

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGR. CIVIL - CREA 60339/D

1029
f

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

J. Geyza de
Mendes
08/11/15
HG

PROCESSO 0332920-14.2001.8.26.0100

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da AÇÃO DE RITO SUMÁRIO requerida por MILTON FLÁVIO DE A. C. LAUTENSCHLÄGER E OUTROS contra HOILDE MARIA MAZZALI SOUZA, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

1030
R

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:	
Objetivo da avaliação	3
CAPÍTULO II:	
Vistoria	3
CAPÍTULO III:	
Avaliação	13
CAPÍTULO IV:	
Conclusão	20
CAPÍTULO V:	
Encerramento	21

1031
P

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda
(a) do apartamento 71 do Edifício Leda, situado na Rua Apicás nº 127, Perdizes; e
(b) da vaga de garagem que cabe ao apartamento 71 (vaga 16).

II - VISTORIA

II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Rua Apicás nº 127, na quadra completada pela Avenida Sumaré, Rua Iperóig e Rua João Ramalho, como indica o mapa abaixo.



A região tem características mistas, sendo observados os usos residencial (prédios de apartamentos) e comercial. 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 II ("zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zona de incorporação").

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 100 do Setor 21. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Apicás é igual a 2.749,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004), o local é classificado como zona ZM-2 ("zona mista de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0").

II.4 - Melhoramentos públicos

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

1033
R

II.5 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"), com revisões em 2006 e 2007, o Edifício Leda enquadra-se no padrão médio.

O edifício tem quarenta e um anos; observa recuos em relação às divisas do terreno; tem um subsolo de garagem; é dotado de portaria e salão de festas; e é composto de quinze andares, com dois apartamentos por andar e dois elevadores.

II.6 - Características do apartamento 71

Está localizado no sétimo andar; encerra uma área útil de 102,40 m²; tem uma vaga de garagem; está em bom estado de conservação; e é composto de sala, três dormitórios (um dos dormitórios é do tipo suíte), banheiro, sala íntima⁽¹⁾, cozinha, lavanderia e dependências de empregada (dormitório e banheiro).

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 21) ilustram o Edifício Leda e o apartamento 71.

⁽¹⁾ O apartamento era composto, originalmente, de três dormitórios. Não havia sala íntima. A sala íntima resultou da reforma de dois dos três dormitórios.

1934
R



FOTOS 1/2 - Vista do Edifício Leda.

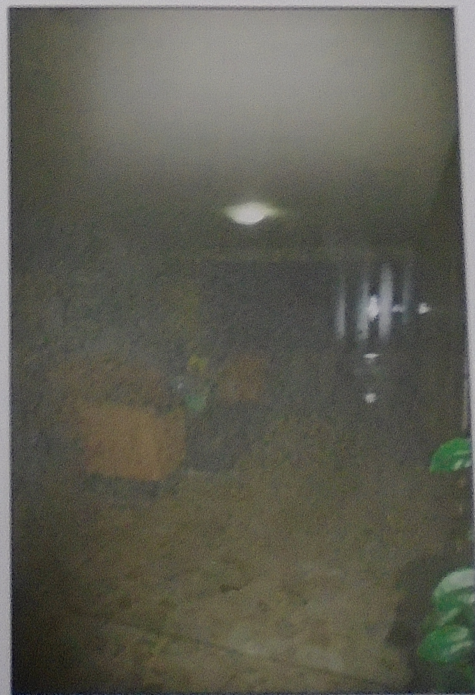
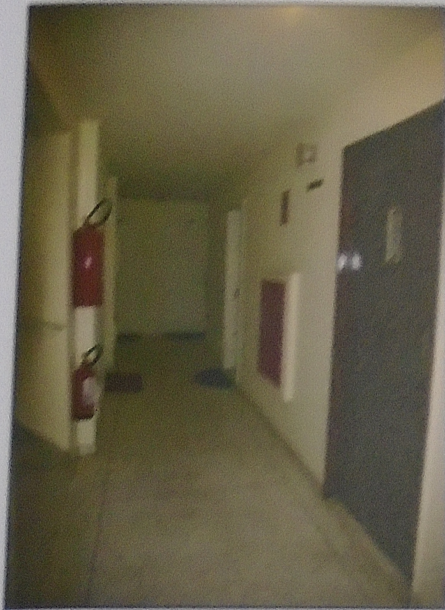
1.035

fp



FOTOS 3/4 - Vista da Rua Apicás. A seta amarela indica o Edifício Leda.

1036
R



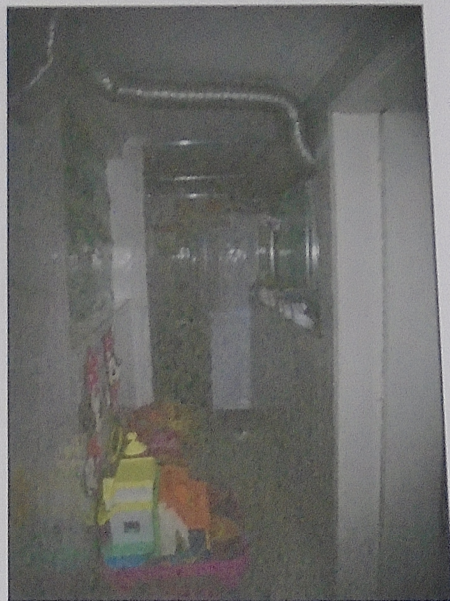
FOTOS 5/6/7 - As fotografias inferiores ilustram a entrada do Edifício Leda; e a fotografia superior ilustra o sétimo andar desse edifício.

1037
f



FOTOS 8/9/10/11 - Detalhe da sala do apartamento 71.

1038
P



FOTOS 12/13/14/15 - As fotografias ilustram a cozinha, a lavanderia e as dependências de empregada (dormitório e banheiro).

1.039
P



FOTOS 16/17/18 - As fotografias ilustram os dormitórios e o banheiro.

1040
R



FOTOS 19/20/21 - As fotografias superiores ilustram a suite; e a fotografia inferior ilustra a sala íntima.

1.041
P

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 médio e de construção antiga, tal qual o Edifício Leda; e porque têm todos três dormitórios (ou melhor: dois dormitórios e uma suíte) e uma vaga de garagem, tal qual o apartamento avaliando. 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, quando provenientes de oferta, serão reduzidos em 10%, de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.
5. 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).

1042
f

6. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento) resultará da média sancada 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: Rua Apiacás nº 127 - Edifício Leda - apartamento 51
Setor 21 - Quadra 100

Apartamento: área útil do apartamento = 102,40 m²

Valor de venda: R\$ 790.000,00 (oferta - junho de 2015)

Informante: Brasil Brokers - Flávia - 2121.7244

$$V_{ul} = (790.000,00 \times 0,90) \div 102,40 = \text{R\$ } 6.943,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Local: Rua Turiassu nº 1.855 - sem informação do andar
Setor 22 - Quadra 30

Apartamento: área útil do apartamento = 115,46 m²

Valor de venda: R\$ 851.000,00 (oferta - junho de 2015)

Informante: Auxiliadora Imóveis - Carol - 3796.3000

$$V_{ul} = (851.000,00 \times 0,90) \div 115,46 = \text{R\$ } 6.633,00/\text{m}^2$$

1.043
P

Elemento 3:

Local: Rua Cayowaa nº 674 - sem informação do andar
Setor 22 - Quadra 69
Apartamento: área útil do apartamento = 120,00 m²
Valor de venda: R\$ 870.000,00 (oferta - junho de 2015)
Informante: SP Imóveis - Oto - 2364.4399

$$V_{u3} = (870.000,00 \times 0,90) \div 120,00 = \text{R\$ } 6.525,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Rua Dr. Franco da Rocha nº 669 - sem informação do andar
Setor 21 - Quadra 72
Apartamento: área útil do apartamento = 120,00 m²
Valor de venda: R\$ 885.000,00 (oferta - junho de 2015)
Informante: Busque Imóveis - Antonio Carlos - 2092.2099

$$V_{u4} = (885.000,00 \times 0,90) \div 120,00 = \text{R\$ } 6.638,00/\text{m}^2$$

1044
P

Elemento 5:

Local: Rua Cactos nº 885 - 7º andar
Setor 12 - Quadra 114
Apartamento: área útil do apartamento = 105,00 m²
Valor de venda: R\$ 800.000,00 (oferta - junho de 2015)
Informante: Aldo - 99758.3767

$$V_{at} = (800.000,00 \times 0,90) \div 105,00 = R\$ 6.857,00/m^2$$

Elemento 6:

Local: Rua Bartira nº 485 - sem informação do andar
Setor 21 - Quadra 72
Apartamento: área útil do apartamento = 87,00 m²
Valor de venda: R\$ 650.000,00 (oferta - junho de 2015)
Informante: Petersmann Imóveis - Márcio - 3675.0858

$$V_{at} = (650.000,00 \times 0,90) \div 87,00 = R\$ 6.724,00/m^2$$

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGENHEIRO - CREA 008881

1045
X

Elemento 2:

Local: Rua Ministro Godoi nº 928 - 6º andar
Setor 21 - Quadra 63

Apartamento: área útil do apartamento = 98,00 m²

Valor de venda: R\$ 700.000,00 (oferta - junho de 2015)

Informante: Petersmann Imóveis - Márcio - 3678.0858

$$V_{u2} = (700.000,00 \times 0,90) \div 98,00 = R\$ 6.429,00/m^2$$

1046
f**III.3 - Valor unitário de venda**

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

Elemento	Valor unitário (R\$/m ²)
1	6.943,00
2	6.633,00
3	6.525,00
4	6.638,00
5	6.857,00
6	6.724,00
7	6.429,00

- Média geral da amostra = $46.749,00 \div 7 = \text{R\$ } 6.678,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $6.678,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 4.675,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $6.678,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 8.681,00/\text{m}^2$

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 = $\text{R\$ } 6.678,00/\text{m}^2$

Valor unitário de venda = $\text{R\$ } 6.700,00/\text{m}^2$

valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento
apartamento com três dormitórios (sendo uma suíte) e uma vaga de garagem

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGRº CIVIL - CREA 60339/D

1047
P

III.4 - Valor do apartamento 71

O valor de venda do apartamento 71 (apartamento com dois dormitórios, uma suíte e uma vaga de garagem) resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 102,40 m²
- Valor unitário = R\$ 6.700,00/m²
- Valor do apartamento = 102,40 x 6.700,00 = R\$ 686.080,00

Valor de venda do apartamento 71 = R\$ 690.000,00
(apartamento + vaga de garagem)

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENF. CIVIL - CRECI/SP/0000

1.048
f

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do apartamento 71 (apartamento objeto da matrícula 30.794 do 2º Cartório de Registro de Imóveis), e respectiva vaga de garagem (vaga objeto da matrícula 30.795 do 2º Cartório de Registro de Imóveis), do Edifício Leda, situado na Rua Apiacás nº 127, Perdizes, resulta igual a:

Valor de venda do apartamento 71 = RS 690.000,00

apartamento + vaga de garagem

(seiscentos e noventa mil reais)

Data-base: junho de 2015

MARIO DE SOUZA JUNIOR

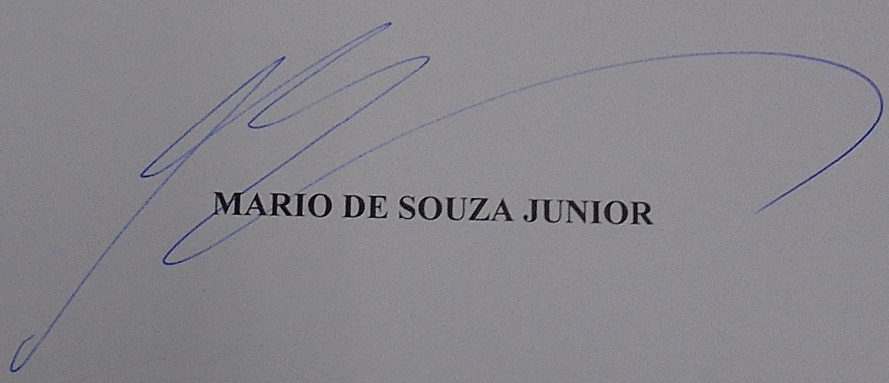
ENGRº CIVIL - CREA 60339/D

1049
R

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de junho de 2015



MARIO DE SOUZA JUNIOR