

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO/SP.**

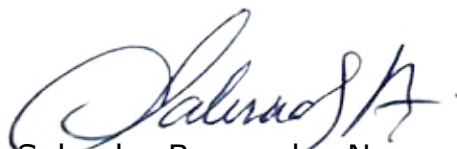
**PROCESSO 1049853-59.2017.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado por sua nomeação à folhas 115 dos Autos do processo que move **BALUMAS/A** em face de **ELIE HAMOUI**, após vistas nos Autos e vistoria in loco, vem muito respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

- a - A juntada ao respectivo Laudo
- b - A liberação dos honorários que se encontram depositados

Termos em que  
P. Deferimento

São Paulo, 17 de Abril de 2018.

  
Salvador Bueno das Neves  
CREA 5062008324/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 1049853-59.2017.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado por sua nomeação à folhas 115 dos Autos do processo que move **BALUMA S/A** em face de **ELIE HAMOUI**, após vistas nos Autos e vistoria in loco, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, contida no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



## SUMÁRIO

<b>I – Objetivo.....</b>	<b>03</b>
<b>II – Objeto.....</b>	<b>03</b>
<b>III – Vistoria.....</b>	<b>05</b>
<b>IV – Avaliação.....</b>	<b>07</b>
<b>V – Conclusão.....</b>	<b>08</b>
<b>VI – Encerramento.....</b>	<b>08</b>

## ANEXOS

<b>I – Certidão Cadastral dos Imóveis.....</b>	<b>10</b>
<b>II – Pesquisa Imobiliária.....</b>	<b>12</b>
<b>III – Memória de Calculos.....</b>	<b>16</b>



## I – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é atender determinação deste Douto Juízo, à folhas 115 dos Autos com alterações do mister à folhas 174, onde somente a matrícula nº 18.733 que se refere ao espaço demarcado sob nº P-17 da garagem do subsolo do **EDIFÍCIO PORTOFINO**, deverá ser avaliada, e, portanto, apresentar o valor atual desse espaço que foi penhorado, conforme Termo de Penhora, à folhas 169 dos mesmos Autos.

## II – OBJETO

Trata-se de um espaço demarcado sob nº P-17 da garagem do subsolo do EDIFÍCIO PORTOFINO, localizado à Rua Jacurici, 155 – 28º subdistrito – Jardim Paulista. Espaço esse que corresponde a 1/44 avos de garagem, cabendo-lhe a fração ideal de 0,10882%, igual a 8,52m<sup>2</sup> do terreno e a área útil de uso exclusivo de 42,68m<sup>2</sup> e igual área construída, com direito de estacionamento de dois automóveis de passeio em local determinado. Contribuinte nº 299.005.0324-2, conforme matrícula 18.733 – Ficha 01 – 4º CRI/SP.



## 1) – Localização

O imóvel acha-se localizado em área residencial urbana próxima ao centro da cidade de São Paulo, tendo em sua proximidade todos os recursos da cidade, tais como, ônibus, metrô, teatros, igrejas, farto comércio, restaurantes e Shoppings.

## 2) – Urbanização

O local possui todos os melhoramentos urbanos condizentes com a cidade de São Paulo, tais como, avenida asfaltada e arborizada, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água e esgotos, sistema de coleta de lixo. Vide fotografias do logradouro e da fachada do imóvel.



Logradouro



Ídem

### III – VISTORIA

No dia 11 do corrente mês, às 11:00hs, procedeu-se a vistoria, cujas condições a seguir serão apresentadas:

Trata-se de um espaço demarcado no subsolo do Edifício sob nº P-17, na garagem conforme a seguir descrito:

Localização: Rua Jucurici, 155 – Jrdim Paulista – São Paulo.

Área útil = 42,68m<sup>2</sup>

Piso = Concreto usinado e retificado

Paredes = Pintura em látex sobre reboco

Teto = Laje.

Idade do imóvel = 42 anos

Padrão construtivo = Fino

Valor unitário = 3,066 de R\$N

Estado de conservação = Bom.



Nomenclatura do empreendimento



Aspecto externo do condomínio

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep.: 03345-001  
tel.: 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Aspecto externo do condomínio



Ídem



Vista da garagem



Ídem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2018 às 13:40, sob o número WJMJ18404498288. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049853-59.2017.8.26.0100 e código 430CEC5.

#### IV – AVALIAÇÃO DAS VAGAS NA GARAGEM

A avaliação será feita atendendo à Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados serão saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

O valor das vagas na garagem será obtido através da relação que há entre seu valor unitário e o valor unitário do apartamento nº 221 - localizado 22º andar, no mesmo edifício. Esses são os valores Básicos de cálculo do IPTU, que foram extraídos das Certidões de Dados Cadastrais desses imóveis, vide anexo I.

##### Valores Básicos de cálculo do IPTU

- a) Valor básico do apartamento paradigma = R\$ 1.106.132,00 (R\$2.665,14/m<sup>2</sup>)
- b) Valor básico da garagem = R\$ 97.836,00 (R\$2.275,25/m<sup>2</sup>)

##### Valores de venda para abril de 2018.

- a) Valor de venda do apartamento paradigma = R\$3.760.000,00
- b) Valor de venda das garagens avaliandas = R\$ 384.000,00

##### Relação "R"

"R" é a relação que há entre o valor unitário da garagem e dos apartamentos, extraídos dos valores unitários constantes nas Certidões Cadastrais de um apartamento paradigma, cujo nº é 221 localizado no 22º andar, no mesmo prédio e das vagas na garagem, respectivamente.

**R = Vug/Vu**, onde

Vug é o valor unitário da garagem = 2.275,26/m<sup>2</sup>, e

Vu é o valor unitário do apartamento nº 221 - 22º andar (Valor base para cálculo do IPTU) = 2.665,14/m<sup>2</sup>, extraídos das Certidões Cadastrais dos imóveis avaliandos.

$$R = Vug/Vu = 2.275,26/2.665,14 = 0,854$$

$$\text{Relação "R"} = 0,854$$



Valor unitário das vagas na garagem "Vug"

$Vug = Vu \times R$ , onde  $Vu =$  Valor unitário pesquisado e saneado = 10.528,06  
 e  $R = 0,784$ .

$Vug = 10.528,06 \times 0,854 = 8.990,86$

Valor unitário das vagas na garagem = 8.990,96/m<sup>2</sup>

Valor das garagens "Vg"

$Vg = Ag \times Vug = 42,68 \times 8.990,96 = 383.734,17$

Valor das garagens = **R\$ 383.734,17**

## V – CONCLUSÃO

Tendo em vista as descrições e cálculos anteriores, conclui este signatário que o valor do espaço destinado à estacionamento nas garagens será:

**R\$ 384.000,00**

(trezentos e oitenta e quatro mil reais)

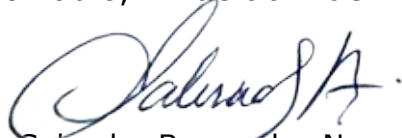
Arredondados

Abril/2018

## VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 16 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive os Anexos.

São Paulo, 17 de abril de 2018.



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324

Perito Judicial

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

---

## ANEXOS

I – Certidões Cadastrais

II - Pesquisa Imobiliária

III - Memória de Calculo

---



## ANEXO I - CERTIDÃO CADASTRAL – CCM 299.005.0353-6 / APARTAMENTO PARADIGMA

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 299.005.0353-6</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R JACURICI, 155 - AP 221 CEP 01453-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R JACURICI, 155 - AP 221 CEP 01453-030			
<b>Contribuinte(s):</b> MARIZA MATTOS SERRANO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	6.880	Testada (m):	131,00
Área não incorporada (m²):	954	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	7.834		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	415	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.720	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	4.334,00		
- da construção:	2.988,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	412.475,00		
- da área não incorporada:	57.195,00		
- da construção:	644.811,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.114.481,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/07/2018, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	12/04/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.000631166-5		
<b>Solicitante:</b>	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

## ANEXO I - CERTIDÃO CADASTRAL DA GARAGEM – CCM – 299.005.0324-2

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 299.005.0324-2</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R JACURICI, 155 - GR 17 CEP 01453-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R JACURICI, 155 - GR 17 CEP 01453-030			
<b>Contribuinte(s):</b> MARIZA MATTOS SERRANO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	6.880	Testada (m):	131,00
Área não incorporada (m²):	954	Fração ideal:	0,0010
Área total (m²):	7.834		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	43	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.720	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	4.208,00		
- da construção:	2.343,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	38.142,00		
- da área não incorporada:	5.289,00		
- da construção:	54.405,00		
Base de cálculo do IPTU:	97.836,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/07/2018, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	17/04/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.000655212-3		
<b>Solicitante:</b>	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

## ANEXO I

### PESQUISA IMOBILIÁRIA

#### Imóvel 1

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 152,00 m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 3

Vagas na garagem = 1 (12,50m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 22 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$2.100.000,00

Tofaneli Imóveis – Tel. 98777-8360

Valor unitário sem garagem "Vu"

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 2.100.000,00 / (152,00 + 12,50) = 12.923,98$

**Vu = 12.923,98/m<sup>2</sup>**

#### Imóvel 2

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 400,00 m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 4

Vagas na garagem = 2 (25,00 m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 18 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$4.500.000,00

Ches Nous Imóveis Cod. 2f9490ee

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 4.500.000,00 / (400,00 + 25,00) = 10.588,82$

**Valor unitário sem garagens = 10.588,82/m<sup>2</sup>**

## ANEXO I

### Imóvel 3

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 340,00 m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 4

Vagas na garagem = 4 (50,00m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 18 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$4.200.000,00

Gilberto Alves Abelin Cod Ad0016

Imovelweb - 2930371657

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 4.200.000,00 / (340,00 + 50,00) = 10.769,23$

Valor unitário sem garagens = **10.769,23/m<sup>2</sup>**

### Imóvel 4

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 262,00 m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 4

Vagas na garagem = 4 (50,00m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 18 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$4.500.000,00

Imóveis OUI Cod. Ap 3181

Imovelweb - 2933567537

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 4.500.000,00 / (262,00 + 50,00) = 14.400,00$

Valor unitário sem garagens = **14.400,00/m<sup>2</sup>**

## ANEXO I

### Imóvel 5

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 350,00m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 4

Vagas na garagem = 4 (50,00m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 16 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$4.900.000,00

Adelino Alves Cod. AA519328

Imovelweb - 293639587

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 4.900.000,00 / (350,00 + 50,00) = 12.250,00$

Valor unitário sem garagens = **12.250,00/m<sup>2</sup>**

### Imóvel 6

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 268,00m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 3

Vagas na garagem = 3 (37,50m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 24 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$3.000.000,00

Tel.: 98925-1160 Cod. 3425

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 3.000.000,00 / (268,00 + 37,50) = 9.819,97$

Valor unitário sem garagens = **9.819,97/m<sup>2</sup>**

## ANEXO I

### Imóvel 7

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 240,00m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 3

Vagas na garagem = 2 (25,00m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 24 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$ 2.900.000,00

Esquema Imóveis Cod. EL4753

Imovelweb - 2936159807

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 2.900.000,00 / (240,00 + 25,00) = 10.943,40$

Valor unitário sem garagens = **10.943,40/m<sup>2</sup>**

### Imóvel 8

Apartamento localizado na Rua Jacurici, Jardim Paulista, com as seguintes características:

Área útil = 240,00m<sup>2</sup> Quartos/Suítes = 3

Vagas na garagem = 3 (37,50m<sup>2</sup>)

Idade aparente = 18 anos

Padrão Construtivo Fino = 3,066 de R8N

Estado de conservação Regular "c"

Valor = R\$ 3.299.000,00

SH Prime Cod. SH 10464

Imovelweb 2925295317

$Vu = Vi / (Au + Ag) = 3.299.000,00 / (240,00 + 37,50) = 11.888,29$

Valor unitário sem garagens = **11.888,29/m<sup>2</sup>**



## ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULOS

### CÁLCULOS DO VALOR UNITÁRIO DA GARAGEM

**Vr<sup>3</sup>** é o valor de venda dos imóveis pesquisados.

**Aap** é a dimensão da área dos imóveis pesquisados.

**Aag** é a dimensão de uma vaga de tamanho médio = 12,50m<sup>2</sup>

**Fo** é o fator de oferta = 0,90

**Vus** é o valor unitário saneado

Imóvel	Vr <sup>3</sup>	Aap	Ag	Fo	Vus
1	2.100	152,00	12,50	0,90	11.630,77
2	4.500	400,00	25,00	0,90	9.529,94
3	4.200	340,00	50,00	0,90	9.692,31
4	4.500	262,00	50,00	0,90	12.960,00
5	4.900	350,00	50,00	0,90	11.025,00
6	3.000	268,00	37,50	0,90	8.837,97
7	2.900	240,00	25,00	0,90	9.849,06
8	3.299	240,00	37,50	0,90	10.699,46
Somatória					84.224,51

MÉDIA = "M" = 10.528,06

Limite amostral

Limite mínimo = M - 30% = 7.369,64

Limite máximo = M + 30% = 13.686,48

Condição em que todos os valores estão contidos dentro no limite amostral portanto

Vu = 10.528,06

Valor unitário dos imóveis pesquisados = **10.528,06/m<sup>2</sup>**

