

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1008878-63.2015

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado por sua nomeação à folhas 262 dos Autos do processo que move **CONDOMÍNIO ATUA HIPÓDROMO II** em face de **WILBER DEMÉTRIO FLORES FUERTES**, após vistas nos Autos e vistoria in loco e após a conclusão do laudo, vem muito respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

- a - A juntada ao respectivo Laudo
- b - A liberação dos honorários que se encontram depositados.

Termos em que
 P. Deferimento

Sã

l8.



CREA 5062008324/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1008878-63.2015

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado por sua nomeação à folhas 262 dos Autos do processo que move CONDOMÍNIO ATUA HIPÓDROMO II em face de WILBER DEMÉTRIO FLORES FUERTES, após vistas nos Autos e vistoria in loco, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, contida no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	05
IV – Avaliação.....	08
V – Conclusão.....	09
VI – Encerramento.....	09

ANEXOS

I – Certidões Cadastrais.....	11
II – Pesquisas Imobiliárias.....	13
III - Memória de cálculos.....	17



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2018 às 16:49, sob o número WJMJ18410238683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008878-63.2015.8.26.0100 e código 4C298E5.

I – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é atender determinação deste Douto Juízo, à folhas 136 dos Autos, apresentando o valor atual do imóvel do tipo apartamento e garagem, que foram penhorados, conforme Termo de Penhora, à folhas 262 dos mesmos Autos.

II – OBJETO

O objeto é um imóvel do tipo apartamento e sua garagem, cujos números são 114 e 27 para o apartamento e garagem respectivamente. O apartamento está situado no 11º andar da torre "B" do Condomínio Edifício Atua Hipódromo II, localizado à rua do Hipódromo, 720, no bairro do Bras, em São Paulo. Os imóveis possuem matrículas nº 135.811 para o apartamento e 135.620 para a garagem, ambos registrados no 4º Ofício do Registro de Imóveis de São Paulo e nºs de Contribuintes da PMSP **027.002.0912-5** para o apartamento e **027.002.0977-1** para a garagem. O imóvel possui oito anos de idade, padrão construtivo médio e estado de conservação bom. A garagem mede

1) – Localização

O imóvel acha-se localizado em área residencial urbana próxima ao centro da cidade de São Paulo, tendo em sua proximidade todos os recursos da cidade, tais como, ônibus, metrô, teatros, igrejas, farto comércio, restaurantes e Shoppings.



Eng. Salvador Bueno das Neves

2) – Urbanização

O local possui todos os melhoramentos urbanos condizentes com a cidade de São Paulo, tais como, rua asfaltada e arborizada, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água e esgotos, sistema de coleta de lixo. Vide fotografias do logradouro e da fachada do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2018 às 16:49, sob o número WJMJ18410238683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008878-63.2015.8.26.0100 e código 4C298E5.

III - VISTORIA

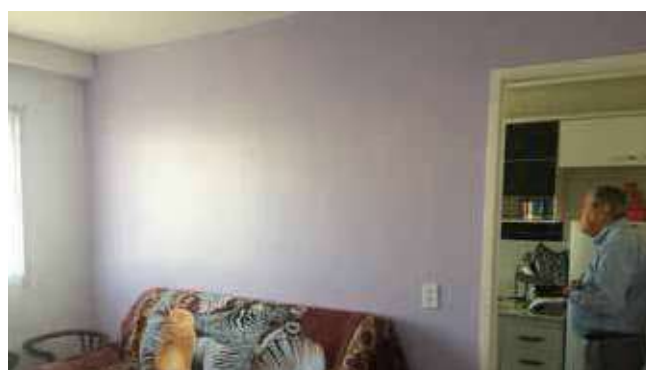
No dia 06 de fevereiro de 2018, às 11:30hs, atendidos pelo porteiro do edifício, não sendo possível vistoriar o apartamento em questão e a garagem, pois a pessoa locatária não se encontrava no local. Como esse imóvel já foi vistoriado recentemente, as suas características a seguir serão apresentadas:

Características

O apartamento em questão é de padrão construtivo simples e o edifício possui quatro unidades por andar. O apartamento é composto pelos seguintes ambientes:

Sala

O piso é em laminado de madeira, paredes em látex sobre massa corrida, teto em látex sobre reboco.



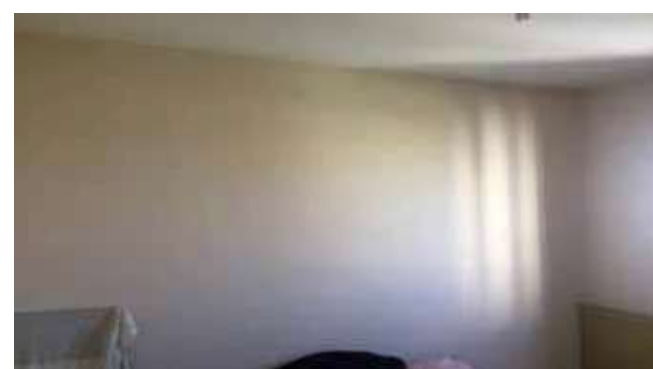
Cozinha/Área de serviço

O piso é em cerâmica e paredes com azulejo até o teto.



Corredor e Quartos (1 e 2)

O piso é em laminado de madeira, paredes em látex sobre massa corrida e tetos em látex sobre reboco.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2018 às 16:49, sob o número WJMJ18410238683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008878-63.2015.8.26.0100 e código 4C298E5.

Eng. Salvador Bueno das Neves

Banheiro

O banheiro possui piso em cerâmica e azulejo até o teto.



Acesso principal e Hall

Vistas dos acessos externo e interno e hall principal.



Garagem, vista geral



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2018 às 16:49, sob o número WJMJ18410238683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008878-63.2015.8.26.0100 e código 4C298E5.

O apartamento possui esquadrias em alumínio pintado e portas em madeira.

Dimensões do apartamento

Área útil = 43,81m²

Área comum = 28,7774m²

Área total = 72,5874m²

Fração ideal = 0,4880m²

Idade do imóvel = 08 anos

Padrão construtivo Simples = 1,926

Estado de conservação = "c"

*k = 0,903

Índice Fiscal = 489,00

Dimensões da vaga na garagem

A vaga para estacionamento de veículos está localizada em local aberto, vide foto e possui uma área de 12,00m².

IV – AVALIAÇÃO

A avaliação será feita conforme ditames da Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados serão saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

Valor do apartamento "Va"

Va = Au x Vus, onde Au = 43,81m², Vus = 5.324,98/m²

Portanto

Va = 43,81 x 5.324,98 = **233.287,37**

Valor do apartamento = R\$ 233.287,37

Valor da vaga de estacionamento = "Vg"

O valor unitário para as garagens em edifícios, depende de vários fatores que influenciam, tais como, localização e facilidade de transporte público. No caso em tela, há algumas variantes a mais que oneram os valores unitários, isto, decorrente principalmente pelo grande volume de automóveis que circulam em São Paulo, sendo por isso necessária a utilização de rodízio de veículos, e conseqüentemente a grande incidência de multas de alto valor. Essa condição faz com que se torne premente a necessidade de garagens nos edifícios. Há vários estudos a esse respeito os quais levam à conclusão que para apartamentos pequenos, ou seja, até cerca de 57,00 m², o valor das garagens de tamanho grande alcança até 20% do valor do apartamento. Assim, tendo em vista que a garagem em tela é de tamanho pequeno o seu valor será calculado sobre 15% do valor do apartamento. Portanto, o valor da garagem descoberta será:

$V_g = V_a \times 0,15 = 233.287,37 \times 0,15 = 34.993,11$

Valor da vaga descoberta = R\$ 34.993,11

V – CONCLUSÃO

Pelas descrições anteriores, conclui este signatário que o valor de venda do imóvel é:

Valor do apartamento

R\$ 233.000,00

(Duzentos e trinta e tres mil reais)

Arredondados

Valor da vaga na garagem

R\$ 35.000,00

(Trinta e cinco mil reais)

Arredondados

Valores calculados para o mês de fevereiro de 2018.

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 16 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive os Anexos.

São Paulo. 01 de Agosto de 2018.



CREA 0002000524

Perito Judicial

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

ANEXOS


I - Certidões Cadastrais

II - Pesquisa Imobiliária


III - Memória de Cálculo



I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 027.002.0912-5			
Local do Imóvel: R HIPODROMO, 720 - AP 114 TORRE B ATUA HIPODROMO II CEP 03051-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HIPODROMO, 720 - AP 114 TORRE B ATUA HIPODROMO II CEP 03051-000			
Contribuinte(s): CNPJ 09.465.919/0001-25 ATUA GTIS HIPODROMO EMPREENDIMENTOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.566	Testada (m):	18,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	4.566		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	73	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2011		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.378,00		
- da construção:	1.553,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	22.060,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	107.701,00		
Base de cálculo do IPTU:	129.761,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/05/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	21/02/2018		
Número do Documento:	2.2018.000307910-9		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA GARAGEM

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 027.002.0977-1			
Local do Imóvel: R HIPODROMO, 720 - VG 27 PEQ TERREO ATUA HIPODROMO II CEP 03051-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HIPODROMO, 720 - VG 27 PEQ TERREO ATUA HIPODROMO II CEP 03051-000			
Contribuinte(s): CNPJ 09.465.919/0001-25 ATUA GTIS HIPODROMO EMPREENDIMENTOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4,566	Testada (m):	18,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0005
Área total (m²):	4,566		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	12	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1,140	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2011		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.378,00		
- da construção:	1.553,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	2.547,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	17.705,00		
Base de cálculo do IPTU:	20.252,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/05/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	22/02/2018		
Número do Documento:	2.2018.000312879-7		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Imóvel 1

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 55,00m², contendo 2 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IMO16146873 Tel.2532-1090

Padrão construtivo Simples

Estado de conservação "c" Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921

Foc = 0,9368

Valor = R\$ 340.000,00

Valor unitário = 6.181,82/mês

Imóvel 2

Apartamento localizado à rua Bresser, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 50,00m², contendo 2 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IMO16791640 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 12 anos Fator "k" = 0,858 Foc = 0,8864

Tel.2797-7500

Valor = R\$ 300.000,00

Valor unitário = 6.000,00/mês

Imóvel 3

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 64,00m², contendo 2 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM117155121 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.3294-6349

Valor = R\$ 400.000,00

Valor unitário = 6.250,00/mês

Imóvel 4

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 39,00m², contendo 1 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM116696579 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 2 anos Fator "k" = 0,965 Foc = 0,972

Tel.94850-5869

Valor = R\$270.000,00

Valor unitário = 6.923,08/mês

Imóvel 5

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 64,00m², contendo 3 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM113020123 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.94754-7108

Valor = R\$ 465.000,00

Valor unitário = 7.265,63/mês

Imóvel 6

Apartamento localizado à rua Bresser, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 65,00m², contendo 3 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM316258625 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 06 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.96120-6580

Valor = R\$ 455.000,00

Valor unitário = 7.000,00/mês



Imóvel 7

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 64,00m², contendo 2 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM015958664 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.4965-8100

Valor = R\$ 435.000,00

Valor unitário = 6.796,88/mês

Imóvel 8

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 69,00m², contendo 3 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM012055000 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.4302-7423

Valor = R\$ 420.000,00

Valor unitário = 6.086,96/mês

Imóvel 9

Apartamento localizado à rua do Hipódromo, no bairro do Brás, contendo uma área útil de 69,00m², contendo 3 quartos e 1 vaga na garagem.

COD.- IM016607786 Padrão construtivo Simples Estado de conservação "c"

Idade = 6 anos Fator "k" = 0,921 Foc = 0,9368

Tel.2532-1090

Valor = R\$ 390.000,00

Valor unitário = 5.652,17/mês

ANEXO III**Memória de Cálculos**

Saneamento dos valores unitários pesquisados "Vus"

$$\text{Vus} = (\text{Vip}/a) \times \text{Fa} \times \text{Foc} \times \text{Fec} \times \text{Fo}$$

"Vip" é o valor do imóvel pesquisado.

"a" é a área útil do imóvel pesquisado.

"Fa" é o fator de área

"Foc" é o fator de obsolescência.

"Fec" é o fator de estado de conservação

"Fo" fator de oferta que é = 0,90.

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

Amostra	Vu	Fa	Foc	Fec	Fo	Valor Unitário
01	6.181,82	0,94	0,98	1,00	0,90	5.125,22
02	6.000,00	0,97	1,04	1,00	0,90	5.447,52
03	6.250,00	0,95	0,98	1,00	0,90	5.236,88
04	6.923,08	0,97	0,95	1,00	0,90	5.741,66
05	7.265,63	0,95	0,98	1,00	0,90	6.087,88
06	7.000,00	0,91	0,98	1,00	0,90	5.618,84
07	6.796,88	0,91	0,98	1,00	0,90	5.455,31
08	6.086,96	0,89	0,98	1,00	0,90	4.778,14
09	5.652,17	0,89	0,90	1,00	0,90	4.436,84
Somatória						47.924,79

Média "M" = 5.324,98

Limite amostral

Limite máximo = M + 30% = 6.922,47

Limite mínimo = M - 30% = 3.727,49

Condição em que todos os valores unitários estão contidos dentro do limite amostral. Portanto, o valor unitário saneado "Vus" será:

Valor unitário saneado = **R\$ 5.324,98/m²**