

**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**  
ARQUITETO E URBANISTA

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO nº 0542397-53.1996.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial arquiteto, nomeado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que PEDRAS COIMBRA LTDA. move em face de BRASILUZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA e OUTRO, tendo analisado os autos, e em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo as fls. 365, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o seu

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

935  
25

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **PEDRAS COIMBRA LTDA.** a **BRASILUZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA** e **OUTRO**, proprietária da unidade 141 localizada no - 14º andar do Edifício Maison Gledson, situado na Rua da Mooca, nº 4738 - no 33º Subdistrito - Alto da Mooca em São Paulo, Capital,

Às fls. 365, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

\*

\*

\*

8

II.

**QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.**

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento Residencial
<b>LOCAL:</b>	Rua da Mooca, 4738. São Paulo, SP.
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área real privativa:	
Área de garagem:	142,40 m <sup>2</sup> 19,82m <sup>2</sup>
Área total:	162,20 m <sup>2</sup>
Áreas extraídas da matrícula 138.738, 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b>	II
<b>GRAU DE PRECISÃO:</b>	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.032.000,00 (um milhão e trinta e dois mil reais) a preços de novembro de 2016.	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	Novembro de 2016

EDUARDO MARCONDES STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

776  
25

II. **QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.**

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento Residencial
<b>LOCAL:</b>	Rua da Mooca, 4738. São Paulo, SP.
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área real privativa:	142,40 m <sup>2</sup>
Área de garagem:	19,82m <sup>2</sup>
Área total:	162,20 m <sup>2</sup>
Áreas extraídas da matrícula 138.738, 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b>	II
<b>GRAU DE PRECISÃO:</b>	III
<b>VALOR DE MERCADO:</b>	R\$ 1.032.000,00 (um milhão e trinta e dois mil reais) a preços de novembro de 2016.
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	Novembro de 2016

Y

027  
△

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

### IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

#### IV. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 142,40m<sup>2</sup> de área útil, contendo 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviço e duas vagas de garagem totalizando 162,20m<sup>2</sup> de área total.

#### IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no Edifício Maison Gledson, situado na Rua da Mooca, nº 4738, no bairro de Alto da Mooca, no Município de São Paulo – Capital.

Completa a quadra onde se situa o imóvel as vias Rua Avaí, Rua Porto Alegre e Rua Ibitinga.

8 1

978  
L51

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Mooca e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM-3a, seja, Zona Mista de Alta densidade - b.



Figura 1 - Quadra de Localização

#### IV. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

##### IV. 4.1 GERAIS

Trata-se de um edifício com características comuns a imóveis construídos no período da segunda metade dos anos 1990, com partido arquitetônico moderno, sacadas destacadas e revestimento em pastilha cerâmica e concreto aparente.

Handwritten blue scribbles.

979  
L

O edifício é constituído por um único bloco de formato irregular, contendo 16 pavimentos tipo com dois apartamentos por andar, andar térreo e, dois subsolos de garagens.

No 14º andar, onde se localiza a unidade 141, observa-se um hall social privativo com acesso unicamente pelo morador do imóvel. Apenas a área de serviço possui acesso coletivo às duas unidades do pavimento.

O imóvel encontra-se alugado e a vistoria foi realizada em outro apartamento localizado na mesma prumada, também de propriedade do Sr. José Ribamar Coelho, que se ofereceu para liberar a vistoria na unidade.

#### IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua da Mooca, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza a portaria do Edifício Maison Gledson é plana, pavimentada em asfalto, contendo 4 pistas, com 2 faixas de rolamento em sentidos opostos além de uma faixa em cada sentido aonde é possível estacionar sem restrições, totalizando 12,0 m em seu leito carroçável.

#### IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais e comerciais, com predominância dos padrões médio a luxo.

J

980 (L.S.)

IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tevê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, com destino ao centro e bairros além da linha vermelha do metro, sendo a estação mais próxima Belém.

IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do Apartamento nº 141 e as áreas comuns do Edifício Maison Gledson.

IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

8 8



28/5

#### IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Rua da Mooca o qual está implantado.

#### IV. 4.2.3 BENEFETORIAS

O apartamento pode ser classificado como do tipo superior com elevador, com idade efetiva de construção de 18 anos, mas uma idade aparente em torno de 20 (vinte) anos.

Em se tratando do aspecto geral do Edifício Maison Gledson, o mesmo apresenta desgaste nos revestimentos da fachada além de pisos e pintura deteriorada indicando que necessita de manutenção e desta maneira foi enquadrado na categoria "E" - Necessitando de Reparos Simples, para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

O estado de conservação do apartamento avaliando é regular, sendo classificado na categoria "C" - Regular, para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

Para melhor precisão dos valores apurados, o imóvel como um todo foi classificado na categoria "D" - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

Para melhor elucidação dos fatos, segue o relatório fotográfico do Apartamento nº 141 do Edifício Maison Gledson.

#### IV. 4.3 FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL

X

782  
L



Figura 2 - Fachada do Edifício Maison Gledson



Figura 3 - Acesso ao interior do Edifício Maison Gledson

W

98  
L



Figura 4 - Interior do Hall social do Edifício Maison Gledson



Figura 5 - Sala do apartamento tipo utilizado na avaliação o qual é novo nunca habitado

101-  
pital  
eira  
o no  
fine"  
: 1).  
do  
43/79  
pelo  
s que

M

786  
L



**Figura 6 - Lavabo social**



**Figura 7 - Banheiro da Suíte**

Handwritten signature or mark.

01-  
bital  
eira  
o no  
fine"  
:. 1).  
O do  
43/79  
pelo  
s que

285  
L.S.



Figura 8 – Suite principal



Figura 9 – Banheiro social

*[Handwritten signature]*

001-  
pital  
veira  
c no  
fine"  
c. 1).  
O do  
43/79  
o pelo  
is que

906  
D



Figura 10 – Área de Serviço



Figura 11 – Cozinha

100-35 F. 01.13.01089081 A

001-  
pital-  
veira  
o no  
fine"  
c. 1),  
O do  
43/79  
o pelo  
as que

284

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

**Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

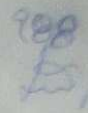
**Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

100-35-F-11115-01-01-0000-1-000

1001-  
ipital  
veira  
to no  
fine"  
(c. 1).  
O do  
43/79  
o pelo  
as que

18



### Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

#### V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

#### V.1.2 - TRATAMENTO DE DADOS

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, se adotou um Fator de Comercialização igual a 1,00.

N

IMP. 35 E. 11.15. 81.0.00000-1. 0111

001-  
xpital  
veira  
to no  
fine"  
ic. 1).  
O do  
43/79  
o pelo  
as que



909  
B

### V.1.3 - AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região do Alto da Mooca, buscando apartamentos residências, em edifícios com mais de 10 andares, com área útil entre 74,00 m<sup>2</sup> e 121,00 m<sup>2</sup>, contendo 3 dormitórios sendo uma suíte e duas vagas de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os seguintes fatores: localização, obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo; área, obtido pela relação entre a área da unidade avalianda e a área da amostra.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão pensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está pensada no **Anexo I** deste Laudo.

### V.1.4 - VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 74,00 m<sup>2</sup> e 121,00 m<sup>2</sup>, a preços de novembro de 2016.

$$Vu = R\$ 7.246,93/m^2$$

X

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

0001-  
apital  
iveira  
ito no  
fine"  
oc. 1)  
10 do  
-43/7  
io pel  
as qu

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 7.246,93/m^2 \times 142,40m^2$$

$$Vi = R\$ 1.031.962,86$$

Arredondando o valor, obtemos:

Valor de Imóvel

**R\$ 1.032.000,00 (um milhão trinta e dois mil reais) a preços de novembro de 2016.**

\*  
\*                      \*

991  
L

CONCLUSÃO

VI.

O apartamento nº 141 do Edifício Maison Gledson, localizado na Rua da Mooca, nº 4738, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 1.032.000,00 (um milhão, trinta e dois mil reais) a preço de novembro de 2016).

**Valor de Imóvel**

**R\$ 1.032.000,00 (um milhão trinta e dois mil reais) a preços de novembro de 2016**

\*

\*

\*

*[Handwritten signature]*

992  
*[Handwritten signature]*  
**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**  
ARQUITETO E URBANISTA

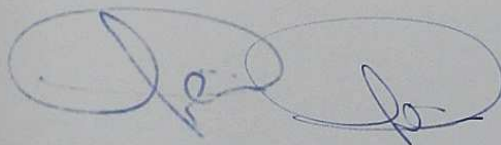
VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 19 (dezenove) folhas e 3 anexos, todas rubricadas no seu averso exceto esta última que vai datada e assinada.

Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

- ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras
- ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.
- ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 17 de novembro de 2016.



**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-SP A79581-0