

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 0169054-87.2002.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** requerida por **LEOPOLDINA PEREIRA VISCOME E OUTRO** contra **SERGIO AMBROSINO JUNIOR E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:

Objetivo da avaliação	3
-----------------------------	---

CAPÍTULO II:

Vistoria	3
----------------	---

CAPÍTULO III:

Avaliação	26
-----------------	----

CAPÍTULO IV:

Conclusão	35
-----------------	----

CAPÍTULO V:

Encerramento	36
--------------------	----

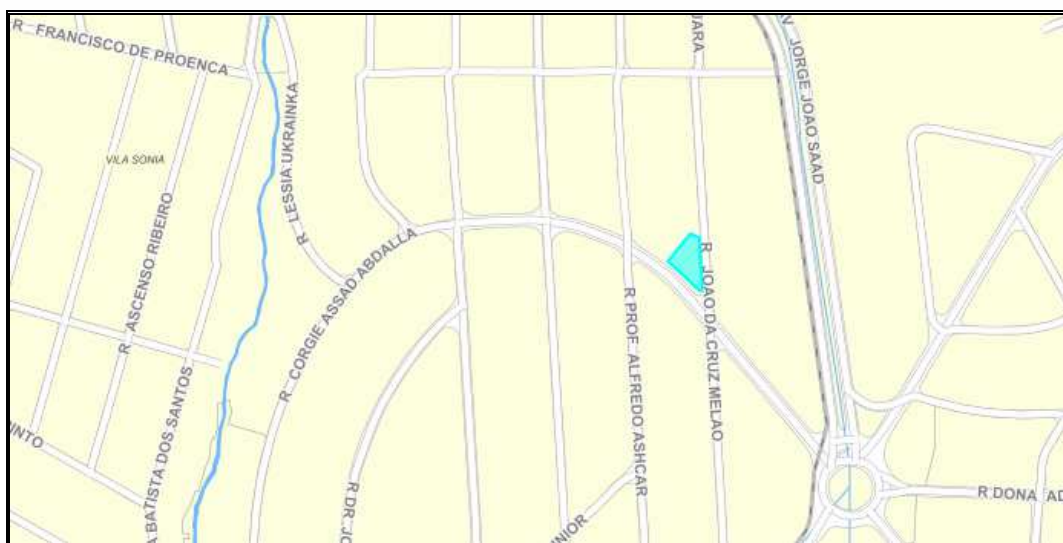
I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel residencial situado na Rua Corgie Assad Abdalla nº 180, Vila Sônia.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua Corgie Assad Abdalla nº 180, na esquina com a Rua João da Cruz Melão, na quadra completada pela Rua Dra. Gleite de Alcântara e Rua Professor Alfredo Ashcar, como indica o mapa abaixo.



A região tem características estritamente residenciais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região enquadra-se na 3ª Zona (residencial horizontal de padrão alto).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 111 do Setor 123. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Rua Corgie Assad Abdalla é igual a 1.294,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1), assim definida no artigo 17 da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 17

As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I - Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZER-1 são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua Corgie Assad Abdalla, tem topografia em declive, observa a configuração indicada na figura exibida adiante (FIGURA 1) e encerra uma área de 795,00 m².

FIGURA 1

GeoSampa - Mapa Oficial da Cidade de São Paulo - Ortofoto de 2020



II.6 - Características da construção

Segundo o estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), a residência enquadra-se no padrão fino.

A residência tem três pavimentos (pavimentos térreo, superior e inferior, acompanhando a declividade do terreno), tem 42 anos (foi concluída em 1983) e encerra uma área construída de 580,00 m² (vide Certidão de Dados Cadastrais exibida adiante).

Certidão de dados cadastrais do imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019		
Cadastro do Imóvel: 123.111.0029-6			
Local do Imóvel: R CORGIE ASSAD ABDALLA, 180 - LT 1 QD 39 JD LEONOR CEP 05622-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CORGIE ASSAD ABDALLA, 180 - LT 1 QD 39 JD LEONOR CEP 05622-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	795	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	795		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	580	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	220	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		

Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	795
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	795
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	580
Área ocupada pela construção (m²):	220
Ano da construção corrigido:	1983

A residência é composta pelas seguintes dependências: **(a)** hall de entrada, escritório, lavabo, sala de estar com lareira, outro escritório, sala de jantar, cozinha (cozinha com acesso à garagem), garagem para até seis veículos e depósito, no pavimento térreo; **(b)** quatro suítes e dependências de serviço (serviço composto de dois dormitórios de empregada, banheiro e lavanderia, interligado à área íntima), no pavimento superior; e **(c)** dois salões (ambos com acesso ao jardim, piscina e churrasqueira), banheiro, cozinha e duas despensas, no pavimento inferior.

Em relação aos parâmetros fixados no retro referido estudo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), o estado de conservação da residência enquadra-se na referência “e”: necessitando de reparos simples.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 42) ilustram as características do imóvel.



FOTO 1 - Imóvel avaliando.



FOTOS 2/3 - Rua Corgie Assad Abdalla. A seta amarela indica o imóvel avaliando.



FOTOS 4/5/6 - Hall de entrada, escritório e lavabo (pavimento térreo).



FOTOS 7/8/9 - Sala de estar com lareira e segundo escritório (pavimento térreo).



FOTOS 10/11 - Sala de jantar e cozinha (pavimento térreo).



FOTOS 12/13/14/15 - Acesso à garagem, depósito e garagem (pavimento térreo).



FOTOS 16/17 - Acesso às dependências de serviço (acesso pela cozinha), no pavimento térreo; e dependências de serviço (lavanderia, dois dormitórios e banheiro), no pavimento superior.



FOTOS 18/19/20/21 - Lavanderia, dois dormitórios e banheiro.



FOTOS 22/23/24 - Primeira suíte, com closet (pavimento superior).



FOTOS 25/26 - Segunda suíte (pavimento superior).



FOTOS 27/28 - Terceira suíte (pavimento superior).



FOTOS 29/30 - Quarta suíte (pavimento superior).



FOTOS 31/32 - Primeiro salão (pavimento inferior).



FOTOS 33/34 - Segundo salão (pavimento inferior), dividido com parede em drywall.



FOTOS 35/36 - Banheiro e cozinha (pavimento inferior).



FOTOS 37/38/39 - Duas despensas (pavimento inferior).



FOTOS 40/41 - Fachada posterior da residência. A fotografia inferior ilustra a piscina (desativada) e a churrasqueira.



FOTO 42 - Piscina (desativada) e churrasqueira.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos).

2. A avaliação será norteadada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o valor do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do valor de venda de outros imóveis residenciais localizados na região de interesse).

3. No tratamento da pesquisa serão considerados os seguintes fatores: **(a)** oferta (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta), **(b)** localização, **(c)** estado da edificação e **(e)** aproveitamento da edificação, desconsiderando-se qualquer outro fator, porque os imóveis pesquisados são todos de padrão fino.

Para o segundo fator (localização) serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2022 (valor fiscal do local avaliando igual a 1.294,00).

Para o terceiro fator (estado da edificação) serão adotados os parâmetros de cálculo fixados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), considerando para o imóvel avaliando o seguinte peso: 0,47

- Peso do imóvel avaliando
- ⇒ Idade da edificação (I_e) = 42 anos
- ⇒ Idade referencial para o padrão fino (I_r) = 60 anos
- ⇒ Coeficiente residual do padrão fino (R) = 20%
- ⇒ Estado da edificação = referência “e”
- ⇒ Coeficiente de Ross/Heideck para a referência “e” (K) = 0,332
- ⇒ Fator de depreciação [$R + K \times (1 - R)$] = 0,47

Para o quarto fator (aproveitamento da edificação) serão adotados os seguintes pesos:

- Para edificação com coeficiente de aproveitamento menor que 0,80
- ⇒ Peso 1,00
- Para edificação com coeficiente de aproveitamento maior que 0,80
- ⇒ Peso 0,90
- Peso do imóvel avaliando
- ⇒ Área do terreno = 795,00 m²
- ⇒ Área construída = 580,00 m²
- ⇒ Coeficiente de aproveitamento = $580,00 \div 795,00 = 0,73$
- ⇒ Peso do imóvel avaliando = 1,00

4. Os valores pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de valor unitário (valor por metro quadrado de área construída).

5. O valor unitário final (valor por metro quadrado de área construída) resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

III.2 - Amostra pesquisada

Elemento 1:

Localização: Rua Corgie Assad Abdalla nº 729
Setor 123 - Quadra 120 - Valor fiscal = 1.019,00

Terreno: 338,00 m²

Construção: 323,00 m²
idade = 47 anos
estado da edificação = referência “e”
peso (estado da edificação) = 0,40
peso (aproveitamento da edificação = $323,00 \div 338,00$) = 0,90

Valor: R\$ 1.750.000,00 (oferta - junho de 2025)

informante: Grupo Urban Imóveis - Cristina - 99131.1791
código do anúncio: CA0929

$$\text{Localização} = 1.294,00 \div 1.019,00 = 1,27 (+ 0,27)$$

$$\text{Estado da edificação} = 0,47 \div 0,40 = 1,18 (+ 0,18)$$

$$\text{Aproveitamento da edificação} = 1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$$

$$\text{Fator de homogeneização} = 1,00 + 0,27 + 0,18 + 0,11 = 1,56$$

Valor unitário (V_{ul})

$$V_{ul} = [(1.750.000,00 \times 0,90) \div 323,00] \times 1,56 = \text{R\$ } 7.607,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Localização: Rua João da Cruz Melão nº 77
Setor 123 - Quadra 114 - Valor fiscal = 1.259,00

Terreno: 302,00 m²

Construção: 286,00 m²
idade = 25 anos
estado da edificação = referência “e”
peso (estado da edificação) = 0,66
peso (aproveitamento da edificação = $286,00 \div 302,00$) = 0,90

Valor: R\$ 2.500.000,00 (oferta - junho de 2025)

informante: RI Imobiliária Digital - Gabriel - 97788.5594
código do anúncio: 894885159

$$\text{Localização} = 1.294,00 \div 1.259,00 = 1,03 (+ 0,03)$$

$$\text{Estado da edificação} = 0,47 \div 0,66 = 0,71 (- 0,29)$$

$$\text{Aproveitamento da edificação} = 1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$$

$$\text{Fator de homogeneização} = 1,00 + 0,03 - 0,29 + 0,11 = 0,85$$

Valor unitário (V_{u2})

$$V_{u2} = [(2.500.000,00 \times 0,90) \div 286,00] \times 0,85 = \text{R\$ } 6.687,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Localização: Rua Professor Alfredo Ashcar nº 218
Setor 123 - Quadra 114 - Valor fiscal = 1.271,00

Terreno: 300,00 m²

Construção: 238,00 m²
idade = 48 anos
estado da edificação = referência “e”
peso (estado da edificação) = 0,38
peso (aproveitamento da edificação = $238,00 \div 300,00$) = 1,00

Valor: R\$ 2.100.000,00 (oferta - junho de 2025)

informante: Patamar Imobiliária - Maurício - 94033.1830
código do anúncio: P120818

$$\text{Localização} = 1.294,00 \div 1.271,00 = 1,02 (+ 0,02)$$

$$\text{Estado da edificação} = 0,47 \div 0,38 = 1,24 (+ 0,24)$$

$$\text{Aproveitamento da edificação} = 1,00 \div 1,00 = 1,00 (+ 0,00)$$

$$\text{Fator de homogeneização} = 1,00 + 0,02 + 0,24 = 1,26$$

Valor unitário (V_{u3})

$$V_{u3} = [(2.100.000,00 \times 0,90) \div 238,00] \times 1,26 = \text{R\$ } 10.006,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Localização: Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues nº 175
Setor 123 - Quadra 118 - Valor fiscal = 1.291,00

Terreno: 518,00 m²

Construção: 400,00 m²
idade = 41 anos
estado da edificação = referência “e”
peso (estado da edificação) = 0,48
peso (aproveitamento da edificação = 400,00 ÷ 518,00) = 1,00

Valor: R\$ 3.800.000,00 (oferta - junho de 2025)

informante: Patamar Imobiliária - Maurício - 94033.1830
código do anúncio: P128498

$$\text{Localização} = 1.294,00 \div 1.291,00 = 1,00 (+ 0,00)$$

$$\text{Estado da edificação} = 0,47 \div 0,48 = 0,98 (- 0,02)$$

$$\text{Aproveitamento da edificação} = 1,00 \div 1,00 = 1,00 (+ 0,00)$$

$$\text{Fator de homogeneização} = 1,00 - 0,02 = 0,98$$

Valor unitário (V_{u4})

$$V_{u4} = [(3.800.000,00 \times 0,90) \div 400,00] \times 0,98 = \text{R\$ } 8.379,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Localização: Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues nº 369
Setor 123 - Quadra 118 - Valor fiscal = 1.291,00

Terreno: 340,00 m²

Construção: 292,00 m²
idade = 51 anos
estado da edificação = referência “e”
peso (estado da edificação) = 0,34
peso (aproveitamento da edificação = $292,00 \div 340,00$) = 0,90

Valor: R\$ 1.800.000,00 (oferta - junho de 2025)

informante: Grupo Urban Imóveis - Cristina - 99131.1791
código do anúncio: CA0914

Localização = $1.294,00 \div 1.291,00 = 1,00 (+ 0,00)$

Estado da edificação = $0,47 \div 0,34 = 1,38 + 0,38$

Aproveitamento da edificação = $1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$

Fator de homogeneização = $1,00 + 0,38 + 0,11 = 1,49$

Valor unitário (V_{u5})

$V_{u5} = [(1.800.000,00 \times 0,90) \div 292,00] \times 1,49 = \text{R\$ } 8.266,00/\text{m}^2$

II.3 - Valor unitário

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Valor unitário (R\$/m ²)
1	7.607,00
2	6.687,00
3	10.006,00
4	8.379,00
5	8.266,00

- Média da amostra = $40.945,00 \div 5 = \text{R\$ } 8.189,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $8.189,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 5.732,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $8.189,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 10.646,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 8.189,00/\text{m}^2$

Valor unitário = R\$ 8.200,00/m²

Data-base: junho de 2025

valor por metro quadrado de área construída

III.4 - Valor do imóvel

O valor do imóvel (residência de padrão fino; com 580,00 m² de área construída; com 42 anos; enquadrada, em relação ao estado de conservação, na referência “e”), quando considerado o estado atual da piscina (piscina desativada, tal qual denunciam as FOTOS 41 e 42), resulta igual a:

- Área construída = 580,00 m²
- Valor unitário = R\$ 8.200,00/m²
- Depreciação decorrente do estado atual da piscina = 3%
- Valor do imóvel = 580,00 x 8.200,00 x 0,97 = R\$ 4.613.320,00

Valor do imóvel = R\$ 4.600.000,00

Data-base: junho de 2025

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel residencial situado na Rua Corgie Assad Abdalla nº 180, Vila Sônia, resulta igual a:

Valor de venda = R\$ 4.600.000,00
(quatro milhões e seiscentos mil reais)
Data-base: junho de 2025

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 36 (trinta e seis) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de junho de 2025

MARIO DE SOUZA JUNIOR