EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO 0115084-07.2004.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **CHAMONIX OPERADORA DE TURISMO LTDA. E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO 0115084-07.2004.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **CHAMONIX OPERADORA DE TURISMO LTDA. E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:
Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:
Vistoria 3

CAPÍTULO III:
Avaliação 13

CAPÍTULO IV:
Conclusão 19

CAPÍTULO V:
Encerramento 20

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do apartamento 46 do Edifício Flávia, situado na Rua Saigon nº 243, Vila Formosa.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Rua Saigon nº 243, na quadra completada pela Rua Argonautas, Rua São Ticiano e Rua Angá, como indica o mapa abaixo.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (j)	Fundos e Laterais: Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Fundos e Laterais: Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ULIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

II.4 - Melhoramentos públicos

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

II.5 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017"), o Edifício Flávia enquadra-se no padrão simples.

O edifício tem quarenta e cinco anos; é dotado de estacionamento no pavimento térreo; e é composto de dois blocos de apartamentos, ambos com quatro andares, sem elevador. O bloco da frente tem quatro apartamentos por andar; e o bloco do fundo, no qual está localizado o apartamento avaliando, tem dois apartamentos por andar.

A região tem características mistas, sendo observados os usos residencial e comercial, com predominância de ocupação horizontal. 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 I ("zonas de uso predominante horizontal e ocupação horizontal").

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 270 do Setor 55. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Saigon é igual a 1.334,00.

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 ZM (Zona Mista), assim definida no artigo 11 da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 11

As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:
I- Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZM são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

FOTOS 2/3 - Bloco do fundo, no qual está localizado o apartamento avaliando.

II.6 - Características do apartamento 46

Está localizado no quarto andar; encerra uma área útil de 53,90 m^2; 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 13) ilustram o Edifício Flávia e o apartamento 46.

FOTO 1 - Vista do Edifício Flávia.

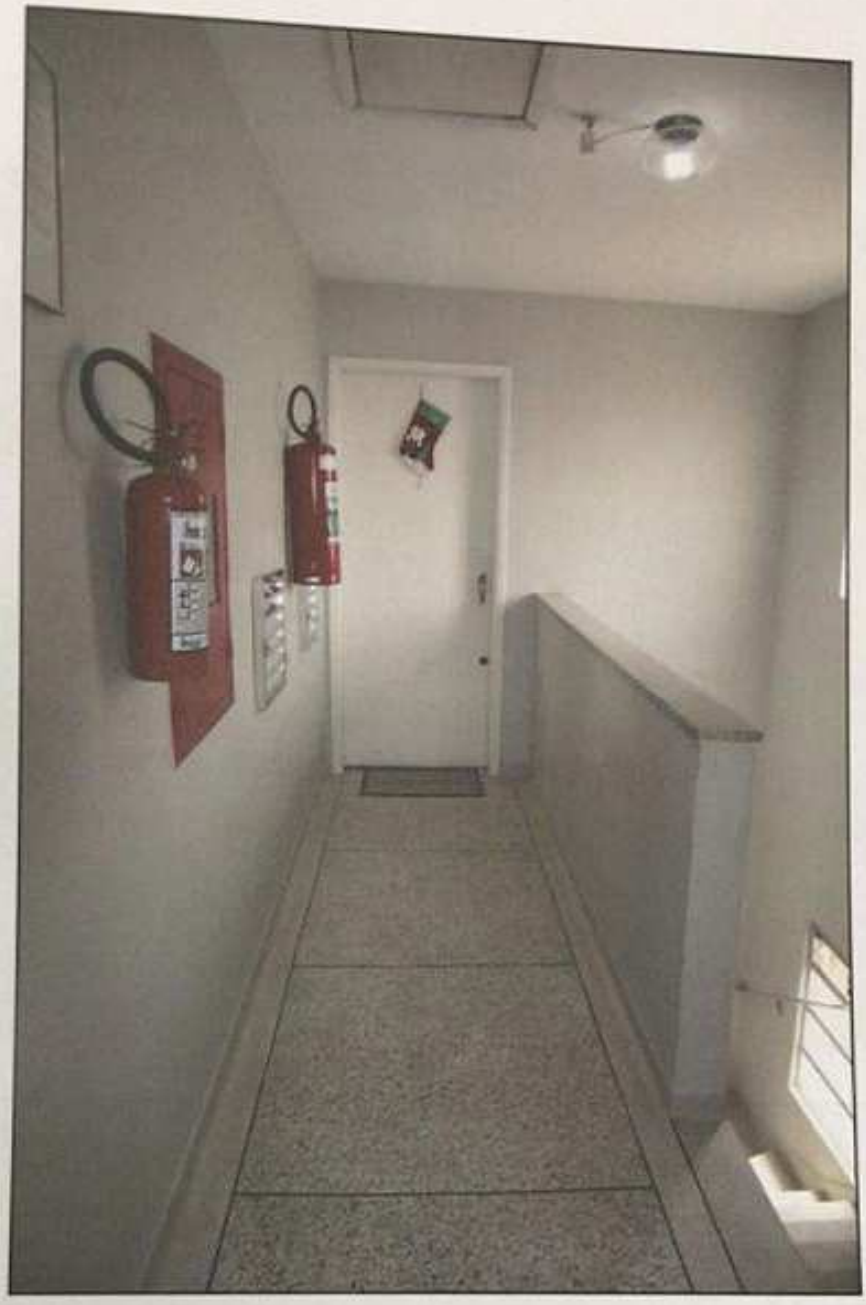
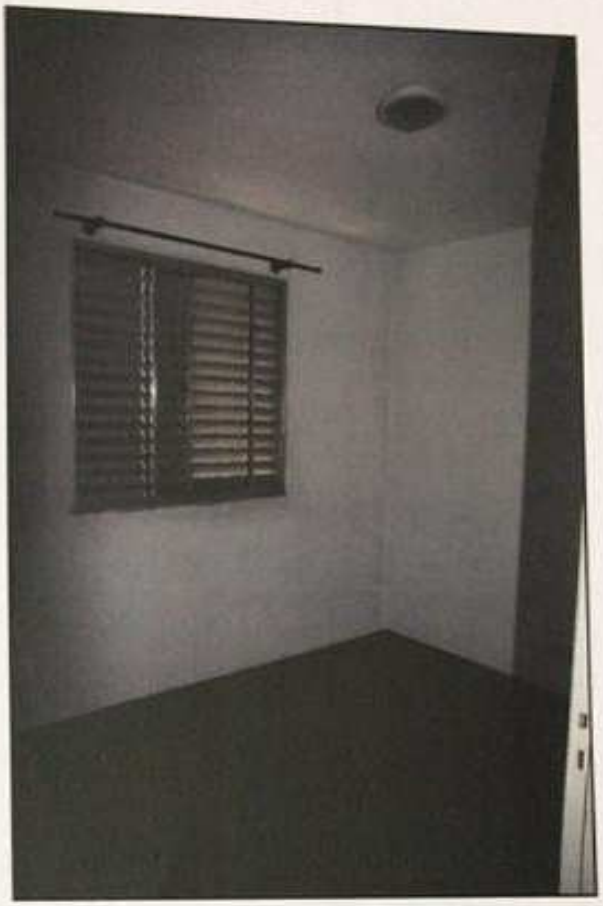


FOTO 6 - Hall do quarto andar do bloco do fundo.

FOTOS 4/5 - Vista da Rua Saigon. A seta amarela indica o Edifício Flávia.

RUA ARIMIRÓS, 100 - ASTO 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044



FOTOS 9/10/11 - Dormitórios (dois) e banheiro.

FOTOS 7/8 - Sala do apartamento 46.

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 norteada 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. Os apartamentos pesquisados são semelhantes ao apartamento avaliando, porque localizados em edifícios de padrão simples, sem elevador e de construção antiga (com mais de trinta anos), tal qual o Edifício Flávia; e porque têm todos a mesma tipologia do apartamento avaliando (apartamentos com dois dormitórios e uma vaga de garagem). Nessas condições, os valores pesquisados serão apenas corrigidos pelo fator oferta (redução de 10%), de modo a ajustar os valores pesquisados às bases de negociação do mercado imobiliário.

4. 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).

FOTOS 12/13 - Cozinha e lavanderia.

Elemento 3:

Local:	Rua Visconde de Balsemão nº 261 - 3º andar
Apartamento:	área útil do apartamento = 54,00 m^2
	prédio sem elevador
	apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem
Valor de venda:	R$ 320.000,00 (oferta - janeiro de 2019)
Informante:	Fresneda Imóveis - Cauê - 2092.2823

$V_{u3} = (320.000,00 \times 0,90) \div 54,00 = R\$\ 5.333,00/m^2$

Elemento 4:

Local:	Rua Professor Carini nº 164 - 1º andar
Apartamento:	área útil do apartamento = 50,00 m^2
	prédio sem elevador
	apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem
Valor de venda:	R$ 300.000,00 (oferta - janeiro de 2019)
Informante:	Milar Imóveis - Andréia - 2674.2525

$V_{u4} = (300.000,00 \times 0,90) \div 50,00 = R\$\ 5.400,00/m^2$

5. 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:	Edifício Flávia - 4º andar
Apartamento:	área útil do apartamento = 56,00 m^2
	prédio sem elevador
	apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem
Valor de venda:	R$ 280.000,00 (oferta - dezembro de 2018)
Informante:	Visão Global Imóveis - Marcos - 2182.4100

$V_{u1} = (280.000,00 \times 0,90) \div 56,00 = R\$\ 4.500,00/m^2$

Elemento 2:

Local:	Rua Visconde de Balsemão nº 261 - 3º andar
Apartamento:	área útil do apartamento = 54,00 m^2
	prédio sem elevador
	apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem
Valor de venda:	R$ 300.000,00 (oferta - janeiro de 2019)
Informante:	Wilson - 97497.7272

$V_{u2} = (300.000,00 \times 0,90) \div 54,00 = R\$\ 5.000,00/m^2$

III.3 - Valor unitário de venda

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

Elemento	Valor unitário (R$/m²)
1	4.500,00
2	5.000,00
3	5.333,00
4	5.400,00
5	4.966,00

- Média geral da amostra = 25.199,00 ÷ 5 = R$ 5.040,00/m²
- Intervalo de aceitação de resultados:

⇒ limite inferior: 5.040,00 x 0,70 = R$ 3.528,00/m²

⇒ limite superior: 5.040,00 x 1,30 = R$ 6.552,00/m²

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 = R$ 5.040,00/m²

Valor unitário de venda = R$ 5.000,00/m²

valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento

apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem, localizado em prédio de padrão simples, sem elevador e de construção antiga

SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Elemento 5:

Local:	Rua Professor Carini nº 69 - 3º andar
Apartamento:	área útil do apartamento = 58,00 m^2
	prédio sem elevador
	apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem
Valor de venda:	R$ 320.000,00 (oferta - janeiro de 2019)
Informante:	Milar Imóveis - Andréia - 2674.2525

$V_{u5} = (320.000,00 \times 0,90) \div 58,00 = R\$\ 4.966,00/m^2$

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do apartamento 46 do Edifício Flávia, situado na Rua Saigon nº 243, Vila Formosa, resulta igual a:

Valor de venda do apartamento 46 = R$ 270.000,00

(duzentos e setenta mil reais)

Data-base: janeiro de 2019

III.4 - Valor do apartamento 46

O valor de venda do apartamento 46 (apartamento com dois dormitórios e uma vaga de garagem, localizado em prédio de padrão simples, sem elevador e de construção antiga) resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 53,90 m^2
- Valor unitário = R$ 5.000,00/m^2
- Valor do apartamento = 53,90 x 5.000,00 = R$ 269.500,00

Valor de venda do apartamento 46 = R$ 270.000,00
Data-base: janeiro de 2019

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 20 (vinte) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 14 de janeiro de 2019

MARIO DE SOUZA JUNIOR

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044