

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO : Nº 1056722-43.2014.8.26.0100**  
**CARTÓRIO : 33º OFÍCIO**  
**AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**  
**REQUERENTE : TANI STRITZEL**  
**REQUERIDA : BANI INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

**L A U D O**

---

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO**

**Localização:** Rua Bela Cintra, nº 672, Edifício Paulista Classic Flat, 4º pavimento, apartamento nº 401B, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

**Data base:** Setembro de 2020

**Valor do apartamento: R\$ 250.000,00**  
**( duzentos e cinquenta mil reais )**

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 401, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) apartamento localizado na Rua Bela Cintra, nº 672, Edifício Paulista Classic Flat, 4º pavimento, apartamento nº 401B, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

## CAPÍTULO III – VISTORIA

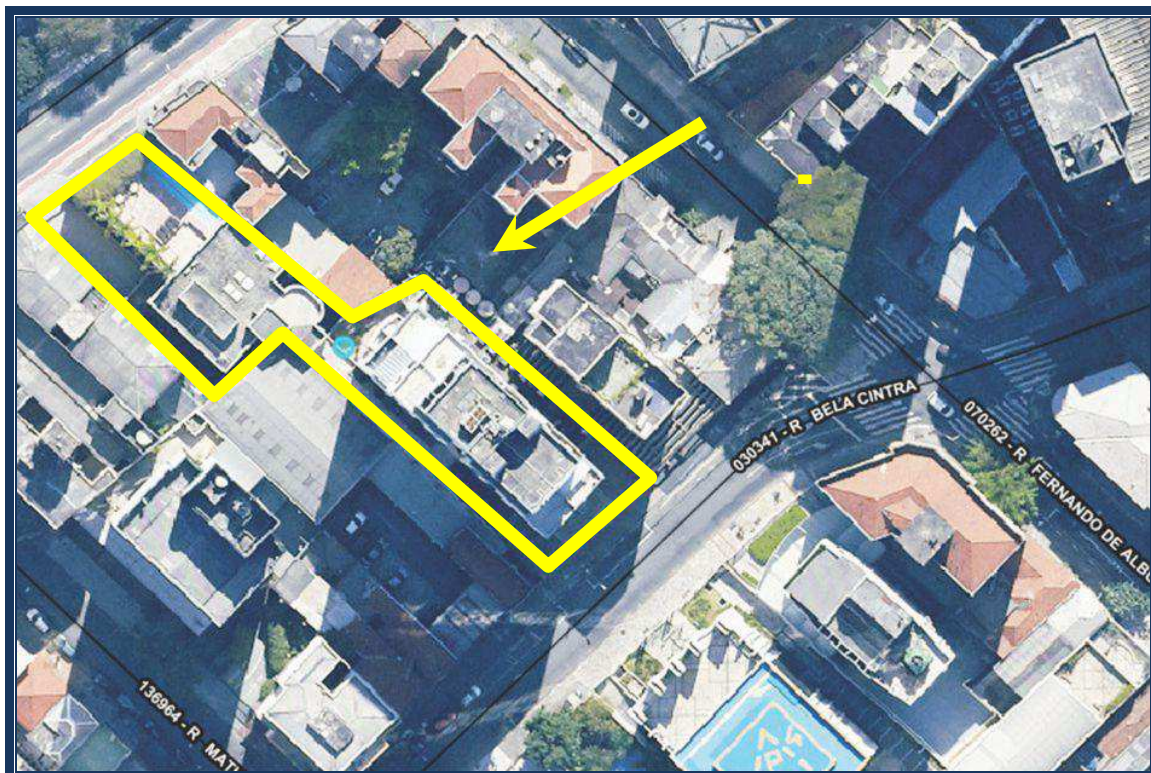
### 1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Bela Cintra, nº 672, Edifício Paulista Classic Flat, 4º pavimento, apartamento nº 401B, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 010, Quadra 039, Lote 0219-7 e Índice Fiscal 4.798,00 / 2020.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Paulista Classic Flat é fácil e direto pela Rua Bela Cintra,.

## 5. Melhoramentos públicos

O Edifício Paulista Classic Flat é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

## 6. Zoneamento

O local onde se situa o Edifício Paulista Classic Flat conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas ( ZM3b ).

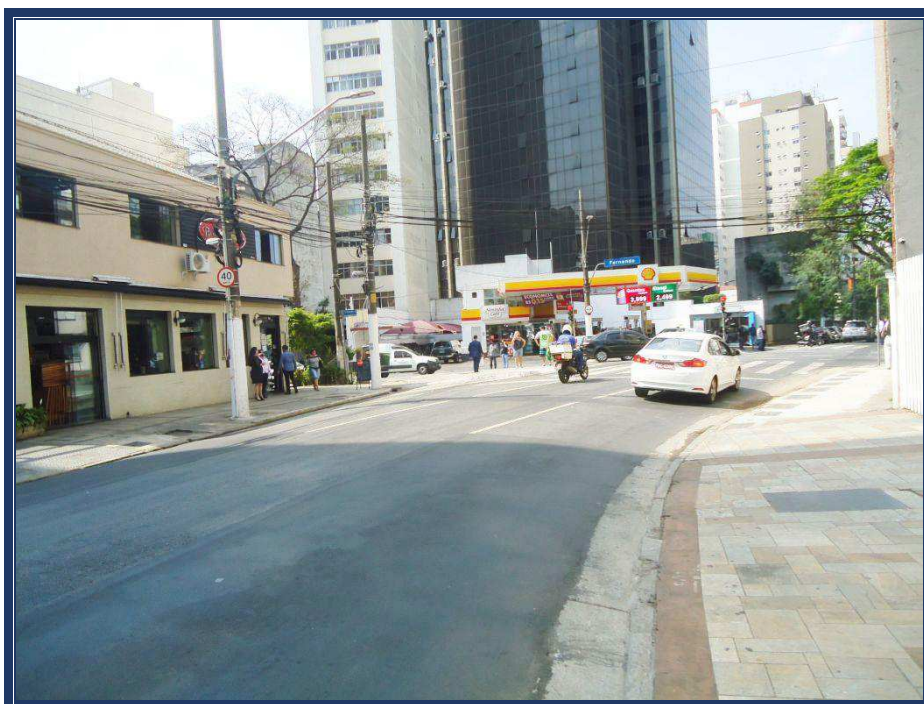
## 7. Ilustração fotográfica externa



**Vista da frente do Edifício Paulista Classic Flat.**



**Vista da Rua Bela Cintra que dá acesso ao Edifício Paulista Classic Flat.**



**Vista da Rua Bela Cintra que dá acesso ao Edifício Paulista Classic Flat.**

**8. Características do Edifício Paulista Classic Flat**

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Apartamento / Médio com elevador	
Estrutura	Concreto armado	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Nº de elevadores	4 ( quatro ) elevadores	
Nº de pavimentos	24 ( vinte e quatro ) pavimentos	
Apartamentos por andar	Do 1º ao 10º andar	12 ( doze ) apartamentos
	Do 11º ao 17º andar	8 ( oito ) apartamentos
	Do 18º ao 20º andar	4 ( quatro ) apartamentos
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfone	
Sistema de lazer	Restaurante, piscina, academia, sauna, salão de convenções	

**9. Ilustração fotográfica do sistema de lazer do Edifício Paulista Classic Flat**



**Saguão de entrada do Edifício Paulista Classic Flat.**



**Restaurante.**

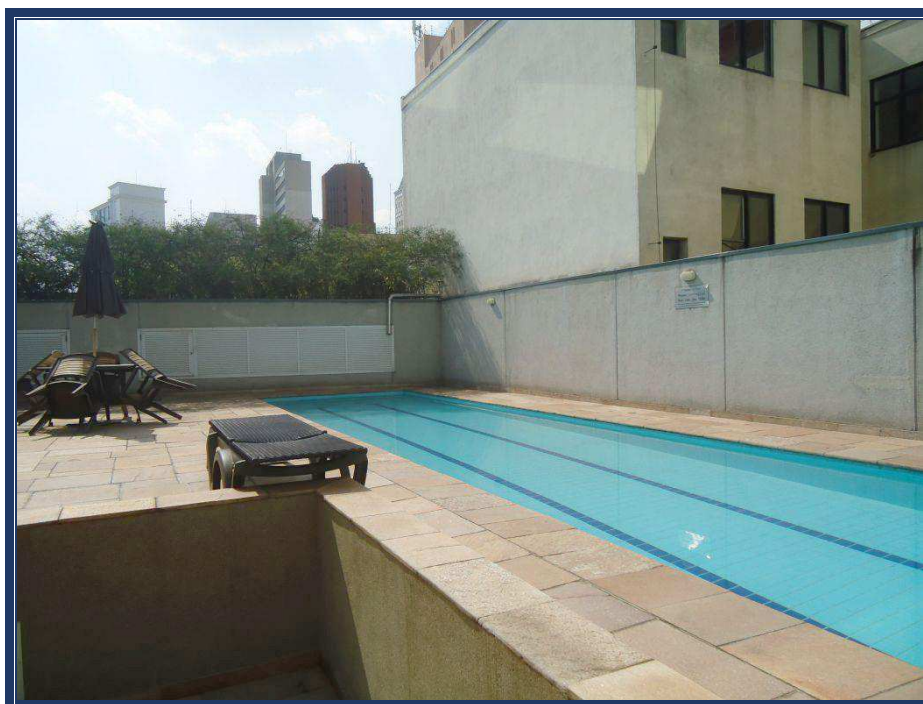


**Salão de convenções.**





**Academia.**



**Piscina.**

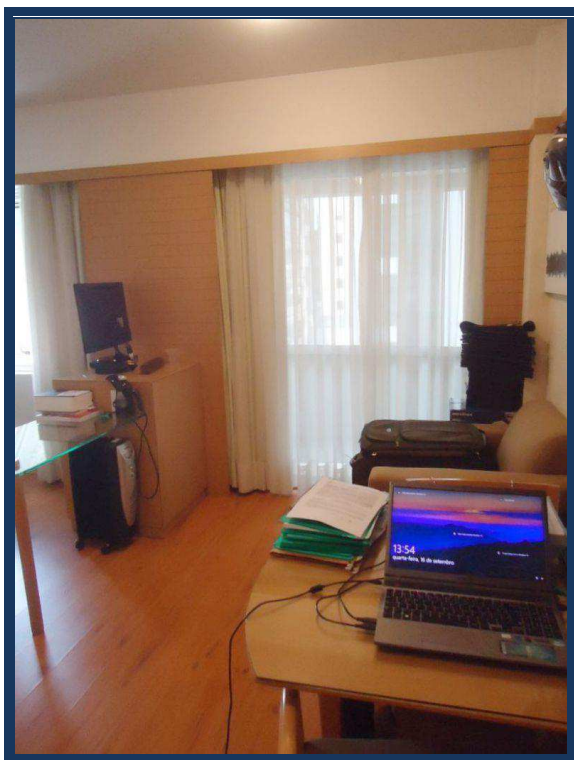
**10. Características construtivas do apartamento**

Piso	Laminado e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr, porta-balcão e basculante	
Compartimentos	Sala / cozinha, terraço, banheiro e dormitório,	
Nº de vagas de garagem	1 ( uma ) vaga de garagem rotativa nos subsolos do edifício	
Idade real	17 ( dezessete ) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Privativa	28,150m <sup>2</sup>
	Comum	31,679m <sup>2</sup>
	Total	59,829m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno	0,4911%	

**Obs.:**

- a)** *As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 84.859 do 13º CRI / SP ( fls. 401 );*
- b)** *A idade real do Edifício Paulista Classic Flat foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).*

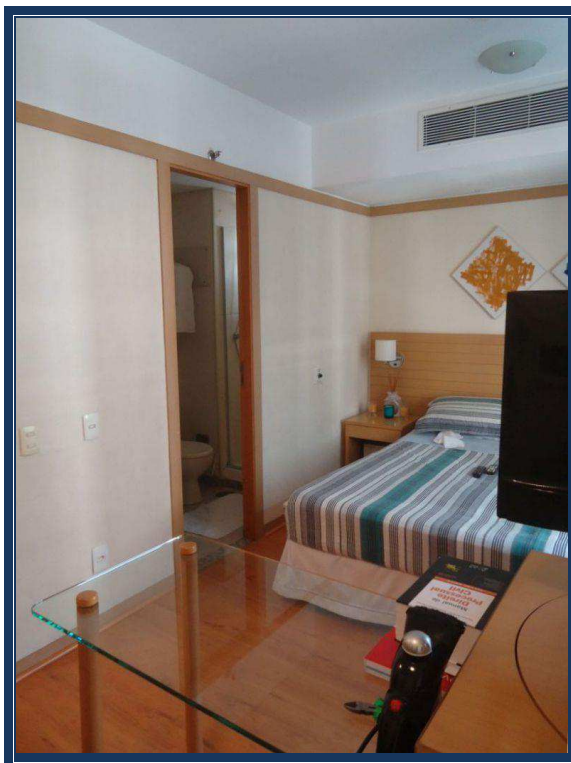
**11. Ilustração fotográfica do apartamento**



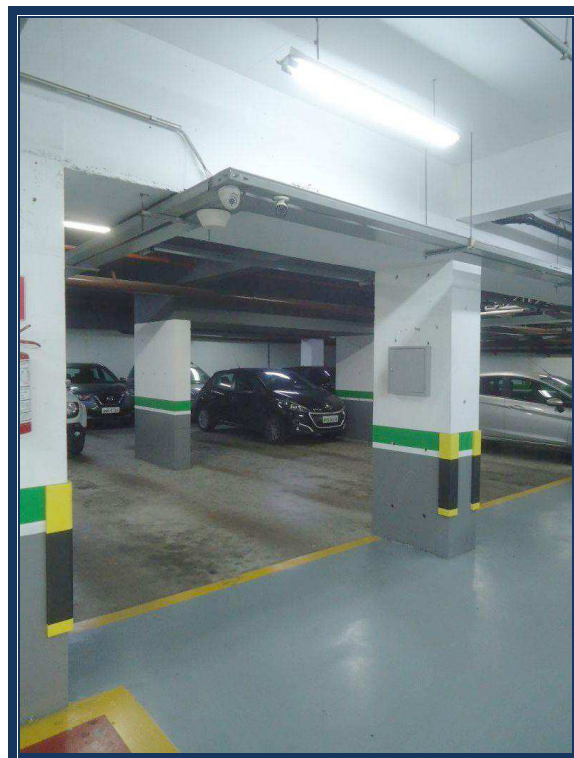
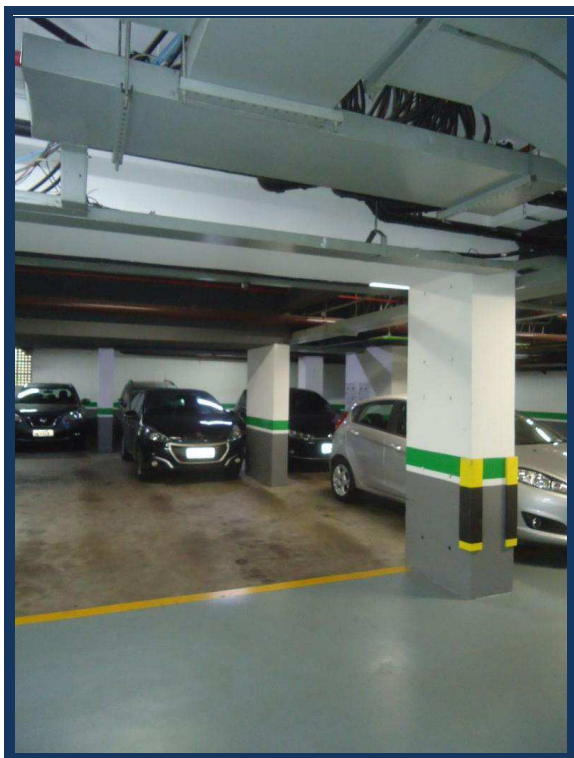
**Sala / cozinha.**



**Terraço e banheiro.**



**Dormitório.**



**Vagas de garagem rotativas nos subsolos.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo IV ), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o seu respectivo valor unitário básico.

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de setembro de 2020, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.540,63 / \text{m}^2$$

### 3. Valor de mercado do apartamento para venda ( $V_a$ )

$$V_a = ( V_u \times A_{cp} )$$

Sendo:

$V_a$  = Valor de mercado do apartamento para venda

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 7.540,63 / m<sup>2</sup> )

$A_{cp}$  = Área construída privativa ponderada do apartamento ( 33,150m<sup>2</sup> )

$$A_{cp} = [ A_{ca} + ( N \times A_{cg} \times F_c ) ]$$

Sendo:

$A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do apartamento

$A_{ca}$  = Área construída útil do apartamento ( 28,150m<sup>2</sup> )

$N$  = Número de vagas de garagem ( 1 )

$A_{cg}$  = Área construída privativa de uma vaga de garagem ( 10,00m<sup>2</sup> )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

**Obs.:** O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [ 28,150 + ( 1 \times 10,00 \times 0,50 ) ]$$

$$A_{cp} = 33,150m^2$$

$$V_a = ( 7.540,63 \times 33,150 )$$

$V_a$  = R\$ 249.972,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \mathbf{R\$ 250.000,00}$$

( duzentos e cinquenta mil reais )

## CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

### A) Da Requerida ( fls. 423 )

1. **Queira o Senhor Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?**

**Resp.:** O justo, real e atual valor de mercado para a venda do apartamento localizado na Rua Bela Cintra, nº 672, Edifício Paulista Classic Flat, 4º pavimento, apartamento nº 401B, Bairro Cerqueira César, Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de São Paulo, SP, é **R\$ 250.000,00 ( duzentos e cinquenta mil reais )**.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

2. **Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?**

**Resp.:** O apartamento em questão foi classificado – conforme o Estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019, publicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – em Apartamento Médio com elevador.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

3. **Queira o Senhor Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda? Em caso afirmativo, qual o valor do m2 destes imóveis?**

**Resp.:** A pesquisa imobiliária foi realizada, exclusivamente, em apartamentos em oferta de venda no próprio Edifício Paulista Classic Flat.

Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

4. **Queira o Senhor Perito informar se existe grande oferta de imóveis na região com características semelhantes para venda?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

5. **Queira o Senhor perito informar se existem outros imóveis à venda no edifício, com características semelhantes, e qual o valor anunciado para alienação?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

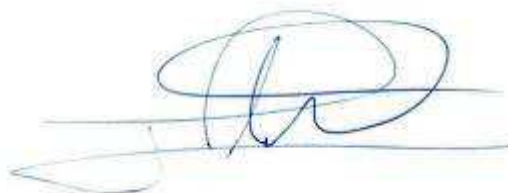


## CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 ( dezessete ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 08 de outubro de 2020.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020**

**Cadastro do Imóvel: 010.039.0219-7**

**Local do Imóvel:**

R BELA CINTRA, 672 - AP 401  
CEP 01415-002  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R BELA CINTRA, 672 - AP 401  
CEP 01415-002

**Contribuinte(s):**

CNPJ 50.864.297/0001-01 BANI INC E EMP IMOB LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	1.688	Testada (m):	40,65
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	1.688		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.565	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	2003		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	4.798,00
- da construção:	2.674,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	62.716,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	136.374,00
Base de cálculo do IPTU:	199.090,00

