

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 1039198-67.2013.8.26.0100/01

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da ação requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT MICHEL** contra **JOSÉ EDUARDO GALVÃO DE FRANÇA FILHO**, 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	9
-----------------	---

CAPÍTULO IV:

Conclusão	16
-----------------	----

CAPÍTULO V:

Encerramento	17
--------------------	----

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do apartamento 121 do Edifício Saint Michel, situado na Alameda dos Guaramomis nº 739, Indianópolis.

II - VISTORIA**II.1 - Localização do edifício**

Está localizado na Alameda dos Guaramomis nº 739, na quadra completada pela Avenida Jandira, Avenida Moreira Guimarães e Avenida Jurucê, 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 45 do Setor 170. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Alameda dos Guaramomis é igual a 3.318,00.

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 ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto), assim definida no artigo 7º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 7º

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZEUP 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	
Descricao	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEUP
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (b)
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)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
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 (b)

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 Saint Michel enquadra-se no padrão fino.

O edifício tem vinte e seis anos; tem um subsolo de garagem; é dotado de salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, quadra poliesportiva, churrasqueira e piscina; e é composto de quinze andares, com um apartamento por andar.

II.6 - Características do apartamento 121

Está localizado no décimo segundo andar; encerra uma área privativa de 200,30 m²; tem três vagas de garagem; está em bom estado de conservação; e é composto de ampla sala de estar (com terraço e lareira), sala de jantar, lavabo, dois dormitórios, banheiro, duas suítes (a suíte principal é dotada de closet e terraço), cozinha, lavanderia e dependências de empregada (dois dormitórios e banheiro).

As fotografias exibidas adiante ilustram o Edifício Saint Michel. O proprietário do apartamento 121, Sr. José Eduardo Galvão de França Filho, não autorizou a realização de imagens em seu apartamento.



FOTOS 1/2 - Edifício Saint Michel.



FOTOS 3/4 - Alameda dos Guaramomis. A seta amarela indica o Edifício Saint Michel.

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 norteadada 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 fino e de construção antiga (com mais de vinte anos), tal qual o Edifício Saint Michel; e porque são todos de grande porte e elevado padrão, tal qual o apartamento avaliando. 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: Avenida Chibará nº 853 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 204,00 m²
prédio de padrão fino, com 34 anos
apartamento com três vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.120.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: Ricardo Tayar Imóveis - Paulo - 3885.2104
código do anúncio: VR40230

$$V_{u1} = (2.120.000,00 \times 0,90) \div 204,00 = R\$ 9.353,00/m^2$$

Elemento 2:

Local: Alameda dos Anapurus nº 977 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 206,00 m²
prédio de padrão fino, com 32 anos
apartamento com cinco vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.050.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: Rofe Imóveis - Tiago - 2384.7633
código do anúncio: AP7809

$$V_{u2} = (2.050.000,00 \times 0,90) \div 206,00 = R\$ 8.956,00/m^2$$

Elemento 3:

Local: Alameda dos Aicás nº 1.053 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 208,00 m²
prédio de padrão fino, com 30 anos
apartamento com cinco vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.150.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: Adriano Silva Imóveis - Leandro - 5053.1790
código do anúncio: AS44245

$$V_{u3} = (2.150.000,00 \times 0,90) \div 208,00 = \text{R\$ } 9.303,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Alameda dos Aicás nº 565 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 210,00 m²
prédio de padrão fino, com 29 anos
apartamento com três vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.300.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: V & V Negócios Imobiliários - Valter - 94830.2000
código do anúncio: MOM826

$$V_{u4} = (2.300.000,00 \times 0,90) \div 210,00 = \text{R\$ } 9.857,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Local: Alameda dos Tupiniquins nº 786 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 192,00 m²
prédio de padrão fino, com 29 anos
apartamento com três vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.100.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: Carbinato Imóveis - Carbinato - 99468.6562
código do anúncio: 206259

$$V_{u5} = (2.100.000,00 \times 0,90) \div 192,00 = \text{R\$ } 9.844,00/\text{m}^2$$

Elemento 6:

Local: Alameda dos Guaramomis nº 815 - sem indicação do andar
Apartamento: área privativa do apartamento = 210,00 m²
prédio de padrão fino, com 24 anos
apartamento com quatro vagas de garagem
Valor de venda: R\$ 2.300.000,00 (oferta - agosto de 2020)
Informante: Namérica Consultoria Imobiliária - Gustavo - 97622.7243
código do anúncio: AP1551

$$V_{u6} = (2.300.000,00 \times 0,90) \div 210,00 = \text{R\$ } 9.857,00/\text{m}^2$$

Elemento 7:

Local: Alameda dos Guaramomis nº 739
Edifício Saint Michel - apartamento 31

Apartamento: área privativa do apartamento = 200,30 m²
prédio de padrão fino, com 26 anos
apartamento com três vagas de garagem

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00 (oferta - agosto de 2020)

Informante: Adriano Silva Imóveis - Leonardo - 96467.2528
código do anúncio: AS37974

$$V_{u7} = (2.000.000,00 \times 0,90) \div 200,30 = \text{R\$ } 8.987,00/\text{m}^2$$

Elemento 8:

Local: Alameda dos Guaramomis nº 739
Edifício Saint Michel - apartamento 101

Apartamento: área privativa do apartamento = 200,30 m²
prédio de padrão fino, com 26 anos
apartamento com três vagas de garagem

Valor de venda: R\$ 2.400.000,00 (oferta - agosto de 2020)

Informante: Adriano Silva Imóveis - Leonardo - 96467.2528
código do anúncio: AS43802

$$V_{u8} = (2.400.000,00 \times 0,90) \div 200,30 = \text{R\$ } 10.784,00/\text{m}^2$$

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	9.353,00
2	8.956,00
3	9.303,00
4	9.857,00
5	9.844,00
6	9.857,00
7	8.987,00
8	10.784,00

- Média geral da amostra = $76.941,00 \div 8 = \text{R\$ } 9.618,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $9.618,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 6.733,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $9.618,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 12.503,00/\text{m}^2$

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 = $\text{R\$ } 9.618,00/\text{m}^2$

Valor unitário de venda = R\$ 9.600,00/m²

valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento
apartamento de grande porte e elevado padrão, localizado em prédio de padrão fino,
com mais de vinte anos
Data-base: agosto de 2020

III.4 - Valor do apartamento 121

O valor de venda do apartamento 121 (apartamento de grande porte e elevado padrão, localizado em prédio de padrão fino, com mais de vinte anos) resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 200,30 m²
- Valor unitário = R\$ 9.600,00/m²
- Valor do apartamento = 200,30 x 9.600,00 = R\$ 1.922.880,00

Valor de venda do apartamento 121 = R\$ 1.900.000,00

Data-base: agosto de 2020

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do apartamento 121 do Edifício Saint Michel, situado na Alameda dos Guaramomis nº 739, Indianópolis, resulta igual a:

Valor de venda do apartamento 121 = R\$ 1.900.000,00

(um milhão e novecentos mil reais)

Data-base: agosto de 2020

E o valor do quinhão penhorado (50% do imóvel - vide matrícula 122.161, AV. 11) resulta igual a:

Valor do quinhão penhorado (50%) = R\$ 950.000,00

(novecentos e cinquenta mil reais)

Data-base: agosto de 2020

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 17 (dezessete) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 1º de setembro de 2020

MARIO DE SOUZA JUNIOR