

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL,

Proc. nº 0149487-55.2011.8.26.0100(ctr. 0996)

SUMÁRIA

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por LUIZ ANTONIO RIBEIRO JUNIOR contra CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

*** L A U D O ***

SEM DE FALTA DE REGISTRO - 4 - 01/03/2011 - 14h 28

de

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de dois imóveis residenciais localizado na Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1210, Bairro do Imirim, 23º Subdistrito Casa Verde - São Paulo - Capital.

Matrículas nº 177.766 / 177.775 do 8º. CRI da Capital.

Sancado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

VI = RS 699.000,00 JULHO DE 2017

(SEISCENTOS E NOVENMNTA E NOVE MIL REAIS)

II – VISTORIA

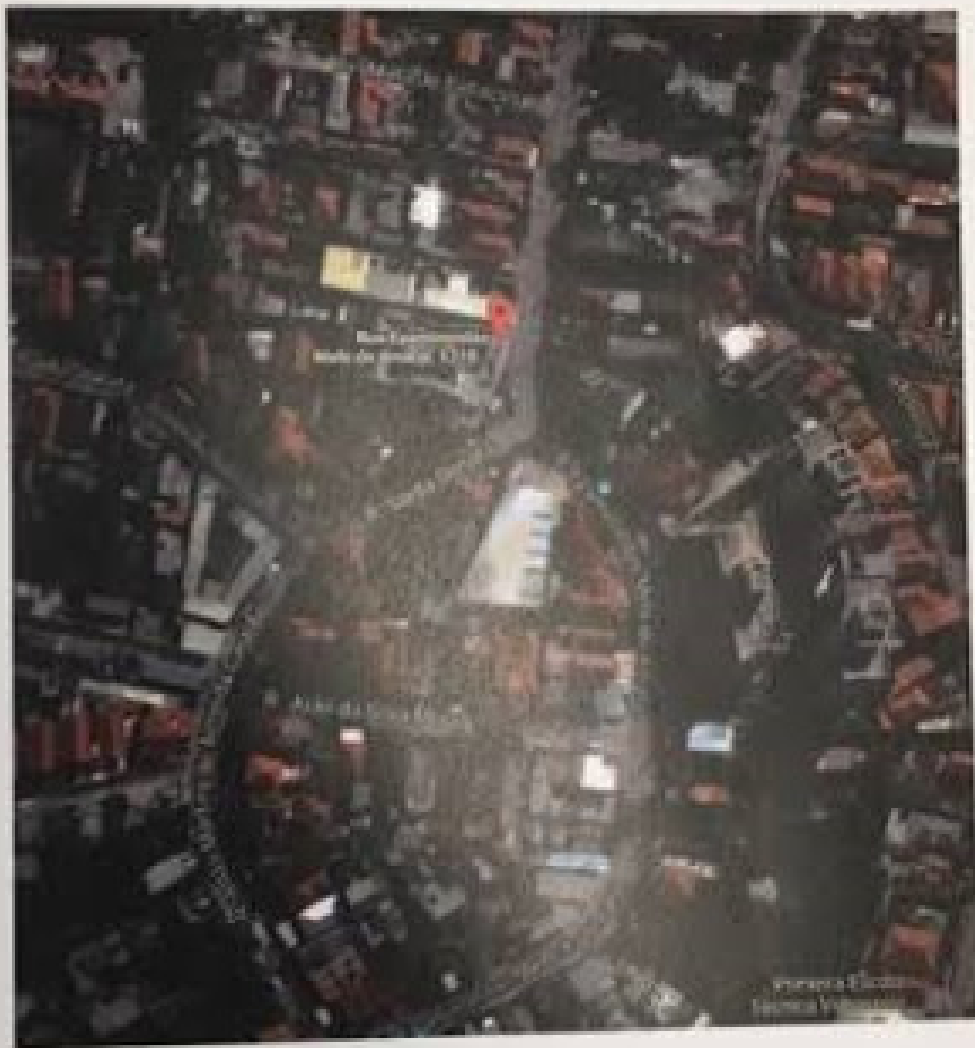
1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliando, apartamento nº 301 no 3º andar , e apartamento nº 403 no 4º andar , ambos integrante do Residencial Mirante Noite , na Rua Epaminondas Melo do Amaral , 1210 , Bairro do Imirim , 23ª Subdistrito Casa Verde - São Paulo - Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 076, quadra 155 sendo que a Rua Epaminondas Melo do Amaral, possui o índice fiscal de 563,00 , para a referida quadra no ano de 2014.



VISTA DO SATÉLITE



2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZM-3b, zona mista de alta densidade demográfica.



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZER-2 Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZER-3 Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZIR-1 Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3a Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar - a
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar - b

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - 2021
 Decreto nº 11.100, de 12 de maio de 2021, altera o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Territorial em 2017.

ZONAS

PRE-DU

ZONA DE USO	CÓDIGO DE ZONA	ÁREA (ha)	CUBAGEM (m³)			CÁLCULO DE CUBAGEM DE CONSTRUÇÃO E RECONSTRUÇÃO					ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	CUBAGEM MÁXIMA (m³)	
			UB	UBI	UBS	UBI (m³/m²)	UBS (m³/m²)	UBI (m³/m²)	UBS (m³/m²)	UBI (m³/m²)			UBS (m³/m²)
ZONAS DE USO RESIDENCIAL	ZER-1	20.000	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZER-2	20.000	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZER-3	20.000	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZM-1	20.000	0,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZM-2	20.000	0,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZM-3a	20.000	0,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZM-3b	20.000	0,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ZCP-a	20.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZCP-b	20.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

NOTAS:
 1. O valor de 0,00 indica que não há cubagem de construção e reconstrução permitida para o uso da zona.
 2. O valor de 1,00 indica que a zona é exclusivamente residencial.
 3. O valor de 0,50 indica que a zona é predominantemente residencial.
 4. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 5. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 6. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 7. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 8. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 9. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.
 10. O valor de 0,00 indica que a zona é predominantemente não residencial.

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como : água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Inter municipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plano e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

5 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Área útil :	69,02 / 68,72 m ²
Área comum :	88,43 / 88,18 m ²
Área total construída :	157,45 / 156,90 m ²
Fração Ideal :	0,33066 / 0,33054

h

5.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio com 06(seis) andares , servidos por elevador , piscina , churrasqueira , salão de festas , jardim , sendo que o imóvel avaliando possui : sala , terraço , 02 dormitórios , copa/cozinha , banheiro , área de serviço , garagem. O apartamento vistoriado foi com as mesmas características .

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

SALA / DORMITÓRIOS

Piso	: madeira
Paredes	: revestidas de lites
Teto	: gesso
Esquadrias	: alumínio
Portas	: madeira

COZINHA / BANHEIRO / ÁREA DE SERVIÇO

Piso	: cerâmica
Paredes	: cerâmica / lites
Teto	: gesso
Esquadrias	: alumínio
Portas	: madeira

Os apartamentos possuem área útil de 69,80 e 68,72 m², com uma idade aparente de 10 anos.

K-1

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS 1/2: Vista da Rua Epaminondas Melo do Amaral , lado direito e esquerdo do local do imóvel avaliando.



FOTOS 3/4 - Vista frontal na entrada do condomínio , local do imóvel avaliando e fachada do prédio.



FOTOS 5/6: Detalhe do condomínio.

K



FOTOS 7/8: Detalhe interno do condomínio.

1255



FOTOS 9/10 : Detalhe interno na sala e no terraço do imóvel.

Haze



FOTOS 11/12 : Detalhe interno cozinha e banheiro do imóvel.



FOTOS 13/14 : Detalhe área de circulação interna do imóvel vistoriado.



FOTOS 15/16: Detalhe interno de dormitórios do imóvel.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas", temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total.

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

ke

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel, segundo sua classificação, sendo que o imóvel, foi classificado como "apartamento padrão simples" E SUA IDADE.

IV - CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para Avaliação dos Imóveis, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

IMÓVEL MATRICULA 177.766

Valor Apartamento = A útil x qmf

- A = 69,00 m² (área útil)

qmf = R\$ 5.084,98 / m²

teremos:

Valor Apartamento = 69,02 m² x R\$ 5.084,98 / m²

Valor Apartamento = R\$ 350.863,62 ou em termos redondos

Valor Apartamento = R\$ 350.000,00

TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS)

Julho 2017

H.

IMÓVEL MATRICULA 177.775

Valor Apartamento = $A_{\text{qm}} \times \text{qm}^f$

$$A_{\text{qm}} = 68,72 \text{ m}^2$$

$$\text{qm}^f = \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 68,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 349.439,82 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 349.000,00

(TREZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

Julho 2.017

R:

V - RESUMO

IMÓVEL DA MATRICULA 177.766 DO 8º CRI

VI = R\$ 350.000,00 / JULHO DE 2017

(TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS)

IMÓVEL DA MATRICULA 177.775 DO 8º CRI

VI = R\$ 349.000,00 / JULHO DE 2017

(TREZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

TOTAL

VI = R\$ 699.000,00 / JULHO DE 2017

(SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 24(vinte e quatro) folhas somente no averso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de Julho de 2017.



HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672

ANEXO I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 28 kv 0149487-01 2017

INDICAÇÃO VALORES DE VENDA: BAPI SP - 2017 - SAO PAULO - SP

DATA: 31/07/2017

FAZENDA OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FAItores

FAItoR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	143,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR oporfamento amplos C/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 0
<input type="checkbox"/> Vagas	Acrescimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1210	4.125,00	3.962,85	0,96
2	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1210	3.000,00	4.827,36	0,96
3	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1210	5.478,24	5.289,12	0,96
4	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1261	2.400,00	1.509,34	1,00
5	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 354	4.109,44	4.274,17	1,00
6	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 407	6.101,29	6.266,97	1,00

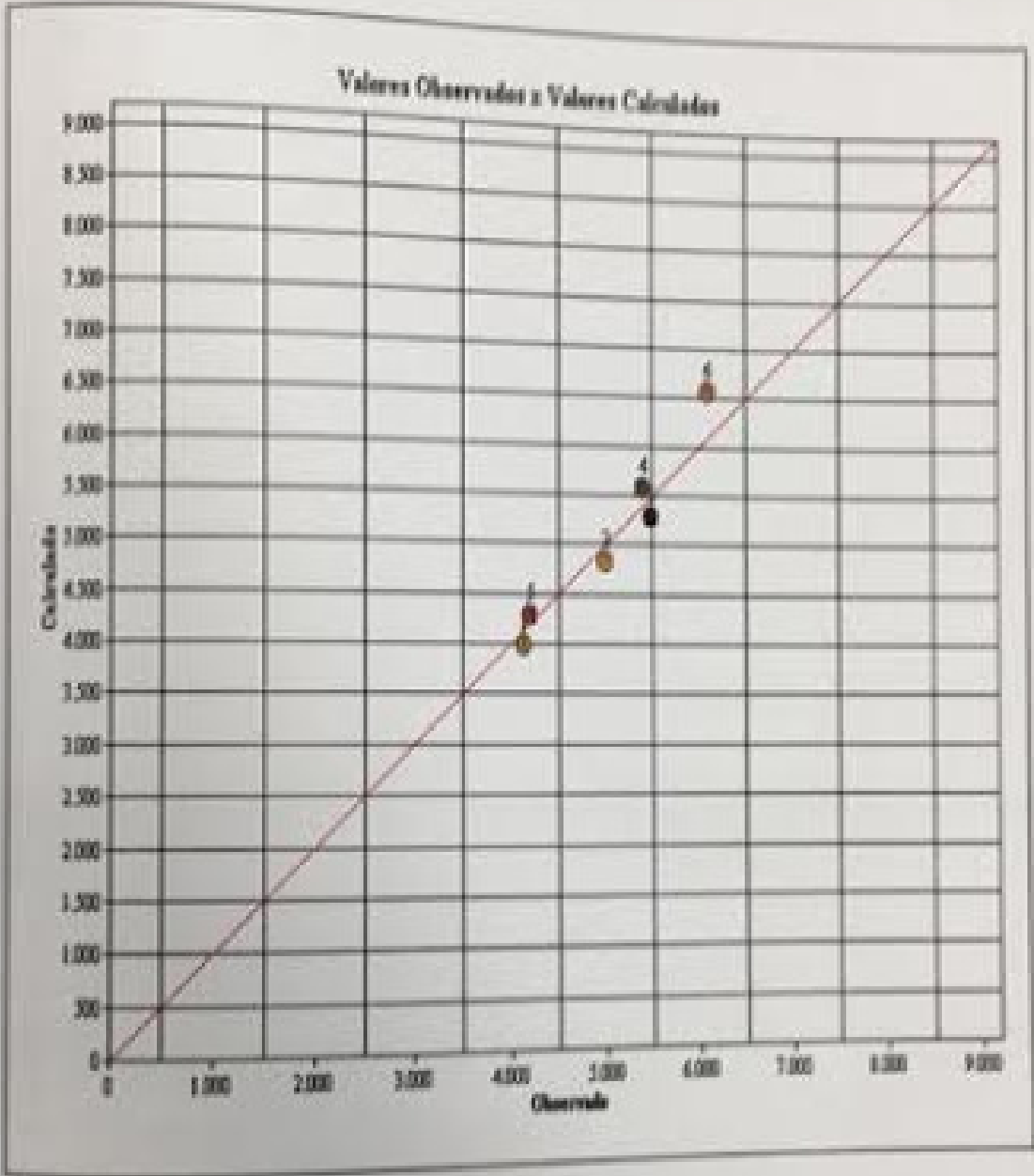
267

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.125,00	3.902,81
2	5.000,00	4.827,46
3	5.478,26	5.289,12
4	5.400,00	5.569,34
5	4.189,66	4.274,17
6	6.101,69	6.566,97

x

GRÁFICO DE DISPERSÃO



269

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Epaminondas Melo do Amorá, 1210 op 403, SAO PAULO - SP Data: 31/07/2017
 Cliente: 28 vc 0149487-05.2011
 Área terreno m²: 1.000,00 Edificação m²: 49,00 Mobilidade: Venho
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.049,70
 Desvio Padrão: 775,92
 - 30%: 3.534,37
 + 30%: 6.563,83

Coefficiente de Variação: 15,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.084,98
 Desvio Padrão: 939,34
 - 30%: 3.509,49
 + 30%: 6.610,47

Coefficiente de Variação: 18,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1. Condiç. do imóvel avaliado	Completa quanto a todos variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usuais no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de todos ref a todos os caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de todos ref a todos os caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de todos ref a todos os caract. dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de custo labor e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	1,40 a 2,80 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

VALOR SANADA (R\$): 5.084,98
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.084,98000

VALOR TOTAL (R\$): 250.863,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.519,01
 INTERVALO MÁXIMO: 5.650,95

INTERVALO MÍNIMO: 4.519,01
 INTERVALO MÁXIMO: 5.650,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

K.