

EX.^{MO} SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL FORO
REGIONAL III – JABAQUARA - SAÚDE

Proc. N.º 0018875-78.2001.8.26.0003
(003.01.018875-7))

CLÁUDIO MARIA CAMUZZO JÚNIOR, Eng.º Civil e Mecânico, CREA/SP N.º 0685012370, CPF 118.250.088-92, Perito Judicial nomeado nos Autos de PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAMBOYANT**, em face de **MARIA APARECIDA DE SOUZA**, vem, respeitosamente, atendendo ao r. despacho de fls. 578, apresentar para consideração de Vossa Excelência o presente:

LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

59X
M

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade atualizar o valor de mercado real e atual do imóvel, situado à Rua Alessandro Alberti, n.º 60, apartamento n.º 101, Edifício Flamboyant, Saúde, 21º Subdistrito, Município de São Paulo, avaliado anteriormente por este signatário no valor de R\$78.500,00 (fls. 310), válido para setembro de 2008.

2. DO IMÓVEL (localização)

O imóvel localiza-se à Rua Alessandro Alberti, n.º 60, apartamento n.º 101, Edifício Flamboyant. Segundo o MOC (Mapa Oficial da Cidade de São Paulo), o imóvel situa-se no **setor 157, da quadra 217 - 02**, no Bairro Jardim Celeste, distrito de Sacomã, Regional Ipiranga, Município de São Paulo.

2.1. Características do Local

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos, como: asfalto, guias e sarjetas, iluminação pública, rede de água, esgoto, gás e telefone, coleta de lixo e transporte público, e comércio de âmbito local.

Apresenta característica predominantemente residencial, com edificações multifamiliares de médio padrão e alguns pontos ocupados por edificações comerciais.

2.2. Zoneamento

De acordo com a Lei Municipal N.º 16.402/2016, de 22 de março de 2016, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel se enquadra na zona ZM, ou seja, porção do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que buscam a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado.

2.3. Mapa de localização



2.4. Características do Imóvel

Trata-se de um Edifício Residencial, composto por 1 bloco de apartamentos, erigidos em estrutura convencional de concreto armado com fechamento em alvenaria com idade de 19 anos. Suas fachadas são revestidas em argamassa sob pintura.

O edifício é composto por 13 andares, com 4 apartamentos por andar, possui portaria com segurança 24 horas, salão de festas, sala de ginástica, playground e sala de jogos.

2.4.1. Características da Unidade Autônoma

O apartamento em questão situa-se no 10º andar, com acesso pelo elevador social e possui 1 vaga de garagem e encontra-se em bom estado de conservação.

Em função de suas características construtivas internas enquadram-se no grupo **1.3.2 – apartamento padrão simples** e considerando seu estado de conservação o estado da edificação classifica-se como **entre reparos simples e importantes**, nos termos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011

Possui as seguintes características construtivas internas

<i>Ambiente</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>	<i>Obs.</i>
Sala de estar e jantar	Cerâmica esmaltada.	Massa fina sob pintura látex PVA.	Massa fina sob pintura látex PVA.	
Dormitório 01	Forração de carpete.	Massa fina sob pintura látex PVA.	Massa fina sob pintura látex PVA.	Sem armários embutidos
Dormitório 02	Forração de carpete.	Massa fina sob pintura látex PVA.	Massa fina sob pintura látex PVA.	Sem armários.
WC Social	Cerâmica esmaltada.	Azulejos até o teto.	Forro de gesso sob pintura látex PVA.	Box em acrílico e esquadria de alumínio. Louças e metais padrão comercial
Cozinha e Área de Serviço	Cerâmica esmaltada.	Azulejos até o teto.	Massa fina sob pintura látex PVA e gola de gesso.	Pia em granito e armários embutidos revestidos em formica

600
4

2.4.2. Áreas

Conforme matrícula do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 16/17), o imóvel possui as seguintes áreas:

- Área útil : 52,857m²;
- Área comum : 46,26m²;
- Área total : 99,1178m²;
- Fração ideal do terreno : 1,92308%

3. ATUALIZAÇÃO

Atualizações por índices puramente econômicos muitas vezes não retratam a situação de valorização do imóvel em determinadas regiões. Para contornar essa situação a FIPE criou o FIPE ZAP de preços de imóveis, que mostra a variação de preços de imóveis uma cidade em geral, através da evolução do preço médio de lançamentos de empreendimentos novos ocorridos no período.

A título de exemplo, o gráfico abaixo ilustra bem a diferença entre o INCC (índice nacional da construção civil) e o FIPE ZAP, o que demonstra que a evolução dos preços de imóveis para cidade de São Paulo foi bem maior que a evolução do índice da construção civil.

No período de janeiro de 2008 a setembro de 2017, a variação do FIPE ZAP foi de 238,49%, enquanto o IPC-Fipe foi de apenas 69,33%, o que confirma que a valorização imobiliária não acompanha necessariamente a evolução dos índices econômicos de preços ao consumidor.



Para apartamentos de dois dormitórios o índice Fipe-Zap de setembro de 2008, data de referência do laudo foi de 67,32 e para setembro de 2017, último dado disponível é de 199,63.

Fazendo uma simples proporção, temos o seguinte valor atualizado:

Apt 2 dorm	set/08	set/17
Valor Fipec Zap	67,32	199,63
Imóvel avaliando	R\$78.500,00	R\$232.783,05

Considerando que esse índice é uma médias de todas as regiões de São Paulo, para aferir se os preço atualizado reflete a variação dos preços praticados no bairro Jardim Celeste, foram pesquisados no próprio site da Zap imóveis semelhantes a venda para uma comparação.

Abaixo segue alguns anúncios de apartamentos de dois dormitórios encontrados no Jardim Celeste, semelhantes ao avaliando

FipecZAP São Paulo: Venda +0,21%

Olá Cláudio M. Meu ZAP Sal

Criar conta e Tablet

Financiar meu imóvel

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALET BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRAR > APARTAMENTOS À VENDA EM SÃO PAULO, SP > ZONA SUL > JARDIM CELESTE > APARTAMENTO IM010472210

VOLTAR PARA A BUSCA

APARTAMENTO À VENDA

Rua Alessandro Alberti

Jardim Celeste, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 209.000,00

Simular financiamento

2 53 53 1

QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 3.943 R\$ 429

VALOR DO M² CONDOMÍNIO

15 de 19

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(11) 5599-3131

Cláudio M.

camuzzo@outlook.com

DDD Telefone

Uia, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 209.000, Jardim Celeste - São Paulo - SP, que encontrei no

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar ENVIAR E-MAIL

REMOVER DOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: AP8949

Código oferta no site ZAP: IM010472210

Atualizado hoje

Outra oferta de IMOBILIÁRIA PRIME BROKERS CRED: 27438

ImóvelZap São Paulo Versta +0,21%

Cláudio M. Camuzzo M. Camuzzo S. Camuzzo

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRAR > APARTAMENTOS À VENDA EM SÃO PAULO, SP > ZONA SUL > JARDIM CELESTE > APARTAMENTO IM014098500

VOLTAR PARA A BUSCA

APARTAMENTO À VENDA
Rua Aquiles Jovane
Jardim Celeste, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 189.000,00
Simular Financiamento

2 52 52 1
QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 3.635 R\$ 385
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

10 de 14

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Cláudio M.
camuzzo@outlook.com

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel: Apartamento à venda, R\$ 189.000, Jardim Celeste - São Paulo - SP. CD no site imobiliário ZAP.

☒ Gostaria de receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail.

Limpar ENVIAR E-MAIL

REMOVER DOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES
Código oferta no anúncio: AP0436
Código oferta no site ZAP: IM014098500
Atualizado ontem

Outras ofertas de:
SATURNO IMOBILIÁRIA
CRÉDITO: 21/100

Descrição

Oportunidade! Apartamento para Venda no Jardim Celeste, com 52m²: 2 dormitórios e 1 banheiro. Condomínio com 3 torres e área de lazer. Com vaga de garagem fixa e independente, com matrícula separada. Agende hoje sua visita.

**** SATURNO IMOBILIÁRIA ****
20 anos de tradição, confiança e ótimos negócios.
(11) 3541-3995

Verifica-se que os valores atualmente no bairro Jardim Celeste para apartamentos de dois dormitórios não acompanharam a média dos outros bairros de São Paulo, uma vez que o valor do apartamento corrigido pelo FipeZap ficou acima da média encontrada nos anúncios no próprio site da Zap Imóveis.

Assim, será adotado a média dos valores $(R\$189.000,00 + R\$209.000,00)/2 = R\$199.000,00$

5. ENCERRAMENTO

4. CONCLUSÃO

Embasados no laudo anteriormente elaborado por estes signatário e no índice Fipe Zap para a região e imóvel em questão, o valor atualizado do imóvel penhorado, arredondando para números inteiros, é:

Va = R\$ 199.000,00

(Cento e noventa e nove mil reais)

—outubro /2.017—

São Paulo, 6 de novembro de 2017




5. ENCERRAMENTO

A presente atualização do valor do imóvel não foi embasada em nova pesquisa própria de elementos comparativos e, portanto não cabe enquadramento quanto à precisão e fundamentação, segundo a Norma da ABNT NBR 14.657-2.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 10 folhas, impressas no anverso e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 6 de novembro de 2017.


Claudio Maria Camuzzo Júnior

Eng. Mecânico e Civil CREA 0685012370
Membro Titular do IBAPE/SP
Perito Judicial

2
bob
M

ANEXO I

Exposições fotográficas realizadas em vistoria
do dia 29/08/2017.

60x
M



Foto 01 – Vista geral da fachada

Foto 2 – Vista geral da casa da apartamento dois piso em
cerâmica esmaltada.



Foto 2 – Vista geral da sala do apartamento com piso em cerâmica esmaltada.

609
2

Foto 3 – Vista do dormitório 1.



Foto 4 – Dormitório 2



blo
M

Foto 5 – Vista da cozinha



Foto 6 – Vista do
banheiro.

