EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL - S.P.

Processo 0114228-04.2008.8.26.0100

Procedimento Sumário

REQUERENTE: **Condomínio Edifício Eden Lorena**

REQUERIDO: **Carlos Augusto Gonzaga Junqueira (Espólio) e outros**

José Adrian Patiño Zorz, Engenheiro Civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, CREA5060112718/D, Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e vistorias que se fizeram necessárias; vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações e conclusões técnicas consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO

573

SUMÁRIO

I - OBJETIVO 3

II - VISTORIA E CONSTATAÇÃO PERICIAL 7

2.1 - LOCALIZAÇÃO 7

2.2 - BAIRRO E LOCALIZAÇÃO FISCAL 8

2.3 - PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO 8

2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS 9

2.5 - ZONEAMENTO 9

2.6 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO 20

III - VALORAÇÃO 31

3.1 - METODOLOGIA E DADOS DE CÁLCULO 33

3.2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO 35

3.3 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE MERCADO 35

3.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 40

IV - CONCLUSÃO 41

V - CONSIDERAÇÕES FINAIS 42

Rua Cotaxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

574

I - OBJETIVO

Conforme r. Despacho nas fls. 517 e 522 dos autos, o presente estudo tem por objeto a valoração de mercado para fins de venda do imóvel penhorado, sendo:

Matrícula n.º 100787 do 13º CRI da Capital
"Imóvel: **APARTAMENTO Nº 61** localizado no 6º andar do **EDIFÍCIO EDEN LORENA**, situado na Alameda Lorena nº 1359, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com área útil de 203,20m², área comum de 71,60m², área total de 274,80m², correspondendo-lhe uma parte ideal de 1/24 ou 4,166% do todo no terreno e coisas de uso comum do condomínio; a esse apartamento cabe o direito de uso e estacionamento para um carro na garagem coletiva, situada no subsolo do edifício. O Edifício Eden - Lorena acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob o nº 239, no livro 8-B, deste 13º Registro de Imóveis"
Contribuinte: 014.018.0192-7

Nestes termos, tem-se o conceito e definição de "Valor de mercado", conforme a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011, como sendo a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas. Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

"Quantia mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente,

na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

"...um bem seria negociado..." se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado.

"...em uma data de referência...." indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência e, portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

"...entre vendedor e comprador..." se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual e, não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é, portanto, um agente 'do mercado', que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado.

"...prudentes e interessados no negócio..." indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso

atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análises dos dados colhidos.

"...com conhecimento de mercado..." significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

"...mas sem compulsão..." estabelece que cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

A definição de valor neste procedimento presume que o bem esteja livre e sem ônus. No presente caso, o imóvel se encontra penhorado em razão da inadimplência das contas ordinárias de sua quota parte no Condomínio. Para o presente estudo tem-se a normalização básica aplicável:

NBR14653-1 da ABNT

NBR14653-2 da ABNT

NBR13752 da ABNT

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Portaria CAJUFA nº 03/2007

Portaria CAJUFA nº 01/2012

A data base do presente estudo refere-se a MAIO de 2019 e, conforme orientação normativa, os cálculos neste procedimento servem por até 01 ano.

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

II - VISTORIA E CONSTATAÇÃO PERICIAL

2.1 - Localização

Condomínio Eden Lorena, localizado na Alameda Lorena nº 1359, na quadra formada pelos seguintes logradouros: Alameda Lorena, Rua Padre João Manoel, Rua Oscar Freire e Alameda Ministro Rocha Azevedo, tratando-se de um prédio para fins uso e ocupação residencial.

Fonte: google Earth, data da imagem: 19/04/2015. Vista aérea da região e do prédio.

Fonte: google Earth, data da imagem: 02/11/2014. Vista aérea do prédio.

2.2 - Bairro e localização fiscal

O Condomínio Eden Lorena, está situado no bairro de Jardim Paulista, zona Oeste do Município de São Paulo. O setor fiscal é 014 e a quadra fiscal 018.

2.3 - Principais vias de acesso

As principais vias de acesso ao Condomínio Eden Lorena são:

-Avenida Paulista;

-Avenida Brasil;

-Avenida Rebouças

-Avenida 9 de Julho

2.4 - Melhoramentos públicos

O bairro de Jardim Paulista comporta os principais melhoramentos, tais como: ruas asfaltadas, guias, sarjetas, calçamento, rede de água potável, rede de esgoto, rede de telefonia/internet/tv a cabo, rede de energia, hospital, shopping, delegacia, metrô, banco, supermercado, linha de ônibus etc.

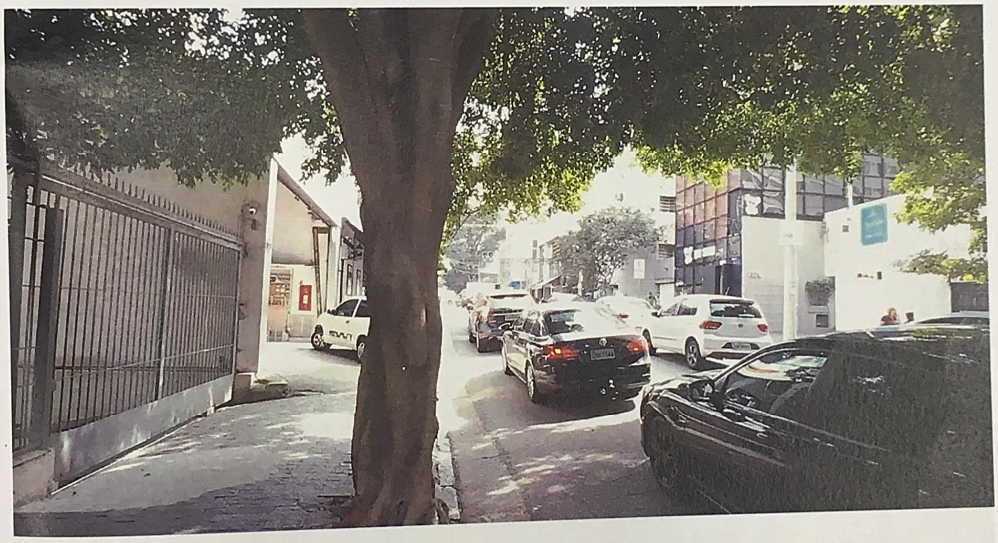
2.5 - Zoneamento

Conforme consulta junto a Municipalidade, a quadra onde se encontra o Condomínio Eden Lorena, se enquadra em ZM - Zona Mista (Lei 16.402/16)

Vista frontal do prédio Eden Lorena.

Vista do corpo do prédio Eden Lorena pela Alameda Lorena.

Detalhe da Alameda Lorena (mão única) em frente ao prédio Eden Lorena.



Outra vista da Alameda Lorena (mão única) em frente ao prédio Eden Lorena.

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

A seguir, tem-se ilustrações da área comum do Condomínio Eden Lorena.

Detalhe do recuo lateral do prédio - área livre e jardins.

Detalhe do corpo do prédio, onde estão as unidades.

Vista parcial do recuo de fundos do prédio.

Outra vista parcial do recuo de fundos do prédio.

Vista de recuo lateral do prédio e equipamentos (WCs de serviço).

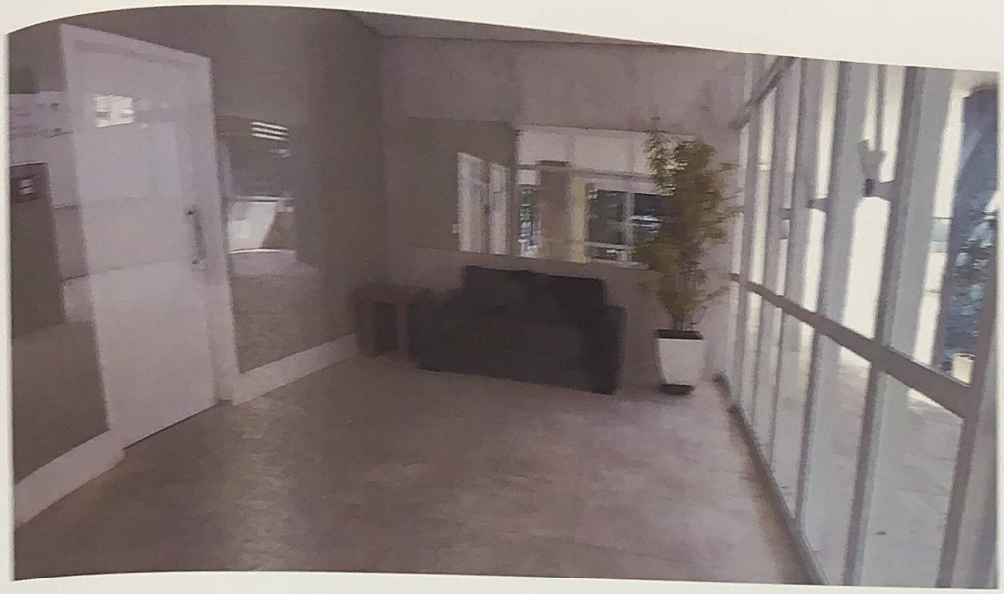
Vista parcial da entrada principal do prédio.

Rua Cotoxó n.° 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

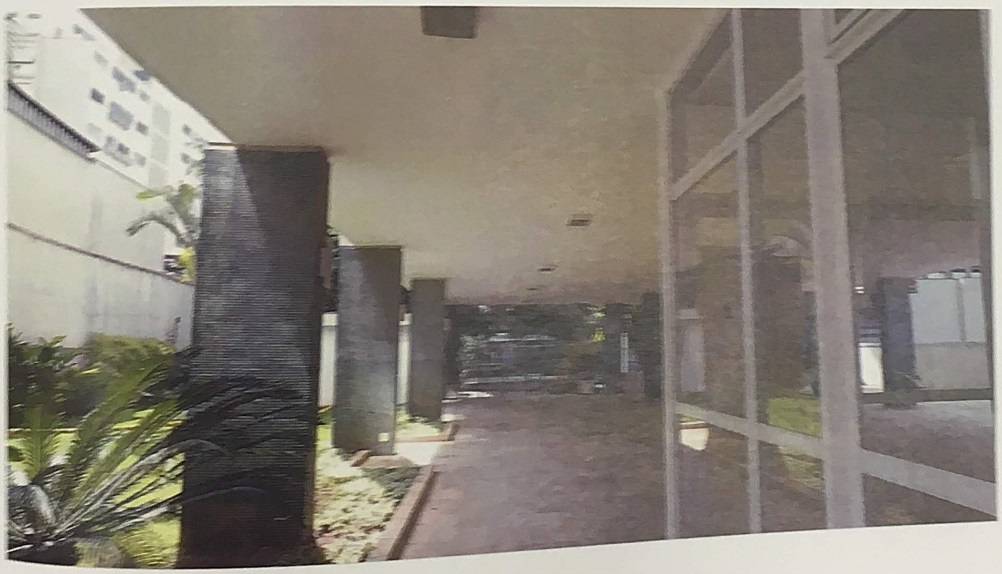
Detalhe da entrada principal do prédio.

Vista do hall de entrada do prédio e jardins.

584



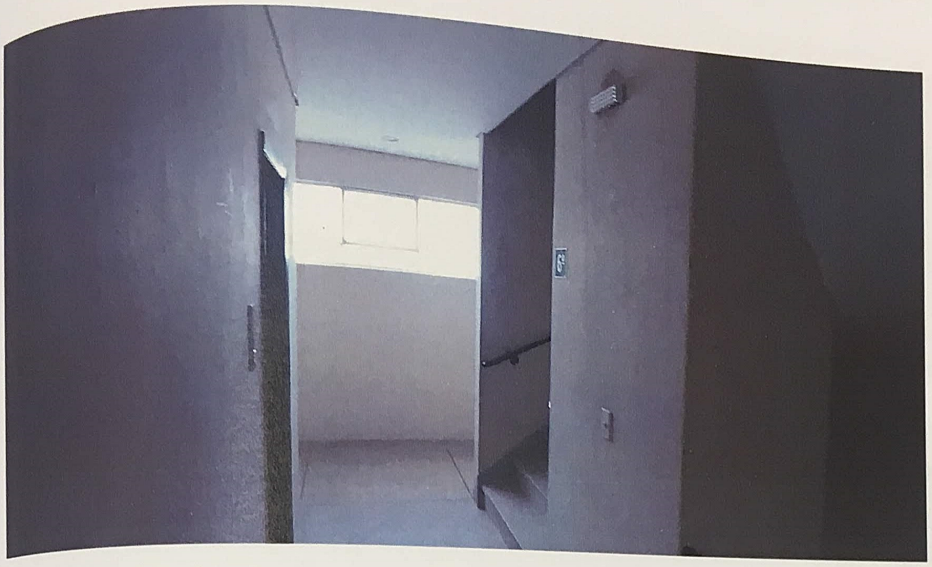
Vista interna do hall social do prédio.



Outra vista da entrada social do prédio.

Vista interna do salão de festas do prédio.

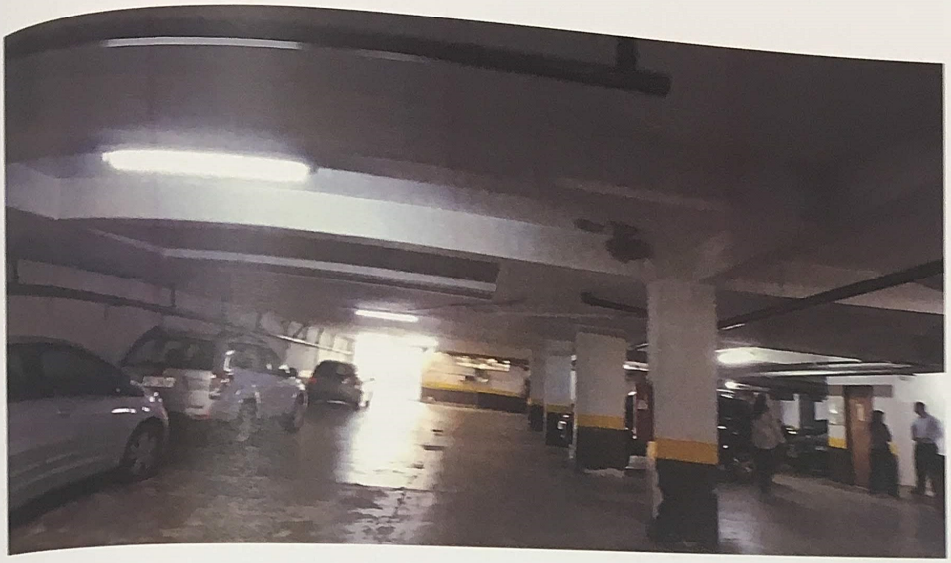
Outra vista do salão de festas do prédio.



Vista do hall de serviço no 6º andar, elevador de serviço e escada de emergência.

Vista do acesso ao subsolo.

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br



Vista de subsolo e garagem de autos.

Outra vista do subsolo e garagem de autos.

2.6 - Principais características de terreno e construção

O Condomínio Eden Lorena ocupa uma área de terreno de 1.151,00 m², o terreno possui formato regular, em meio de quadra, com 23,5m de testada. Foi erigido 01 prédio, em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria, revestido em pastilhas cerâmicas. O prédio possui subsolo, térreo e 12 andares, sendo 02 apartamentos por andar, além dos pavimentos de serviço, tais como casa de máquinas e barrilete. Conta também, com 02 elevadores (social serviço) e escada de emergência para o acesso aos pavimentos. O subsolo é próprio para guarda de veículos com uso de manobrista, sendo que a unidade 61 possui o direito para guarda de 01 veículo. No térreo consta guarita, hall social, salão de festas e recuo para área livre e jardins. Os acessos as unidades privativas se dão de forma independente, ou seja existindo hall de serviço e social. O Apartamento 61, objeto do presente estudo, possui os seguintes cômodos que perfazem a área útil: lavabo, sala para 03 ambientes (jantar, estar e TV), copa, cozinha, área de serviço, corredor de serviço, dormitório de serviço, banheiro de serviço, hall íntimo, 02 quartos, banheiro social e 01 suíte, constando armários embutidos nos ambientes. Os acabamentos da unidade 61 podem ser discriminados em: carpete de madeira, pintura, gesso, cerâmicas decoradas, azulejos lisos. As instalações hidráulicas e elétricas estão completas e em uso. As caixilharias de janela e portas em ferro pintado e em madeira, respectivamente. Pela vistoria realizada, o prédio conta uma idade de 49 anos e o estado da edificação da unidade 61, área privativa e comum, é de necessidade de reparos importantes nos seguintes sistemas construtivos:

-sistema de revestimento externo;

-sistema de impermeabilização;

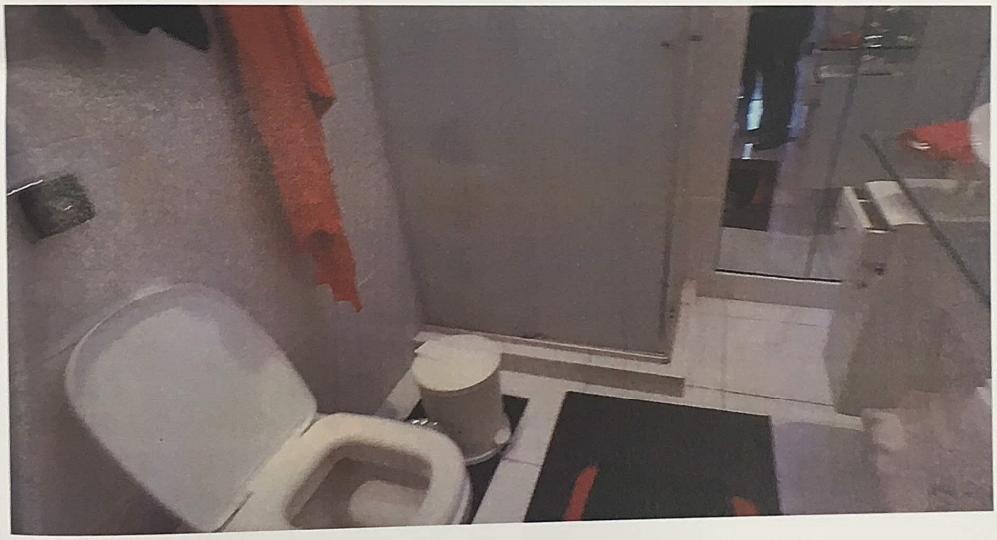
-sistema de caixilharia de janela;

-sistema hidráulico;

-sistema elétrico;

-sistema de segurança, emergência AVCB.

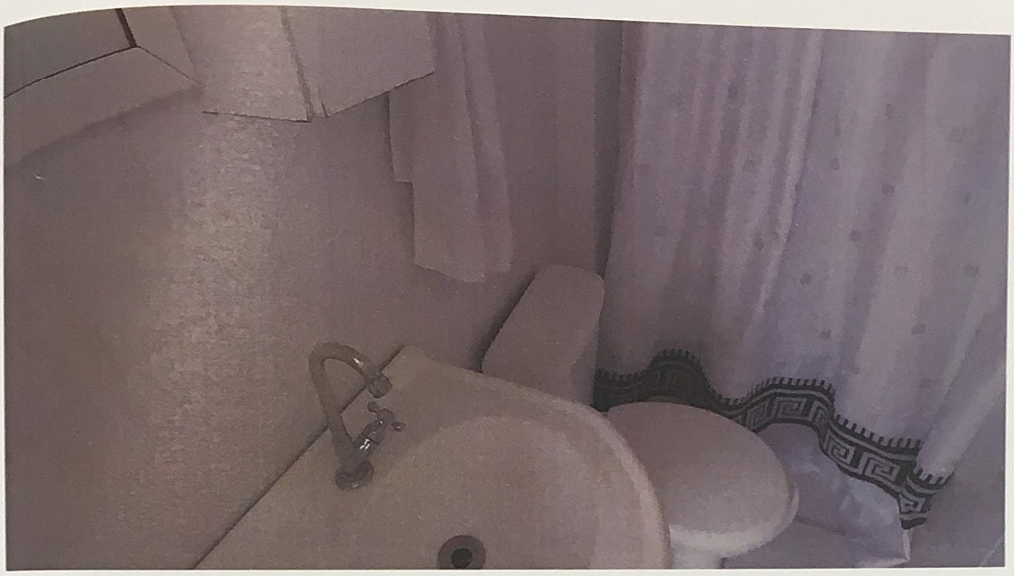
Vista parcial do banheiro suíte.



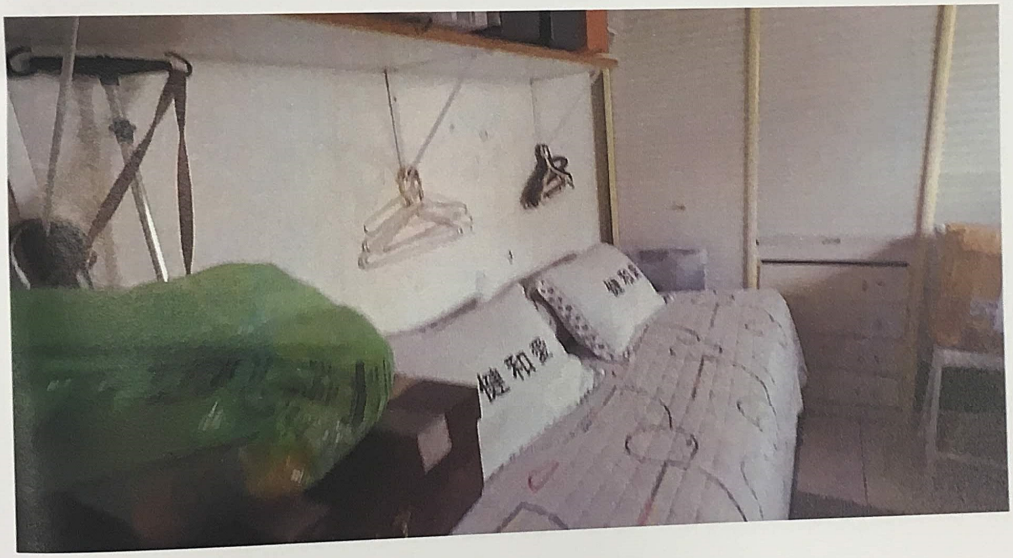
Vista parcial de banheiro.

Vista parcial de dormitório.

Outra vista parcial de dormitório.



Vista parcial de banheiro de serviço.



Vista parcial de dormitório de serviço.

Vista de cozinha e aos fundos área de serviço.

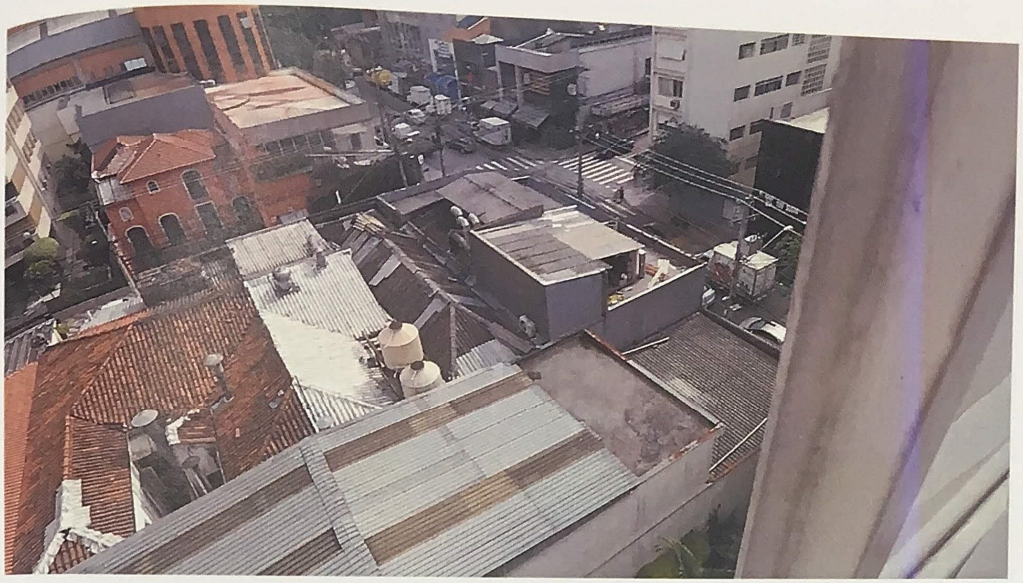
Vista geral do ambiente e da região pelo corredor da janela de serviço.

Detalhe do corredor de serviço.

Aspecto da entrada do corredor de serviço e cozinha.

Vista da sala de estar.

Aspecto geral do ambiente e da região pela sala de estar.



Outro aspecto do ambiente e da região pela sala de estar.

Vista da da sala de jantar.

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

Outro aspecto da sala de estar e jantar.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 014.018.0192-7

Local do Imóvel:
AL LORENA, 1359 - A6 APTO 61
CEP 01424-005
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL LORENA, 1359 - A6 APTO 61
CEP 01424-005

Contribuinte(s):
CPF 114.858.178-20 CARLOS ALGUSTO GONZAGA JUNQUEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.151	Testada (m):	23,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0416
Área total (m²):	1.151		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	275	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	8.061,00
- da construção:	2.497,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	563.769,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	281.537,00
Base de cálculo do IPTU:	845.306,00

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 da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/08/2019, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 24/05/2019
Número do Documento: 2.2019.001079376-7
Solicitante: JOSE ADRIAN PATINO ZORZ (CPF 153.470.218-02)

prefeitura.sp.gov.br

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	014	018	0192	7	?	**Data** 01/05/2019

SQL	Valor	Endereço
014.018.0192.7	1.307.479,00	AL LORENA, 01359 A6 APTO 61 01424-005

III - VALORAÇÃO

Os principais métodos de valoração de bens imóveis, na modalidade de venda e compra são:

a-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, ou seja é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização. Este método é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Em suma, tem-se:

VI = qpond. x Apond

Onde;

VI = valor de mercado do imóvel

qpond = valor unitário de mercado ponderado com as características de localização e construção

Apond = área privativa ou útil com ponderação de vagas, boxes e/ou acessórios

Os principais atributos que devem ser considerados são: localização, áreas, vagas acessórios, padrão da edificação, idade, estado.

b-MÉTODO DA COMPOSIÇÃO OU EVOLUTIVO, ou seja é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes. Em suma, tem-se:

VI = (VT + VC) x FC

Onde;

VI = valor de mercado do imóvel;

VT = valor do terreno;

VC = valor das construções;

FC = fator de comercialização.

Por sua vez, para o uso deste método, tem-se também, o Método Residual sendo aquele que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes. O valor das edificações deverá ser determinado de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital- CAJUFA. Em suma, tem-se:

VT = VI - VC ou ainda, q = VT/At

Onde;

q = valor unitário de terreno

At = área de terreno em m²

VI = P x Fo

VC = I x qc x Ac x foc

Ou ainda;

P = preço de mercado em moeda corrente nacional

Fo = fator de elasticidade de negócio (transação ou oferta)

I = padrão do Estudo Edificações Valores de Venda (Portaria CAJUFA)

qc = Custo unitário básico de edificações do Sinduscon/SP, padrão R8N

foc = fator de depreciação pelo obsoletismo (idade e estado da edificação)

3.1 - Metodologia e dados de cálculo

No presente caso, adotar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado do bem penhorado, uma vez que foram obtidas suficientes informações para o desenvolvimento e cálculo. Assim, tem-se:

Tipo de consulta e abordagem:	Aleatório e ao acaso
Região amostrada:	Jardim Paulista

~~606~~
605

Metodologia de cálculo: Clássico, descritivo

Número de informações obtidas: 14

Número de informações aptas para cálculo: 11

Fontes de informação:

Amostra:	Imobiliária/corretor:	Telefone:
1	Proprietária/Clara	(11) 96585-6818
2	Dirceu Marques Imóveis/Dirceu	(11) 97225-0001
3	Carícia Saade Imóveis/ Carícia	(11) 4117-4441/(11) 96468-6089
4	Coelho da Fonseca/Álvaro	(11) 3882-4000/(11) 99727-2504
5	Proprietário/Alberto	(11) 97661-7886
6	Coelho da Fonseca/Denise	(11) 3079-8888/ (11) 97090-4783
7	Fred A/ Lúcia	(11) 99930-4685
8	Coelho da fonseca/Ana Lúcia	(11) 3065-0555
9	Ísis/Corretora Autônoma	(11) 98409-7777
10	André/Corretor Autônomo	(11) 98203-1882
11	Lopes Prime/Luiza Paiva	(11) 94449-3237/ (11) 3894-1000/ (11) 98292-8466

Localização das informações:

Amostra:		IFcalc:
1	Alameda Lorena, nº 853	7.463
2	Alameda Lorena, nº 1151	8.567
3	Rua Haddock Lobo, nº 1310	8.113
4	Rua Haddock Lobo, nº 1285	8.361
5	Rua Haddock Lobo, nº 1259	8.361
6	Alameda Tietê, nº 325	8.113
7	Alameda Lorena, nº 2039	7.733
8	Alameda Tietê, nº 450	8.367
9	Alameda Tietê, nº 89	8.354
10	Alameda Franca, nº 1277	8.351
11	Alameda Franca, nº 1331	8.351

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

606

3.2 - Diagnóstico de mercado

O bairro de Jardim Paulista possui grande atratividade consolidada de comércio, de prestação de serviços e prédios residenciais. Especificamente, o imóvel se encontra em região valorizada do Município, posição também, bastante favorecida pela cercania de importantes vias de grande movimento, tais como a rua Oscar Freire e melhoramentos presentes (metrô, hospitais, comércio, banco, supermercado, etc). Diante dessa constatação, a análise preliminar indica que a valorização do imóvel é positiva, ou melhor, a tendência de aceitação de negociação é de boa liquidez do imóvel numa eventual transação (venda e compra).

3.3 - Cálculo do valor unitário de mercado

Amostra:	Padrão:			Ano construção:	Data Base:	Idade:
1	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1972	2.019	47
2	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1977	2.019	42
3	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1964	2.019	55
4	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1961	2.019	58
5	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1974	2.019	45
6	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1970	2.019	49
7	Ap. Superior C.E	Máximo	3,069	1975	2.019	44
8	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1970	2.019	49
9	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1965	2.019	54
10	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1967	2.019	52
11	Ap. Superior C.E	Médio	2,797	1962	2.019	57

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel: 11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

a	**Nova**	**0,00**	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.*
b	**Entre nova e regular**	**0,32**	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompora sua aparência.*
c	**Regular**	**2,52**	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.*
d	**Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**	**8,09**	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.*
e	**Necessitando de Reparos Simples**	**18,10**	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmenterevisão do sistema hidráulico e elétrico.*
f	**Necessitando de Reparos Simples a Importantes**	**33,20**	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.*
g	**Necessitando de Reparos Importantes**	**52,60**	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.*
h	**Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor**	**75,20**	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituiçao da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.*
i	**Sem Valor**	**100,00**	*Edificação em estado de ruína.*

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

		Mínimo	Médio	Máximo	Ir	R
Barraco Rustico	Bru	0,070	0,105	0,140	5	0
Barraco Simples	Bsi	0,153	0,181	0,209	10	0
Residência Rustico	Rus	0,419	0,488	0,558	60	0,2
Residência Proletário	Rpr	0,572	0,670	0,767	60	0,2
Residência Economico	Rec	0,781	0,914	1,046	70	0,2
Residência Simples	Rsi	1,060	1,228	1,395	70	0,2
Residência Médio	Rme	1,409	1,611	1,814	70	0,2
Residência Superior	Rsu	1,827	2,065	2,302	70	0,2
Residência Fino	Rfi	2,316	2,832	3,348	60	0,2
Residência Luxo	Rlu	acima de 3,348			60	0,2
Ap. Economico	Aec	0,698	0,942	1,186	60	0,2
Ap. Simples S.E.	Asis	1,200	1,472	1,744	60	0,2
Ap. Simples C.E.	Asic	1,465	1,709	1,953	60	0,2
Ap. Médio S.E	Ames	1,758	2,030	2,302	60	0,2
Ap. Médio C.E.	Amec	1,967	2,239	2,511	60	0,2
Ap. Superior S.E	Asus	2,316	2,588	2,860	60	0,2
Ap. Superior C.E	Asuc	2,525	2,797	3,069	60	0,2
Ap. Fino	Afi	3,083	3,564	4,046	50	0,2
Ap. Luxo	Alu	acima de 4,046			50	0,2
Esc. Econômico	Eec	0,698	0,907	1,116	70	0,2
Esc. Simples S.E	Esis	1,130	1,402	1,674	70	0,2
Esc. Simples C.E	Esic	1,395	1,639	1,883	70	0,2
Esc. Médio S.E	Emes	1,688	1,925	2,162	60	0,2
Esc. Médio C.E	Emec	1,897	2,134	2,372	60	0,2
Esc. Superior S.E	Esus	2,176	2,378	2,581	60	0,2
Esc. Superior C.E	Esuc	2,385	2,657	2,930	60	0,2
Esc. Fino	Efi	2,943	3,564	4,185	50	0,2
Esc. Luxo	Elu	acima de 4,185			50	0,2
Galpão Econômico	Gec	0,279	0,419	0,558	60	0,2
Galpão Simples	Gsi	0,572	0,844	1,116	60	0,2
Galpão Médio	Gme	1,130	1,541	1,953	80	0,2
Galpão Superior	Gsu	acima de 1,953			80	0,2
Cobertura Simples	Csi	0,070	0,140	0,209	20	0,1
Cobertura Médio	Cme	0,223	0,286	0,349	20	0,1
Cobertura Superior	Csu	0,363	0,530	0,698	30	0,1

	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,866	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667
e-mail: patino@terra.com.br

Amostra:	Idade ref:	I/Ir	Tipo:	k	R	foc	Área priv. (m²):	Vaga:
1	60	80	e	0,229	0,20	0,38	115,00	1
2	60	70	e	0,332	0,20	0,47	222,00	3
3	60	92	e	0,096	0,20	0,28	194,00	1
4	60	98	e	0,025	0,20	0,22	169,00	1
5	60	76	e	0,271	0,20	0,42	126,00	1
6	60	82	e	0,208	0,20	0,37	256,00	2
7	60	74	e	0,292	0,20	0,43	155,00	1
8	60	82	e	0,208	0,20	0,37	150,00	1
9	60	90	e	0,119	0,20	0,30	330,00	2
10	60	88	e	0,142	0,20	0,31	160,00	1
11	60	96	e	0,048	0,20	0,24	180,00	1

Amostra:	Data Base	Preço (R$):	Condição:	Fo	Valor corr. (R$):
1	mai-19	R$ 1.250.000,00	Oferta	0,90	1.125.000,00
2	mai-19	R$ 3.200.000,00	Oferta	0,90	2.880.000,00
3	mai-19	R$ 1.990.000,00	Oferta	0,90	1.791.000,00
4	mai-19	R$ 1.600.000,00	Oferta	0,90	1.440.000,00
5	mai-19	R$ 1.430.000,00	Oferta	0,90	1.287.000,00
6	mai-19	R$ 3.800.000,00	Oferta	0,90	3.420.000,00
7	mai-19	R$ 1.850.000,00	Oferta	0,90	1.665.000,00
8	mai-19	R$ 1.900.000,00	Oferta	0,90	1.710.000,00
9	mai-19	R$ 4.000.000,00	Oferta	0,90	3.600.000,00
10	mai-19	R$ 1.950.000,00	Oferta	0,90	1.755.000,00
11	mai-19	R$ 1.800.000,00	Oferta	0,90	1.620.000,00

Amostra:	Área pond. (m²):	qpond (R$/m²):	Aam/Aav:	Ca:	Ftransp:	Cpadrão:	Foc:
1	120,00	9.375,00	0,57	0,93	1,08	1,00	0,77
2	237,00	12.151,90	1,09	1,02	0,94	1,00	0,64
3	199,00	9.000,00	0,95	0,99	0,99	1,00	1,07
4	174,00	8.275,86	0,83	0,95	0,96	1,00	1,35
5	131,00	9.824,43	0,62	0,94	0,96	1,00	0,71
6	266,00	12.857,14	1,26	1,06	0,99	1,00	0,81
7	160,00	10.406,25	0,76	0,93	1,04	0,91	0,68
8	155,00	11.032,26	0,74	0,93	0,96	1,00	0,81
9	340,00	10.588,24	1,62	1,06	0,96	1,00	1,00
10	165,00	10.636,36	0,79	0,94	0,97	1,00	0,94
11	185,00	8.756,76	0,89	0,97	0,97	1,00	1,24

Amostra:	qh (R$/m²)	1ª Tentativa
1	7.284,67	7.284,67
2	7.431,74	7.431,74
3	9.452,47	9.452,47
4	10.251,88	10.251,88
5	6.336,62	6.336,62
6	10.933,70	10.933,70
7	6.307,18	6.307,18
8	7.959,06	7.959,06
9	10.884,72	10.884,72
10	9.128,69	9.128,69
11	10.181,61	10.181,61
média =	8.741,12	**8.741,12**
s =	1.748,40	1.748,40
Verificação da amostra pelo critério de 30%:		
superior =	11.363,46	11.363,46
inferior =	6.118,78	6.118,78

3.4 - Cálculo do valor do imóvel

Endereço:	Área pond. (m²):	qpond (R$/m²):
Alameda Lorena, nº 1359 - ap.61	208,20	8.741,12

Endereço:	Valor corr. (R$):
Alameda Lorena, nº 1359 - ap.61	1.819.901,38

IV - CONCLUSÃO

Os exames periciais realizados permitem tecer as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando se encontra em região valorizada do Município de São Paulo, ou seja bairro do Jardim Paulista;

- Considerando os atributos do imóvel valorado e, a situação do mercado imobiliário do período, o valor da propriedade matrícula n.º 100787 do 13º CRI da Capital, apartamento 61 do Edifício Eden Lorena, pode ser definido, em números redondos, em R$1.820.000,00, maio de 2019.

- O desvio padrão de cálculo do valor do imóvel é de 20,00%, para mais ou para menos.

V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente LAUDO TÉCNICO é formado por 42 (quarenta e duas) páginas, todas elas rubricadas somente nos seus respectivos anversos, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 28 de MAIO de 2019.

José Adrian Patiño Zorz

Eng. Civ. e Seg. Trab. MBA

CREA5060112718/D

Perito Judicial

Observação:

-Este Laudo Técnico é de uso exclusivo no processo 0114228-04.2008.8.26.0100 da 29ª Vara Cível do Fórum Central da Capital;

-A data base do presente estudo refere-se a MAIO de 2019 e, conforme orientação normativa os cálculos neste procedimento servem por até 01 ano.

-Fica expressamente proibida a reprodução, cópia, divulgação e o uso deste documento para outros fins sem a prévia autorização deste e do Juízo;