



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

437
2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA
CIVEL CENTRAL.

J. C. de dispensado
o protocolo.
SP, 30/07/2016

Processo nº 0148192-80.2011.

Rodrigo Ramos
Juiz de Direito

TJ-4º OFÍCIO CIVEL SÃO PAULO 1442000045357/79

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de SUMARIO requerida por CONDOMINIO EDIFICIO LONG STAY BELA CINTRA contra SERGIO FERREIRA, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, suas conclusões expressas no presente Laudo, após ter efetuado os trabalhos de vistoria "in loco" no imóvel avaliando com acompanhamento de representantes das partes como preceitua o Código de Processo Civil.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 30 de Setembro de 2016.

Av. Iruai nº 79 - conj. 23 A
Tel: 50795133 lupis@uzil.com.br
CEP: 04082-000

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2. Da Construção.
 - 2.2.1 Do Prédio.
 - 2.2.2. Do apartamento nº 2304

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.
 - 1.1. Métodos Involutivo.
 - 1.1.1. Método Básico da Renda.
 - 1.2. Métodos Evolutivo.
 - 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
 - 1.1. Método Comparativo.
 - 1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na Rua Bela Cintra nº 521 ap.2304, contribuinte 010.032.0031-1, com direito a uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 77737 do 13º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de **SUMÁRIO** requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO LONG STAY BELA CINTRA** contra **SERGIO FERREIA** que corre perante a 4ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0148192-80.2011.

440/8

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A Rua Bela Cintra é uma das principais vias do bairro da Consolação pois interliga ao bairro do Jardim Paulista, uma vez que inicia junto a Rua Estados Unidos e finda na Rua Dona Antonia de Queiroz.

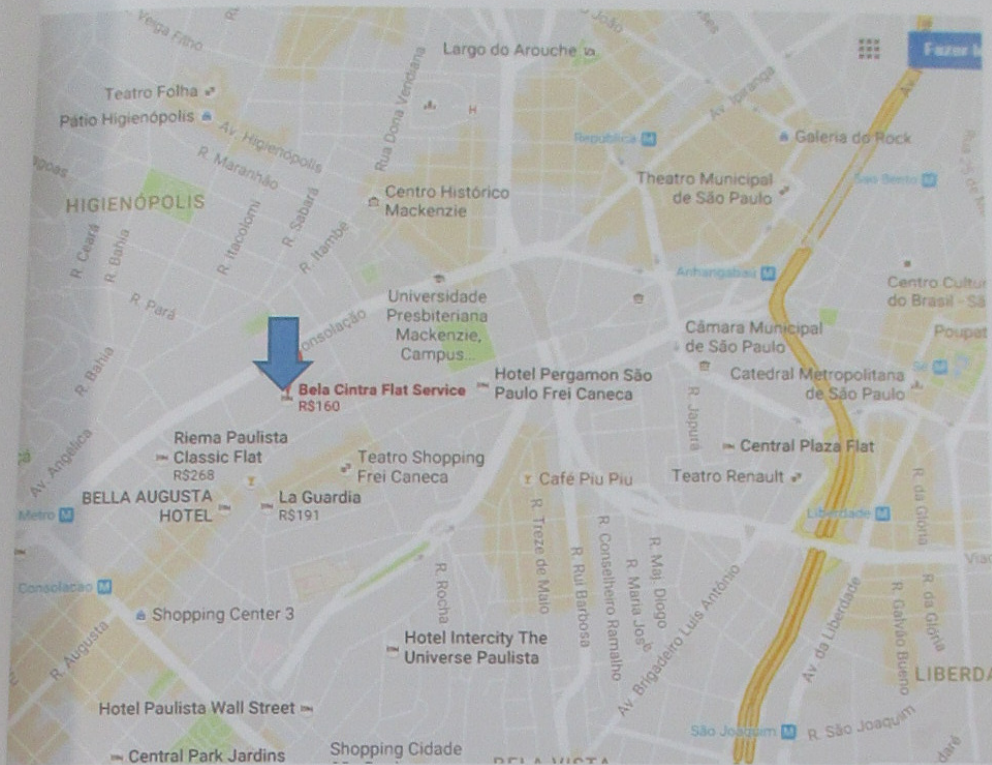
O quadrilátero da região do "Mackenzie" está compreendido pelas vias próximas pois, a alta densidade de prédios residenciais na Rua Bela Cintra próximo a Rua Dona Antonia de Queiroz .

A expansão imobiliária desta região decorre da facilidade de acesso a Universidade Mackenzie e para outras instituições situadas na Rua da Consolação e Av. Paulista.

O mapa adiante indica a localização do imóvel avaliando.

CALL →

24/11/18



LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO LONG STAY BELA CINTRA

FLAT SERVICE QUALITY

RUA BELA CINTRA

BAIRRO CONSOLAÇÃO

24/11/18

A expansão imobiliária da região desde a década de 70 têm propiciado o lançamento de prédios de alto padrão para fins residenciais, tendo em vista a interligação ao bairro de Higienópolis..

A Rua Bela Cintra se destaca pela proximidade com estações de Metro da Consolação e do "corredor" da Rua da Consolação que interliga a região a região do Centro.

O surgimento de empreendimentos hoteleiros tipo flat pela proximidade com a Av. Paulista e Alameda Santos, as quais possuem instituições bancárias e sede administrativa de diversas empresas e instituições públicas.

As principais vias de acesso são as seguintes:

Av. Paulista.

Rua Brigadeiro Luiz Antonio.

Na diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	()
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Estação de metrô	()
Estação de Trem Urbano	()

Na aerofoto adiante se destaca a alta densidade de prédios no quadrilátero do "Mackenzie", englobando do núcleo da Rua Bela Cintra.

444 f



AEROFOTO DA REGIÃO DA BELA CINTRA

QUADRILÁTERO DA UNIVERSIDADE MACKENZIE

RUA DA CONSOLAÇÃO

444 f

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo dados extraídos do setor de cadastro da municipalidade, cópia adiante o terreno em apreço possui a seguinte metragem:

TESTADA	15,000M.
TERRENO	3900,00 M2

A fração ideal de 0,0029 correspondente a área de terreno de 11,31 metros quadrados a ser avaliada segundo as metragens da tabela acima e enquadrada nos limites previstos pela NBR-14653-2.

Destaca-se que a frente do lote é inferior à frente de referência para a zona em questão.

Olga

Cadastro do Imóvel: 010.032.1085-6

Endereço do Imóvel:
LA CINTRA, 521 - AP 2304 E VG
ONG STAY BELA CINTRA CEP 01415-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
LA CINTRA, 521 - AP 2304 E VG
ONG STAY BELA CINTRA CEP 01415-000

tribuinte(s):
070.147.318-58 SERGIO FERREIRA

Áreas cadastrais do terreno:

á incorporada (m²):	3.900	Testada (m):	15,00
á não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0029
á total (m²):	3.900		

Áreas cadastrais da construção:

a construída (m²):	85	Padrão da construção:	4-E
a ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso: uso especial	
á da construção corrigido:	2002		

Preços de m² (R\$):

terreno:	4.224,00
construção:	3.320,00

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

á área incorporada:	38.243,00
á área não incorporada:	0,00
á construção:	251.158,00
Preço de cálculo do IPTU:	289.401,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/12/2016, em

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

Data de Emissão: 29/09/2016

Número do Documento: 2.2016.001428343-1

Proprietário: MARILDA MOREIRA BASTOS DA SILVA (CPF 147.810.768-58)

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

A análise do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO", anexo nº01, indica que o CERTIFICADO DE CONCLUSÃO foi expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 27/02/2002.

A edificação com a idade física de aproximadamente 14 anos apresenta composição diferenciada para implantação de empreendimento hoteleiro.

A área de terreno de 3.900,00 metros quadrados se desenvolve em terreno de formato irregular com frente de apenas 15,00 metros, conforme Instrumento Convenção, anexo nº01.

A edificação composta dos seguintes pavimentos :

448/8

1º e 2º SUBSOLOS para estacionamento de veículos;

Pavimento térreo.

Pavimentos-tipo: 1º ao 27º pavimentos.

Segundo teor do Instrumento de Convenção, anexo nº01, cada pavimento-tipo possui 14 unidades autônomas, as quais costumam descritas no item IV, tendo a saber, a unidade nº2304.

"POSSUI A ÁREA PRIVATIVA DE 44,500 M2, A ÁREA COMUM DE 39,733M2, COM DIREITO A 1 UMA VAGA INDETERMINADA, A ÁREA TOTAL DE 89,555M2, A FRAÇÃO IDEAL DE 0,28864%."

A descrição supra contida no Instrumento de Convenção e Especificação confronta com o título de propriedade, matrícula nº77737, cópia adiante.

Ull
12

454
8

Os portões para a entrada dos condôminos e visitantes situados na Rua Bela Cintra oferecem áreas para circulação para os veículos, com portaria para controle.

A distância da entrada para o hall do prédio permite controle para segurança e o ingresso de veículos para o pavimento térreo independentemente da rampa para acesso aos níveis do subsolo com manobristas de empresa terceirizada.

De acordo com a vistoria "in loco", o saguão para ingresso ao prédio residencial está situado com recuo para acesso ao estacionamento dos níveis do subsolo e espaço para manobras de veículos.

As áreas comuns para lazer apresentam espaços independentes das áreas de circulação, garantindo privacidade.

Jose
18



455
2!



SEP
19

406 of



407 of

2.2.1. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos para fins residenciais no regime de sistema flat possui infraestrutura para lazer.

Na diligência para vistoria, a perita foi autorizada pelo requerido para adentrar no prédio, pois se encontrava naquele local da área comum.

A vistoria foi iniciada pelo saguão com o acompanhamento do Sindico Sr. Policastro junto aos salões de conferencias e acesso ao hall do elevador.

A diligência ao empreendimento nas áreas comuns compostas pelos seguintes:

- Piscinas.
- Restaurante.
- Sala de ginástica.
- Salas de conferências.
- Toaletes masculina e feminina.

468
8



469
22

459
8



459
25

4608



4608

4/6/18



4/6/18

462/3

Da diligência constatou-se que o hall de circulação principal do pavimento térreo permite o acesso à recepção onde os funcionários da empresa Quality autorizam e realizam o ingresso de hóspedes e visitantes.

O hall dos elevadores próximo a recepção com o controle de funcionários da segurança e acesso às salas para conferencias.

A área do restaurante possui um espaço anexo com estrutura metálica e elementos tipo vidraças para ampliar a iluminação natural e propiciar aumento da área de atendimento para serviços gastronômicos.

A quadra poliesportiva e play ground na área livre descoberta do terreno com acesso pelo hall de circulação principal.

462/3

263 of



264 of



July 78

466 f



467 f

466/27

Das imagens apresentadas extraídas durante a vistoria, constatou-se que as área de lazer cobertas para aquecimento da piscina e interligação com a sauna bem como a projeção da quadra poliesportiva e playground , se destacam de outros empreendimentos tipo flats pelo requinte de acabamento e revestimento dos materiais aplicados.

Dessa forma, destaca-se o bom estado de conservação das fachadas do bloco construtivo, conforme imagem adiante, com áreas de circulação no pavimento térreo para acesso ao pavimento subsolo para estacionamento dos veículos dos condôminos.

As varandas projetadas na fachada lateral indicam os fatores de aeração e ventilação de elevado padrão construtivo.

30



46 2/2

31



460
32

460
32



Jul 27

A área de circulação dos veículos com piso revestimento em mosaico português e áreas ajardinadas com paisagismo diferenciado.

2.2.2. DO APARTAMENTO TIPO.

Da vistoria realizada "in loco", foi possível registrar o bom estado de conservação da unidade nº2304, a qual se apresenta com mobília e elementos decorativos.

A composição da unidade com espaços gerados por um projeto decoração diferenciado:

- | |
|----------------------|
| - Sala estar . |
| - Cozinha americana. |
| - Suite. |
| - Área de serviço. |
| - Hall circulação |





F1217

4/2/06



442/2



442/3





4741
27

4741
27

445
J

SALA ESTAR/ SUITE

Piso porcelanato.

Parede massa fina com pintura acrílica e revestimento parcial de papel parede.

Porta balcão tipo correr em esquadria de alumínio.

COZINHA AMERICANA

Piso porcelanato.

Parede massa acrílica a com pintura acrílica .

Porta balcão tipo correr em esquadria de alumínio.

ÁREA DE SERVIÇO

Piso porcelanato.

Parede massa acrílica a com pintura acrílica .

BANHEIRO .

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Al
40

CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

47/47

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explicitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados

obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

479/8

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

4808

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

No presente caso, a escassez de imóveis para venda a fim de ser apurado o valor unitário de terreno, e, em outra região geoeconômica, resulta na necessidade de ser adotado o Método Comparativo Direto.

2. Cálculo do valor unitário.

Segundo pesquisa apresentada no anexo nº02, verifica-se que na região em estudo o valor unitário da área útil é de R\$ 12.805,81/m².

Dessa forma, no presente caso o valor imóvel resulta da seguinte expressão:

$$\text{Valor do imóvel} = A_c \times q_{mf} \cdot c$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 44,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 12.808,81/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 569.992,09$$

Arredondando-se

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 570.000,00$$

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 2304 com direito a uma vaga de garagem, localizados na Rua Bela Cintra nº521, contribuinte nº010.032.1085. anexo nº03, bairro da Consolação, Município de São Paulo, objeto da presente ação, de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pela revista PINI.

Portanto, o valor com base na metodologia recomendada é de:

VALOR IMÓVEL	R\$ 570.0000,00
	(setembro /2016)
COM UMA VAGA DE GARAGEM	

Handwritten signature

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

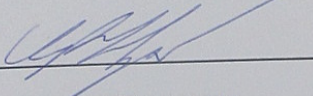
482
8

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e sete folhas datilografadas de um só lado, com três anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 30 de Setembro de 2016.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.