

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 1001074-41.2016.8.26.0704/01****CONTROLE: 2016/000252****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO PARCO IMPERIALE****REQUERIDO: CONDOR FOODS TRADE LTDA.**

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, requerida por CONDOMÍNIO PARCO IMPERIALE, em face de CONDOR FOODS TRADE LTDA, 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. Situação**
 - 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 121, localizado no 12º andar do Edifício Parco Imperiale, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vilas Suzana, 13º Subdistrito - 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\$ 1.040.000,00, para o mês de AGOSTO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 118, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 122), objeto da presente ação, a saber:

Apto. nº 121, localizado no 12º andar do Edifício Parco Imperiale, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

| | |
|--|--|
| Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo: | Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610 |
| Número da matrícula: | nº 139.589 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo |
| Número do contribuinte: | 171.058.0203-1 |
| Vias públicas que complementam a quadra: | Rua Custódio de Oliveira, Rua David Ben Gurion e Rua José de Jesus |
| Bairro: | Vila Suzana, 13º Subdistrito – 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: 171.

Quadra: 058.

Índice Fiscal: R\$ 1.459,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, 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

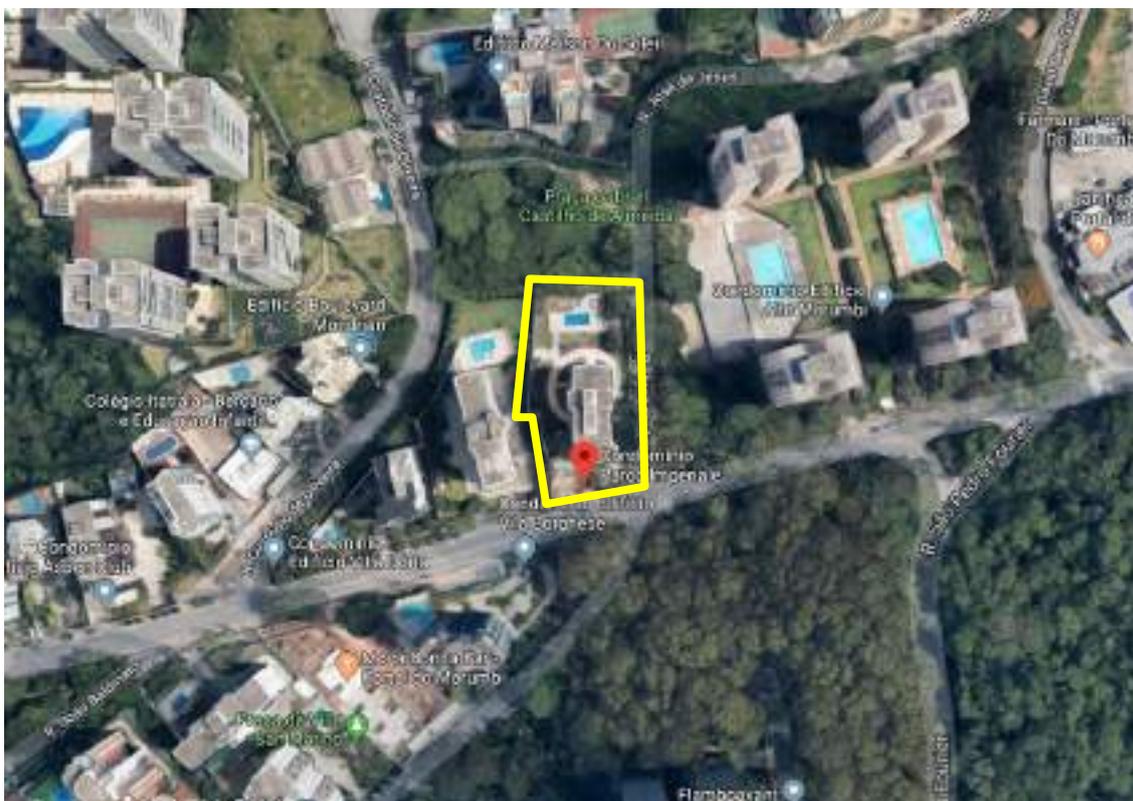
O imóvel localiza-se na região oeste da capital, distando cerca de 15,0 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto por edifícios residenciais de padrão alto, além de residências térreas e assobradadas, nos bairros vizinhos, e construções para uso comercial e de prestação de serviços junto das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Av. Prof. Francisco Morato, os cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Portal do Morumbi e a comunidade Paraisópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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

O terreno no qual foi implantado o EDIFÍCIO PARCO IMPERIALE apresenta frentes para a Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e para a Rua José de Jesus, encerrando a área total de 2.279,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público, por onde é feito o acesso ao condomínio.



4.2. Benfeitorias

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO | | |
|--------------------------------------|---------------------|---|
| Nº BLOCOS | BLOCO ÚNICO | |
| Nº PAVIMENTOS | 13 ANDARES + TÉRREO | |
| GARAGEM | 01 NÍVEL DE SUBSOLO | |
| TIPO DE CONSTRUÇÃO | CONCRETO | X |
| | ALVENARIA | X |
| | MADEIRA | |

| | | |
|----------------------|--------------------------------|---|
| | OUTROS | |
| TIPO DE COBERTURA | TELHAS DE FIBROCIMENTO | |
| | LAJE IMPERMEABILIZADA | X |
| | OUTROS | |
| IDADE | 22 ANOS | |
| CLASSE/ TIPO/ PADRÃO | RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO | |

O EDIFÍCIO PARCO IMPERIALE foi construído há 22 anos e é constituído por bloco único, com 13 andares de apartamentos mais térreo, com 01 apartamento por andar, totalizando 13 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira. O controle de acesso se dá na guarita/portaria posicionada junto aos portões.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pela garagem do subsolo. As vagas apresentam matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, o **imóvel avaliando é constituído apenas pelo apto. nº 121 do 12º andar, sem as vagas.**

Cada apartamento conta com o direito ao uso de um depósito no subsolo do edifício.

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura

sobre massa e pastilhas.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, academia e salão de festas. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas elétricas, 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 um social e um de serviço, com circulações independentes.

O hall social, no pavimento térreo do Ed. Parco Imperiale, apresenta piso revestido por mármore, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação – apto. nº 121 do 12º andar do Ed. Parco Imperiale – apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (03 ambientes)

- piso revestido por mármore;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- forro de gesso com sanca;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

Obs.: com acesso à varanda.

SALA DE TV

- piso revestido por mármore;

- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso com rodafino;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de madeira.

LAVABO

- piso revestido com mármore e madeira;
- paredes revestidas com madeira e pintadas à látex, sobre massa;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e grade de ventilação em alumínio.

04 DORMITÓRIOS (suítes com closet)

- piso revestido por parquet (madeira);
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso com rodafino;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

04 BANHEIROS (suítes)

- piso revestido com mármore;
- paredes revestidas com mármore e pintadas à látex, sobre massa;
- teto com forro de gesso com rodafino;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COPA

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

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura com rodapés;
- janela de alumínio e vidro.

BANHEIRO DE SERVIÇO

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

02 DORMITÓRIOS DE SERVIÇO

- piso revestido por madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- 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 139.589**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis

de São Paulo, o **apartamento 121**, do 12º andar do **EDIFÍCIO PARCO IMPERIALE**, apresenta as seguintes áreas:

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Área privativa | = 367,7675 m²; |
| Áreas comuns (c/ depósito)= | 297,5311 m²; |
| Área Total | = 665,2986 m²; |
| Fração ideal de terreno | = 0,07185464. |

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 do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: fino, coeficiente médio, Pc = 3,066R₈N
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: regular (c) – depreciação de 2,52%
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: Foc = 0,761

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 EDIFÍCIO PARCO IMPERIALE 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 EDIFÍCIO PARCO IMPERIALE, 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 fino, 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 **agosto de 2019**, o valor unitário de **R\$ 2.826,46/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

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:

$$V = 367,7675 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.826,46/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.039.486,07$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.040.000,00
(UM MILHÃO E QUARENTA MIL REAIS)
AGOSTO/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: 03

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 17 (dezesete) 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, 15 de agosto 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 Edifício Parco Imperiale, situado à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.

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

**Foto 03**

Fotos 04 a 18. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Parco Imperiale.

**Foto 04**



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

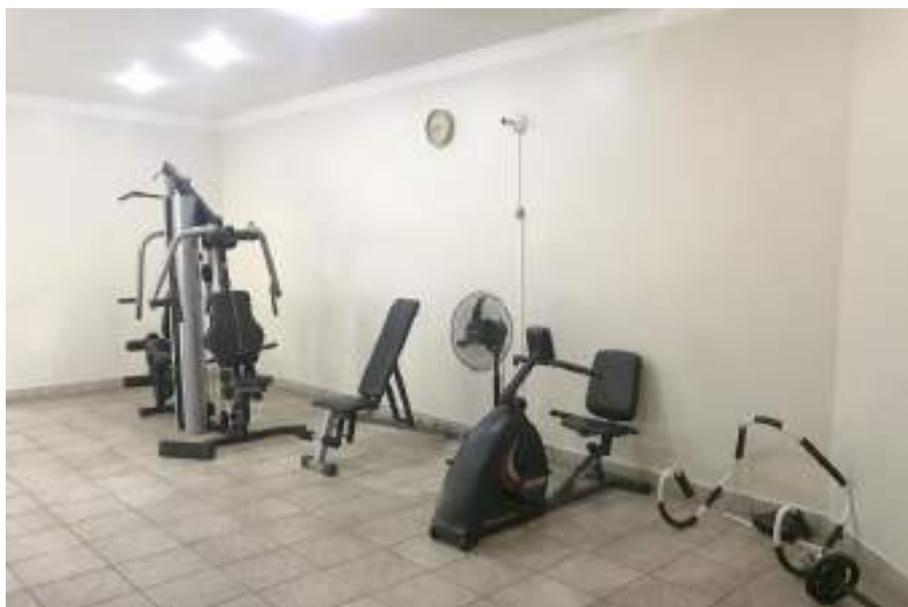


Foto 18

Fotos 19 a 46. Vistas gerais do apto. 121, do 12º andar do Edifício Parco Imperiale, imóvel objeto da avaliação.



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31

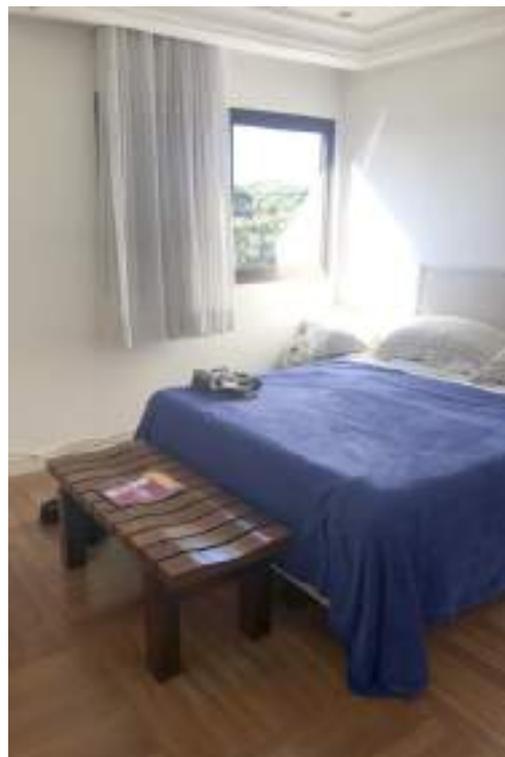


Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46

Foto 47 e 48. Vista geral da garagem no subsolo do Edifício Parco Imperiale.



Foto 47

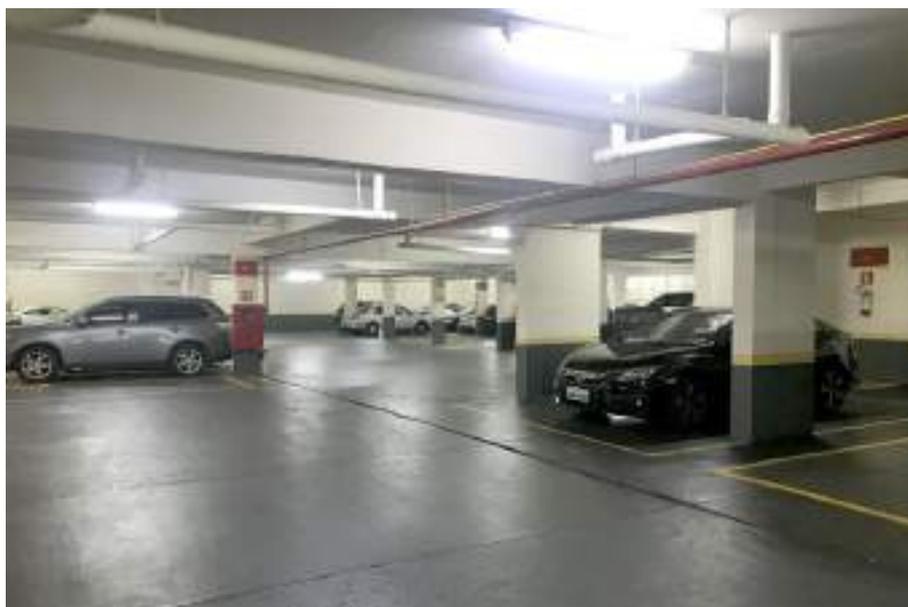


Foto 48

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA PROF. JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, Nº 610, APTO. 121, VILA SUZANA, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – conforme recomendação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do IBAPE-SP, o valor unitário das garagens coletivas equivale a 50% do valor unitário da edificação a que se refere. Portanto, quando necessário, nos cálculos de homogeneização, foi acrescido ou diminuído o valor referente à metade da área de uma vaga comum média (10,34m², segundo Prefeitura de São Paulo) às áreas privativas dos apartamentos com número de vagas diferente do avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [Vuc \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa ou equivalente do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

V_{uc} = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 610, esquina com a Rua José de Jesus, apto. nº 121 do 12º andar do Edifício Parco Imperiale, na Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: fino, Pc = 3,066R₈N.

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: regular (c), depreciação de 2,52%.

- Adequação ao obsolescência: Foc_a = 0,761.

- Índice Fiscal = 1.459,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 367,77m².

- Vagas de garagem: sem vagas.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Parco Imperiale, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 610, Ed. Parco Imperiale, Vila Suzana, São Paulo – SP

Área Privativa: 367,77m² - área equivalente das vagas: 25,85m²
- área equivalente total: 393,62m²

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 05 vagas de garagem

Valor Ofertado Para Venda: R\$ 1.100.000,00, à vista

Informante: Paulo Roberto Leardi Morumbi - (11) 2645-8600

Origem: local

Data: agosto/2019

Q1 homogeneizado: R\$ 2.515,12/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 610, Ed. Parco Imperiale, Vila Suzana, São Paulo – SP

Área Privativa: 367,77m² - área equivalente das vagas: 25,85m²
- área equivalente total: 393,62m²

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 05 vagas de garagem

Valor Ofertado Para Venda: R\$ 1.200.000,00, à vista

Informante: Lopes Imóveis - (11) 5694-2222

Origem: local

Data: agosto/2019

Q2 homogeneizado: R\$ 2.743,76/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 610, Ed. Parco Imperiale, Vila Suzana, São Paulo – SP

Área Privativa: 367,77m² - área equivalente das vagas: 20,68m²
- área equivalente total: 388,45m²

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem

Valor Ofertado Para Venda: R\$ 1.390.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi - (11) 98828-4101 ou 4118-2828

Origem: local

Data: agosto/2019

Q3 homogeneizado: R\$ 3.220,49/m²



| CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-----------------|----------|
| Elemento | Preço (R\$) | Área privativa apto. (m²) | Área equivalente vagas (m²) | Área equivalente total (m²) | Fator oferta (90%) | Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²) | Amostra Saneada | |
| Avaliando | | 367,77 | | | | | | |
| 1 | 1.100.000,00 | 367,77 | 25,85 | 393,62 | 0,9 | 2.515,12 | 1 | 2.515,12 |
| 2 | 1.200.000,00 | 367,77 | 25,85 | 393,62 | 0,9 | 2.743,76 | 1 | 2.743,76 |
| 3 | 1.390.000,00 | 367,77 | 20,68 | 388,45 | 0,9 | 3.220,49 | 1 | 3.220,49 |
| Média | | | | | | 2.826,46 | | |
| Desvio padrão | | | | | | 359,89 | | |
| CV | | | | | | 12,7% | | |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| lim. inferior: -30% = | R\$ 1.978,52 |
| lim. superior: +30% = | R\$ 3.674,39 |
| Média Saneada = | R\$ 2.826,46 |
| lim. inferior: -30% = | R\$ 1.978,52 |
| lim. superior: +30% = | R\$ 3.674,39 |
| Desvio Padrão: s = | 359,89 |
| n = | 3 |
| Intervalo de Confiança: e= | 391,79 |
| Lim Min = | R\$ 2.434,66 |
| Lim. Max = | R\$ 3.218,25 |
| Coef. de Variação = | 12,7% |
| Coef. Student: t = | 1,886 |

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.515,12/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.743,76/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.220,49/m²

Média = R\$ 2.826,46/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.674,39/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.978,52/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.826,46/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 359,89/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 359,89/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.826,46/\text{m}^2 = 12,7\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(2), (10\%) = 1,886$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times \text{R\$ } 359,89/\text{m}^2) / 3^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 391,79/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.826,46/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 391,79/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **agosto/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.826,46/m²**.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.

Ref.: PROCESSO Nº 1001074-41.2016.8.26.0704/01

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Parco Imperiale

Requerido: Condor Foods Trade Ltda

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico vem mui respeitosamente requerer o levantamento dos seus honorários definitivos já depositados a fls. 168 / 169.

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido para o recebimento da respectiva monta.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (*padrão CNJ*): **1001074-41.2016.8.26.0704/01**

Nome do beneficiário do levantamento: **HEITOR FERREIRA TONISSI**

Perito: **HEITOR FERREIRA TONISSI**

CAU: **A 20700-4**

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial – 50% final (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Fl. 168/169

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$6.560,00**

CPF: 263.725.108-55**Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;**(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;**

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

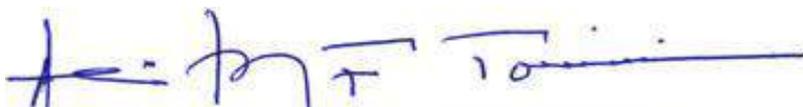
Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**Banco do Brasil Ag.: 6815-2 cc: 759601-4**

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de agosto 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.



RICARDO SKAF BRAX

Engenheiro Civil

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação do imóvel.

1.1 Proprietária:

CONDOR FOODS TRADE LTDA.

1.2 Local:

Apto. N° 121, localizado no 12° andar do Edifício Parco Imperiale, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, n° 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vila Suzana, 13° Subdistrito- Butantã, São Paulo-SP.

1.3 Assunto:

Pedido de reavaliação por parte do requerido quanto ao valor levantado em laudo.

Ref: PROCESSO N° 1001074-41.2016.8.26.0704/01

CONTROLE: 2016/000252

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS

CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO PARCO IMPERIALE

REQUERIDO: CONDOR FOODS TRADE LTDA.

Rua Portugal, 1285 – Apto-64 – Bairro Bom Jardim – São José do Rio Preto– SP

CEP: 15084-070 – Cel.: (17) 9 9708-6433 / (17) 9 8140-0001

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

E-mail: ricardobrax@yahoo.com.br

Hash SHA256 do PDF original #2f946d32abe7e1fd5588ea7afa73eaaf763fe672e05d2a37a5af292a2c91dca2
<https://painel.autentique.com.br/documentos/8a2334a4b50301c64561534a36c82b3d7610d0fb18c92de71>





RICARDO SKAF BRAX

Engenheiro Civil

2. Serviços a serem executados

2.1 Conferência de Laudo de Avaliação:

- Análise do Laudo de Avaliação feito pelo Arquiteto e Perito Judicial Heitor Ferreira Tonissi para a referente ação.

3. Prazo de execução:

3.1 Período de execução dos serviços:

Início dos serviços: dia 09 de Setembro de 2019.

Finalização dos serviços: dia 10 de Setembro de 2019.

4. Responsabilidade e acompanhamento técnico:

Todo o serviço executado teve acompanhamento e supervisão feita por um engenheiro civil identificado no final deste laudo. Todos os memoriais de cálculo foram conferidos.

5. Resumo das áreas levantadas:

Conforme matrícula nº 139.589 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Conforme número do contribuinte 171.058.0203-1.

Área do terreno conforme levantado em laudo e em conformidade com a matrícula do imóvel: 2.279,00 m².

Área Privativa = 367,7675 m².

Áreas comuns (c/ depósito) = 297,5311 m².

Área total = 665,2986.

Fração ideal do terreno = 0,07185464.

Rua Portugal, 1285 – Apto-64 – Bairro Bom Jardim – São José do Rio Preto– SP

CEP: 15084-070 – Cel.: (17) 9 9708-6433 / (17) 9 8140-0001

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

E-mail: ricardobrax@yahoo.com.br

Hash SHA256 do PDF original #2f946d32abe7e1fd5588ea7afa73eaaf763fe672e05d2a37a5af292a2c91dca2
<https://painel.autentique.com.br/documentos/8a2334a4b50301c64561534a36c82b3d7610d0fb18c92de71>





RICARDO SKAF BRAX

Engenheiro Civil

6. Análise e observações:

Conforme conferência feita ao Laudo que por sinal foi feito com grande excelência e precisão pelo Arquiteto e Urbanista (Perito Judicial nomeado) Heitor Ferreira Tonissi. Gostaria de observar ao detalhe dos **DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL AVALIANDO**, onde é descrito “**sem vagas**” quanto ao item vagas de garagem.

Foram considerados como elementos comparativos 3(três) apartamentos no mesmo Edifício Parco Imperiale descritos como : Elemento 1, Elemento 2 e Elemento 3 abaixo caracterizados com algumas informações:

Elemento 1:

Área Privativa = 367,77 m².

Área equivalente das vagas de garagem = 25,85 m².

Área equivalente total = 393,62 m².

Valor ofertado para venda = R\$ 1.100.000,00 à vista.

Q1 homogeneizado = R\$ 2.515,12/m².

Elemento 2:

Área Privativa = 367,77 m².

Área equivalente das vagas de garagem = 25,85 m².

Área equivalente total = 393,62 m².

Valor ofertado para venda = R\$ 1.200.000,00 à vista.

Q2 homogeneizado = R\$ 2.743,76/m².

Elemento 3:

Área Privativa = 367,77 m².

Área equivalente das vagas de garagem = 20,68 m².

Área equivalente total = 393,62 m².

Valor ofertado para venda = R\$ 1.390.000,00 à vista.

Q3 homogeneizado = R\$ 3.220,49/m².

Podemos observar que existe um fator relevante que é a existência das vagas de garagem nos apartamentos descritos como Elemento 1, Elemento 2 e Elemento 3 onde se agrega um valor maior e significativo aos apartamento exemplificados acima.

Rua Portugal, 1285 – Apto-64 – Bairro Bom Jardim – São José do Rio Preto– SP

CEP: 15084-070 – Cel.: (17) 9 9708-6433 / (17) 9 8140-0001

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

E-mail: ricardobrax@yahoo.com.br

Hash SHA256 do PDF original #2f946d32abe7e1fd5588ea7afa73eaaf763fe672e05d2a37a5af292a2c91dca2

<https://painel.autentique.com.br/documentos/8a2334a4b50301c64561534a36c82b3d7610d0fb18c92de71>





RICARDO SKAF BRAX

Engenheiro Civil

Concluo após fazer uma avaliação em calculo de proporcionalidade e média que o percentual de redução do valor avaliado referente à inexistência das vagas de garagem é de **6,5603%**.

Portanto de considerarmos este fator de redução ao valor avaliado temos a seguinte situação:

Valor avaliado = **R\$ 2.826,46/m²**.

Percentual de redução = **6,5603%**.

Aplicando-se o percentual de redução ao valor por metro quadrado temos: **R\$ 2.640,96/m²**.

Valor corrigido do imóvel avaliado = 367,77 m² x R\$ 2.640,96/m² =

R\$ 971.265,85

São José do Rio Preto, 10 de Setembro de 2019.

Eng° Ricardo Skaf Brax

Crea: 0685065387

Inscr. Munic.: 883720

Rua Portugal, 1285 – Apto-64 – Bairro Bom Jardim – São José do Rio Preto– SP

CEP: 15084-070 – Cel.: (17) 9 9708-6433 / (17) 9 8140-0001

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

E-mail: ricardobrax@yahoo.com.br

Hash SHA256 do PDF original #2f946d32abe7e1fd5588ea7afa73eaaf763fe672e05d2a37a5af292a2c91dca2
<https://painel.autentique.com.br/documentos/8a2334a4b50301c64561534a36c82b3d7610d0fb18c92de71>



Página de assinaturas

Assinado eletronicamente

Ricardo Brax
098.194.068-46
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 11 Set 2019 18:40:50 |  | Ricardo Skaf Brax criou este documento. (CPF: 098.194.068-46) |
| 11 Set 2019 18:40:52 |  | Ricardo Skaf Brax (CPF: 098.194.068-46) visualizou este documento por meio do IP 177.76.202.135 localizado em Sao Jose do Rio Preto - Sao Paulo - Brasil. |
| 11 Set 2019 18:40:56 |  | Ricardo Skaf Brax (CPF: 098.194.068-46) Assinou este documento por meio do IP 177.76.202.135 localizado em Sao Jose do Rio Preto - Sao Paulo - Brasil. |



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 1001074-41.2016.8.26.0704/01****CONTROLE: 2016/000252****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO PARCO IMPERIALE****REQUERIDO: CONDOR FOODS TRADE LTDA.**

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, requerida por CONDOMÍNIO PARCO IMPERIALE, em face de CONDOR FOODS TRADE LTDA, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 212 a 254), e considerando as manifestações das partes, vem, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 268, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação

ESCLARECIMENTOS

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2019.

Arq. 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.

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

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e capital, desde 1997

1. PRELIMINARES

O objetivo do trabalho realizado foi a determinação do valor de mercado para venda do imóvel – **apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Edifício Parco Imperiale, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.**

O Laudo Judicial, juntado às fls. 212 a 254 dos Autos, em 15 de agosto de 2019, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em **R\$ 1.040.000,00**, para o mês de **AGOSTO de 2019**.

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestações das partes. A requerente, às fls. 259, aprovam o valor apurado pelo Perito Judicial. Já a requerida, por meio de seu assistente técnico, às fls. 261 a 267, discorda do valor apurado na avaliação.

2. ESCLARECIMENTOS

A manifestação (fls. 261 a 267) da requerida alega que o valor apurado no Laudo está hipervalorizado e que o real valor do bem é aquele apurado por seu assistente técnico, Eng. Ricardo Skaf Brax, R\$ 971.265,85.

Inicialmente, sobre o parecer do assistente técnico, tem-se que considerar que o mesmo não atende às normas técnicas de avaliação, uma vez

que não apresenta todas as informações relevantes para o total entendimento da questão, como a metodologia ou os cálculos que levaram ao resultado pleiteado, por exemplo.

Ele apenas informa que, “após fazer uma avaliação em cálculo de proporcionalidade e média, o percentual de redução do valor avaliado referente à inexistência das vagas de garagem é de 6,5603%”. E aplica esta redução sobre o valor unitário apurado no Laudo Judicial.

Ocorre que o valor unitário do Laudo já foi calculado considerando a inexistência de vagas no imóvel avaliando, conforme exposto o Anexo II (fls. 246 a 254) do Laudo.

Apesar dos elementos comparativos (todos do mesmo condomínio do avaliando) possuírem vagas, as diferenças perante o avaliando foram computadas nas áreas equivalentes dos imóveis comparativos.

Ou seja, a aplicação do percentual de redução proposto pelo assistente, ainda que tivesse sido calculado da maneira correta, implicaria em duplicidade de desvalorização no valor do imóvel avaliando.

Por fim, ressalta-se que o parecer do assistente técnico não cumpre exigências básicas das normas de avaliação e por isso, com a devida vênia, não pode ser considerado, além de não apontar qualquer incorreção no Laudo Judicial.

3. CONCLUSÃO

Pelas razões apontadas e justificadas na presente manifestação, verifica-se que o valor de mercado do imóvel resulta de uma série de diligências, providências de levantamento e conferência, assim como, de cálculos que observam as normas e a legislação vigentes, como também, é resultado de análise técnica e reflexão acuradas que levam em conta a realidade do mercado imobiliário local.

Certo de ter apresentado a Vossa Excelência os esclarecimentos requeridos e seguro de que o Laudo Técnico, de fls. 212 a 254, encontra-se corretamente concluído, este Perito, respeitosamente, **RATIFICA** o valor de venda do imóvel – *apto. nº 121, localizado no 12º andar do Edifício Parco Imperiale, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 610, esquina com a Rua José de Jesus, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP* – em: **R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais)** para **AGOSTO** de 2019.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de outubro 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, atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.