

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO

J. Intiman - ja as
partes para manifestar
sobre o laudo pericial.

AUTOS DE Nº 0102491-10.2008.8.26.0001

Santana, 11/10/2018

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, em face de ROSALVO
FRANCISCO MACHADO, dando por terminados os seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no LAUDO anexo, pelo qual, chegou ao valor
avaliatório de R\$ 463.000,00 (QUATROCENTOS E SESENTA
E TRÊS MIL REAIS), para o apartamento de nº 151, localizado
no 15º andar, e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135,
localizada no 2º subsolo do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

356
g

ur
ame

amboyant
AB:
pólio
5,25,
nis vencidos a
o. 151,
ADHEMAR -

1
Cível

COVID-1

TJSP
SEGURO

sp.jus.br/Coronavirus


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", situado na Avenida Nova Cantareira, esquina com a Rua Bento Araújo nº 149, no Bairro do Barro Branco, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 10 de outubro de 2018.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

358
9

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Características gerais dos imóveis
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

2.22. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

- 3.1. Valor unitário
- 3.2. Calculo do valor unitário

IV. Avaliação

V. Conclusão

VI. Encerramento

369
g

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, em face de ROSALVO FRANCISCO MACHADO, em curso na 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP, autos de nº 0102491-10.2008.8.26.0001, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 151, localizado no 15º andar, e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135, localizada no 2º subsolo do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", situado na Avenida Nova Cantareira, esquina com a Rua Bento Araújo nº 149, no Bairro do Barro Branco, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial à fls. 318, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram "rol" de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

360

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local onde se situam os imóveis objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias as Avenidas: Nova Cantareira e Água Fria.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 151 e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135), estão situados na Avenida Nova Cantareira, esquina com a Rua Bento Araújo nº 149, no Bairro do Barro Branco, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Parque da Fonte, Rua Bernardo José, Rua Geraldo Pereira, Praça Estevão Falcão, Rua Francisco Conceição, Rua Professor Pedro Pinto e Silva, Rua dos Mártires Armênios e a respectiva Avenida Nova Cantareira e Rua Bento Araújo.

J

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

acompanhe: www.tjsp.jus.br/c

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGRº CIVIL E ARQUITETO
CREMOPR/SP 72

362 G

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANTS, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", onde se encontram os imóveis avaliados:



COVID

acompanhe. www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGRº CIVIL E MECÂNICO
CREA 08888/07

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 151, localizado no 15º andar e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135, localizada no 2º subsolo do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", situado na Avenida Nova Cantareira, esquina com a Rua Bento Araújo nº 149, no Bairro do Barro Branco, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP possuem a seguinte situação:

SETOR: 070

QUADRA: 309

ZONA: ST ZER1 01

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.481,00/2018
Rua Bento Araújo nº 149

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 070.309.0442-7
Apartamento de nº 151 e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135
Bloco "C" - EDIFÍCIO SOLAR DO FLAMBOYANT'S

MATRÍCULA: 92.529
Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

363
g

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde estão situados os imóveis avaliados está servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc...

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

364
g

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772


A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, hospitais, supermercados, postos de gasolina, dentre outros, localizados ao longo das Avenidas: Nova Cantareira, Água Fria e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: simples, médio e superior.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais com os seguintes padrões construtivos: médio, superior e fino.

2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "ST ZER1 01-- Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa ", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

panne: www.tjsp.jus.br/Corona

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

365
g

Característica: **Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa.**

Zona de Uso: **ST ZER1 01**

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,05
Médio = 1,00
Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,30

Lote Mínimo: 250,00 m²

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Altura da Edificação menor ou igual: Não exigido



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

panne: www.tjsp.jus.br/Coronavi

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

366
g

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				REGRAS BÁSICAS DE USO		
		MINIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	ÁREA DE LOTEAMENTO (m²)	PERÍMETRO MÁXIMO (m)	ALARGADO DE ALARGADA MÁXIMO (m)	PROFUNDIDADE MÁXIMA (m)	PROFUNDIDADE MÍNIMA (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO (m)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 01 - 250 x 100	0,05	1,00	1,00	0,50	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	200 m (100% a 100%)
		0,05	1,00	1,00	0,50	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	200 m (100% a 100%)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 02 - 250 x 100	0,05	1,00	1,00	0,50	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	200 m (100% a 100%)
		0,05	1,00	1,00	0,50	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	200 m (100% a 100%)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 03 - 250 x 100	0,20	1,00	1,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	1,00	1,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 04 - 250 x 100	0,20	2,00	2,00	0,50 (d)	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	2,00	2,00	0,50 (d)	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 05 - 250 x 100	0,20	2,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	2,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 06 - 250 x 100	0,20	1,00	2,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	1,00	2,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 07 - 250 x 100	0,20	1,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	1,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 08 - 250 x 100	0,20	2,00	4,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	2,00	4,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 09 - 250 x 100	0,20	2,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	2,00	2,50	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
ZONA DE USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO	ZEI - 10 - 250 x 100	0,20	2,00	3,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)
		0,20	2,00	3,00	0,50	725 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(e) (d)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

362
9

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 11.460,00 m².

ÁREA: 11.460,00M²

(ONZE MIL E QUATROCENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS).



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

www.tjsp.jus.br/Coronavirus

368
00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O apartamento de nº 151, localizado no 15º andar e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135, localizada no 2º subsolo do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", possui a fração ideal de 0,2873% no terreno do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", composto por 05 (cinco) blocos sendo eles: Bloco "A" - Edifício Solar dos Pinheiros, Bloco "B" - Edifício Solar das Palmeiras, Bloco "C" - Edifício Solar dos Flamboyant's, Bloco "D" - Edifício Solar dos Manacás e Bloco "E" - Edifício Solar dos Ipês, todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível das vias públicas, ou seja, da Avenida Nova Cantareira e Rua Bento Araújo.

O BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

COVID-19

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, sala de ginástica, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

A portaria do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

320
g

- DO EDIFÍCIO: -

O BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA" onde se encontra o apartamento avaliando compreende: 03 (três) subsolos, 01 (um) andar térreo, 18 (dezoito) andares superiores e 01 (um) ático.

Nos subsolos do edifício encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No andar térreo do edifício encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), área de lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes.

Nos andares superiores encontram-se as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

No ático encontram-se as escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

ar
ume

lamboyant

AB:

ópóio

5,25,

is vencidos a

o. 151.

ADHEMAR -

1

Cível

de

), Escr.

COVID-19

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 068159/72

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APARTAMENTO DE Nº 151 DO BLOCO "C" - "EDIFÍCIO
SOLAR DOS FLAMBOYANT'S): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja matrícula é a de nº 92.529 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constatou-se que o apartamento de nº 151, localizado no 15º andar do BLOCO "C" - "EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S", integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", encerra a área total construída de 163,4849m², sendo que o apartamento possui 84,53m² de área útil e 49,01m² de área comum e para a vaga de garagem de nº 82 possui 23,1450m² de área útil e 6,7999m² de área comum.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 101 = 84,53m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava em bom estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

COVID-19

TJSP

372
9

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO
CREA 068039072

O apartamento de nº 151 do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", possui 01 (uma) vaga de garagem de nº 135.

O apartamento de nº 151 do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava em estado regular e devido ao seu atual estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 18 anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Segue: Croqui do apartamento, fotografias da Rua Bento Araújo, no trecho em estudo e aspectos externos do Conjunto Moradas da Cantareira e do Bloco "C" - Edifício Solar dos Flamboyant's onde se localiza o apartamento avaliando:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PARX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopeapericias@terra.com.br

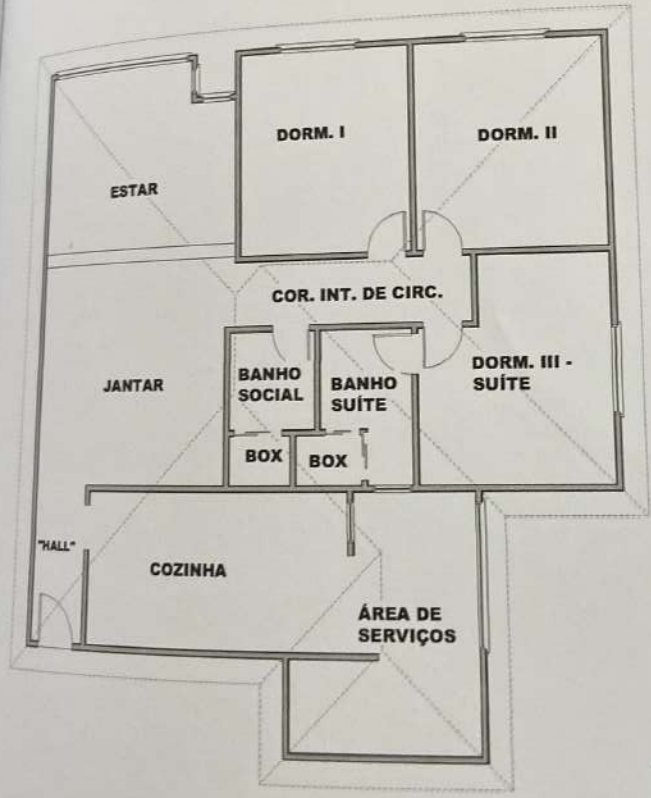
Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

COVID-19

333
5

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
AV. NOVA CANTAREIA, ESQUINA COM A RUA BENTO ARAÚJO, 149
BAIRRO DO BARRO BRANCO - 22° SUBDISTRITO - TUCURUVI, SP
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S
CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA
APARTAMENTO DE Nº 151



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

ar
ume

flamboyant

AB:

apólio

5,25,

is vencidos a

o. 151.

DHEMAR -

1

Cível

de _____

), Esc _____

COVID-19

www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGRº CIVIL E MECÂNICO
CREA 00000000

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA BENTO ARAÚJO, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

COVID-19

acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGRº CIVIL E MECÂNICO
CREA 08859/072

326
8

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA BENTO
ARAÚJO.

H

Ar
ume

ambiente

6:

estilo

25.

as vendidas a

o. 151.

DHEMAR -

1

Clav

COVID-19

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 069059472

326
03

FOTO DE Nº 03



VISTA DA PORTARIA DO "CONJUNTO MORADAS DA
CANTAREIRA", ONDE SE LOCALIZA O BLOCO "C" - EDIFÍCIO
SOLAR DOS FLAMBOYANT'S.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

ar
ume

Flamboyant

AS:
Espólio
R\$ 25,
pós vencidos a
o. 151.
ADHEMAR -

1
Cível

de

COVID

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

377
g

FOTO DE Nº 04



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO
DO "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", ONDE SE
LOCALIZA O BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS
FLAMBOYANT'S.

ar
ume

Flamboyant

AB:

apólio

3,25,

is vencidos a

o. 151,

ADHEMAR -

1

Ci

de

COVID

...us.br/Coronavirus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

378
9

FOTO DE Nº 05



VISTA DA FACHADA DO BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS
FLAMBOYANT'S, INTEGRANTE DO "CONJUNTO MORADAS DA
CANTAREIRA", ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO
AVALIANDO.

11

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

ar
ume

lamboyant

AB:

spólio)

6,25,

is vencidos a

o. 151,

ADHEMAR -

de

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

COVID

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

379
0

FOTO DE Nº 06



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR
DOS FLAMBOYANT'S, INTEGRANTE DO "CONJUNTO
MORADAS DA CANTAREIRA", ONDE SE LOCALIZA O
APARTAMENTO AVALIANDO.**

J

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

ar
ume

Flamboyant
AB:
pólio
3,25,
is vencidos a
o. 151,
DHEMAR -

1
Civil

COVID-19

Acompanhe: www.tjsp.jus.br

380
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 151 do BLOCO "C" - "EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S", integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA":

SALA DE ESTAR/JANTAR (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

COVID-19

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO III - SUÍTE:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

H

ar
ume

lamboyant

AB:

ópólio)

3,25,

is vencidos a

o. 151,

ADHEMAR -

1
Cível

de

COVID-1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

JVL

BANHEIRO SUÍTE (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
BATENTE ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Acompanhe: www.tjsp.jus.br/Coronavirus

ar
ume

amboyant

B:

pólio

,25,

is vencidos a

p. 151,

DHEMAR -

de

OVII

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica - Anexo - II.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotou a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica de imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a proprietários de apartamento localizados dentro do próprio Conjunto Moradas da Cantareira, os valores ofertados para venda de apartamentos.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

C) ÁREA CONSTRUIDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área de aproveitamento aprovada.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os dados comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores constantes no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS - SP (2002/2006)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadrar-se no item 1.3.3 - *Apartamento Padrão Médio - limite máximo*, para prédios com elevadores, visando o valor unitário igual a 2,160.

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o método de "Ross / Heiderke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{ob} = R + K * (1 - R)$$

sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

356
g

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação " I_e " e a vida referencial " I_r ".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 34 (trinta e quatro) anos e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa - anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados dentro do próprio Conjunto Moradas da Cantareira onde se localiza o apartamento avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

//

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

357
00

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

> PLANTA BAIXA	: 0,85
> 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
> 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
> 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
> 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
> 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 151), localizado no 15º andar do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", foi adotado o fator = 1,15.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 23,1450m² para a vaga de garagem de nº 135.



358
9

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

- APARTAMENTO DE Nº 151 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DE Nº 135, DO BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

Onde:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = S \times qmf$$
$$S_{\text{apto. e vaga}} = 163,4849\text{m}^2 = 84,53\text{m}^2 \text{ de área útil}$$
$$49,01\text{m}^2 \text{ de área comum}$$
$$23,1450\text{m}^2 \text{ de área útil}$$
$$6,7999\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 23,1450 m² para a vaga de garagem de nº 135.

$$Qmf = R\$ 4.810,64/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (84,53 + 23,1450/2) \text{m}^2 \times R\$ 4.810,64/\text{m}^2$$
$$V_{\text{apto. e vaga}} = R\$ 462.326,55$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = R\$ 463.000,00$$

(QUATROCENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA OUTUBRO / 2018.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.810,64/M² (QUATRO MIL E OITOCENTOS E DEZ REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.



390
9

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V-CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 151, localizado no 15º andar e 01 (uma) vaga de garagem de nº 135, localizada no 2º subsolo do BLOCO "C" - EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, integrante do "CONJUNTO MORADAS DA CANTAREIRA", situado na Avenida Nova Cantareira, esquina com a Rua Bento Araújo nº 149, no Bairro do Barro Branco, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS FLAMBOYANT'S, em face de ROSALVO FRANCISCO MACHADO, em curso na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP, autos de nº 0102491-10.2008.8.26.0001, corresponde a:

R\$ 463.000,00

**(QUATROCENTOS E SESSENTA E TRÊS
MIL REAIS)**

PARA OUTUBRO DE 2018