

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Execução de Título Extrajudicial
Processo Digital nº 1136242-37.2023.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641 /SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO GARAGEM CENTRAL RIACHUELO** movem em face de **RUBENS AUGUSTO CAMARGO DE MORAES** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação no evento 117 para avaliar o imóvel, descrito na Matrícula nº 65.339 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

IMÓVEL: BOX Nº 27-F-1 localizado no 27º pavimento da GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, sito à rua Riachuelo, nº 241 e à Avenida 23 de maio, nº 151, no 1º Subdistrito - Sé, constituído de um lugar para estacionamento de automóvel, contando com área útil de 20,02ms2., e correspondendo-lhe a fração ideal de 420/406.200 avos do terreno.

Contribuinte: 005.019.0923-0

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	BOX em Edifício Automático de Garagens
LOCAL	Rua Riachuelo nº 241 – Sé -Centro – São Paulo – SP - CEP 01007-000
MATRÍCULA	65.339 – 4º CRI
CONTRIBUINTE	005.019.0923-0
Área Construída.....20,02m²	
NOTA: Área extraída da respectiva matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 17.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 16/07/2026	
DATA DA VISTORIA: 04/07/2026	

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda, quando houver oferta.

Considerando a escassez de ofertas de vagas autônomas em edifícios de garagem automática na mesma via do imóvel avaliando, a pesquisa foi ampliada para imóveis localizados em seu entorno, dentro da região central do Município de São Paulo. Os elementos selecionados apresentam características construtivas e funcionais semelhantes, sendo as diferenças locacionais compensadas mediante aplicação de fator de homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para A Norma de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011.

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

“10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Contudo, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, a signatária observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

Nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias em executivos judiciais, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% e lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, razão pela qual o referido fator não será aplicado no presente caso.

4.1- Fator Área (F.A):

O fator área foi aplicado para compatibilizar as diferenças dimensionais entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos. No mercado de vagas de garagem, entretanto, a área constitui atributo de influência secundária na formação do valor, prevalecendo fatores como localização, funcionalidade, tipologia da garagem e facilidade de utilização.

As áreas dos elementos comparativos variam entre 15,00 m² e 20,00 m², situando-se dentro da faixa normalmente observada para vagas autônomas em edifícios de garagem automática, razão pela qual os ajustes efetuados foram moderados.

4.2 - Fator Localização (F.L):

Considerando a escassez de ofertas de vagas autônomas em edifícios de garagem automática na mesma via do imóvel avaliando, a pesquisa foi ampliada para imóveis localizados em seu entorno, dentro da região central do Município de São Paulo. Os elementos selecionados apresentam características construtivas e funcionais semelhantes, sendo as diferenças locacionais compensadas mediante aplicação de fator de homogeneização, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653.

4.3 - Fator Tipo de Garagem (F.T):

A homogeneização somente é aplicável quando existirem diferenças entre as características dos elementos comparativos e do imóvel avaliando capazes de influenciar o comportamento do mercado. Como, no presente caso, todos os imóveis pertencem à mesma tipologia construtiva e funcional (garagem automática), adotou-se fator unitário (1,00), preservando-se a equivalência entre os dados de mercado utilizados.

Map of Central 1926 area in São Paulo, showing the location of Condomínio Garagem Central Riachuelo marked with a red pin. The map includes surrounding streets like Av. 23 de Maio, R. Maria Paula, and R. Direita, as well as nearby landmarks like Praça Bandeira and Praça Dr. João Mendes.

Dirigindo-se à Rua Riachuelo, Sé, a signatária vistoriou o imóvel, tirando fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



Foto 01
Vista da fachada da Garagem

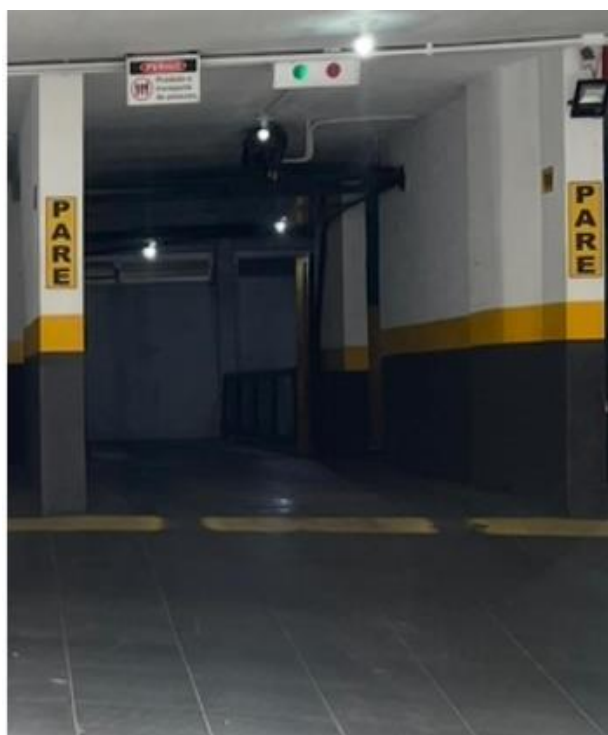


Foto 02
Vista da parcial elevador da Garagem

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



Foto 03
Vista da parcial Box da Garagem

5.2– CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Riachuelo**, no trecho em consideração tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se na **Sé - Centro**, com localização privilegiada e fácil acesso para as principais avenidas.

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

6.0– DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.3), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA AURORA 990 – A 1,4KM DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: GARAGEMAUTOMÁTICA REPÚBLICA	
OFERTA: R\$ 15.000,00	Unitário de Partida: R\$ 1.000,00
FONTE: Tânia Amorim Imóveis (11) 3255-1230 cod. GR0003	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Garagem Automática
FAIXA	Valor Médio
ÁREA ÚTIL	15,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 vaga de garagem, com elevador automático. Condomínio: R\$310,00

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator área $F_a = 1,02$

Fator localização $F_l \rightarrow = 0,97$

Fator tipo de garagem $F_t = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 1.000,00}} \times \underset{F_a}{1,02} \times \underset{F_l}{0,97} \times \underset{F_t}{1,00} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ 989,40/m}^2$$

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA ALVARO DE CARVALHO – A 800M DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: GARAGEM AUTOMÁTICA	
OFERTA: R\$ 10.000,00	Unitário de Partida: R\$ 500,00
FONTE: Farah Adm. de Bens (11) 3819-8402 cod. GAC 151	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Garagem Automática
FAIXA	Valor Médio
ÁREA ÚTIL	20,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 vaga de garagem, com elevador automático. Condomínio: R\$380,00

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator área $F_a = 1,00$

Fator localização $F_l \rightarrow = 1,05$

Fator tipo de garagem $F_t = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\frac{R\$ 500,00}{V_u \text{ de partida}} \times \frac{1,00}{F_a} \times \frac{1,05}{F_l} \times \frac{1,00}{F_t} \right)$$

$$V_{u1} = R\$ 525,00/m^2$$

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA NESTOR PESTANA 121 – A 1,3KM DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: GARAGEM AUTOMÁTICA ROOSEVELT	
OFERTA: R\$ 15.000,00	Unitário de Partida: R\$ 882,35
FONTE: Heaven Imóveis (11) 5461-9361 cod. HE 1852	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Garagem Automática
FAIXA	Valor Médio
ÁREA ÚTIL	17,00m²
CARACTERÍSTICAS	1 vaga de garagem, com elevador automático. Condomínio: R\$ 268,00

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator área $F_a = 1,02$

Fator localização $F_l \rightarrow = 0,97$

Fator tipo de garagem $F_t = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 882,35}} \times \underset{F_a}{1,02} \times \underset{F_l}{0,97} \times \underset{F_t}{1,00} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ 881,99/m}^2$$

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA NESTOR PESTANA 121 – A 1,3KM DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: GARAGEMA UTOMÁTICA ROOSEVELT	
OFERTA: R\$ 15.000,00	Unitário de Partida: R\$ 1.000,00
FONTE: T GRM Serviços imobiliários (11) 3815-4000 cod. 28920 – Corretor Pedro	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Garagem Automática
FAIXA	Valor Médio
ÁREA ÚTIL	15,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 vaga de garagem, com elevador automático. Condomínio: R\$ 280,00

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator área $F_a = 1,02$

Fator localização $F_l \rightarrow = 0,97$

Fator tipo de garagem $F_t = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 1.000,00}} \times \underset{F_a}{1,02} \times \underset{F_l}{0,97} \times \underset{F_t}{1,00} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ 1.009,40/m}^2$$

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

6.1– TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 1.000,00	R\$ 989,40
2	R\$ 500,00	R\$ 525,00
3	R\$ 882,35	R\$ 881,99
4	R\$ 1.000,00	R\$ 989,40
Soma	R\$ 3.382,35	R\$ 3.385,79
n. elementos	04	04
Média	R\$ 845,58	R\$ 846,44
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 592,50
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 1.100,37

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

6.2– CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_g = A \times q$$

Onde:

V_g = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda, mesmo semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado na mesma região do avaliando Condomínio e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 846,44/m²**

$$V_g = 846,44m^2 \times R\$ 20,02/m^2$$

$$V_g = \mathbf{R\$ 16.945,72}$$

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

7.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os elementos apontados a signatária avalia o **BOX nº 27-F-1** localizado no **Condomínio Garagem Central Riachuelo**, situado à **Rua Riachuelo, nº 241**, no **1º subdistrito Sé**, em

R\$ 17.000,00

(DEZESSETE MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 13 (treze) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapa digital.

São Paulo, 16 de julho de 2026.

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita Avaliadora Judicial
(assinado digitalmente)