

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 0000175-89.2018.8.26.0704****CONTROLE: 2015/000850****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULA E ASMARA****REQUERIDO: ROGÉRIO DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULA E ASMARA, em face de ROGÉRIO DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 24, localizado no 2º andar, com 01 vaga, no Edifício Paula ou Bloco 1, do Condomínio Paula e Asmara, situado à Rua Osíris Magalhães de Almeida, nº 441, Jardim Monte Kemel, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 290.000,00, para o mês de SETEMBRO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 57/58, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 62), objeto da presente ação, a saber:

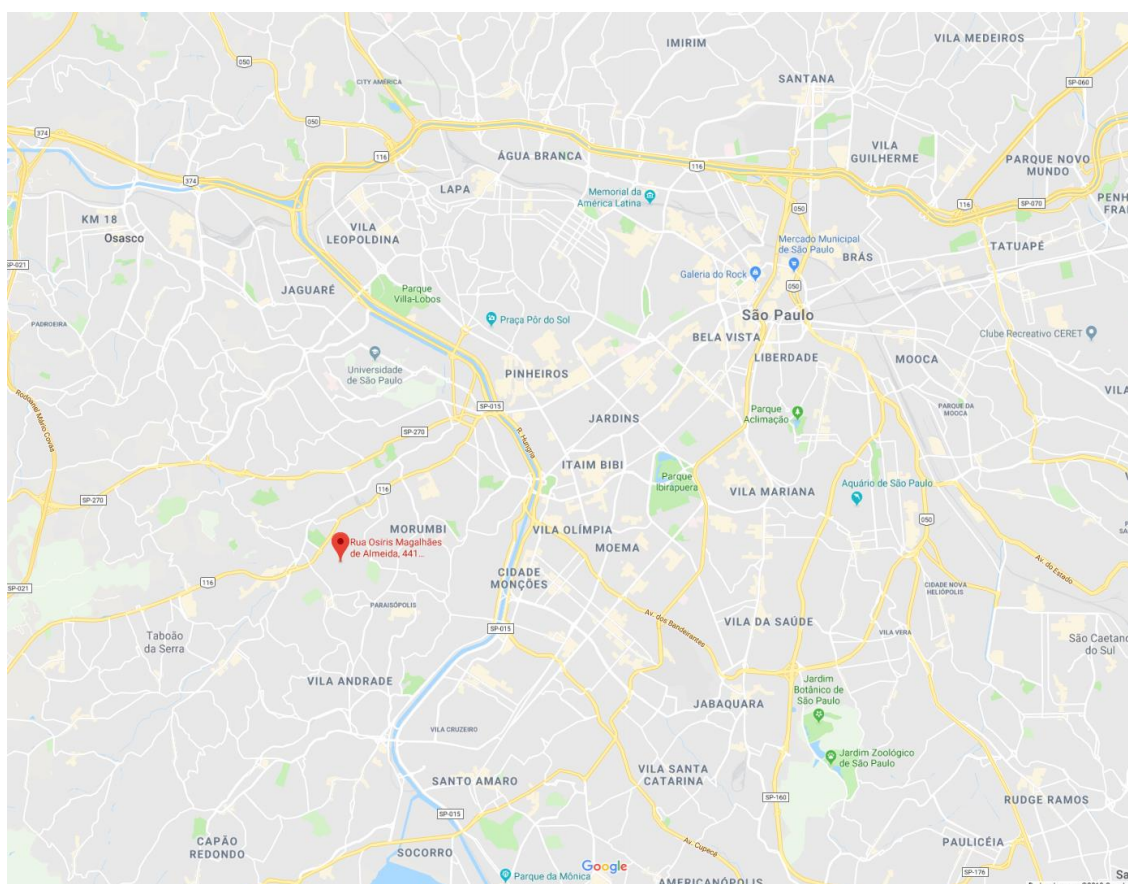
Apto. nº 24, no 2º andar, com 01 vaga, no Ed. Paula ou Bloco 1, do Cond. Ed. Paula e Asmara, situado à Rua Osíris Magalhães de Almeida, nº 441, Jardim Monte Kemel, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Osiris Magalhães de Almeida, nº 441
Número da matrícula:	nº 52.638 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	123.028.0083-3
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Rubéns Grisólia, Rua Alfredo Gioielli, Rua Comendador Francisco Pettinati, Rua Damião da Silva e Rua Domingos Simões
Bairro:	Jardim Monte Kemel, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 123.

Quadra: 028.

Índice Fiscal: R\$ 1.208,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 15,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de alguns edifícios residenciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Prof. Francisco Morato, Av. Pirajussara, Av. Giovanni Gronchi, o Parque Chácara do Jockey, o Cemitério da Paz, o Cemitério Gethsêmani e o Shopping Portal do Morumbi.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		X
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Paula e Asmara apresenta frente de 42,98m para a Rua Osiris Magalhães de Almeida e frente de 50,02m para a para a Rua Comendador Francisco Pettinati, encerrando a área total de 3.316,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público da Rua Osiris Magalhães de Almeida.

4.2. Benefitorias

O Condomínio Paula e Asmara apresenta 37 anos e é constituído por 02 blocos com 11 andares de apartamentos, mais térreo, com 04 apartamentos por andar, totalizando 88 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	11 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	37 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Osíris Magalhães de Almeida. Há um acesso secundário na Rua Comendador Francisco Pettinati. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por pedra mineira, concreto e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo nível térreo, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 24 do 2º andar do Edifício Paula.**

Como itens de lazer o condomínio oferece 02 salões de festas e *playground*.

Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço, em cada torre.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Paula, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com pintura sobre massa e portas de vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura com rodapés em gesso;
- janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

Obs.: com acesso à varanda.

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por massa e pintura;
- teto com pintura sobre massa;
- guarda-corpo metálico.

02 DORMITÓRIOS

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura com rodapê;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 52.638**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis

de São Paulo, o **apartamento 24**, do 2º andar do **Edifício Paula ou Bloco 1**, do Condomínio Paula e Asmara, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 59,85 m²;
Áreas comuns (c/ 01 vaga)	= 45,35 m²;
Área Total	= 105,20 m²;
Fração ideal de terreno	= 1,148%.

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
 - Grupo: apartamento
 - Padrão construtivo: médio com elevador, coef. médio, Pc = 1,926 R₈N
 - Idade aparente: 30 anos
 - Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples
- (d), depreciação 8,09%
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,660

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda

de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULA E ASMARA e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULA E ASMARA, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **setembro de 2019**, o valor unitário de **R\$ 4.835,04/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 59,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.835,04/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 289.377,33$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 290.000,00
(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)
SETEMBRO/2019

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 04

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características

observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2

pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 16 (dezesesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Condomínio Edifício Paula e Asmara, situado à Rua Osiris Magalhães de Almeida, nº 441, Jardim Monte Kemel, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**



Foto 03

Fotos 04 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Paula e Asmara.



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

Fotos 12 a 20. Vistas gerais do apartamento nº 24, do 2º andar do Edifício Paula, imóvel objeto da avaliação.



Foto 12