

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 1112878-46.2017.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA JÚLIA** contra **CHAPÉUS CURY LTDA.**, 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 14

CAPÍTULO IV:

Conclusão 19

CAPÍTULO V:

Encerramento 20

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda dos seguintes imóveis: sala 1.600 (matrícula 103.397), sala 1.601 (matrícula 103.398) e sala 1.603 (matrícula 103.400), todas localizadas no Edifício Santa Júlia, situado na Avenida Casper Líbero nº 58, Centro.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Avenida Casper Líbero nº 58, na esquina com a Rua Coronel Batista da Luz, na quadra completada pela Rua Brigadeiro Tobias, como indica o mapa abaixo.



A região tem características comerciais, com predominância de ocupação vertical. 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 (“zona 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 46 do Setor 1. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Avenida Casper Líbero é igual a 4.300,00.

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 ZC (Zona Centralidade), assim definida no artigo 9º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 9º

As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:
I- Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional; ...

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descricao	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	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 Santa Júlia enquadra-se no padrão médio.

O edifício tem cinquenta anos; não tem garagem; o pavimento térreo tem destinação comercial; é dotado de portaria; e é composto de dezessete andares, com salas comerciais e banheiros coletivos (as salas comerciais não têm banheiro privativo).

II.6 - Características das salas comerciais

As três salas (salas 1.600, 1.601 e 1.603) estão localizadas no décimo sexto andar; não têm banheiro privativo, tal qual as demais salas do edifício; estão em bom estado de conservação; e encerram 19,71 m² (sala 1.600), 21,26 m² (sala 1.601) e 11,89 m² (sala 1.603) de área útil.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 18) ilustram o Edifício Santa Júlia e a sala 1.603⁽¹⁾.



FOTO 1 - Vista do Edifício Santa Júlia. A seta amarela indica a entrada do edifício.

⁽¹⁾ As outras duas salas (sala 1.600 e sala 1.601) não foram vistoriadas, porque fechadas. Contudo, têm as mesmas características da sala 1.603, conforme informou o locatário das salas, Sr. Antonio Rozeno da Silva Neto, que acompanhou a vistoria da sala 1.603.



FOTO 2 - Vista do Edifício Santa Júlia.



FOTOS 3/4 - Vista Avenida Casper Líbero. A seta amarela indica o Edifício Santa Júlia.



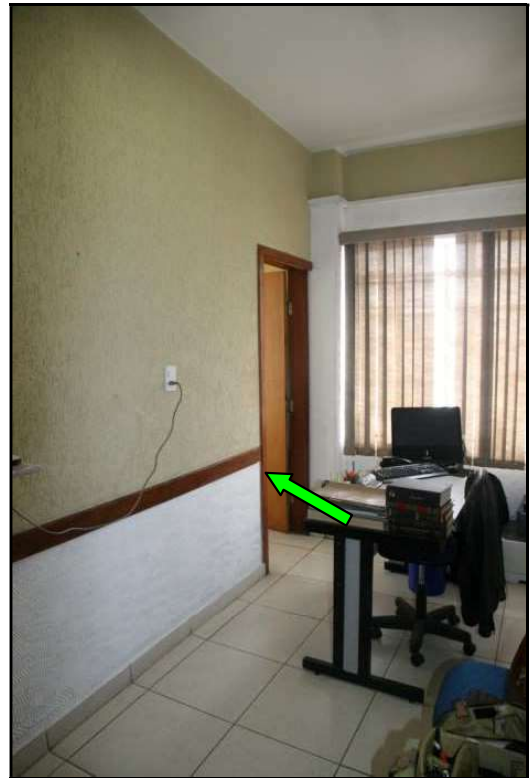
FOTOS 5/6/7 - A fotografia superior ilustra a entrada do Edifício Santa Júlia; e as fotografias inferiores ilustram a circulação do décimo sexto andar.



FOTOS 8/9/10 - Banheiro coletivo do décimo sexto andar.



FOTOS 11/12/13 - Sala 1.600.



FOTOS 14/15/16 - Sala 1.601 (seta azul) e sala 1.603 (seta verde).



FOTOS 17/18 - Sala 1.603.

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 outras salas comerciais localizadas na região de interesse).
3. A pesquisa foi realizada no Edifício Santa Júlia. Portanto, as salas pesquisadas são semelhantes às salas 1.600, 1.601 e 1.603; e a semelhança é verificada em relação ao porte (área útil) e tipologia (sala sem banheiro privativo e sem 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 sala comercial).
5. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área útil de sala comercial) 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:

Imóvel: Edifício Santa Júlia - sala 902
área útil = 24,40 m²

Valor de venda: R\$ 70.000,00 (oferta - novembro de 2019)

Fonte: Paris Condomínios - José Roberto - 3228.4455

$$V_{u1} = (70.000,00 \times 0,90) \div 24,40 = \text{R\$ } 2.582,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Imóvel: Edifício Santa Júlia - salas 900 e 901
área útil = 19,71 + 32,37 = 52,08 m²

Valor de venda: R\$ 170.000,00 (oferta - novembro de 2019)

Fonte: Paris Condomínios - Nagila - 3228.4455

$$V_{u2} = (170.000,00 \times 0,90) \div 52,08 = \text{R\$ } 2.938,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Imóvel: Edifício Santa Júlia - sala 520
área útil = 19,10 m²

Valor de venda: R\$ 60.000,00 (oferta - novembro de 2019)

Fonte: Paris Condomínios - José Roberto - 3228.4455

$$V_{u3} = (60.000,00 \times 0,90) \div 19,10 = \text{R\$ } 2.827,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Imóvel: Edifício Santa Júlia - sala 522
área útil = 20,47 m²

Valor de venda: R\$ 60.000,00 (oferta - novembro de 2019)

Fonte: Paris Condomínios - José Roberto - 3228.4455

$$V_{u4} = (60.000,00 \times 0,90) \div 20,47 = \text{R\$ } 2.638,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Imóvel: Edifício Santa Júlia - sala 610
área útil = 20,37 m²

Valor de venda: R\$ 85.000,00 (oferta - novembro de 2019)

Fonte: Lopes Osasco - Célio Alvino - 3685.1855

$$V_{u5} = (85.000,00 \times 0,90) \div 20,37 = \text{R\$ } 3.756,00/\text{m}^2$$

III.3 - Valor unitário de venda

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

Elemento	Valor unitário (R\$/m ²)
1	2.582,00
2	2.938,00
3	2.827,00
4	2.638,00
5	3.756,00

- Média geral da amostra = $14.741,00 \div 5 = \text{R\$ } 2.948,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $2.948,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.064,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $2.948,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 3.832,00/\text{m}^2$

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 = $\text{R\$ } 2.948,00/\text{m}^2$

Valor unitário de venda = R\$ 3.000,00/m²

valor de venda por metro quadrado de área útil de sala comercial
sala comercial sem banheiro privativo e sem vaga de garagem

III.4 - Valor das salas comerciais

O valor de venda das salas comerciais (salas sem banheiro privativo e sem vaga de garagem, com áreas úteis iguais a 19,71 m², 21,26 m² e 11,89 m²) resulta igual a:

- Sala 1.600
- ⇒ Área útil = 19,71 m²
- ⇒ Valor unitário = R\$ 3.000,00/m²
- ⇒ Valor da sala = 19,71 x 3.000,00 = R\$ 59.130,00

Valor de venda da sala 1.600 = R\$ 59.000,00

Data-base: novembro de 2019

- Sala 1.601
- ⇒ Área útil = 21,26 m²
- ⇒ Valor unitário = R\$ 3.000,00/m²
- ⇒ Valor da sala = 21,26 x 3.000,00 = R\$ 63.780,00

Valor de venda da sala 1.601 = R\$ 64.000,00

Data-base: novembro de 2019

- Sala 1.603
- ⇒ Área útil = 11,89 m²
- ⇒ Valor unitário = R\$ 3.000,00/m²
- ⇒ Valor da sala = 11,89 x 3.000,00 = R\$ 35.670,00

Valor de venda da sala 1.603 = R\$ 36.000,00

Data-base: novembro de 2019

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda das três salas comerciais (sala 1.600, objeto da matrícula 103.397; sala 1.601, objeto da matrícula 103.398; e sala 1.603, objeto da matrícula 103.400, todas localizadas no Edifício Santa Júlia, situado na Avenida Casper Líbero nº 58, Centro) resulta igual a:

Valor de venda da sala 1.600 = R\$ 59.000,00

(cinquenta e nove mil reais)

Data-base: novembro de 2019

Valor de venda da sala 1.601 = R\$ 64.000,00

(sessenta e quatro mil reais)

Data-base: novembro de 2019

Valor de venda da sala 1.603 = R\$ 36.000,00

(trinta e seis mil reais)

Data-base: novembro de 2019

V - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 7 de novembro de 2019

MARIO DE SOUZA JUNIOR