

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II - SANTO AMARO – SÃO PAULO – SP**

Processo 1014936-85.2015.8.26.0002

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO** requerido por **CONDOMINIO EDIFICIO PETIT ROYAL** em face de **ARLENE BONIFÁCIO PENA**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 17 de junho de 2022.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Residencial

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – SÃO PAULO – SP

PROCESSO Nº: 1014936-85.2015.8.26.0002

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
CONDOMÍNIO**

REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO PETIT ROYAL

REQUERIDA: ARLENE BONIFÁCIO PENA

DATA DA AVALIAÇÃO: JUNHO DE 2022

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	5
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	6
2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO.....	7
2.1 LOCALIZAÇÃO.....	8
2.2 ZONEAMENTO.....	11
2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE.....	12
2.4 CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PETIT ROYAL	14
2.5 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA	23
3. VISTORIA.....	39
3.1 BENFEITORIAS	39
4. AVALIAÇÃO.....	41
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	43
4.1.1 Fatores Obrigatórios	45
4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria	46
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	47
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	49
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	50
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	51
6. CONCLUSÃO	52
ENCERRAMENTO	53
ANEXOS: TABELAS DE APOIO.....	54
APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS E LINKS PESQUISADOS	60
APÊNDICE B: PLANILHAS DE AVALIAÇÃO.....	68

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é apurar o valor de mercado de venda do **apartamento de número 81, localizado no 8º andar do Condomínio “EDIFÍCIO PETIT ROYAL”, sito à Rua Antônio Aggio, número predial 267, Jardim Ampliação, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo – SP.**

Através da R. Decisão de fls. 370 dos Autos, o signatário foi nomeado para a realização da perícia avaliatória, sendo que as partes não indicaram Assistentes Técnicos, bem como não apresentaram quesitos.

A vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente e realizada no dia 07 de junho de 2022 – Terça-feira às treze horas (13:00), onde só o condomínio autor acompanhou a vistoria, na pessoa do Sr. Zelador Ivanilson, que disponibilizou todos os acessos e documentos possíveis para instruir o presente laudo de avaliação.

Para a realização do trabalho de avaliação foi considerado pelo signatário a matrícula da unidade autônoma de número 207.782 registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 117-123, tendo o imóvel sido avaliado na condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, condominiais e de outras naturezas.

O perito signatário, declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na Lide.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos

integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter um único documento para melhor instruir o presente Laudo de Avaliação, sendo ele:

1. Planta de arquitetura do pavimento tipo, ou então, croqui da unidade avalianda.

O documento solicitado não foi apresentado nos autos, porém, em diligência, foi solicitado o documento para o Sr. Zelador, ocasião em que foi disponibilizado pelo mesmo vista do documento, atendendo assim o quanto solicitado por este signatário.

2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO

O condomínio denominado “EDIFÍCIO PETIT ROYAL” está localizado no bairro do Jardim Ampliação, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana do Município de São Paulo, sendo este um importante e tradicional bairro do município devido à sua localização privilegiada, valor econômico e imobiliário, pela facilidade de acesso através da Avenida Hebe Camargo, Avenida Giovanni Gronchi, Marginal Pinheiros, entre outras, vias públicas de importância comercial, de serviços e viária para a região e município.

Além disso, a região possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão da região, formada pelas classes média e média-alta, servida de ampla rede de transporte público.

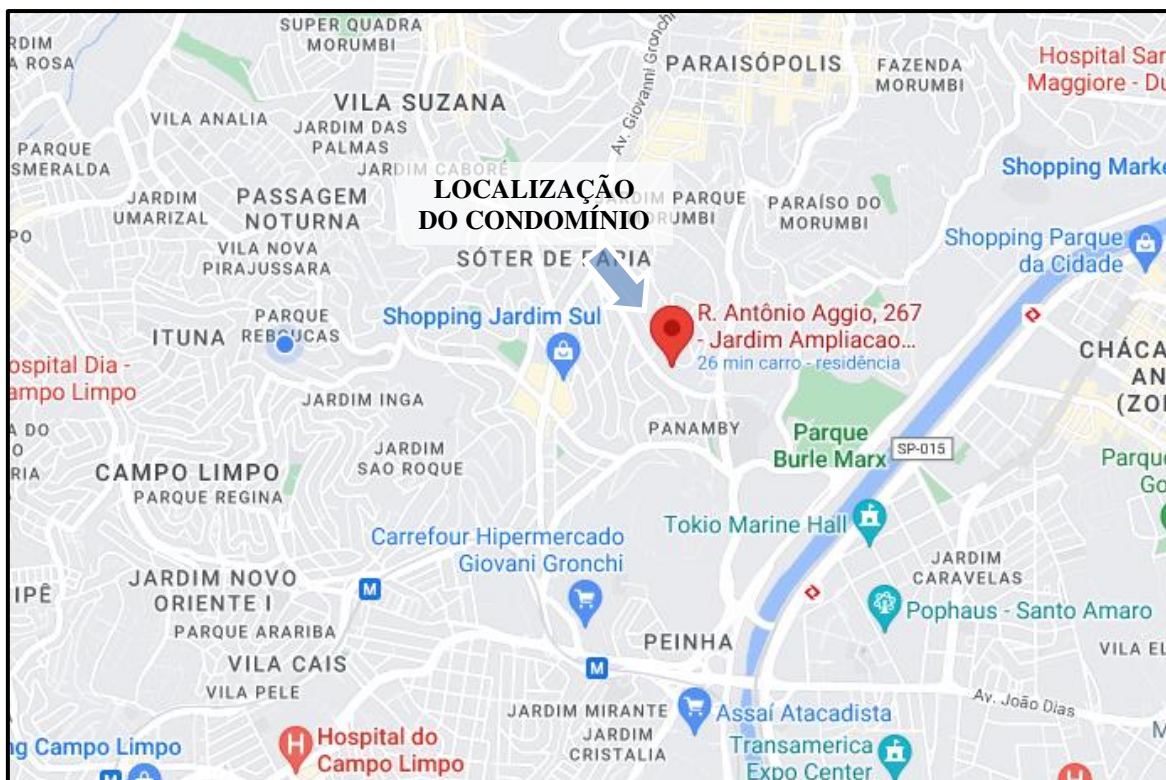
O Jardim Ampliação é um bairro localizado na região do famoso bairro do Morumbi, no distrito de Vila Andrade, zona sul da capital paulista, onde próximo a ele encontra-se o bairro do Panamby, outro importante bairro nobre da zona sul de São Paulo e que tem uma estrutura de primeira qualidade, além de casas e apartamentos de alto padrão.

O bairro Jardim Ampliação fica próximo do Cemitério do Morumbi e do Parque Burle Marx, sendo um bairro tipicamente residencial, conhecido também por suas ruas arborizadas, condomínios fechados de luxo e edifícios muito valorizados. Ou seja, o Jardim Ampliação é uma ótima região para se morar.

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, e de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), o edifício se localiza na Zona de Centralidade – ZC, permitindo uso residencial e não residencial.

A região da Vila Andrade em São Paulo, é um bairro que fica na Zona Sul da cidade e fica afastado cerca de 18 km do centro. Já o entorno do condomínio “EDIFÍCIO

Ilustração 2: Localização do condomínio e de bairros limítrofes



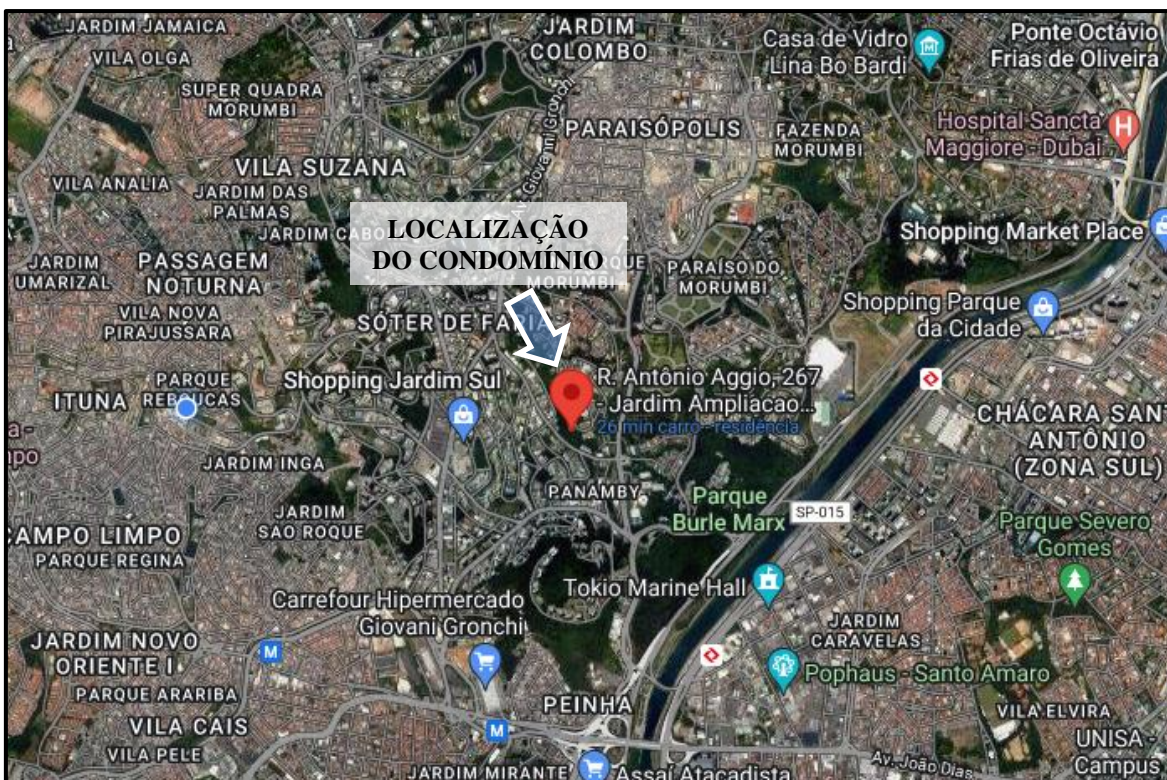
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Localização do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



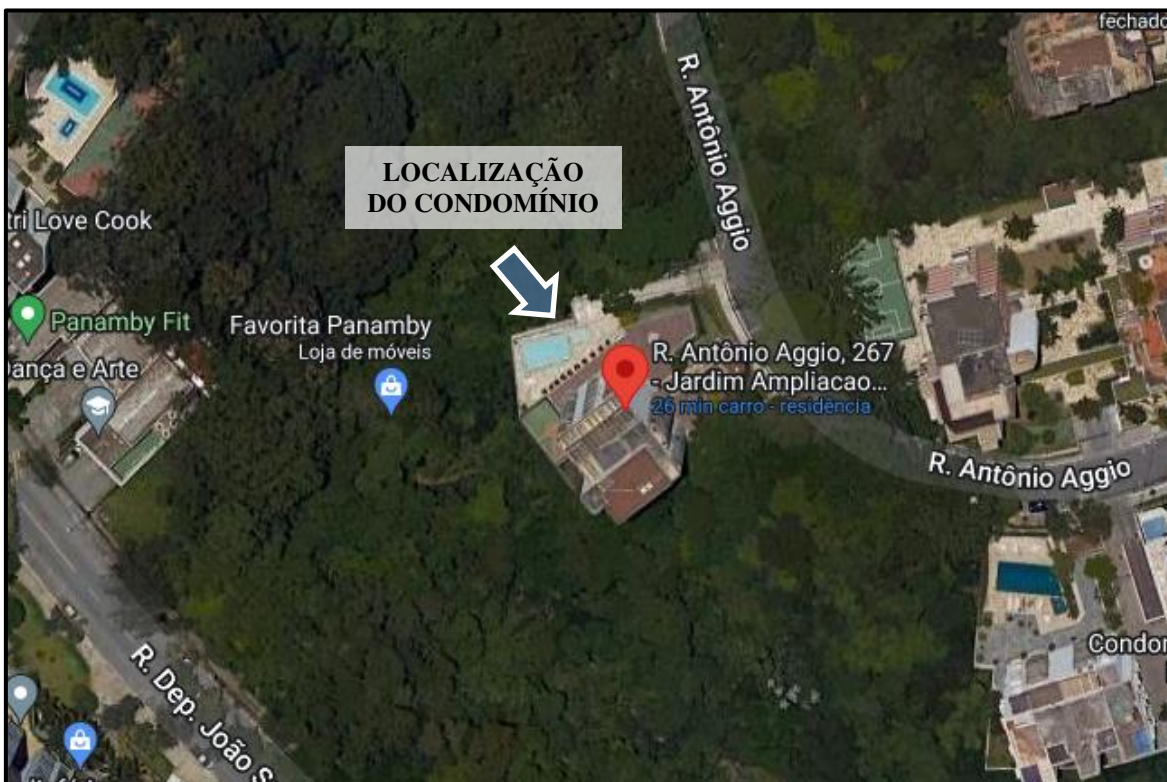
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Vista aérea de satélite do condomínio, local onde está inserido o imóvel



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Imagem de satélite do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



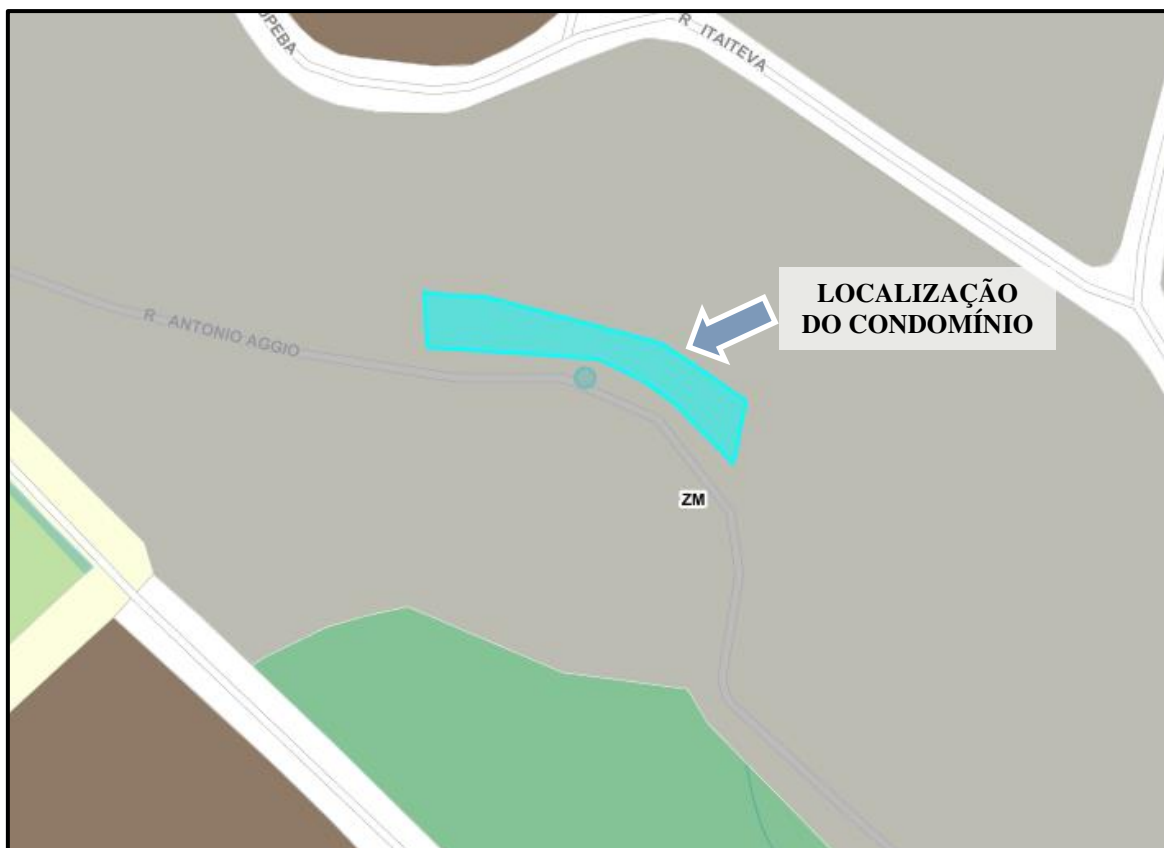
Fonte: www.google.com.br/maps

2.2 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é um instrumento do planejamento urbano caracterizado pela aplicação de um sistema legislativo que procura regular o uso e ocupação do solo.

O imóvel avaliando encontra-se na Zona Mista (ZM), porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, região onde se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias. A principal característica da Zona Mista (ZM), é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Ilustração 6: Mapa de Zoneamento, com marcação do “EDIFÍCIO PETIT ROYAL”



Fonte: Geosampa

2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Municipalidade de São Paulo – SP, o imóvel avaliando está cadastrado na seguinte situação:

- ✓ CÓDIGO DO SETOR: 170
- ✓ QUADRA: 059
- ✓ LOTES: 0113
- ✓ DÍGITOS SQL: 3
- ✓ ÍNDICE FISCAL (PGV – 2022): R\$ 1884,00
- ✓ ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.300,00 m²


Ainda, conforme o município, o lote 0113-3 corresponde as informações da unidade privativa de número 81, como poderá ser visto nas **figuras 7 e 8 a seguir**.

Ilustração 7: Planta de Quadra Fiscal



Fonte: Geosampa

Ilustração 8: Certidão de Valor Venal do imóvel de matrícula nº 207.782 – Exercício 2022



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 170.059.0113-3

Local do Imóvel:
 R ANTONIO AGGIO, 267 - AP 81 AN 8
 ED PETIT ROYAL CEP 05713-420
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ANTONIO AGGIO, 267 - AP 81 AN 8
 ED PETIT ROYAL CEP 05713-420

Contribuinte(s):
 CPF 037.098.078-87 NUNO JORGE HEIDISCH BORGES DA GAMA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.300	Testada (m):	22,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0683
Área total (m²):	1.300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	349	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	830,00		
- da construção:	2.177,00		

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

- da área incorporada:	97.090,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	478.657,00		
Base de cálculo do IPTU:	575.747,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 15/06/2022
Número do Documento: 2.2022.008846797-5
Solicitante: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA (CPF 230.170.678-82)

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

2.4 CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PETIT ROYAL

Trata-se de edificação de uso residencial, classificada de “Padrão Superior”, edificada em terreno de área de aproximadamente 1.300,00 m², composta por uma única torre edificante, com 18 pavimentos e 15 unidades privativas, sendo 1 subsolo destinado a estacionamento de veículos, térreo e 16 pavimentos superiores, com 1 unidade por andar, onde o último pavimento tipo (16º andar) encontra-se a única Cobertura do tipo Duplex.

A entrega do empreendimento se deu no ano de 1988 e as torres foram edificadas, aparentemente, em estrutura de concreto armado, com alvenaria de vedação, revestimento externo em argamassa com pintura acrílica, piso externo revestido de cerâmica porosa e piso interno dos halls em ardósia, área ajardinada e esquadrias em alumínio.

O condomínio possui estacionamento de veículos com vagas cobertas, localizadas no subsolo, sendo que as vagas são indeterminadas e rotativas, sendo sorteadas em assembleia. Além disso, oferece uma estrutura como, portaria 24 horas, 2 elevadores sendo um social e outro de serviço, depósito de lixo, salão de festas, hall social, copa, uma pequena academia, quadra de futebol e basquete, banheiros sociais masculino e feminino, piscina adulto e infantil e áreas ajardinadas (lazer).

Ilustração 9: Condomínio “EDIFÍCIO PETIT ROYAL”, sito à Rua Antonio Aggio, número predial 267, Jardim Ampliação, Município de São Paulo – SP



Ilustração 10: Fachada do Condomínio “EDIFÍCIO PETIT ROYAL”, sito à Rua Antonio Aggio, número predial 267, Jardim Ampliação, Município de São Paulo – SP

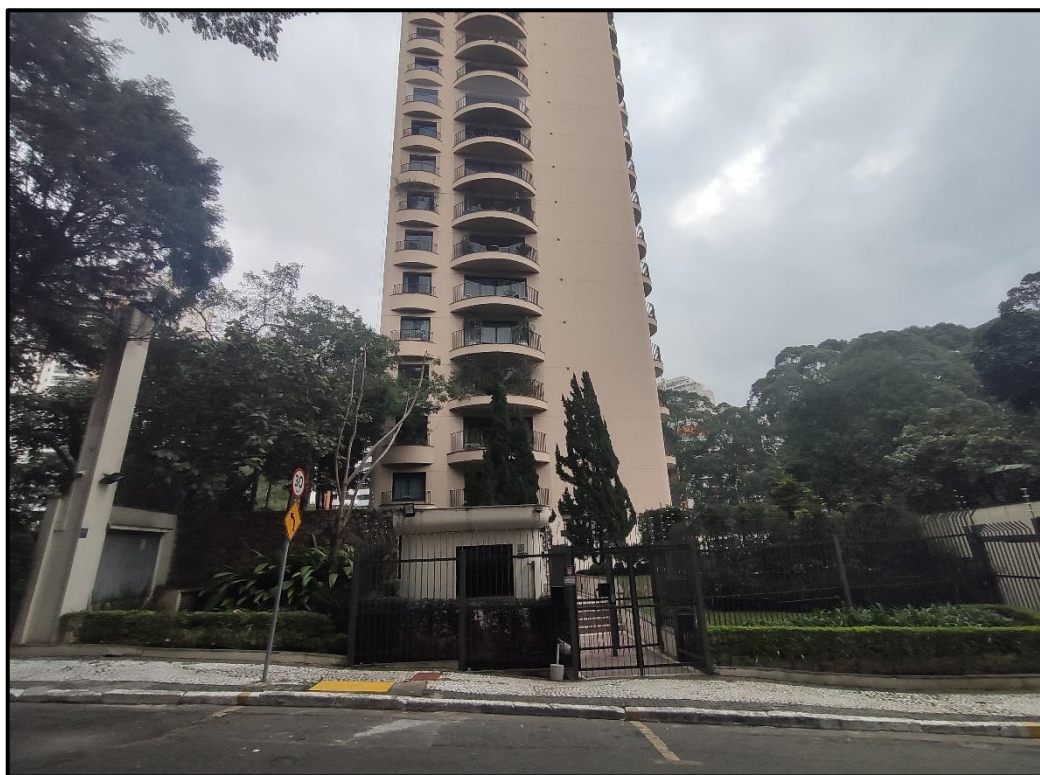


Ilustração 11: Rua Antonio Aggio, Jardim Ampliação, Município de São Paulo – SP



Ilustração 12: Rua Antonio Aggio, Jardim Ampliação, Município de São Paulo – SP

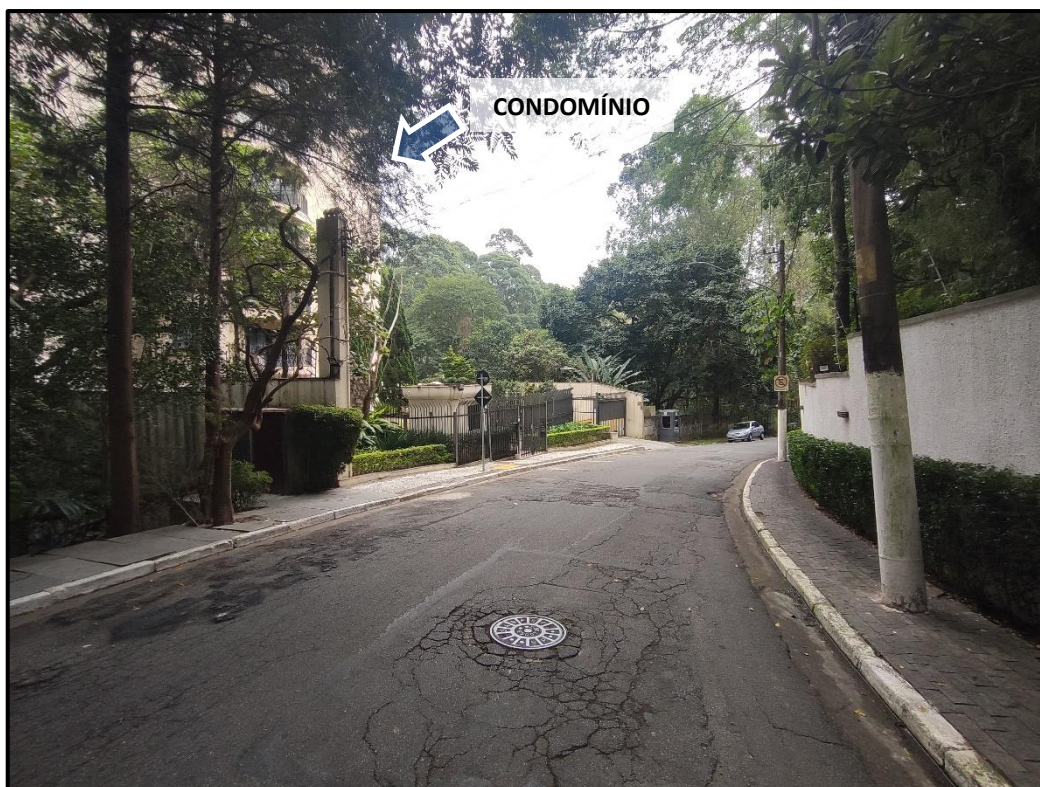


Ilustração 13: Área comum do térreo – Salão de festas



Ilustração 14: Área comum do térreo – Piscinas adulto e infantil

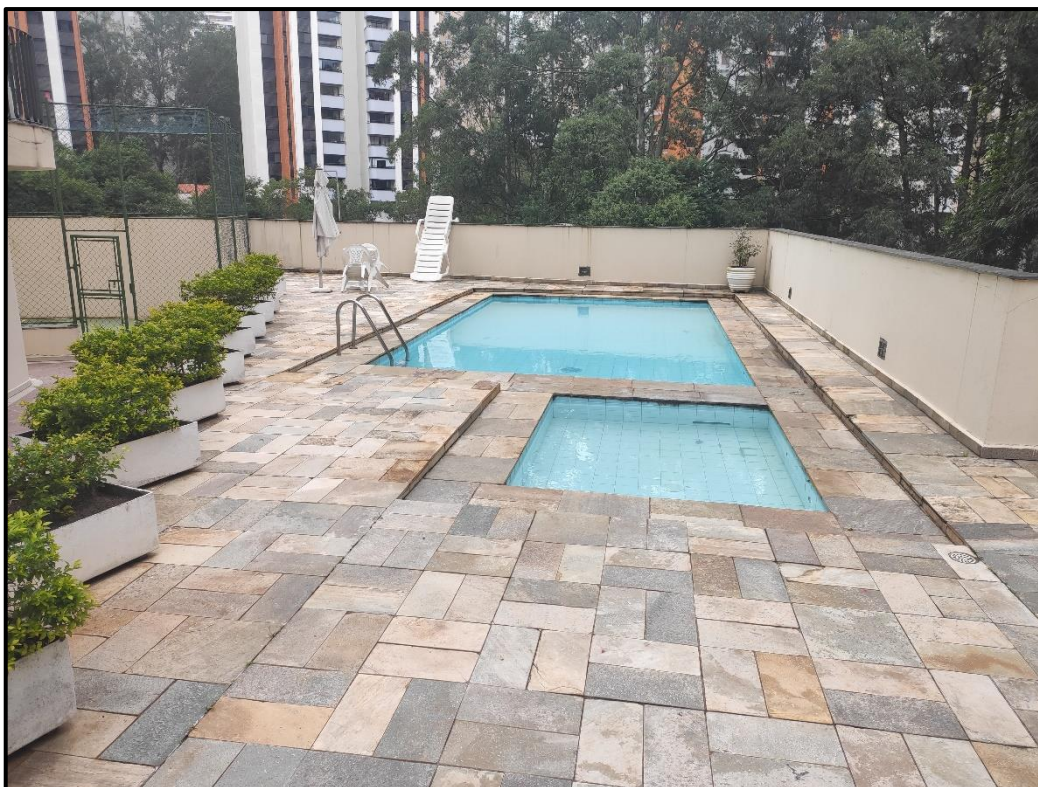


Ilustração 15: Área comum do térreo – Quadra de futebol e basquete



Ilustração 16: Área comum do térreo – Área externa de lazer (jardim)



Ilustração 17: Área comum do térreo – Área externa de lazer (jardim)



Ilustração 18: Área comum do térreo – Hall social

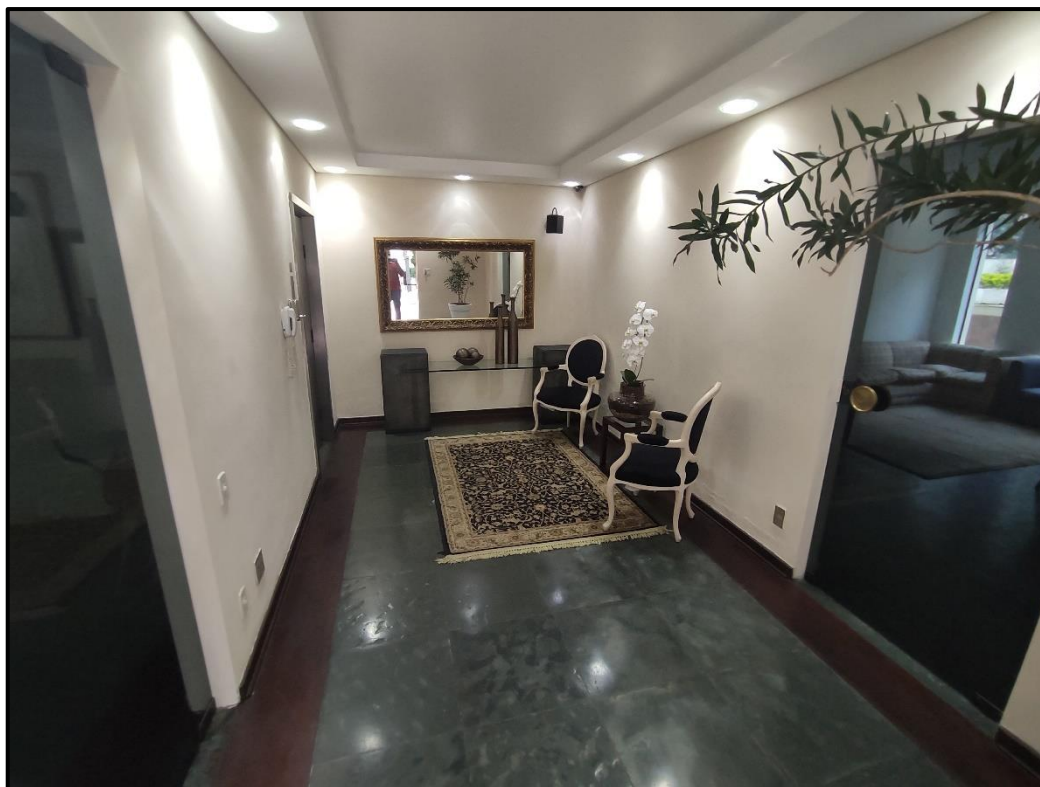


Ilustração 19: Área comum do térreo – Academia

