

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

**PROCESSO 1096082-38.2021.8.26.0100**

**MARIO DE SOUZA JUNIOR**, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SARUTAÍÁ** contra **AUGUSTO NOGUEIRA ALVES**, 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 ..... 13

**CAPÍTULO IV:**

Conclusão ..... 19

**CAPÍTULO V:**

Encerramento ..... 20

## I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do apartamento 64 do Edifício Sarutaiá, situado na Alameda Sarutaiá nº 73, Jardim Paulista.

## II - VISTORIA

### II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Alameda Sarutaiá nº 73, na quadra completada pela Avenida Brigadeiro Luis Antônio, Rua José Maria Lisboa e Alameda Joaquim Eugênio de Lima, como indica o mapa abaixo.



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

## **II.2 - Mapa fiscal**

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 92 do Setor 9. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Alameda Sarutaiá é igual a 13.112,00.

## **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 abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	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 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	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 (m <sup>2</sup> )	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 2002 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o Edifício Sarutaíá enquadra-se no padrão médio.

O edifício tem 60 anos; tem um subsolo de garagem (no subsolo há oito vagas; e as vagas fazem parte das “áreas e coisas de uso comum dos condôminos”, estando incluídas nos “espaços para estacionamento”, como estabelece a Especificação e Convenção de Condomínio de fls. 9/37); não tem área de lazer (tem apenas portaria); e é composto de quatorze andares, com sete apartamentos por andar, do primeiro ao oitavo andar (nos demais andares há três, ou cinco, ou seis apartamentos por andar).

## **II.6 - Características do apartamento 64**

Está localizado no sexto andar; encerra uma área privativa de 36,80 m<sup>2</sup>; não tem vaga de garagem, tal qual os demais apartamentos do Edifício Sarutaiá; está em bom estado de conservação; e é composto de sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 14) ilustram o Edifício Sarutaiá e o apartamento 64.



**FOTO 1 - Edifício Sarutaiá.**



**FOTO 2** - Edifício Sarutaiá.



**FOTOS 3/4 - Alameda Sarutaiá. A seta amarela indica o Edifício Sarutaiá.**





**FOTOS 5/6/7/8 - Entrada do Edifício Sarutaiá e hall do sexto andar.**



**FOTOS 9/10 - Sala do apartamento 64.**



**FOTOS 11/12 - Dormitório e banheiro.**



**FOTOS 13/14 - Cozinha e área de serviço.**

### **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 (com mais de quarenta e cinco anos), tal qual o Edifício Sarutaiá; e porque têm todos a mesma tipologia do apartamento avaliando (apartamentos com um dormitório, 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 privativa de apartamento).
5. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento) 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:

**Local:** Edifício Sarutaiá - apartamento 56  
**Apartamento:** área privativa do apartamento = 36,80 m<sup>2</sup>  
prédio de padrão médio, com 60 anos  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem  
**Valor:** R\$ 350.000,00 (venda realizada em agosto de 2023)  
**Informante:** zelador do Edifício Sarutaiá - Mario - 98800.2487

$$V_{u1} = (350.000,00 \times 1,00) \div 36,80 = \text{R\$ } 9.511,00/\text{m}^2$$

#### Elemento 2:

**Local:** Edifício Sarutaiá - sem indicação do andar  
**Apartamento:** área privativa do apartamento = 36,80 m<sup>2</sup>  
prédio de padrão médio, com 60 anos  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem  
**Valor:** R\$ 440.000,00 (oferta - setembro de 2023)  
**Anunciante:** Solon Corretor - Solon - 94600.8359  
código do anúncio: Sarutaia1d

$$V_{u2} = (440.000,00 \times 0,90) \div 36,80 = \text{R\$ } 10.761,00/\text{m}^2$$

**Elemento 3:**

**Local:** Alameda Jau nº 631 - sem indicação do andar  
**Apartamento:** área privativa do apartamento = 49,00 m<sup>2</sup>  
prédio de padrão médio, com 53 anos  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem  
**Valor:** R\$ 531.000,00 (oferta - setembro de 2023)  
**Anunciante:** Leardi Jardim América - Lucia - 98181.5169  
código do anúncio: 710506

$$V_{u3} = (531.000,00 \times 0,90) \div 49,00 = R\$ 9.753,00/m^2$$

**Elemento 4:**

**Local:** Rua Dr. Seng nº 152 - sem indicação do andar  
**Apartamento:** área privativa do apartamento = 45,00 m<sup>2</sup>  
prédio de padrão médio, com 51 anos  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem  
**Valor:** R\$ 500.000,00 (oferta - setembro de 2023)  
**Anunciante:** Marcos Pimenta Imóveis - Sheila - 4210.3280  
código do anúncio: AP2888

$$V_{u4} = (500.000,00 \times 0,90) \div 45,00 = R\$ 10.000,00/m^2$$

**Elemento 5:**

**Local:** Avenida Paulista nº 671 - 12º andar  
**Apartamento:** área privativa do apartamento = 42,00 m<sup>2</sup>  
prédio de padrão médio, com 64 anos  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem  
**Valor:** R\$ 495.000,00 (oferta - setembro de 2023)  
**Anunciante:** Stefanelli & Costa - Márcio - 94722.1023  
código do anúncio: SC6674

$$V_{u5} = (495.000,00 \times 0,90) \div 42,00 = R\$ 10.607,00/m^2$$



### 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 <sup>2</sup> )
1	9.511,00
2	10.761,00
3	9.753,00
4	10.000,00
5	10.607,00

- Média geral da amostra =  $50.632,00 \div 5 = \text{R\$ } 10.126,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
  - ⇒ limite inferior:  $10.126,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 7.088,00/\text{m}^2$
  - ⇒ limite superior:  $10.126,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 13.164,00/\text{m}^2$

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 =  $\text{R\$ } 10.126,00/\text{m}^2$

**Valor unitário de venda = R\$ 10.130,00/m<sup>2</sup>**

valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento  
apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem, localizado em prédio de  
padrão médio e de construção antiga

Data-base: setembro de 2023

**III.4 - Valor do apartamento 64**

O valor de venda do apartamento 64 (apartamento com um dormitório, sem vaga de garagem) resulta igual a:

- Área privativa do apartamento = 36,80 m<sup>2</sup>
- Valor unitário = R\$ 10.130,00/m<sup>2</sup>
- Valor do apartamento = 36,80 x 10.130,00 = R\$ 372.784,00

**Valor de venda do apartamento 64 = R\$ 373.000,00**

Data-base: setembro de 2023

**IV - CONCLUSÃO**

O valor de venda do apartamento 64 do Edifício Sarutaiá, situado na Alameda Sarutaiá nº 73, Jardim Paulista, resulta igual a:

**Valor de venda do apartamento 64 = R\$ 373.000,00**

(trezentos e setenta e três mil reais)

Data-base: setembro de 2023

**V - ENCERRAMENTO**

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

São Paulo, 19 de setembro de 2023

**MARIO DE SOUZA JUNIOR**