

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 0255597-20.2007.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.** contra **ANDREA CARLA AYDAR DE MELO GENEROSO E OUTRO**, 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 17

CAPÍTULO IV:

Conclusão 22

CAPÍTULO V:

Encerramento 23

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do apartamento 5 do Edifício Vitória Régia, situado na Avenida Paes de Barros nº 1.338, Moóca. Na avaliação do apartamento serão incluídas as vagas de garagem descritas nas matrículas 23.370 e 23.371, ambas do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (vide respeitável decisão de fls. 659).

II - VISTORIA

II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Avenida Paes de Barros nº 1.338, na quadra completada pela Rua Guaimbé e Rua Camé, como indica o mapa abaixo.



A região tem características mistas, sendo observados os usos residencial e comercial. 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 51 do Setor 32. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Avenida Paes de Barros é igual a 4.801,00.

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 ZM (Zona Mista), assim definida no artigo 11 da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 11

As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I- Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZM são aqueles indicados no quadro exibido adiante (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)	ZM
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 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
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 (m²)	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 2017 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o Edifício Vitória Régia enquadra-se no padrão superior.

O edifício tem 51 anos; tem um subsolo de garagem; é dotado de portaria e salão de festas; e é composto de dezoito andares, com um apartamento por andar.

II.6 - Características do apartamento 5

Está localizado no quinto andar; encerra uma área útil de 226,74 m²; tem duas vagas de garagem; e é composto de ampla sala (com três ambientes), lavabo, sala íntima, dois dormitórios, banheiro, suíte, copa, cozinha, lavanderia e dependências de empregada (dormitório e banheiro).

Elegendo-se como base de análise os parâmetros fixados no retro referido estudo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o apartamento, em relação ao estado de conservação, enquadra-se na referência F: necessitando de reparos simples a importantes.

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
---	---	-------	---

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 25) ilustram o Edifício Vitória Régia e o apartamento 5.



FOTOS 1/2 - Edifício Vitória Régia.



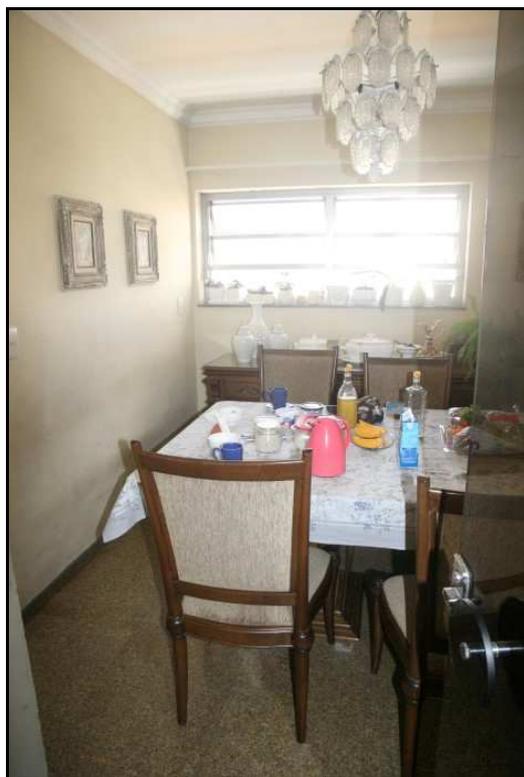
FOTOS 3/4 - Avenida Paes de Barros. A seta amarela indica o Edifício Vitória Régia.



FOTOS 5/6 - A fotografia da esquerda ilustra a entrada do Edifício Vitória Régia; e a fotografia da direita ilustra o hall do quinto andar.



FOTOS 7/8/9/10 - Sala e lavabo do apartamento avaliando.



FOTOS 11/12/13 - Copa, cozinha e lavanderia.



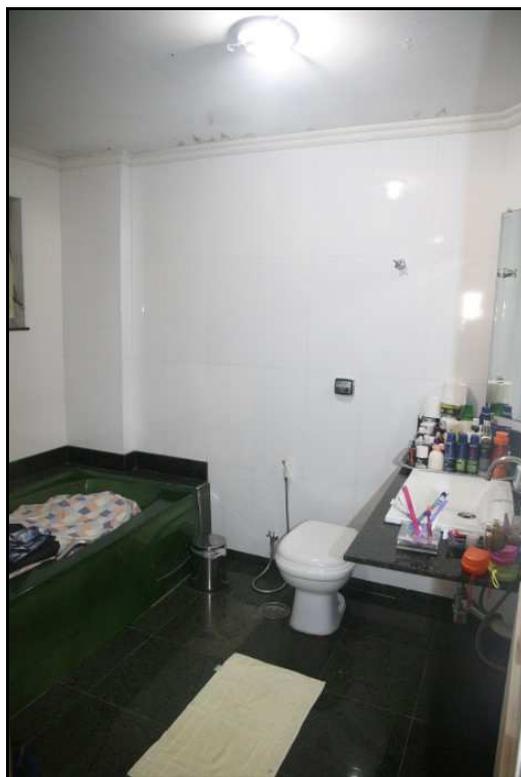
FOTOS 14/15 - Dependências de empregada (dormitório e banheiro).



FOTOS 16/17 - Estado das portas da lavanderia: destruídas pela arara.



FOTOS 18/19/20/21 - Sala íntima, dormitórios e banheiro.



FOTOS 22/23 - Suíte.



FOTOS 24/25 - Sinais de umidade na parede da suíte. A umidade provém do box do banheiro da suíte.

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 superior e de construção antiga, tal qual o Edifício Vitória Régia; porque são todos de grande porte, tal qual o apartamento avaliando; e porque têm todos duas vagas de garagem, 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 útil de apartamento).
5. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área útil 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 Paes de Barros nº 828 - 9º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 234,00 m²
apartamento com duas vagas de garagem
Valor: R\$ 1.100.000,00 (oferta - fevereiro de 2023)
Informante: Sasso Imóveis - Agnaldo - 93364.6077

$$V_{u1} = (1.100.000,00 \times 0,90) \div 234,00 = R\$ 4.231,00/m^2$$

Elemento 2:

Local: Avenida Paes de Barros nº 1.338 - 10º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 226,74 m²
apartamento com duas vagas de garagem
Valor: R\$ 1.600.000,00 (oferta - fevereiro de 2023)
Informante: Molinos Consultoria - Fábria - 95406.2244

$$V_{u2} = (1.600.000,00 \times 0,90) \div 226,74 = R\$ 6.351,00/m^2$$

Elemento 3:

Local: Avenida Paes de Barros nº 1.417 - sem indicação do andar
Apartamento: área útil do apartamento = 220,00 m²
apartamento com duas vagas de garagem
Valor: R\$ 1.500.000,00 (oferta - fevereiro de 2023)
Informante: Ciano Imóveis - Sérgio - 97644.5341

$$V_{u3} = (1.500.000,00 \times 0,90) \div 220,00 = \text{R\$ } 6.136,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Avenida Paes de Barros nº 1.425 - sem indicação do andar
Apartamento: área útil do apartamento = 240,00 m²
apartamento com duas vagas de garagem
Valor: R\$ 1.200.000,00 (oferta - fevereiro de 2023)
Informante: Ciano Imóveis - Sérgio - 97644.5341

$$V_{u4} = (1.200.000,00 \times 0,90) \div 240,00 = \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Local: Avenida Paes de Barros nº 2.556 - sem indicação do andar
Apartamento: área útil do apartamento = 180,00 m²
apartamento com duas vagas de garagem
Valor: R\$ 950.000,00 (oferta - fevereiro de 2023)
Informante: Ávila & Manno Imóveis - Ana Paula - 94968.6606

$$V_{u5} = (950.000,00 \times 0,90) \div 180,00 = \text{R\$ } 4.750,00/\text{m}^2$$

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	4.231,00
2	6.351,00
3	6.136,00
4	4.500,00
5	4.750,00

- Média geral da amostra = $25.968,00 \div 5 = \text{R\$ } 5.194,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $5.194,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.636,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $5.194,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 6.752,00/\text{m}^2$

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 = $\text{R\$ } 5.194,00/\text{m}^2$

Valor unitário de venda = R\$ 5.200,00/m²

valor de venda por metro quadrado de área útil de apartamento
apartamento com duas vagas de garagem

III.4 - Valor do apartamento 5

O valor de venda do apartamento 5, já considerado o seu estado de conservação, resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 226,74 m²
- Valor unitário = R\$ 5.200,00/m²
- Depreciação decorrente do estado do apartamento = 10%
- Valor do apartamento = 226,74 x 5.200,00 x 0,90 = R\$ 1.061.143,00

Valor de venda do apartamento 5 (com as vagas) = R\$ 1.060.000,00

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do apartamento 5 do Edifício Vitória Régia, incluídas as vagas de garagem descritas nas matrículas 23.370 e 23.371, resulta igual a:

Valor de venda do apartamento 5 (com as vagas) = R\$ 1.060.000,00

(um milhão e sessenta mil reais)

Data-base: fevereiro de 2023

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 0255597-20.2007.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.** contra **ANDREA CARLA AYDAR DE MELO GENEROSO E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o levantamento dos honorários depositados às fls. 716 (R\$ 5.000,00), bem como fornecer as informações referentes ao mandado de levantamento eletrônico.

Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo, 20 de fevereiro de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

FORMULÁRIO MLE - MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Processo: 0255597-20.2007.8.26.0100

Beneficiário do levantamento: Mario de Souza Junior

Perito

CREA: 60.339/D

Tipo de levantamento: total

Página do processo com o comprovante do depósito: 716

Valor nominal do depósito: R\$ 5.000,00

CPF: 791.351.618/68

Tipo de levantamento: crédito em conta corrente do Banco do Brasil

Agência e conta do beneficiário do levantamento:

Agência 6813-6

Conta corrente 770075-X