

541

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

TJ-7ª OF. CÍVEL CENTRAL 23/MAR/2018 12:45 297188

Proc. nº 0146884-77.2009.8.26.0100(ctr. 1139)

SUMÁRIO

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos do PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTA INTERNACIONAL contra INEWS COMÉRCIO DE JORNAIS , REVISTAS E PERIÓDICOS LTDA. , dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** LAUDO *****

K:

542

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na Rua Haddock Lobo, nº 294 , 34º Subdistrito Cerqueira Cesar - São Paulo – Capital .

Matricula nº 82.004 do 13º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.
Contribuinte : 010.052.0235-4

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

O valor total que apuramos no presente laudo é de

V imóvel = R\$ 335.000,00/ Fevereiro de 2.018
(Trezentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

H.

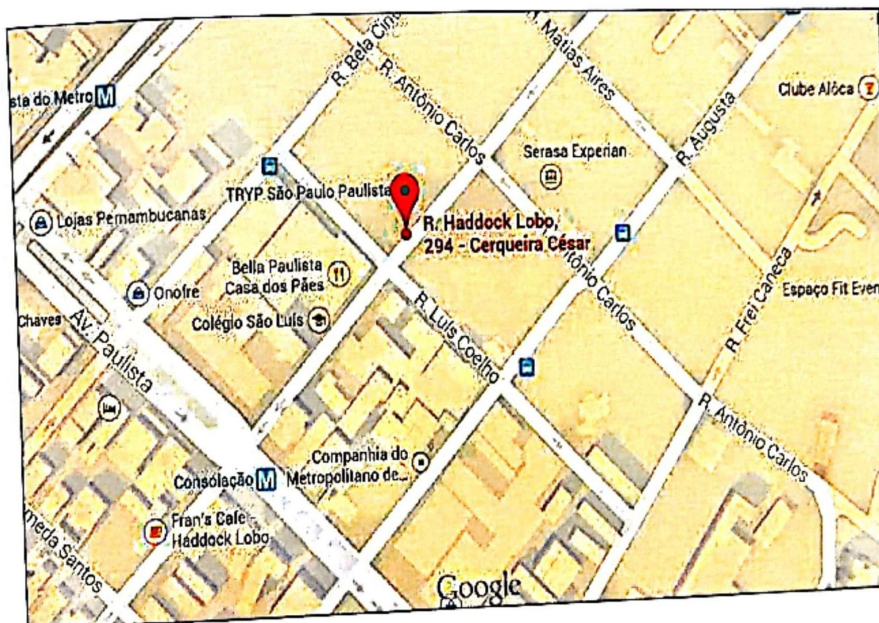
543
3

II - VISTORIA

1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 105 no 1º andar do Edifício Paulista International, localizado na Rua Haddock Lobo, nº 294, 34º Subdistrito Cerqueira Cesar - São Paulo - Capital.

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 010, quadra 052 sendo que a Rua Haddock Lobo, possui o índice fiscal de 2.636,00, para a referida quadra no ano de 2010.



Kc:

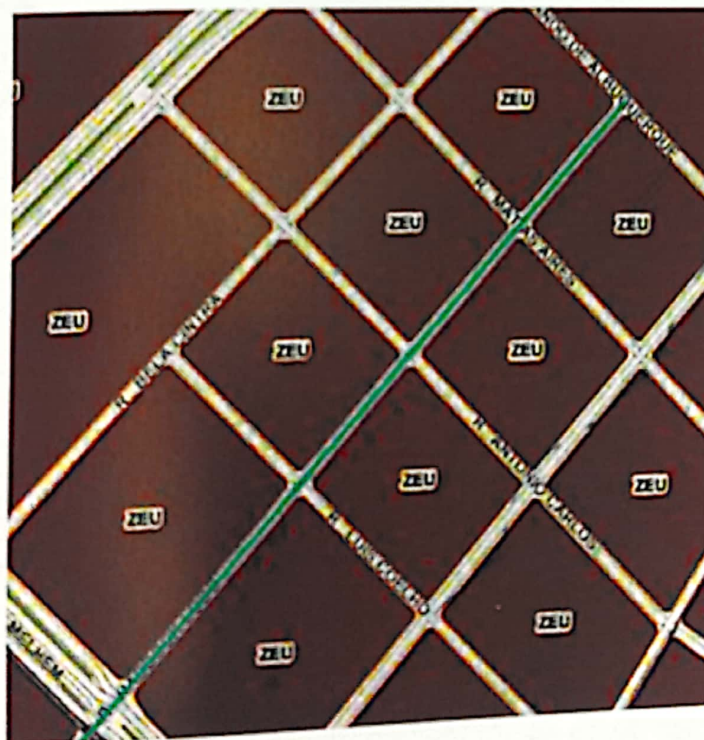
VISTA DO SATÉLITE



545

2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZEU, zona mista de média densidade demográfica.



ht.

	ZEU Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
	ZEUa Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental
	ZEUP Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto
	ZEUPa Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental
	ZEM Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana
	ZEMP Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto
	ZC Zona Centralidade
	ZCa Zona Centralidade ambiental
	ZC-ZEIS Zona Centralidade linceira à ZEIS

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Restos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Fronte (f)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	1 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	1 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	1 (f)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	1 (f)	20
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	1 (f)	40
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	1 (f)	NA
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	1 (f)	NA
		ZC _a	0,3	1	2	0,70	0,70	20	5	NA	1 (f)	NA
		ZC _b	NA	1	1	0,70	0,70	NA	5	NA	1 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	1 (f)	NA
ZCOR-1		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	1 (f)	NA	
ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	1 (f)	NA	
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	1 (f)	NA	
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	1 (f)	NA	

54

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como : água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

K.

5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Frente :	31,00 m
Prof. Equivalente :	40,00 m
Área do Terreno :	1.240,00 m ²
Área construída	62,817 m ²
Área Útil :	28,060 m ²
Fração Ideal :	0,0064

5.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio residencial de 18 pavimentos, com 154 unidades, um mezanino, 02 subsolos, garagem, apartamento do zelador, ático, servidos por 04 elevadores Atlas/Schindler, sendo 01 de serviço, .

Como não nos foi possível a entrada no imóvel, este perito procederá a avaliação conforme preconiza as normas NBR 14653-2 - Parte 2.

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

O apartamento possui uma área privativa de 28,06 m² e total construída de 62,817 m², com uma idade aparente de 10 anos.

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.

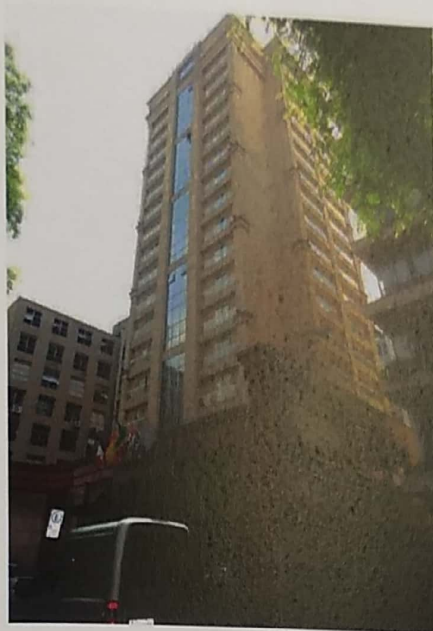


FOTO N° 01: Vista da fachada do Cond. Edifício Paulista Internacional, localizado na Rua Haddock Lobo, nº 294.



FOTO N° 02: Vista do logradouro, no trecho fronteiro ao Cond. Edifício Paulista Internacional.

Rua Napoleão de Barros, 284 - Vila Clementino - CEP- 04024-000 - Fone/Fax. 5579-1870 - e.mail -
hoor@uol.com.br

K:



FOTO N° 03: Vista da suíte nº 1405, semelhante ao imóvel avaliando



FOTO N° 04: Outra vista da suíte.



FOTO N° 05: Vista da suíte.



FOTO N° 06: Vista do banho.

155
155



FOTO Nº 07: Vista do corredor de distribuição.



FOTO Nº 08: Vista da recepção.

K.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas", temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como " apartamento padrão médio" E SUA IDADE.

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para cálculo do valor unitário, elaboramos uma pesquisa na região com imóveis do mesmo padrão, com 16 elementos que se encontram em anexo.

Com estes valores absolutamente homogêneos, com o mesmo padrão, idade, área, índices fiscais, atuais, podemos afirmar que as normas nos garantem o grau máximo de significância.

Assim, teremos

$$A = 28,060 \text{ m}^2$$

$$B = \text{R\$ } 11.922,62$$

teremos :

$$V_{\text{imóvel}} = 28,060 \times \text{R\$ } 11.922,62$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 334.549,00 \text{ ou em termos redondos}$$

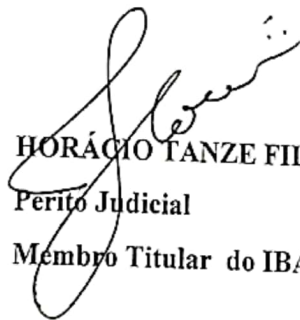
$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 335.000,00 / \text{ Fevereiro de 2.018}$$

(Trezentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 17 (dezessete) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 06 de Março de 2.018.



HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672