



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.

Processo nº. 1066623-88.2021.8.26.0100

SUB CONDOMINIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL, devidamente qualificado, por intermédio de seu advogado e bastante procurador, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (CONTRIBUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)**, em epigrafe, em tramite perante este respeitável juízo e respectivo Cartório, vêm mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do laudo de prova emprestada deferida, onde se apurou o valor de idêntico imóvel ao penhorado nos autos em R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais).

Nestes termos.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

ANDRÉ LUIZ INÁCIO DE MORAIS

OAB/SP Nº. 207.129

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 1047307-55.2022.8.26.0100
CARTÓRIO : 26º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO
REQUERENTE : SUBCONDOMÍNIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL
REQUERIDO : JOSÉ ROBERTO CORTEZ

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 DOS IMÓVEIS

Localização: Rua Padre João Manoel, nº 60, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Jardim Paulista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Data base: Abril de 2025

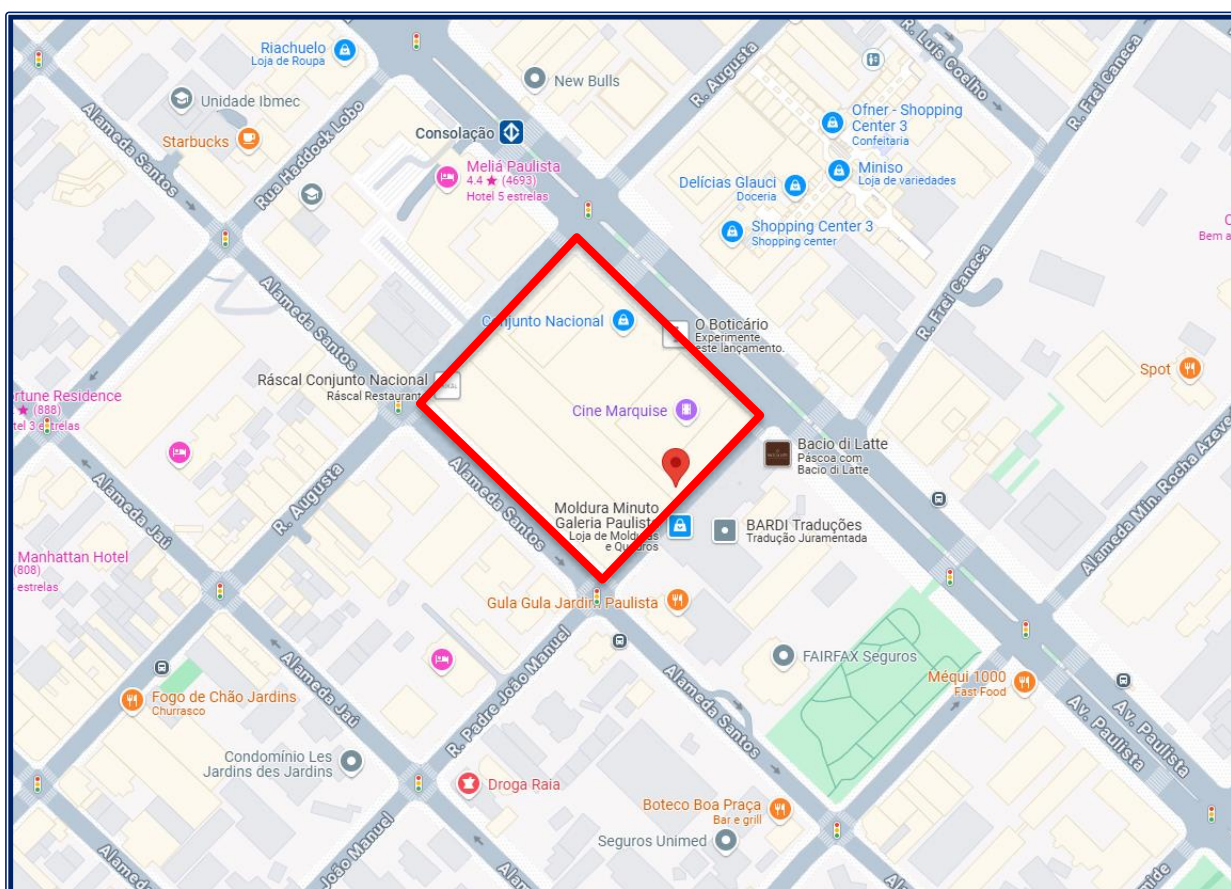
Valor da vaga de garagem (Matrícula nº 41.865): R\$ 75.000,00
(setenta e cinco mil reais)

Valor da vaga de garagem (Matrícula nº 25.595): R\$ 75.000,00
(setenta e cinco mil reais)

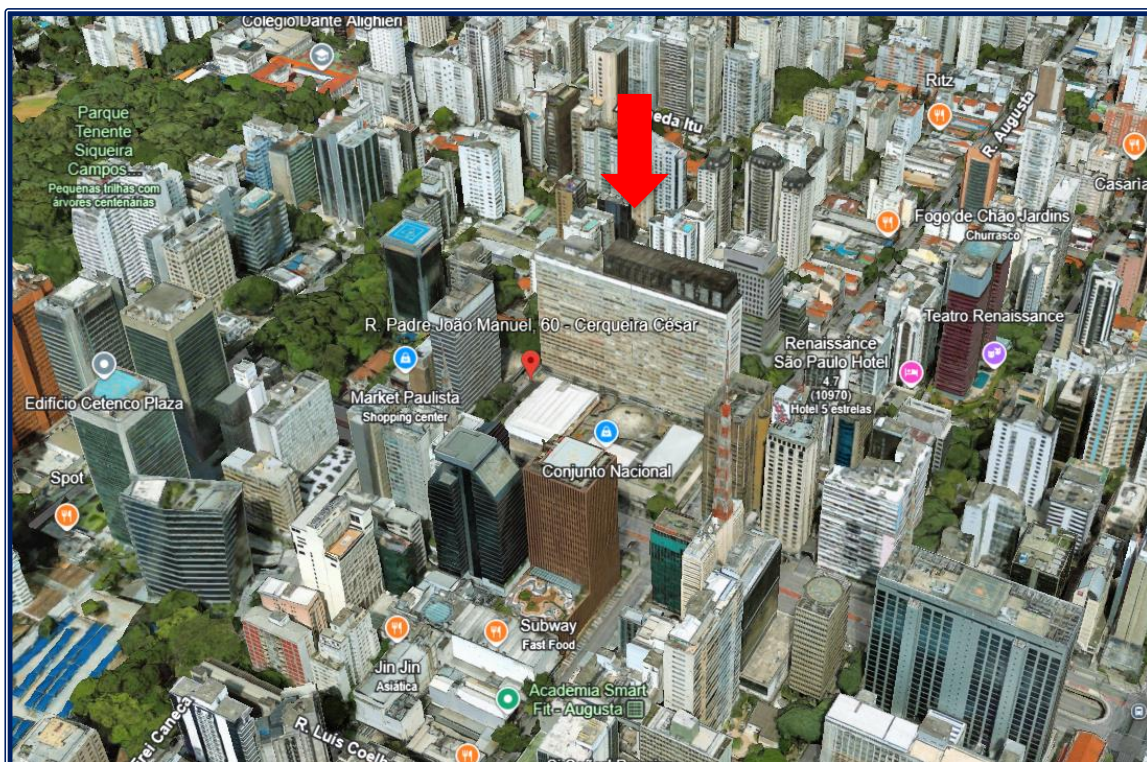
CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1.104, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (duas) vagas de garagem em espaço não delimitado e nem privativo, quotas de participação condominial nºs 61 e 182, localizadas no 1º e 2º subsolo do Conjunto Nacional, localizado na Rua Padre João Manoel, nº 60, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**.

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



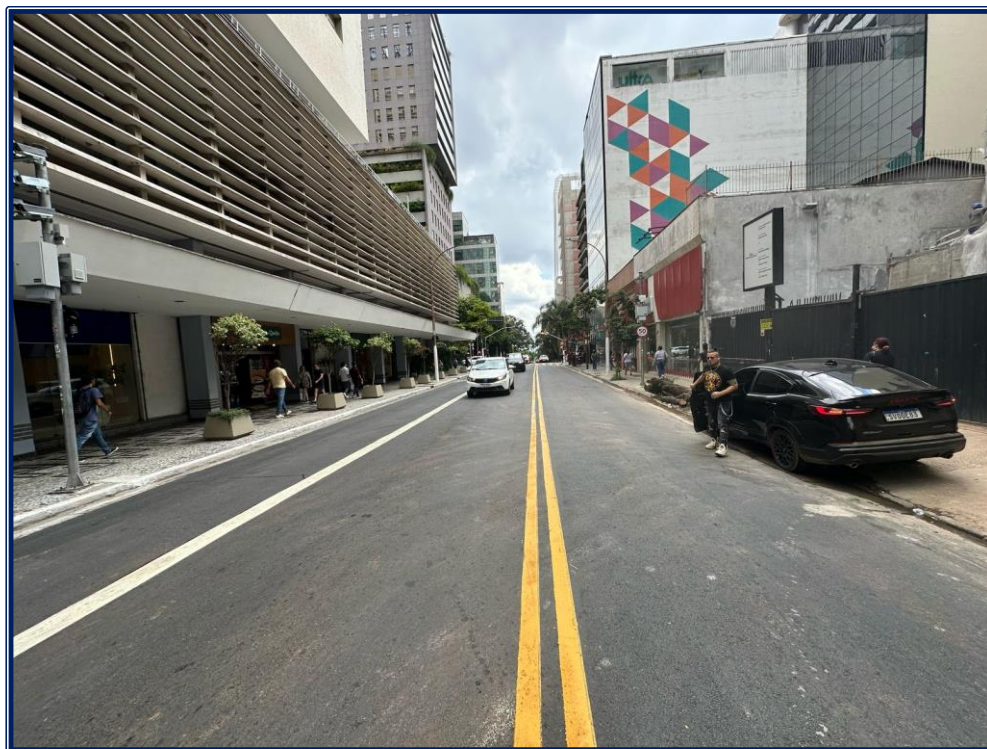
4. Foto aérea



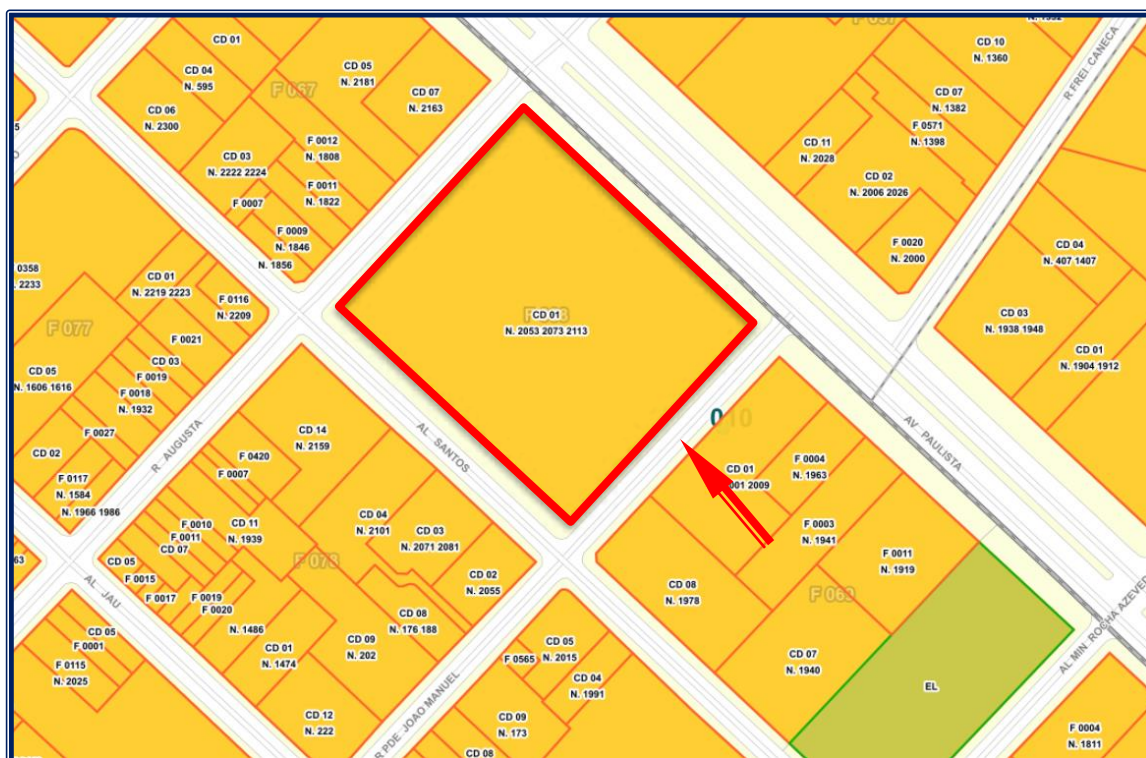
5. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício



6. Planta de localização



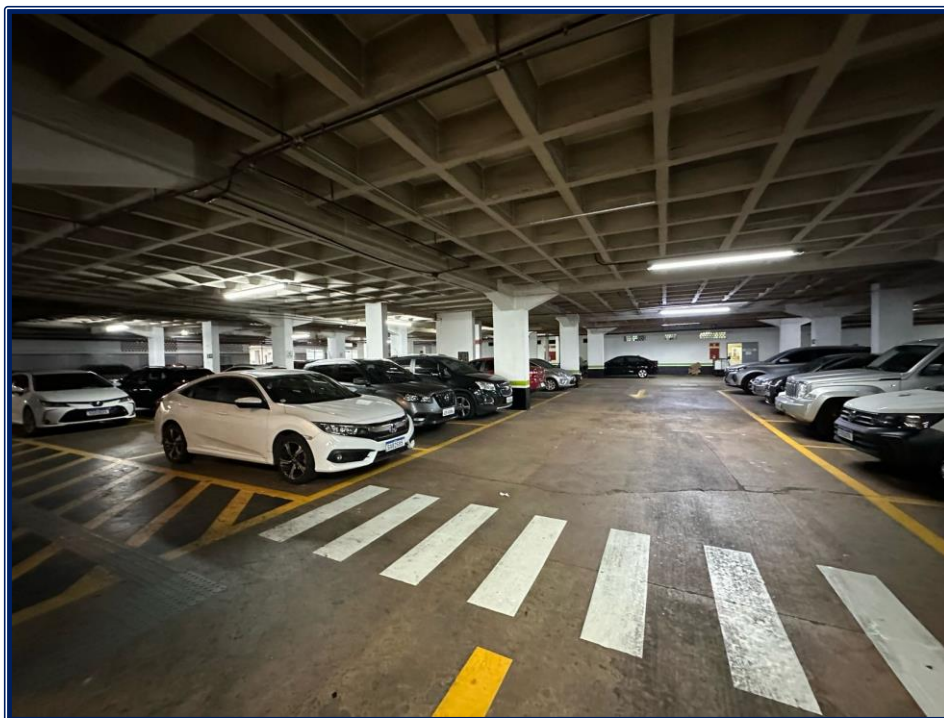
12. Características construtivas das vagas de garagem

Piso	Concreto armado
Laje	Laje nervurada
Revestimento interno	Cerâmica e pintura a látex
Idade real	68 (sessenta e oito) anos
Área útil	10,00m²

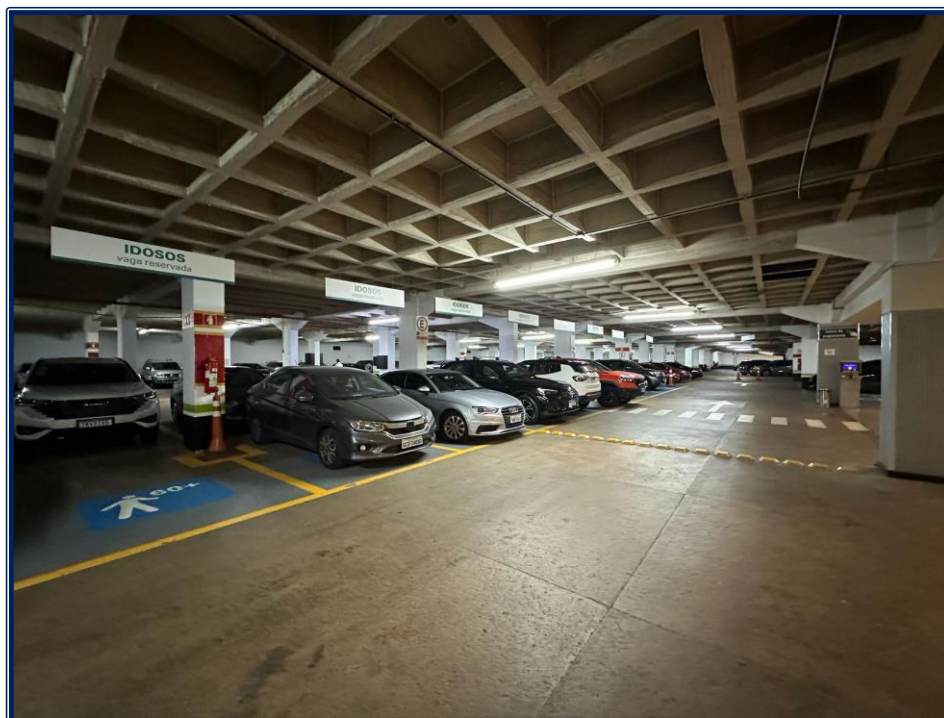
Obs.:

- a)** *A idade real do Subcondomínio Garage Conjunto Nacional foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

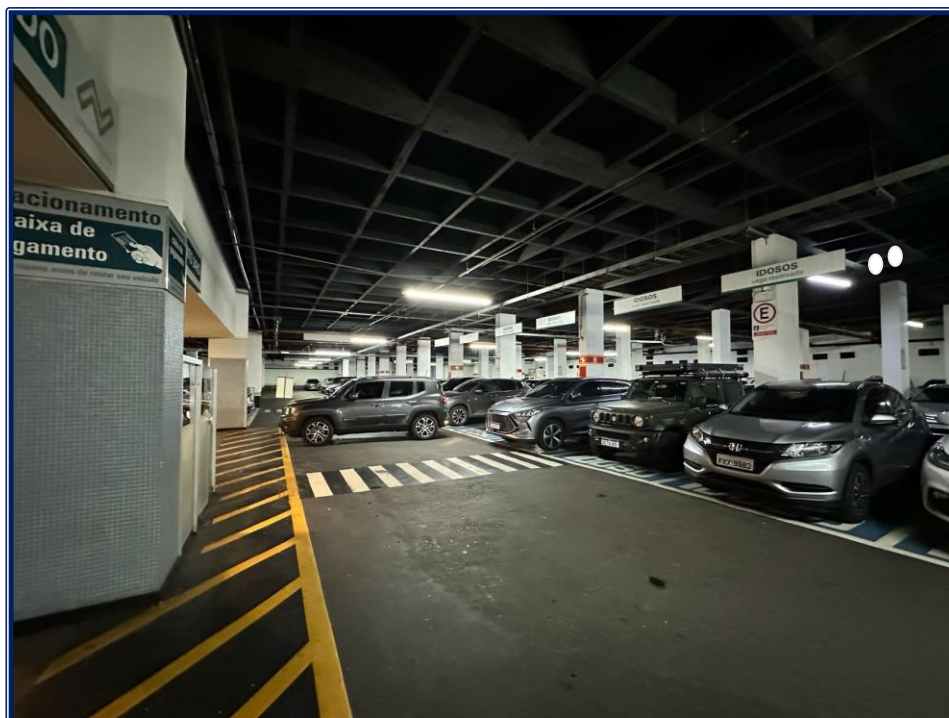
13. Ilustração fotográfica do estacionamento



Vista geral da garagem



Vista geral da garagem



Vista geral da garagem

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de escritórios 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 útil de um escritório na região onde se localiza as vagas 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 escritório e das vagas de garagem avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor das vagas de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra as vagas avaliando, referente ao mês de abril de 2025, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 15.064,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado das vagas para venda (V_a)

$V_a = (V_u \times A_{cp} \times F_c)$, sendo:

V_a = Valor de mercado das vagas para venda

V_u = Valor unitário (R\$ 15.064,04 / m²)

A_{cp} = Área construída útil 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.

$$V_a = (15.064,04 \times 10,00 \times 0,50)$$

V_a = R\$ 75.320,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 75.000,00$$

(setenta e cinco mil reais)

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 010.068.0635-0

Local do Imóvel:

AV PAULISTA, 2073 - VG 1
CONJUNTO NACIONAL CEP 01311-940
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV PAULISTA, 2073 - VG 1
CONJUNTO NACIONAL CEP 01311-940

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	13.325	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0003
Área total (m²):	13.325		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	30	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	10.322	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1957		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	32.950,00
- da construção:	3.245,00

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

- da área incorporada:	156.626,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	19.470,00
Base de cálculo do IPTU:	176.096,00

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 **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/04/2025

Número do Documento: 2.2025.000967990-7

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

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 2019**.

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 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

V_a = Valor de oferta do escritório comparativo

A_u = Área útil ponderada do escritório comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do escritório comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do escritório comparativo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Médio (4,745)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	68 (sessenta e oito) anos
Área útil ponderada da vaga	10,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,200
Índice fiscal	32.950,00
Data-base	Abril de 2025

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Foxter SP – Sr. Ronaldo
	Tel.: (11) 5198-0818
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Padre João Manuel, nº 222 – 3º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 078 e Índice Fiscal 16.540,00
05. Área útil ponderada / vagas	30,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,767)
07. Idade do prédio	28 (vinte e oito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,713
10. Valor de oferta de venda	R\$ 467.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(467.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,992 + 1,275 + 0,823 + 0,281 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 16.456,91 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Re/max Boutique – Sr. Antônio Gallucci
	Tel.: (11) 2892-4155 (11) 96595-4066
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Padre João Manuel, nº 199 – 9º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 079 e Índice Fiscal 16.544,00
05. Área útil ponderada / vagas	31,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,745)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,750
10. Valor de oferta de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica



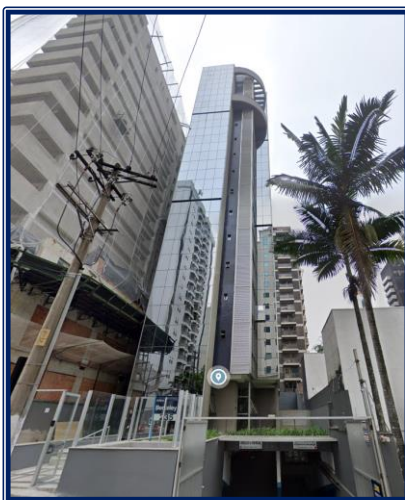
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(350.000,00 / 36,00) \times 0,90 \times (1,992 + 1,280 + 1,000 + 0,267 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 13.460,35 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Imoplay Real Estate – Sr. Tiago
	Tel.: (11) 2892-4155 (11) 96595-4066
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Padre João Manuel, nº 235 – 9º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 079 e Índice Fiscal 16.544,00
05. Área útil ponderada / vagas	36,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,767)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,591
10. Valor de oferta de venda	R\$ 480.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(480.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,992 + 1,301 + 0,823 + 0,276 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 14.659,61 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Rem/ax Capital Imobi – Sr. Leandro
	Tel.: (11) 91607-1818
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Frei Caneca, nº 1407– 6º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 099 e Índice Fiscal 14.678,00
05. Área útil ponderada / vagas	20,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,745)
07. Idade do prédio	48 (quarenta e oito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,418
10. Valor de oferta de venda	R\$ 220.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

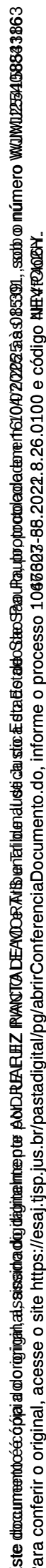
$$V_{u4} = [(220.000,00 / 59,50) \times 0,90 \times (2,245 + 1,223 + 1,000 + 0,478 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 15.414,90 / \text{m}^2$$

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se você não é o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder e destruir o documento imediatamente. Se você tem alguma dúvida, contate o remetente.

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se você não é o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder e destruir o documento imediatamente. Para mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10836023-88.2022.8.26.0100 e código 9847426094.

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se não for o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder, não compartilhar e destrua o documento. Para garantir a segurança das informações, recomendamos que você não envie documentos sensíveis por e-mail. Em caso de dúvida, consulte o setor de TI ou o responsável pela segurança da informação.



Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se não for o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder e destruir o documento imediatamente. Se você não sabe quem é o remetente, informe imediatamente a autoridade competente. Obrigado por sua atenção.

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se não for o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder e destruir o documento imediatamente. Se você não sabe quem é o remetente, informe imediatamente a autoridade competente. Obrigado por sua atenção.

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se você não é o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer finalidade. Se você recebeu este documento por engano, por favor, não responder e destruir o documento imediatamente. Se você tiver alguma dúvida, entre em contato com o remetente.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	A& S Administração de Imóveis – Sra. Antônio Maria
	Tel.: (11) 3284-1110 (11) 99972-0299
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Avenida Paulista, nº 2001 – 19º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 069 e Índice Fiscal 32.792,00
05. Área útil ponderada / vagas	30,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,273)
07. Idade do prédio	52 (cinquenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,349
10. Valor de oferta de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(450.000,00 / 35,00) \times 0,90 \times (1,005 + 1,275 + 0,900 + 0,573 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 8.710,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	FL Brokers – Sra. Sarah
	Tel.: (11) 94322-6080
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Padre João Manuel, nº 199 – 12º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 079 e Índice Fiscal 16.544,00
05. Área útil ponderada / vagas	32,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,745)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,718
10. Valor de oferta de venda	R\$ 400.000,00

Ilustração fotográfica

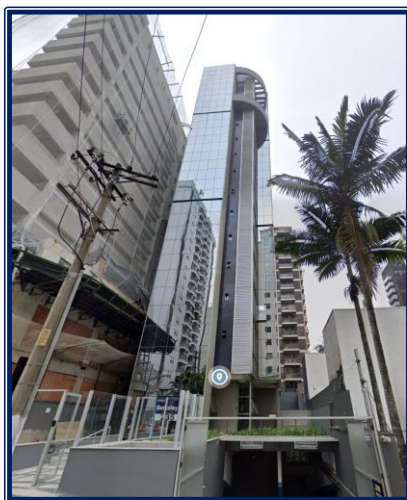
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = [(400.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,992 + 1,284 + 1,000 + 0,279 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 15.122,04 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	FL Brokers – Sra. Sarah
	Tel.: (11) 94322-6080
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Padre João Manuel, nº 235 – 5º Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 010, Quadra 079 e Índice Fiscal 16.544,00
05. Área útil ponderada / vagas	36,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,767)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 500.000,00

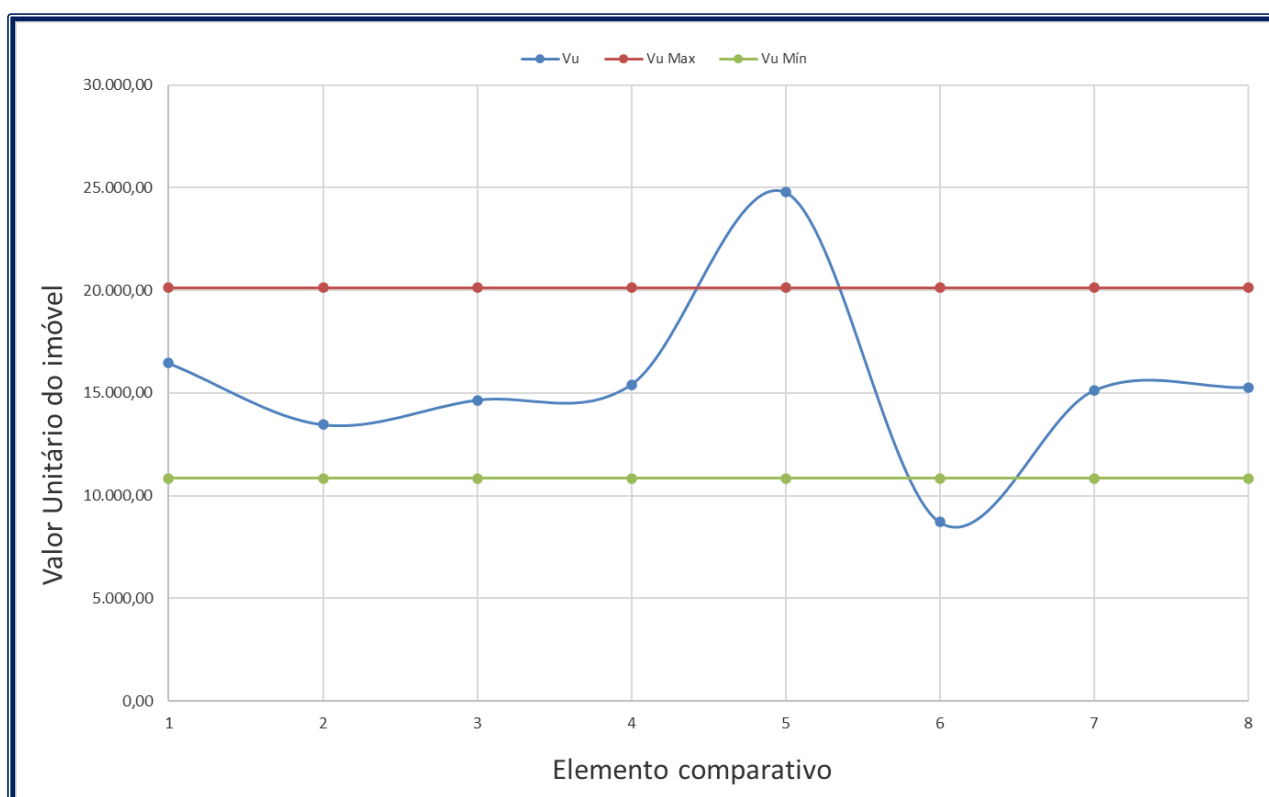
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u8} = [(500.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,992 + 1,301 + 0,823 + 0,276 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 15.270,43 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	467.000,00	0,90	1,992	35,00	1,275	0,823	0,281	4	16.456,91
02	350.000,00	0,90	1,992	36,00	1,280	1,000	0,267	4	13.460,35
03	480.000,00	0,90	1,992	41,00	1,301	0,823	0,276	4	14.659,61
04	220.000,00	0,90	2,245	25,00	1,223	1,000	0,478	4	15.414,90
05	520.000,00	0,90	2,245	38,00	1,289	1,000	0,478	4	24.783,37
06	450.000,00	0,90	1,005	35,00	1,275	0,900	0,573	4	8.710,41
07	400.000,00	0,90	1,992	37,00	1,284	1,000	0,279	4	15.122,04
08	500.000,00	0,90	1,992	41,00	1,301	0,823	0,276	4	15.270,43



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	16.456,91
V_{u2}	13.460,35
V_{u3}	14.659,61
V_{u4}	15.414,90
V_{u5}	24.783,37
V_{u6}	8.710,41
V_{u7}	15.122,04
V_{u8}	15.270,43

$$MA = \frac{R\$ 123.878,01}{8} / m^2 = R\$ 15.484,75 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 10.839,33 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 20.130,18 / m^2$$

Portanto, os elementos nº 5 e 6 foram desprezados, logo:

$$MA = \frac{R\$ 90.384,23}{6} / m^2 = R\$ 15.064,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 10.544,83 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 19.583,25 / m^2$$

$$V_u = R\$ 15.064,04 / m^2$$