-6677
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Alameda Franca, nº 1.314, 10º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 010, Quadra 094 e Índice fiscal 6.301,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	185,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Superior com elevador ( 2,406 )
<b>07. Idade do prédio</b>	30 ( trinta ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,687
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 2.545.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 2.545.000,00 / 185,00 ) \times 0,90 \times ( 1,051 + 1,065 + 0,608 + 0,800 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.498,65 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de Informação</b>	A2 Jardins Negócios Imobiliários – Sra. Renata Tel.: (11) 3081-2251
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Bela Cintra, nº 1.604, 7º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 010, Quadra 092 e Índice fiscal 6.705,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	95,00m <sup>2</sup> / Sem vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	45 ( quarenta e cinco ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,468
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 850.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 850.000,00 / 95,00 ) \times 0,90 \times ( 0,988 + 0,960 + 0,893 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.770,52 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de Informação</b>	CCNI Imóveis – Sr. Cristóvão
	Tel.: (11) 98333-2040
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Bela Cintra, nº 1.604, 3º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 010, Quadra 092 e Índice fiscal 6.705,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	100,00m <sup>2</sup> / 1 ( uma ) vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	45 ( quarenta e cinco ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,468
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 960.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 960.000,00 / 95,00 ) \times 0,90 \times ( 0,988 + 0,960 + 0,893 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.646,71 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de Informação</b>	MMV Imóveis – Sra. Márcia Tel.: (11) 2305-1799
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Bela Cintra, nº 1.450, 10º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 010, Quadra 083 e Índice fiscal 6.319,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	55,00m <sup>2</sup> / 1 ( uma ) vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	30 ( trinta ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,687
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 570.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 570.000,00 / 55,00 ) \times 0,90 \times ( 1,048 + 0,915 + 0,608 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.329,54 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	CCNI Imóveis – Sr. Cristóvão Tel.: (11) 98333-2040
<b>02. Data</b>	Outubro de 2019 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Bela Cintra, nº 1.714, 8º andar
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 014, Quadra 001 e Índice fiscal 6.554,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	230,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	40 ( quarenta ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,547
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 1.900.000,00

**Ilustração fotográfica****Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = [ ( 1.900.000,00 / 230,00 ) \times 0,90 \times ( 1,010 + 1,094 + 0,764 + 0,800 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.974,18 / \text{m}^2$$

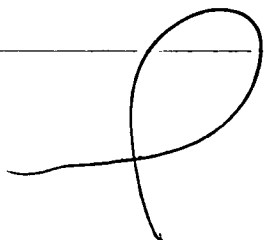
936  
12.006

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

---

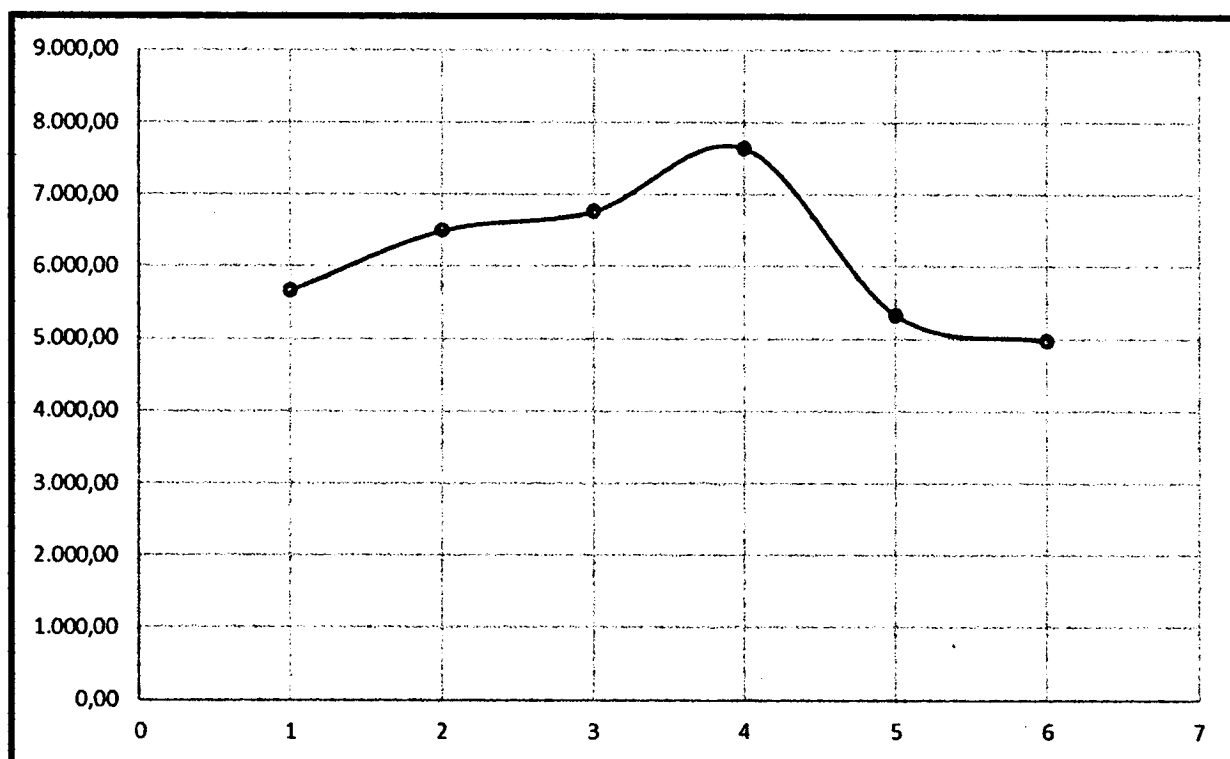
**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

---



**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>e</sub>	F <sub>r</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>c</sub>	F <sub>a</sub>	F <sub>oc</sub>	F <sub>p</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	1.390.000,00	0,90	1,176	100,00	0,972	0,505	0,800	4	5.668,42
02	2.545.000,00	0,90	1,051	185,00	1,065	0,608	0,800	4	6.498,65
03	850.000,00	0,90	0,988	95,00	0,960	0,893	1,000	4	6.770,52
04	960.000,00	0,90	0,988	95,00	0,960	0,893	1,000	4	7.646,71
05	570.000,00	0,90	1,048	55,00	0,915	0,608	1,000	4	5.329,54
06	1.900.000,00	0,90	1,010	230,00	1,094	0,764	0,800	4	4.974,18

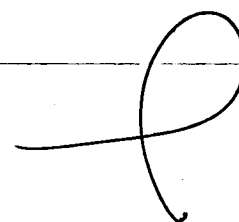


*[Handwritten signature]*



**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

---



**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

$V_u$	R\$ / m <sup>2</sup>
$V_{u1}$	5.668,42
$V_{u2}$	6.498,65
$V_{u3}$	6.770,52
$V_{u4}$	7.646,71
$V_{u5}$	5.329,54
$V_{u6}$	4.974,18

$$MA = \frac{R\$ 36.888,02 / m^2}{6} = R\$ 6.148,00 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.303,60 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 7.992,40 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.148,00 / m^2$$



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

24ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9050, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0232173-12.2008.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Condominio do Edificio Dom João Vi**  
 Requerido: **Fernando Antonio Pires**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

Vistos.

Fls. 837: Diante da ausência de impugnação, homologo o laudo de fls. 784/809.

Nada mais sendo requerido, ao arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2023.

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