ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

1013
13.336

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA

11ª VARA CÍVEL

DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

29 OUT 1996 13079
PROTOCOLO

PROCESSO Nº 1.846/92

AÇÃO ORDINÁRIA

AUTOR: RUI ALDRED ASSUMPÇÃO.

RÉ: EDEL EMPR. DESENV. TERRAS S/A .

ÉDISON LOPES FILHO

Engenheiro Civil, Eletricista, e pós-graduado Engenheiro de Segurança do Trabalho, CREA-SP Nº 157.263/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos em epígrafe, tendo realizado as diligências e entregue o Laudo Pericial, vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., requerer :

R.Pedro Doll, 388-Alto de Santana-São Paulo/SP-CEP 02404-001 Tel/Fax (011)6950-9750

1 – O levantamento de seus honorários já arbitrados e depositados às fls.1009 dos autos.

Termos em que,

P.juntada e deferimento

São Paulo, 29 de Outubro de 1999.

ENG.ÉDISON LOPES FILHO

PERITO JUDICIAL.
CREA-SP 157.263/D

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

1015
1338

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA

11ª VARA CÍVEL

DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO Nº 1.846/92-9

AÇÃO ORDINÁRIA

EXEQUENTE: RUI ALDRED ASSUMPÇÃO

EXECUTADO: EDEL EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO DE TERRAS S/A E OU

ÉDISON LOPES FILHO

Engenheiro Civil, Eletricista, e pós-graduado Engenheiro de Segurança do Trabalho, CREA-SP Nº 157.263/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos em epígrafe, tendo completado todos os estudos diligenciais e vistorias, vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

R.Pedro Doll, 388-Alto de Santana-São Paulo/SP-CEP 02404-001 Tel/Fax (011)6950-9750

Jolo 13339

I - SUMÁRIO

O presente Laudo será desenvolvido nas seguintes partes a saber:

II - PRELIMINARES;

III- VISTORIA;

IV - AVALIAÇÃO;

V - ENCERRAMENTO.

II - PRELIMINARES

II.1 - Em atenção ao **R. Despacho** (fl.1000), trata-se de avaliar o imóvel sito à Rua Iara, nº 84, apto.62, Jardim Paulista, São Paulo/SP, penhorado como garantia de pagamentos.

Submetidos os autos do processo epigrafado à elevada sabedoria do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito, este Signatário foi honrado com sua nomeação para funcionar como Perito Judicial, para avaliar o bem penhorado.

III - VISTORIA

Este Jurisperito realizou a vistoria no imóvel avaliando, e, nas imediações tendo concluído o que segue:

III.1 - DO LOCAL

III.1.1- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente ação, situa-se à Rua Iara, nº 84, apto. 62, 6º andar, Edifício Royal All Free Service Itaim , contendo a área útil de 44,45m^2, área comum de 23,98m^2, Jardim Paulista, Município e Comarca desta Capital, matriculado sob nº 103.023, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

13341

III.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

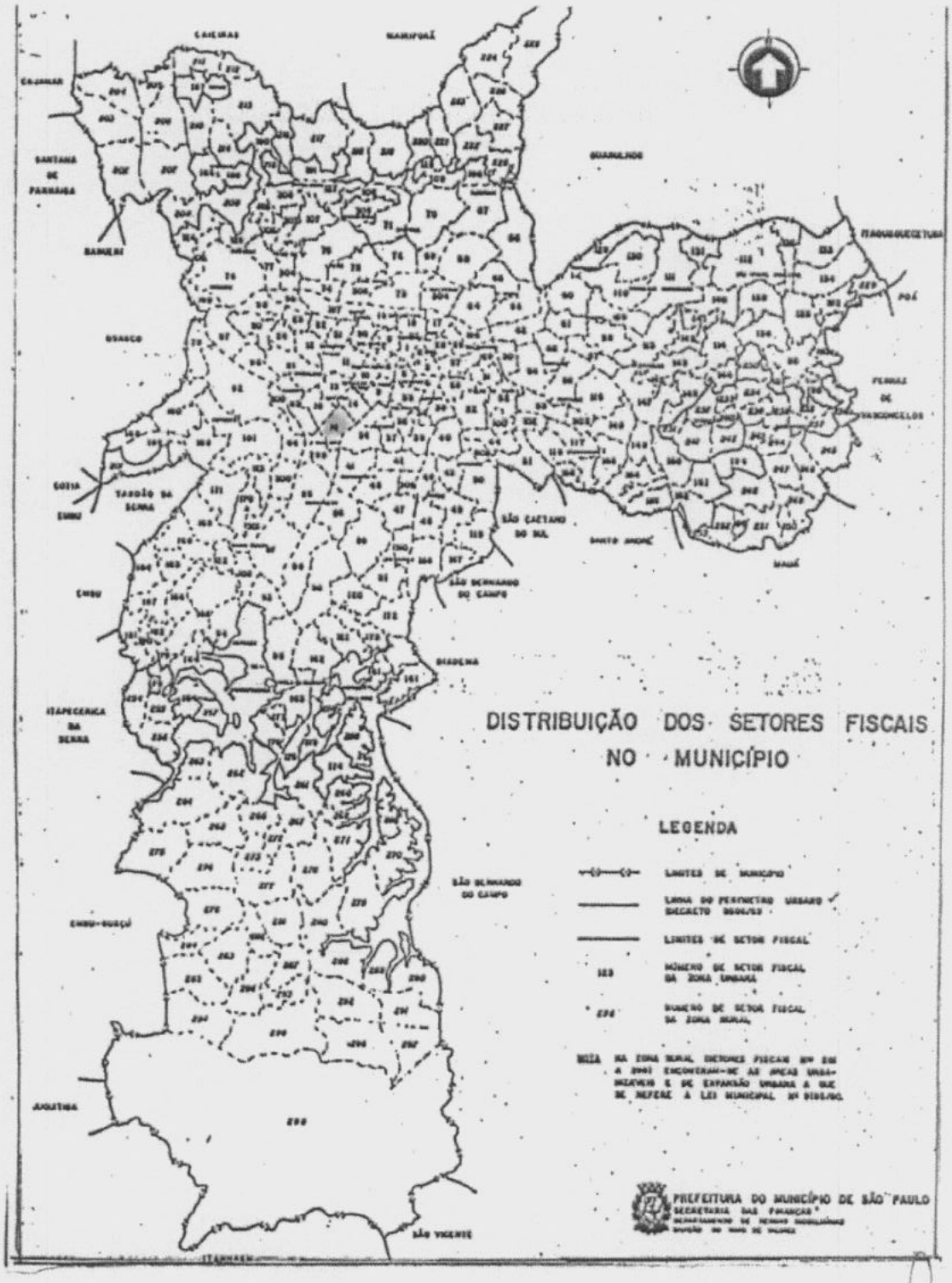
Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pala Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR:.....16	QUADRA.....122
ÍNDICE FISCAL.....577,99 / 99	

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

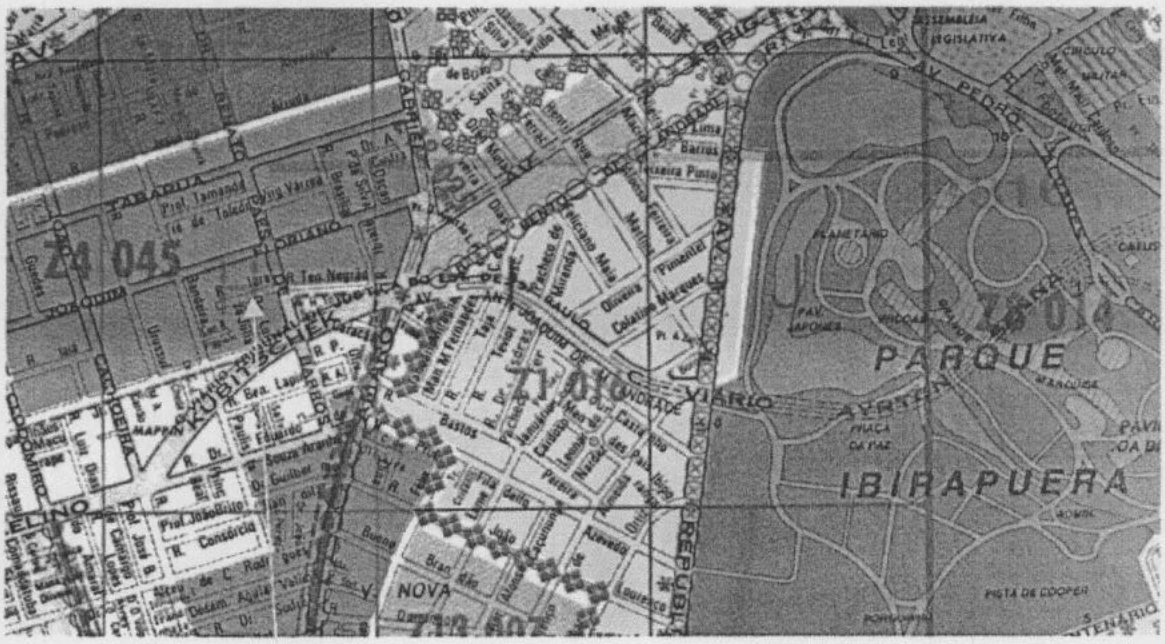
619
13342

As reproduções a seguir ilustram a exata localização do imóvel em questão



R.Pedro Doll, 388-Alto de Santana-São Paulo/SP-CEP 02404-001 Tel/Fax (011)6950-9750

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D



Local do imóvel

fls 13344

III.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS/SERV. URBANOS

A região é dotada de todos os equipamentos urbanos à saber:

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	[ ]
Estação de metrô	[ ]
Coleta de lixo	[x]

Doll 13.345

III.1.4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região apresenta características de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média.

A atividade comercial é desenvolvida ao longo da Avenida Juscelino Kubitschek, principal corredor da região.

III.1.5- ZONEAMENTO

O local é definido como zona de uso [Zona Z-4] – "Uso predominantemente residencial e densidade demográfica média-alta, de acordo com a Lei do Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, os parâmetros e as categorias de uso permitidos para o local, são os seguintes:

10/A
T. 13326

CATEGORIA DE USOS PERMITIDAS

ZONA DE USO: Z-4 - "Uso misto de densidade demográfica média-alta".

CONFORMES: R1 - Residência Unifamiliar; R2 – Residência multifamiliar; R3 - Conjunto residencial; C1 – Comércio varejista de âmbito local; C2 – Comércio varejista de âmbito local; C2 – Comércio varejista diversificado (sujeito a controle especial); C3 – Comércio Atacadista (sujeito a controle especial); S1 – Serviços de âmbito local; S2 – Serviços diversificados (sujeitos a controle especial); I1 – Indústria não incômoda; I2 – Indústria diversificada; E1 – Instituições de âmbito local;, E2 – Instituições diversificadas (sujeito a controle especial); E4 – Usos especiais (sujeito a controle especial).

CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, RECUOS, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE

Frente mínima:..... 5,00 metros

Área mínima: .....250,00 metros quadrados

Recuo de frente mínimo:.....5,00 metros

Recuo lat.min.- até 2º pav. .....1,50m apenas de um lado
acima do 2º pav....3,00m de ambos os lados

Recuo fundo mínimo:.....5,00 metros

Taxa de ocupação máxima.....0,70

Coeficiente de aproveitamento máximo.....3,00

1033
1334

III.2 - DO IMÓVEL

III.2.1- DO TERRENO

Formato: .....Regular

Condições do Solo: .....Seco

Situação:.....Meio de quadra

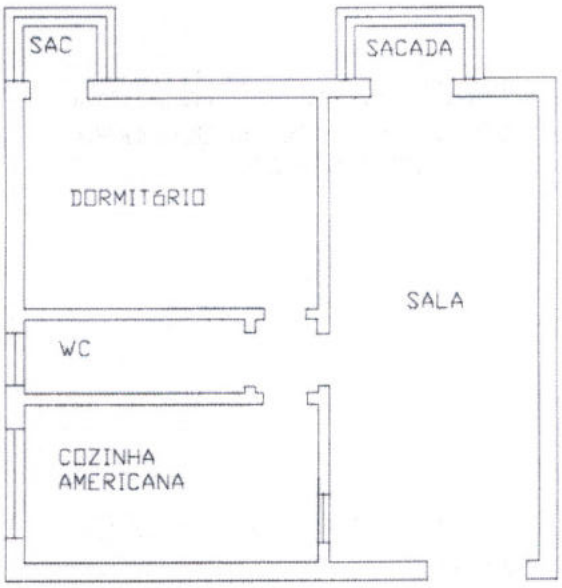
Topografia:.....Plana

III.2.2- DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, ergue-se um edifício residencial, com 4 apartamentos por andar e 13 andares.

A cota parte ideal do apartamento avaliando é 1,4933% com área útil de 44,45 m^2.

III.2.3- CROQUI DO IMÓVEL



Apartamento n.º 62 –

Área útil de 44,45 m²

Bom estado de conservação.

FOTO 1- Vista da fachada do Edifício Royall All Free Service Itaim

1335

FOTO 2- Vista da sala com sacada.

FOTO 3- Aspectos da cozinha americana vista da sala.

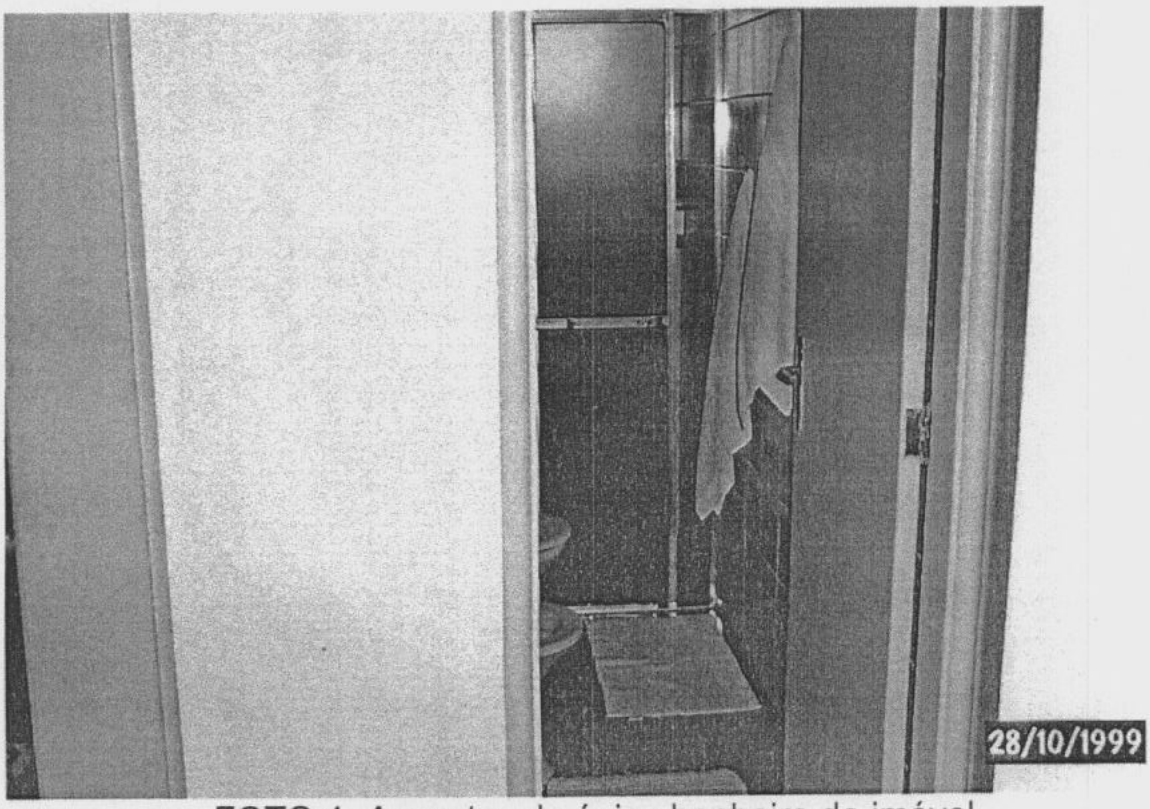


FOTO 4- Aspectos do único banheiro do imóvel.

FOTO 5- Vista parcial do dormitório com sacada. Presença de armários embutidos de bom padrão de acabamento.

SALA/DORMITÓRIO

- piso laminado plástico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex e esquadrias de alumínio.

COZINHA/BANHEIRO

- piso em cerâmica de primeira qualidade, paredes com azulejos até o teto e esquadrias de alumínio.

3355
1031

III.3 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O estado de conservação do imóvel em tela é BOM e, compatível com a idade aparente de 10 anos.

Não há vazamentos hidráulicos.

III.4 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

	ÁREA ÚTIL: .....44,45 m^2
	ÁREA TOTAL.....68,43 m^2
	ÁREA COMUM.....23,98 m^2
	TIPO DE CONSTRUÇÃO: .....Médio comercial
	IDADE APARENTE:.....10 anos

IV- AVALIAÇÃO

IV.1- METODOLOGIA EMPREGADA NA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Os critérios básicos para a determinação do valor de um imóvel são:

MÉTODO DA RENDA;

MÉTODO COMPARATIVO.

O Signatário utilizará, para execução de seu trabalho, o **MÉTODO COMPARATIVO** .

IV.2- CRITÉRIOS DO MÉTODO COMPARATIVO - (HOMOGENEIZAÇÃO)

O Método Comparativo consiste em se estabelecer o valor do imóvel a partir da comparação direta de outros imóveis na mesma região sócio-econômica do objeto avaliando, e que guardem características semelhantes com o mesmo.

Os elementos comparativos sofrerão as seguintes homogeneizações:

a) Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição não haverá o referido desconto.

b) Nas ofertas de lotes com profundidade compreendida entre Mi = 25,00m e Ma = 40,00m será determinado o preço médio do metro quadrado. Em caso contrário, serão utilizados os critérios previstos nas "Normas" em vigor.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função das testadas distintas das de referência para os locais (r = 10,00m), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada desde a metade até o dobro da testada de referência.

d) Transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação através dos Índices Fiscais publicados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

e) No que se refere à idade da edificação, adotar-se-á o método de depreciação largamente utilizado como segue:

$d = (1-R)^n$;

onde:

d = fator depreciativo

R = Razão de depreciação = 2,5 % a.a.

n = idade aparente

13359

IV.3- VALOR DO IMÓVEL

Resulta na comparação e homogeneização dos elementos comparativos referente ao objeto avaliando, conforme ANEXO I, em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 5676/89, com nível de precisão normal, em números redondos.

VI = R$ 69.000,00

(sessenta e nove mil reais)

Válido para Outubro/99

1360

V.- ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu trabalho, mandou datilografar e imprimir o presente Laudo de Avaliação composto de vinte e três folhas, impressas no anverso, todas rubricadas pelo Autor, indo esta última datada e assinada.

Segue

Anexo I - PESQUISA IMOBILIÁRIA/HOMOGENEIZAÇÃO

São Paulo, 29 de outubro de 1999.

Termos em que,

P.juntada e deferimento

ENG.ÉDISON LOPES FILHO

PERITO JUDICIAL.
CREA-SP 157.263/D

13361

ANEXO I

PESQUISA DE VALORES

13367

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 103
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

13363

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 11
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	0,9000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.417,32 /m2

13.364

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 114
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

13.365

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 22
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

13.366

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 22
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

13.367

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 32
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

ENG. ÉDISON LOPES FILHO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS
CREA-SP 157.263/D

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Iara, 84 apartamento 52
Bairro.....Jardim Paulista
Setor/Quadra/Zona..016/122/
Indice Fiscal.....577,00

Area Util.....44,45
Area Comum.....23,98
Area Garagem.....0,00
Area Total.....68,43

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....70.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....29/10/1999
Fonte.....
Informante.....Zelador
Fone.....

A - Preço Líquido	:	70.000,00
B - Area Util	:	44,45
C - Fator Elasticidade	:	1,0000

VU = (A/B) * C
VU = R$ 1.574,80 /m2

13369

ENG. ÉDISON LOPES FILHO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

CREA-SP 157.263/D

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Rua Iara, 84 apartamento 103	1.574,80
2	Rua Iara, 84 apartamento 11	1.417,32
3	Rua Iara, 84 apartamento 114	1.574,80
4	Rua Iara, 84 apartamento 22	1.574,80
5	Rua Iara, 84 apartamento 22	1.574,80
6	Rua Iara, 84 apartamento 32	1.574,80
7	Rua Iara, 84 apartamento 52	1.574,80

Média Aritmética = R$ 1.552,31 /m2

Limite Inferior (-30%) = R$ 1.086,61 /m2
Limite Superior (+30%) = R$ 2.018,00 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R$ 1.552,31 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZADO

Area Util

Considerou-se na avaliação apenas área útil dos elementos pesquisados.

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
Desconto : 0,90

AVALIADO

Dimensões do Avaliando

Area Util = 44,45
Area Comum = 23,98
Area Garagem = 0,00
Area Total = 68,43

Valor Calculado

Para o mês de Outubro do ano de 1999.

A - Valor Unitário Básico : 1.552,31
B - Area Util : 44,4500

VI = A * B
VI = R$ 69.000,00