

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

*Expeço
a feui ao perito.
Dyem sobe
o laudo em
anexo, e to 1 subscrit
histowla e
Autonio
mt S, 10/10/16
ap*

PROCESSO 0212029-22.2005.8.26.0100

TJSP-18ª OF. CIVEL CENTRAL-10/OUT/2016 15:22:04

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE RITO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO ANTONIO COSTA** contra **ESPÓLIO DE FRANCISCO J. S. SANTOS E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o levantamento dos honorários depositados às fls. 219 (R\$ 5.120,00), bem como seja a Sra. Mirtes Soares Lemes de Souza, portadora do RG 5.170.506-0, autorizada a retirar a correspondente guia de levantamento.

Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo, 7 de outubro de 2016

MARIO DE SOUZA JUNIOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA AKEMI OSHIRO, liberado nos autos em 07/12/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0212029-22.2005.8.26.0100 e código 60E6479.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL

M. de Souza Junior
laudo de
anexo, em
sumários
Int. a Cartório
mt
10/10/2016
M

PROCESSO 0212029-22.2005.8.26.0100

100
TJSP-18ª OF. CÍVEL-CENTRAL-18ª VARA/2016 15:22 034639

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da AÇÃO DE RITO SUMÁRIO requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO ANTONIO COSTA contra ESPÓLIO DE FRANCISCO J. S. SANTOS E OUTRA, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA AKEMI OSHIRO, liberado nos autos em 17/12/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0212029-22.2005.8.26.0100 e código 60E6479.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:

Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:

Vistoria 3

CAPÍTULO III:

Avaliação 11

CAPÍTULO IV:

Conclusão 21

CAPÍTULO V:

Encerramento 22

A região tem características mistas, sendo observadas ocupações horizontais e verticais e usos residencial e comercial. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”), a região enquadra-se no Grupo II (“zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zona de incorporação”).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 12 do Setor 3. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Carneiro Leão é igual a 1.046,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZEIS-3 (“As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana”).

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), o Edifício Antonio Costa enquadra-se no padrão simples.

O edifício tem quarenta e um anos; tem um subsolo de garagem; tem comércio no térreo; não tem equipamentos de lazer; e é composto de sete andares, com dois apartamentos por andar e dois elevadores.

II.6 - Características do apartamento 62

Está localizado no sexto andar; encerra uma área útil de 63,40 m²; tem uma vaga de garagem; está em bom estado de conservação; e é composto de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 14) ilustram o Edifício Antonio Costa e o apartamento 62.



FOTOS 1/2/3 - Vista do Edifício Antonio Costa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA AKEMI OSHIRO, liberado nos autos em 17/12/2019 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0212029-22.2005.8.26.0100 e código 60E64A6.



FOTOS 4/5 - Vista da Rua Carneiro Leão. A seta amarela indica o Edifício Antonio Costa.

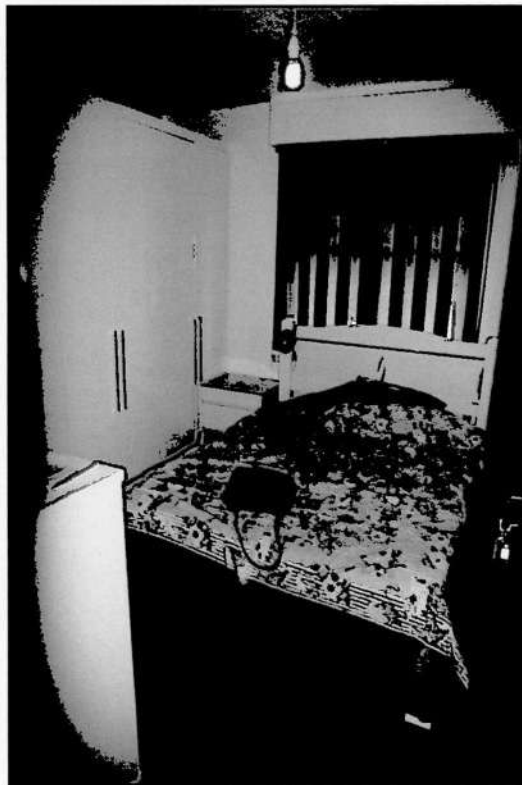


FOTOS 6/7 - A fotografia da esquerda ilustra a entrada do Edifício Antonio Costa; e a fotografia da direita ilustra a circulação do sexto andar.



FOTOS 8/9/10/11 - As fotografias ilustram a sala, a cozinha e a lavanderia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA AKEMI OSHIRO, liberado nos autos em 17/12/2019 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0212029-22.2005.8.26.0100 e código 60E64A6.



FOTOS 12/13/14 - As fotografias ilustram os dois dormitórios e o banheiro.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”).

2. A avaliação será norteadada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o valor do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do valor de venda de outros apartamentos localizados na região de interesse).

3. Em relação à tipologia, os apartamentos pesquisados são semelhantes ao apartamento avaliando, porque têm todos dois dormitórios e uma vaga de garagem, tal qual o apartamento avaliando. Contudo, a semelhança não é verificada em relação ao padrão, porque a maioria dos apartamentos pesquisados está localizada em prédio de padrão médio, enquanto o apartamento avaliando está localizado em prédio de padrão simples. Essa diferença será ponderada através dos pesos indicados no estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, revisão de 2007), adotando-se para o apartamento avaliando o peso 1,470, que corresponde ao peso de um prédio de padrão simples.

- Paradigma avaliatório: apartamento com dois dormitórios, uma vaga de garagem e localizado em prédio de padrão simples.

4. Os valores pesquisados, quando provenientes de oferta, serão reduzidos em 10%, de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

5. Os valores pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de valor unitário (valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento).

6. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento) resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

III.2 - Amostra pesquisada

Elemento 1:

Local: Rua Carneiro Leão nº 23 - 4º andar (Edifício Antonio Costa)
Apartamento: área útil do apartamento = 63,40 m²
padrão do prédio = simples (peso = 1,470)
Valor de venda: R\$ 256.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Lopes Castan Imóveis - Lourival - 96338.7090

$$V_{ul} = [(256.000,00 \times 0,90) \div 63,40] \times (1,470 \div 1,470) = R\$ 3.634,00/m^2$$

Elemento 2:

Local: Rua Azevedo Júnior nº 143 - 15º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 310.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Next Imóveis - Wagner - 99991.2870

$$V_{u2} = [(310.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = \text{R\$ } 4.259,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Local: Rua Azevedo Júnior nº 143 - 16º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 300.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Alexandre - 98072.1252

$$V_{u3} = [(300.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = \text{R\$ } 4.121,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Rua Carneiro Leão nº 395 - 10º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 55,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 285.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Next Imóveis - Wagner - 99991.2870

$$V_{u4} = [(285.000,00 \times 0,90) \div 55,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 3.559,00/m^2$$

Elemento 5:

Local: Rua Carneiro Leão nº 395 - 3º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 55,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 285.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Next Imóveis - Wagner - 99991.2870

$$V_{u5} = [(285.000,00 \times 0,90) \div 55,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 3.559,00/m^2$$

Elemento 6:

Local: Rua Carneiro Leão nº 290 - 17º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 300.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Fabiano - 98209.3747

$$V_{u6} = [(300.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 4.121,00/m^2$$

Elemento 7:

Local: Rua Carneiro Leão nº 290 - 13º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 280.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Luiz - 99898.7443

$$V_{u7} = [(280.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 3.847,00/m^2$$

Elemento 8:

Local: Rua Carneiro Leão nº 290 - 15º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 290.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Juliana - 98718.9051

$$V_{u8} = [(290.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = \text{R\$ } 3.984,00/\text{m}^2$$

Elemento 9:

Local: Rua Martim Burchard nº 254 - 10º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 54,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 295.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Lopes Castan Imóveis - Lourival - 96338.7090

$$V_{u9} = [(295.000,00 \times 0,90) \div 54,00] \times (1,470 \div 1,926) = \text{R\$ } 3.753,00/\text{m}^2$$

Elemento 10:

Local: Rua Piratininga nº 270 - sem indicação do andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 300.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Vitelli Imóveis - Reinaldo - 94741.1115

$$V_{u10} = [(300.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 4.121,00/m^2$$

Elemento 11:

Local: Rua Claudino Pinto nº 100 - 6º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 53,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 290.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Lopes Castan Imóveis - Sidney - 4302.7423

$$V_{u11} = [(290.000,00 \times 0,90) \div 53,00] \times (1,470 \div 1,926) = R\$ 3.759,00/m^2$$

Elemento 12:

Local: Rua Martim Burchard nº 156 - 8º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
padrão do prédio = médio (peso = 1,926)
Valor de venda: R\$ 265.000,00 (oferta - outubro de 2016)
Informante: Lopes Castan Imóveis - Sidney - 4302.7423

$$V_{u12} = [(265.000,00 \times 0,90) \div 50,00] \times (1,470 \div 1,926) = \text{R\$ } 3.641,00/\text{m}^2$$

III.3 - Valor unitário de venda

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²)
1	3.634,00
2	4.259,00
3	4.121,00
4	3.559,00
5	3.559,00
6	4.121,00

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²)
7	3.847,00
8	3.984,00
9	3.753,00
10	4.121,00
11	3.759,00
12	3.641,00

- Média geral da amostra = $46.358,00 \div 12 = \text{R\$ } 3.863,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $3.863,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.704,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $3.863,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 5.022,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 3.863,00/\text{m}^2$

Valor unitário de venda = $\text{R\$ } 3.863,00/\text{m}^2$

valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento
apartamento localizado em prédio de padrão simples

III.4 - Valor do apartamento 62

O valor de venda do apartamento 62 (apartamento localizado em prédio de padrão simples) resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 63,40 m²
- Valor unitário = R\$ 3.863,00/m²
- Valor do apartamento = 63,40 x 3.863,00 = R\$ 244.914,00

Valor de venda do apartamento 62 = R\$ 245.000,00

Data-base: outubro de 2016

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do apartamento 62 do Edificio Antonio Costa, situado na Rua Carneiro Leão nº 23, Brás, resulta igual a:

Valor de venda do apartamento 62 = R\$ 245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Data-base: outubro de 2016

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 22 (vinte e duas) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 7 de outubro de 2016



MARIO DE SOUZA JUNIOR