

*Eng. Gilberto Lobo de Campos*

Perícias de Engenharia e Avaliações

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL JOÃO MENDES**

**Gilberto Lobo de Campos**, engenheiro, perito nomeado nos autos da Ação de Execução, processo nº **1018567-50.2019.8.26.0405**, em que são partes:

Requerente: **Itaú Unibanco SA**

Requeridos: **Embrac Empresa Bras. de Adm e Mediação Imóveis Ltda. e outro**

Depois de ter procedido estudos e diligências que se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## I - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo, visa determinar o valor atual de mercado da vaga de garagem nº 849, 28º andar do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, bloco III, sito à Rua Álvaro de Carvalho nº 86/96, Consolação, nesta Capital.

### I.1) Da Ação e Dos Autos

Trata-se de uma Ação de Execução proposta por **Itaú Unibanco** contra **Embrac Empresa Brasileira de Administração e Mediação de Imóveis Ltda. e outros**.

Em resumo o autor expõe e requer o seguinte:

- *Em 26/06/2014, as partes celebraram a Cédula de Crédito Bancário Abertura em Conta Corrente, com limite de crédito de R\$100.000,00 (cem mil reais), posteriormente renovado e implantado na conta corrente, tendo os coexecutados se obrigado na qualidade de devedores solidários.*
- *Ocorre que os requeridos não cumpriram com suas obrigações deixando de pagar o que ficou avençado, apesar de ter sido notificado inúmeras vezes, estando em débito no total de R\$ 200.651,34 (duzentos mil seiscientos e cinquenta*

## *Eng. Gilberto Lobo de Campos*

Perícias de Engenharia e Avaliações

e um reais e trinta e quatro centavos), valor apurado na época da distribuição desta ação.

- Assim sendo como não foi possível resolver amigavelmente a pendência não restou alternativa senão ingressar com o ajuizamento da presente ação
- Diante do exposto, vem o autor requerer a V.Exa., se digne mandar citar os requeridos para pagar o valor devido supracitado e caso não seja feito penhorar os bens indicados na inicial.
- Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a penhora e a avaliação da vaga de garagem em questão, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito de Juízo (fls.779).

As partes não indicaram assistente técnicos e nem formularam quesitos.

## II - VISTORIA DO IMÓVEL

### 2.1) Situação e Localização

Após estudo dos autos, este Perito dirigiu-se à Rua Álvaro de Andrade, nº 86/96, cuja entrada está atualmente fechada. O edifício também tem entrada pela Rua da Consolação nº 1/5, Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, bairro Consolação, para a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo.

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel pertence ao setor 006, quadra 022 e lote nº 1742-3 conforme dados da Planta Genérica de Valores, divulgado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O quarteirão onde se encontra o imóvel avaliando é delimitado pelas seguintes referências: Av. São Luís, Rua Quirino de Andrade, Rua da Consolação e Rua Álvaro de Carvalho.

O local dispõe de todos melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: iluminação pública, telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo, ruas asfaltadas e calçadas.

A ocupação predominante na região é comercial caracterizada por inúmeros edifícios de padrão variado, lojas, escritórios, consultórios, bancos, farmácias, lanchonetes, cinemas, etc.

A foto área parcial mostra localização do edifício onde se encontra o imóvel avaliando



## 2.2) Descrição do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características de acordo com vistoria realizada.

- **Situação:** *sua localização é no meio do quarteirão*
- **Topografia terreno:** *plano*
- **Formato:** *regular*
- **Condições do solo na superfície:** *firme e seco*
- **Área do terreno:** *396,00 m<sup>2</sup>*
- **Frente:** *12,40 m<sup>2</sup>*
- **Fração Ideal:** *0,0023*

## 2.3) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se o Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo G.A.X.T, edifício construído em 1970 com 28 pavimentos (andares), 4 elevadores;

A garagem penhorada possui as seguintes dimensões:

- Área Construída Garagem ..... 25,12 m<sup>2</sup>

A garagem avalianda está localizado no 28º andar

## Dados da Certidão de Dados Cadastrais.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 006.022.1742-3			
Local do Imóvel: R ALVARO DE CARVALHO, 86 - 96 BOX 849 BLOCO 3 - CEP 01050-070 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALVARO DE CARVALHO, 86 - 96 BOX 849 BLOCO 3 - CEP 01050-070			
Contribuinte(s): CPF 033.455.118-86      VERA HELENA BUENO GAMBOA BAUMER			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	396	Terçada (m)	12,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0023
Área total (m²):	396		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	26	Padrão de construção:	6-A
Área ocupada pela construção (m²):	396	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.074,00		
- da construção:	1.047,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.622,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	9.828,00		
Base de cálculo do IPTU:	14.150,00		
Reservado 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 25/08/2022, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certificoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certificoes/</a>			
Data de Emissão: 27/05/2022			
Número do Documento: 2.2022.005853208-2			
Solicitante: GILBERTO LOBO DE CAMPOS (CPF 914.918.148-20)			

## III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

**Fotos 1 e 2:** Vista do Edifício GAXT (frente para Consolação)





**Fotos 3 e 4:** Vista do Edifício GAXT (frente para Rua Álvaro de Carvalho)



**Fotos 5:** Vista da Biblioteca Municipal situada na frente do imóvel avaliando**Fotos 6:** Vista da rua na frente do imóvel avaliando

**Fotos 7 a 10:** Vista externa e interna do estacionamento onde se encontra a vaga avaliada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LOBO DE CAMPOS, protocolado em 31/05/2022 às 15:07, sob o número WJMJ22408938031. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018567-50.2019.8.26.0405 e código D1BD9AA.

## IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda e os foros judiciais tem aceito pacificamente, dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber:

- **Método Comparativo e**
- **Método Evolutivo**

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com o valor de outros imóveis colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescência funcional (depreciação) e o valor de comercialização.

As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com aplicação de índices divulgados em revistas especializadas no ramo da construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo Valores de Edificações de

Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE - SP.

#### **4.1) Método Adotado**

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do método de comparativo pelas razões abaixo relacionadas:

- *a existência no mesmo edifício e nos imóveis vizinhos elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos para aplicação do método comparativo.*
- *método comparativo representa com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário.*
- *de acordo com a “Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos - elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Dep. de São Paulo, recomenda que Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.*

## V - VALOR DO IMÓVEL

### 5.1) Considerações

O imóvel possui as seguintes áreas de acordo com as informações contidas na certidão imobiliária:

**Área Construída.....25,12 m<sup>2</sup>**

Obs.: No caso de avaliação de vagas comerciais em edifícios garagem, a variação da área construída tem pouca influência no valor do imóvel. Assim a pesquisa será feita considerando o valor de cada vaga independente da área construída.

### 5.2) Pesquisa de Mercado

#### 5.2.1) Tratamento de Homogeneização

##### a) Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto de 10 % para compensar o aumento natural das estimativas.

##### b) Transposição

Tratando-se de avaliação de vagas de garagens em edifícios pelo método

comparativo, a participação do terreno no valor do imóvel é muito pequena, sendo irrelevante a homogeneização dos elementos com relação ao local.

**c) Padrão e Idade**

O imóvel em avaliação foi enquadrado na classe Comercial-Serviço-Industrial, grupo 2.1 Escritório, padrão equivalente ao de **“Escritórios Padrão Médio”** com idade aparente de 52 anos. Os coeficientes para homogeneização são irrelevantes para este tipo de avaliação

**d) Atualização**

Quando os valores obtidos provêm de ofertas ou transações em datas diversas ao da avaliação, a atualização será feita através dos índices da FIPE. Entretanto devido a atual estabilidade econômica, as ofertas ou transações realizadas nos últimos doze meses não serão atualizadas.

**5.2.3) Elementos Pesquisados**

# Eng. Gilberto Lobo de Campos

Perícias de Engenharia e Avaliações

**Comparativo 1:** vaga de garagem      **Edifício:** "G.A.X.T"      **Data:** mai / 22  
**Endereço:** Rua da Consolação 1/5      **Bairro:** Consolação  
**Área útil/total:** 20,00 m<sup>2</sup>  
**Fonte:** SP Brokers -Soluções Imobiliárias Ltda.      **Tel.:** 0800 555 2100      **Informante:** internet  
**Valor:** R\$ 5.000,00 (à vista)      **Natureza:** oferta      **Atualização:** 1,00  
**Obs.:** cód. B0009205

$$V_u = R\$ 5.000,00 \times 0,90 = R\$ 4500,00$$

$$V_u = R\$ 4.500,00$$

**Comparativo 2:** vaga de garagem      **Edifício:** "Gar. Aut. San Siro"      **Data:** mai / 22  
**Endereço:** Rua da Consolação, 242      **Bairro:** Consolação  
**Área útil/total:** 17,00 m<sup>2</sup>  
**Fonte:** Naga Negócios Imobiliários      **Tel.:** (11)2855-5266/9434-7109      **Informante:** internet  
**Valor:** R\$ 25.000,00 (à vista)      **Natureza:** oferta      **Atualização:** 1,00  
**Obs.:** cód.: GR0001

$$V_u = R\$ 25.000,00 \times 0,90 = R\$ 22.500,00$$

$$V_u = R\$ 22.500,00$$

**Comparativo 3:** vaga de garagem      **Edifício:** "Garagem Automática Roosevelt"      **Data:** mai / 22  
**Endereço:** Rua Nestor Pestana, 121      **Bairro:** Consolação  
**Área útil/total:** 16,60/29,00 m<sup>2</sup>  
**Fonte:** Scalzitti Imóveis      **Tel.:** 3258-0563      **Informante:** internet  
**Valor:** R\$ 10.600,00 (à vista)      **Natureza:** oferta      **Atualização:** 1,00  
**Obs.:** Box S-I-G-I; cód. GR 0010

$$V_u = R\$ 10.600,00 \times 0,90 = R\$ 9.540,00$$

$$V_u = R\$ 9.540,00$$



## Eng. Gilberto Lobo de Campos

Perícias de Engenharia e Avaliações

<b>Comparativo 4:</b> vaga de garagem	<b>Edifício:</b> “Garagem Automática San Siro”	<b>Data:</b> mai / 22
<b>Endereço:</b> Rua da Consolação, 242	<b>Bairro:</b> Consolação	
<b>Área útil/total:</b> 18,00 m <sup>2</sup>		
<b>Fonte:</b> Imobiliária Lopes	<b>Tel.:</b> (11) 3067-0012	<b>Informante:</b> internet
<b>Valor:</b> R\$ 25.000,00 (à vista)	<b>Natureza:</b> oferta	<b>Atualização:</b> 1,00
<b>Obs.:</b> cód. REO 287384		

$$V_u = R\$ 25.000,00 \times 0,90 = R\$ 22.500,00$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 22.500,00**

<b>Comparativo 5:</b> vaga de garagem	<b>Edifício:</b> “GAXT”	<b>Data:</b> mai / 17
<b>Endereço:</b> Rua da Consolação, 1 a 5	<b>Bairro:</b> Consolação	
<b>Área útil/total:</b> 25,00 m <sup>2</sup>		
<b>Fonte:</b> SP Centro Imóveis	<b>Tel.:</b> (11) 998 621 248	<b>Informante:</b> internet
<b>Valor:</b> R\$ 12.000,00 (à vista)	<b>Natureza:</b> oferta	<b>Atualização:</b> 1,00
<b>Obs.:</b> cód. 3970 Tem 2 vagas para venda com área total 50 m <sup>2</sup> e valor de R\$24000,00		

$$V_u = R\$ 12.000,00 \times 0,90 = R\$ 10.800,00$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 10.800,00**

<b>Comparativo 6:</b> vaga de garagem	<b>Edifício:</b> “GAXT”	<b>Data:</b> mai / 17
<b>Endereço:</b> Rua da Consolação, 1 a 5	<b>Bairro:</b> Consolação	
<b>Área útil/total:</b> 25,00 m <sup>2</sup>		
<b>Fonte:</b> SP Centro Imóveis	<b>Tel.:</b> (11) 998 621 248	<b>Informante:</b> internet
<b>Valor:</b> R\$ 12.000,00 (à vista)	<b>Natureza:</b> oferta	<b>Atualização:</b> 1,00
<b>Obs.:</b> cód. 3970		

$$V_u = R\$ 12.000,00 \times 0,90 = R\$ 10.800,00$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 10.800,00**

**Comparativo 7:** vaga de garagem      **Edifício:** “Gar. Aut. Das Bandeiras”      **Data:** mai / 17  
**Endereço:** Rua Álvaro de Carvalho, 161      **Bairro:** Centro  
**Área útil/total:** 20,00 m<sup>2</sup>  
**Fonte:** Farah Adm de Bens      **Tel.:** (11) 3819-8402      **Informante:** internet  
**Valor:** R\$ 10.000,00 (à vista)      **Natureza:** oferta      **Atualização:** 1,00  
**Obs.:** box 6, 17º andar

$$V_u = R\$ 10.000,00 \times 0,90 = R\$ 9.000,00$$

$$V_u = R\$ 9.000,00$$

### 5.2.4) Saneamento Amostral

ITEM	Valor UNIT.
1	R\$ 4500,00
2	R\$ 22500,00
3	R\$ 9540,00
4	R\$ 22500,00
5	R\$ 10800,00
6	R\$ 10800,00
7	R\$ 9000,00

Somatório → 89640

Média Aritmética = R\$ 12805,71 /m<sup>2</sup>

#### ♦ Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral tem por objetivo a retirada de elementos com desvios acentuados em relação a média e será considerada um intervalo com elementos homogêneos aquele definido entre os limites de  $\pm 30\%$  do respectivo valor médio encontrado.

$$\text{Limite inferior: } 12805,71 - 30\% = 8964,00$$

$$\text{Limite Superior: } 12805,71 + 30\% = 16647,43$$

Os elementos nº 1,2 e 4 são discrepantes. Retirando-se os elementos e procedendo-se da mesma maneira até não haja mais elementos discrepantes, temos:

$$\text{Média Saneada (4)} = 10.35,00$$

#### 5.3) Valor da Sala Comercial

De acordo com os critérios estabelecidos no “**Método Comparativo**” e com base no valor encontrado na pesquisa realizada, o valor atual da vaga de garagem será de:

$$V_i = \text{R\$ } 10.035,00$$

Arredondando-se o valor acima temos :

$$V_i = \text{R\$ } 10.000,00$$

**Valor da Vaga = R\$ 10.000,00 (maio/2022)**

## VI - ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V.Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação composto por 20 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de maio de 2.022

---

**Gilberto Lobo De Campos**  
**Perito Judicial – CREA - 65.440/D**