



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara
Cível - Foro Regional VIII - Tatuapé/SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1003159-12.2020.8.26.0008
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Condomínio Residencial Catalunha
Requerido :- Consuelo Alés Lopez Perez

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

| | | |
|------------|---|-----------|
| I | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... | 4 |
| II | VISTORIA | 5 |
| II.1 | Situação e Características Gerais | 5 |
| II.2 | Zoneamento | 9 |
| III | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 11 |
| III.1 | Descrição do Edifício | 11 |
| III.2 | Descrição da Unidade Habitacional | 26 |
| IV | CRITÉRIOS E METODOLOGIA | 39 |
| IV.1 | Método Comparativo | 39 |
| IV.2 | Tratamento por fatores..... | 41 |
| IV.3 | Zonas de características homogêneas | 43 |
| IV.4 | Verificação do Grau de Ajustamento | 44 |
| IV.5 | Grau de precisão..... | 45 |
| IV.6 | Método Ross/Heidecke | 46 |
| V | AVALIAÇÃO | 49 |

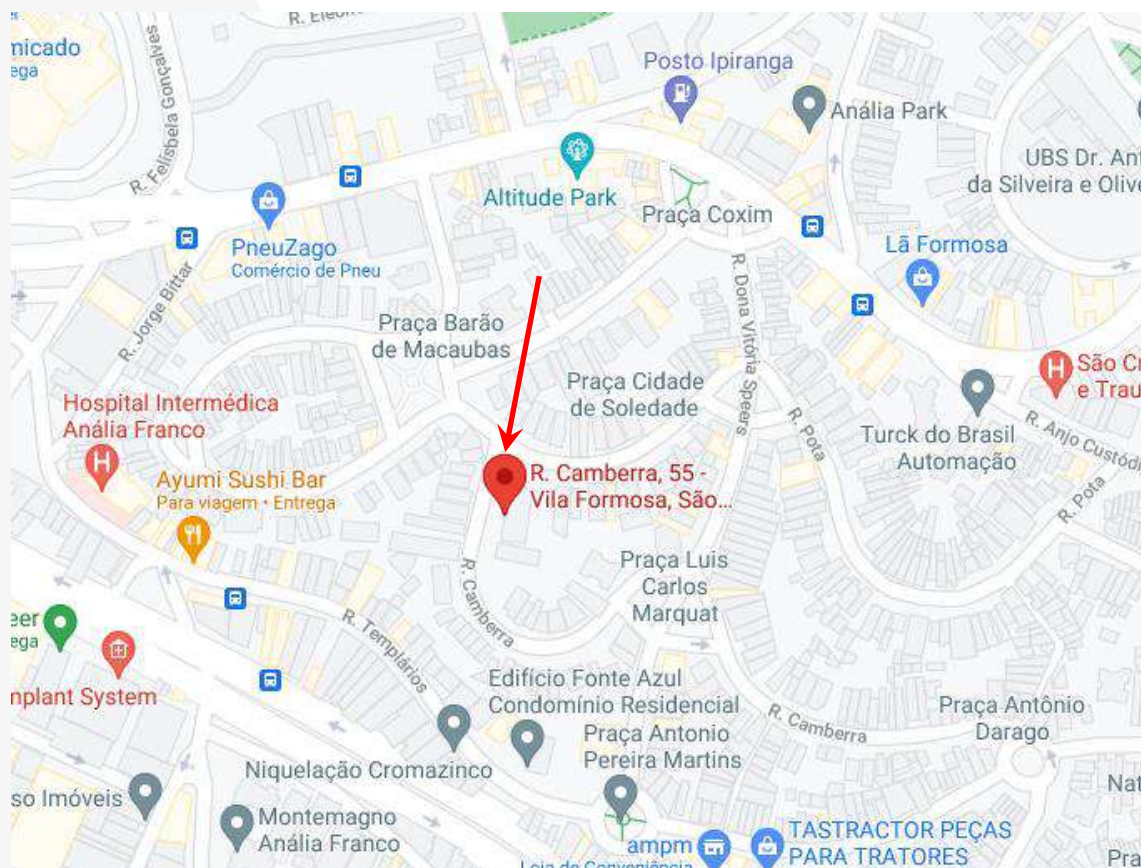


| | | |
|------------|--|-----------|
| V.1 | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... | 49 |
| V.1.i | Pesquisa de Campo..... | 49 |
| V.2 | Fatores Homogeneizantes | 57 |
| V.2.i | Grau de Precisão | 60 |
| V.2.ii | Grau de Fundamentação..... | 61 |
| VI | VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL | 63 |
| VI.1 | Depreciação - Posse | 64 |
| VI.2 | Grau de Fundamentação | 65 |
| VII | ENCERRAMENTO | 66 |

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 183, localizada no Edifício Residencial Catalunha, situado à Rua Camberra, Nº 55 - Vila Formosa, São Paulo - SP, matriculada sob o Nº 243.974 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.



II VISTORIA

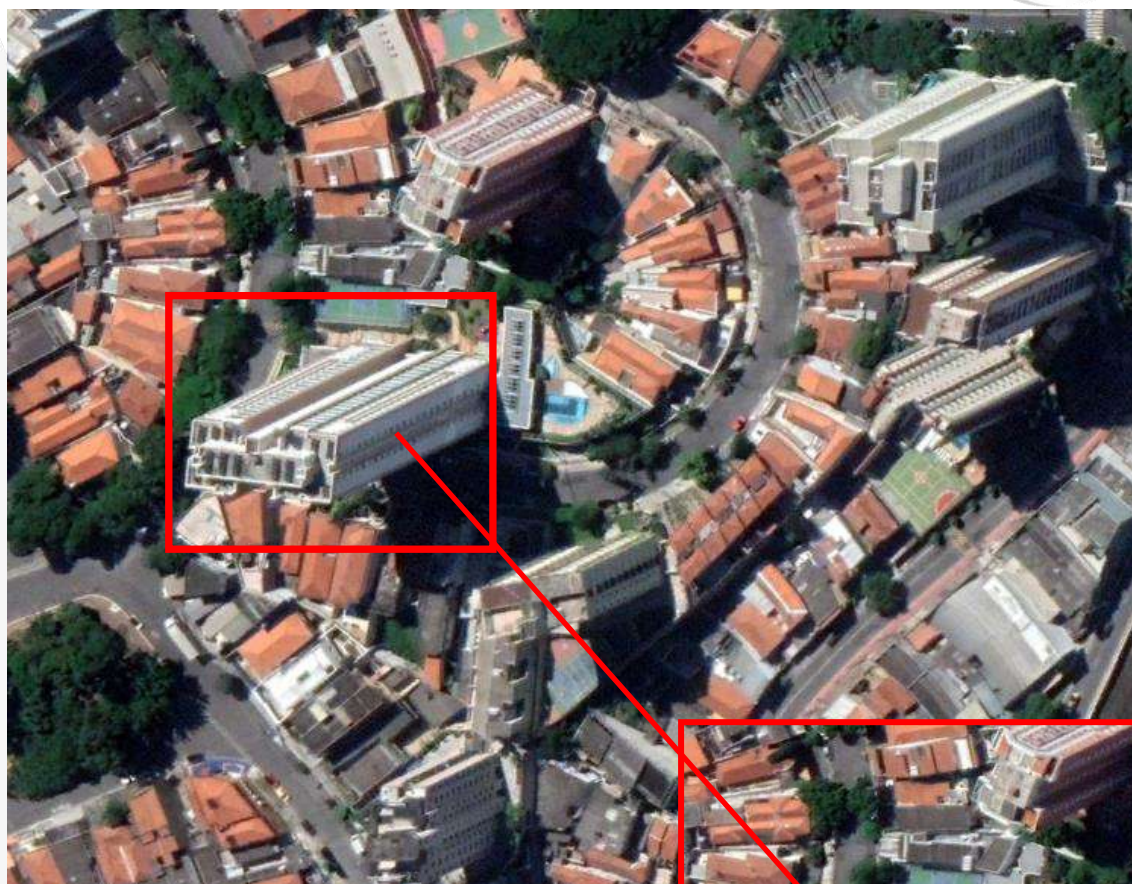
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 183, localizada no Edifício Residencial Catalunha, situado à Rua Camberra, Nº 55 - Vila Formosa, São Paulo - SP, matriculada sob o Nº 243.974 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Residencial Catalunha.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.



O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°33'51.14"S**
- ✓ Longitude :- **46°33'23.11"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Residencial Catalunha possui frente para Rua Camberra, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

| Item | Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN | Melhora mento existente | Melhoramento não existente | Observação |
|------|--|-------------------------------|-------------------------------|------------|
| I | Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais. | X | | |
| II | Abastecimento de água. | X | | |
| III | Sistema de esgotos e fossa séptica. | X | | |
| IV | Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar. | X | | |
| V | Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km) | X | | |

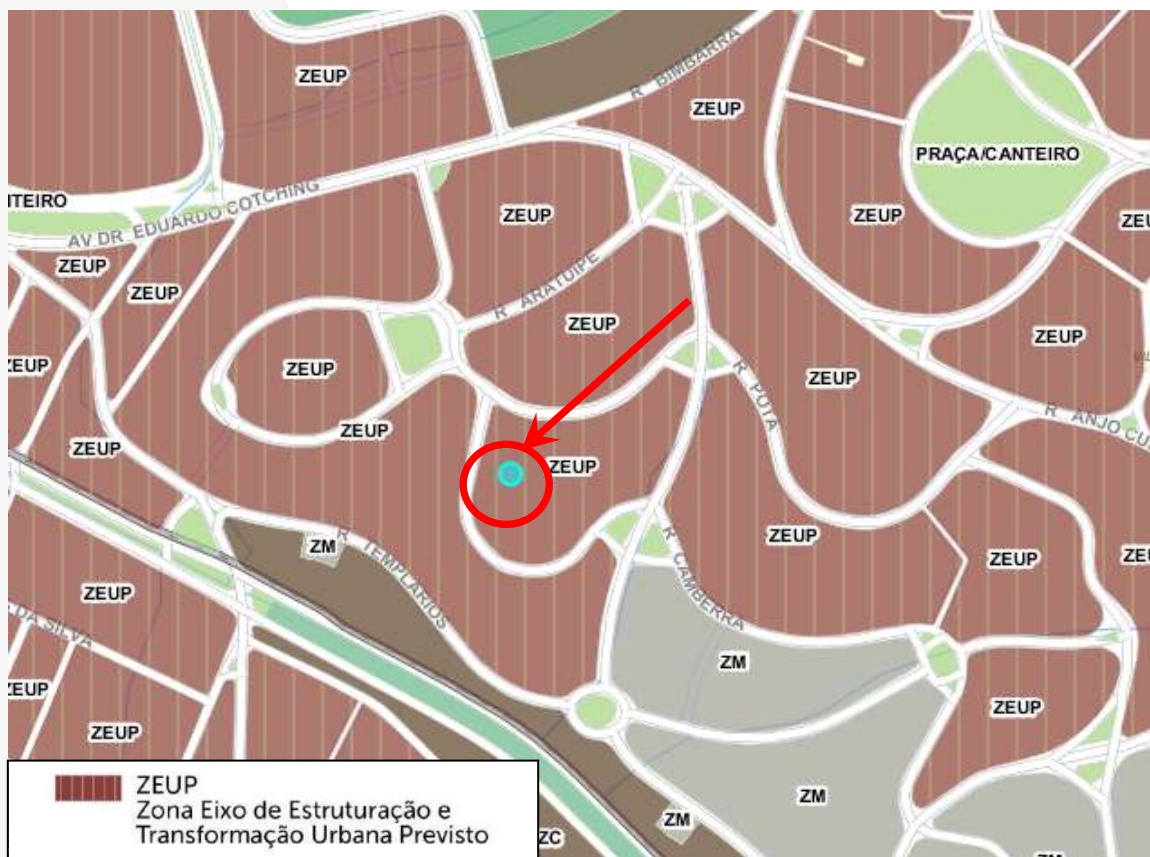
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Camberra, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEUP - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Itapetinga, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZC - Zona Central.



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) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) | |
|---------------|----------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|---|---|--|----|
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Frente (i) | Fundos e Laterais | | | |
| | | | | | | | | | 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 | 3 (j) | 20 |
| | | ZEUa | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | ZEUP | ZEUP (b) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEUPa (c) | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEM | ZEM | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEMP | 0,5 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 48 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 | 20 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZC-ZEIS | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-3 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCORa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZM | ZMa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMIS | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMISa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-1 | 0,5 | 1 | 2,5 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-2 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|---------------|-------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|--------|
| | | Frente mínima (m) | Área mínima (m²) | Frente máxima (m) | Área máxima (m²) | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEUa | | | | |
| | | ZEUP | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEUPa | | | | |
| | ZEM | ZEM | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEMP | | | | |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZCa | | | | |
| | | ZC-ZEIS | | | | |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZCOR-2 | | | | |
| | | ZCOR-3 | | | | |
| | | ZCORa | | | | |
| | ZM | ZM | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZMa | | | | |
| | | ZMIS | | | | |
| | | ZMISa | | | | |
| | | ZEIS | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | ZDE | ZEIS-1 | | | | |
| | | ZEIS-2 | | | | |
| | | ZEIS-3 | | | | |
| ZEIS-4 | | | | | | |
| ZEIS-5 | | | | | | |
| ZDE-1 | | 5 | 125 | 20 | 1.000 | |
| ZDE-2 | | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| ZPI | ZPI-1 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | ZPI-2 | 20 | 5.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | ZPR | 5 | 125 | 100 | 10.000 | |
| PRESERVAÇÃO | ZER | ZER-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZER-2 | 5 | 125 | 100 | 10.000 |
| | | ZERa | 10 | 500 | 100 | 10.000 |
| | ZPDS | ZPDS | 20 | 1.000 | NA | NA |
| | | ZPDSr | NA | 20.000 | NA | NA |
| | ZEPAM | ZEPAM | 20 | 5.000 (b) | NA | NA |

Notas:
 NA = Não se aplica
 (a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.
 (b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Residencial Catalunha, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Camberra, Nº 55 -Vila Formosa, São Paulo – SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Residencial Catalunha.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



Hall

O hall apresenta piso em granito, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e com aplicação de papel de parede e teto em forro de gesso com luminárias embutidas.



Acima e abaixo, tem-se o hall, onde nota-se suas características.



Quadra Esportiva

A quadra apresenta piso em concreto, paredes parcialmente revestidas com pastilhas cerâmicas, em massa fina pintada, e é parcialmente cercada por alambrado.



Acima e abaixo, tem-se a quadra esportiva, onde observa-se suas características.



Espaço Grill

O espaço grill apresenta piso porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de gesso e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o espaço grill, onde observa-se suas características.



Playground

A área do playground apresenta piso parcialmente em pedra e em vegetação e encontra-se a céu aberto.



Acima e abaixo, tem-se o playground, onde observa-se suas características.



Área das Piscinas

A área das piscinas apresenta piso em pedra e madeira, paredes parcialmente revestidas com pastilhas cerâmicas e em massa fina pintada.

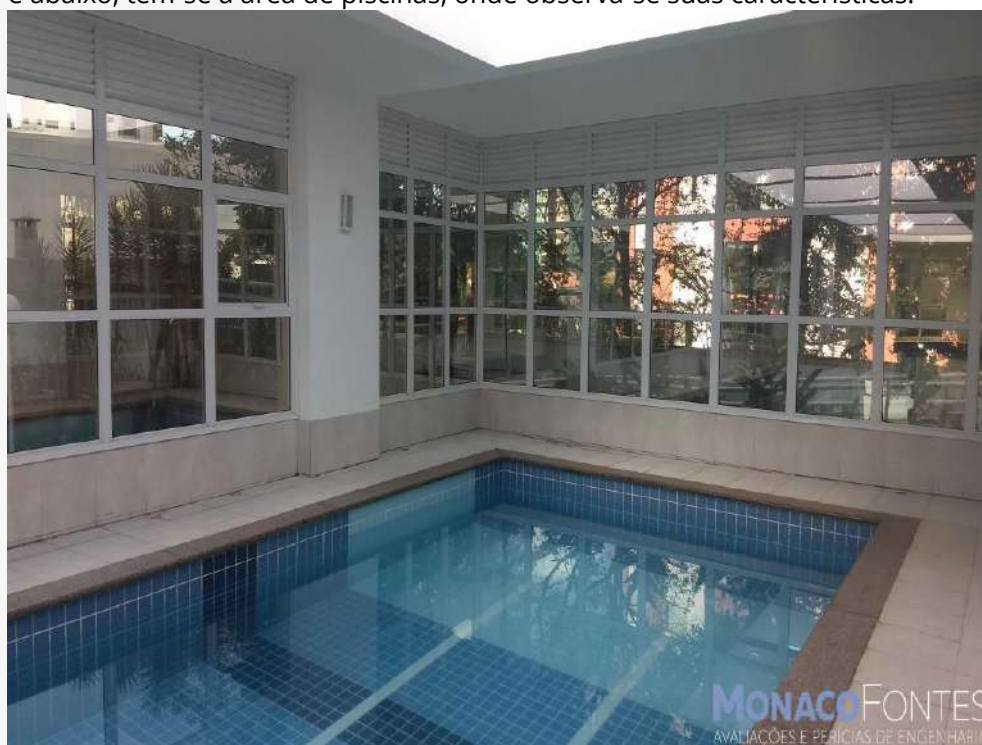


Acima e abaixo, tem-se a área de piscinas, onde observa-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se a área de piscinas, onde observa-se suas características.



Salão de Festas

O salão de festas apresenta piso em granito, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de gesso com luminárias embutidas e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde observa-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde observa-se suas características.



Copa - Salão de Festas

A copa apresenta piso em granito, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a copa, onde observa-se suas características.



Sala de Vídeo

A sala de vídeo apresenta piso porcelanato e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a sala de vídeo, onde observa-se suas características.



Sala de Ginástica

A sala de ginástica apresenta piso emborrachado, paredes revestidas com massa fina pintada e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala de ginástica, onde observa-se suas características.



Sauna

A sauna apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sauna, onde observa-se suas características.



Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto com pintura para demarcação das vagas, paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde observa-se suas características.





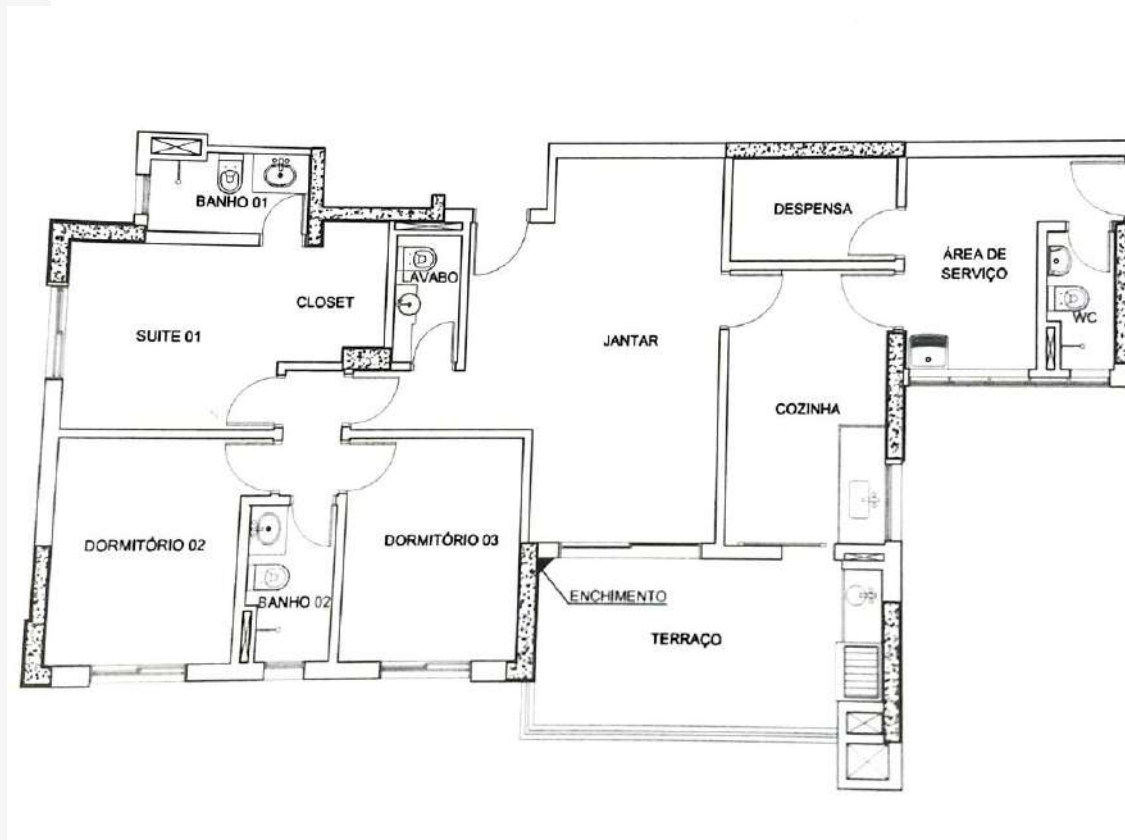
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento N° 183, localizada no Edifício Residencial Catalunha, situado à Rua Camberra, N° 55 - Vila Formosa, São Paulo - SP, o qual de acordo com a matrícula № 243.974, do 9° CRI da Capital, fls. 29/30, possui a seguinte descrição:

“(...) Unidade autônoma condominial designada Apartamento N° 183, localizado no 18° andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL CATALUNHA, situado na Rua Camberra, N° 55, no 46° Subdistrito - Vila Formosa, contendo: área real privativa de 117,7840 m²; área real comum de 98,7356 m² (onde se inclui) o direito ao uso de um depósito nos subsolos); encerrando a área real total de 216,5196 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e participação nas coisas comuns do condomínio de 0,962419% (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **117,78 m² (cento e dezessete metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados)**.

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Lavabos

O Avaliando dispõe de 02 (dois) lavabos, os quais apresentam piso porcelanato, paredes azulejadas em sua totalidade, teto em forro de gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o lavabo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima, tem-se o lavabo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso porcelanato, paredes azulejadas em sua totalidade, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso porcelanato, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Terraço

O terraço apresenta piso porcelanato, paredes parcialmente revestidas em material cerâmico e com massa fina pintada, teto em forro de gesso com luminárias embutidas e porta balcão em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o terraço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Despensa

A despensa apresenta piso porcelanato, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e janela em alumínio e vidro.



Acima, tem-se a despensa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

