

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0002056-33.2020.8.26.0704

CONTROLE: 2018/000444

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFICIO SUNSET HILL

REQUERIDO: ESPÓLIO DE ELISABETH OCSI PENTEADO

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 CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFICIO SUNSET HILL, em face de ESPÓLIO DE ELISABETH OCSI PENTEADO, 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**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. 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 92, localizado no 9º andar, com 03 vagas, no Edifício Sunset Hill, situado à Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501, Paraisópolis, 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\$ 520.000,00, para o mês de abril de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 97, 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. 103), objeto da presente ação, a saber:

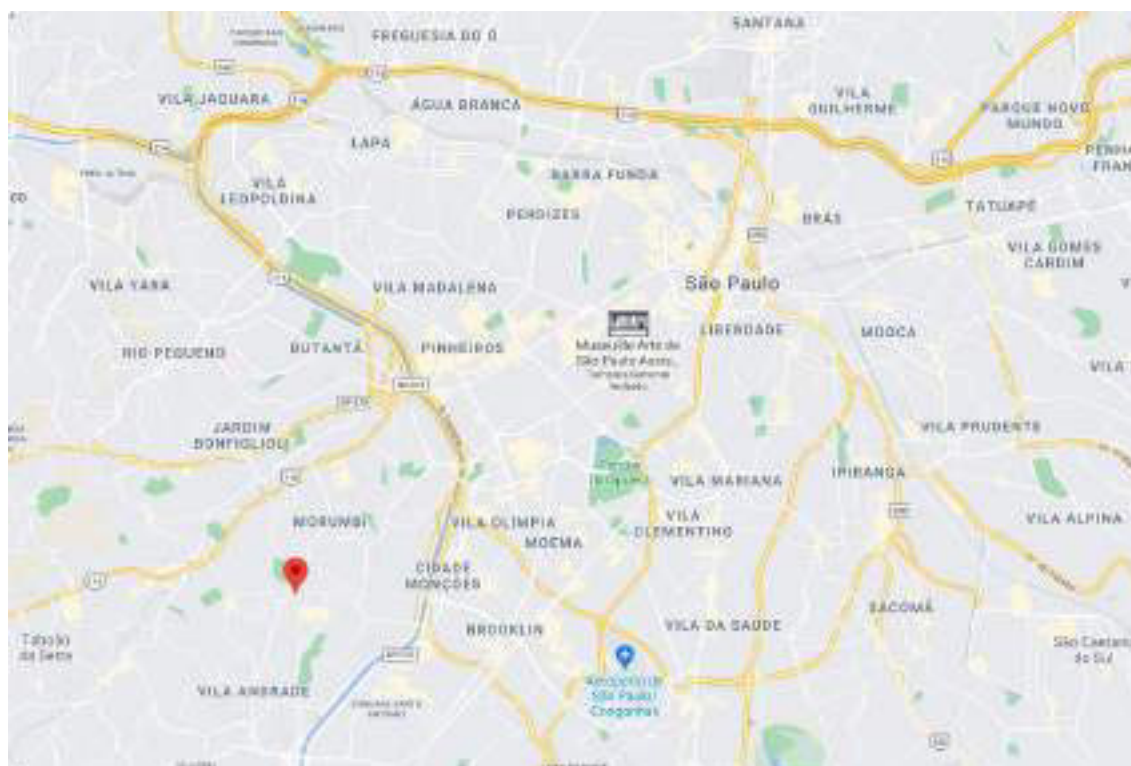
Apartamento nº 92, localizado no 9º andar, com 03 vagas, no Edifício Sunset Hill, situado à Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Av. Giovanni Gronchi, nº 3501, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501
Números das matrículas:	nº 16.352 (apto.) e nº 16.353, 16.354 e 16.355 (vagas) do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Números dos contribuintes:	170.167.0060-6 (apto.) e 170.167.0075-4, 170.167.0099-1, 170.167.0109-2 (vagas)
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua dr. Francisco Tomás de Carvalho, Rua Pasquale Gallupi e Rua Maj. José Marioto Ferreira
Bairro:	Paraisópolis, 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: 170.

Quadra: 167.

Índice Fiscal: R\$ 970,00, para o exercício fiscal de 2021.

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 sudoeste da capital, distando cerca de 14,5 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 por edifícios residenciais, residências térreas e assobradadas em loteamentos de origem irregular e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Giovanni Gronchi, Av. Hebe Camargo, Av. Morumbi, o Cemitério Gethsêmani Morumbi, o Estádio Cícero Pompeu de Toledo, o Condomínio Portal do Morumbi e a Comunidade Paraísoópolis.

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	
		ACENTUADO	X



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Sunset Hill apresenta frentes para a Rua das Goiabeiras, Avenida Giovanni Gronchi e R. Dr. Francisco Tomás de Carvalho, encerrando a área total de 2.500,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Sunset Hill apresenta 43 anos e é constituído por bloco único com 12 andares de apartamentos, mais térreo e 01 subsolo de garagem, com 02 apartamentos por andar, totalizando 24 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	12 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	43 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto a calçada da Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada 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 portuguesa, paralelepípedos, pedra Mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 01 nível de garagem no subsolo. As vagas têm matrículas independentes dos apartamentos, sendo que o imóvel avaliando é constituído pelo **apto. nº 92 do 9º andar, mais 03 vagas (nºs 07, 31 e 46) do subsolo do Edifício Sunset Hill.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, salão de festas, academia, sauna e salão de jogos. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas 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.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Sunset Hill, apresenta piso revestido por ardósia, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 132/133.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 51 do 5º andar do Edifício Sunset Hill, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (03 ambientes)

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

LAVABO

- piso revestido com mármore;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura e rodado;
- porta de madeira.

04 DORMITÓRIOS (03 SUÍTES)

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

03 BANHEIROS

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

COPA / COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;

- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

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

BANHEIRO DE SERVIÇO

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

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 16.352 (apto.) e Nºs 16.353, 16.354, 16.355 (vagas)** do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, os imóveis objetos da avaliação apresentam as seguintes áreas:

Apartamento nº 92

Área útil	= 174,65 m ² ;
Área comum	= 42,77 m ² ;
Área Total	= 217,42 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 3,222%.

Vaga nº 07

Área útil	= 11,858 m ² ;
Área comum	= 11,180 m ² ;
Área Total	= 23,038 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 0,3414%.

Vagas nº 31 e 46

Área útil	= 10,8900 m ² ;
Área comum	= 10,2653 m ² ;
Área Total	= 21,1553 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 0,3135%.

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: superior com elevador, coef. médio, $P_c = 2,406 R_8N$
 - Idade aparente: 40 anos
 - Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples
- (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsoletismo: $Foc = 0,527$

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 SUNSET HILL 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 SUNSET HILL, 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 superior, 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 **abril de 2021**, o valor unitário de **R\$ 2.968,28/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 174,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.968,28/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 518.410,04$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 520.000,00

(QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)

ABRIL/2021

Ainda, a partir do valor de avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais as vagas de garagem foi possível a determinação dos valores do apartamento e das vagas separadamente, com a aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI:

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as 03 vagas, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, a partir da recomendação acima transcrita foi possível a determinação de seus valores separadamente.

Assim, temos as duas expressões:

- 1) $Vu_{vaga} = Vu_{apto} \times 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5$
- 2) Valor total imóvel (apto + vagas) = $Vu_{vaga} \times \text{área vaga} + Vu_{apto} \times \text{área apto}$

Substituindo-se, obtém-se:

V (Valor total imóvel: apto + vagas) = $Vu_{vaga} \times \text{área vaga} + Vu_{vaga} / 0,5 \times \text{área apto}$

$R\$ 518.410,04 = Vu_{vaga} \times (11,858m^2 + 10,890m^2 + 10,890m^2) + Vu_{vaga} / 0,5 \times 174,650m^2$

$Vu_{vaga} = R\$ 1.353,77/m^2$

Ou seja, $Vu_{\text{apto}} = Vu_{\text{vaga}} / 0,5 \Rightarrow Vu_{\text{apto}} = R\$ 2.707,54/m^2$

Aplicando-se a fórmula, obtém-se para o **apartamento 92**:

$$V_{\text{apto}} = 174,650m^2 \times R\$ 2.707,54/m^2$$

$$V_{\text{apto}} = R\$ 472.871,92$$

Para a **vaga 07**:

$$V_{\text{vaga}} = 11,858m^2 \times R\$ 1.353,77/m^2$$

$$V_{\text{vaga}} = R\$ 16.053,01$$

E para cada uma das **vagas 31 e 46**:

$$V_{\text{vaga}} = 10,890m^2 \times R\$ 1.353,77/m^2$$

$$V_{\text{vaga}} = R\$ 14.742,56$$

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: 08

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: 0,5 a 2,00

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 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II 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

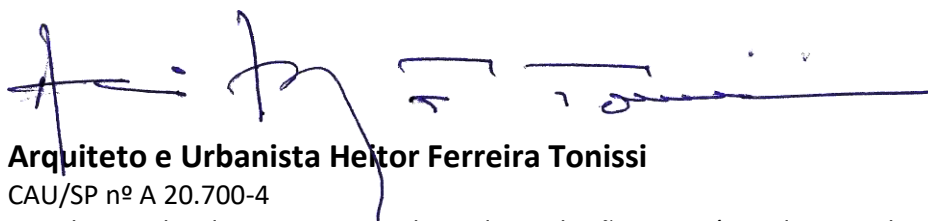
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

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

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 29 de abril de 2021.



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 e 02. Vistas gerais do Edifício Sunset Hill, situado à Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 14. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Sunset Hill

**Foto 03**

**Foto 04****Foto 05****Foto 06**

**Foto 07****Foto 08**

**Foto 09****Foto 10****Foto 11**

**Foto 12****Foto 13**

**Foto 14**

Fotos 15 a 26. Vistas gerais do apartamento nº 51, do 5º andar do Edifício Sunset Hill, imóvel semelhante ao objeto da avaliação.

**Foto 15**

**Foto 16****Foto 17****Foto 18**

**Foto 19****Foto 20**

**Foto 21****Foto 22****Foto 23**

**Foto 24****Foto 25****Foto 26**

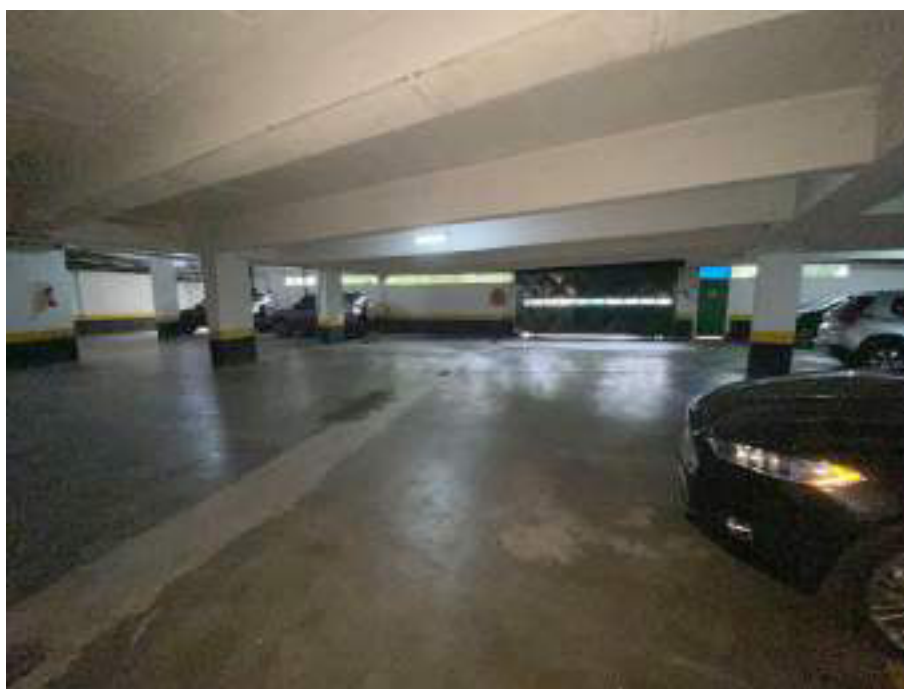
Fotos 27 a 32. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Sunset Hill e das vagas 07, 31 e 46.

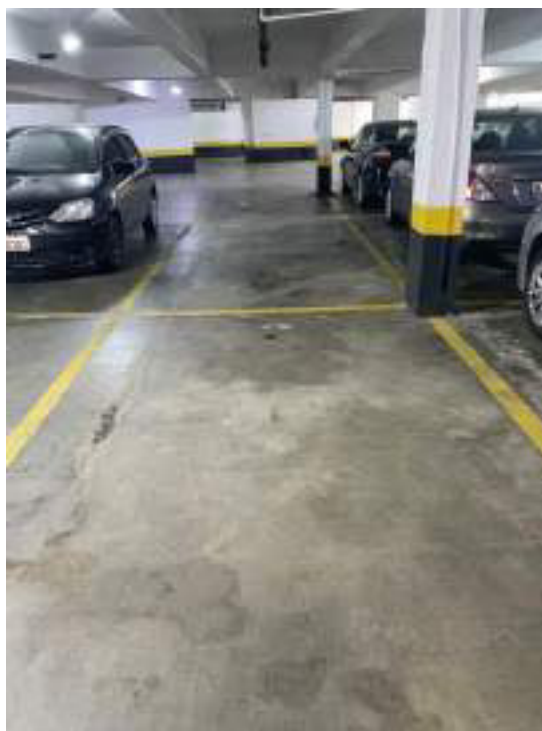


Foto 27



Foto 28

**Foto 29****Foto 30**

**Foto 31****Foto 32**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DAS GOIABEIRAS, Nº 55, ESQUINA COM AV. GIOVANNI GRONCHI, Nº 3501, PARAISÓPOLIS, 13º SUBDISTRITO, 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 Local (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 – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel 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.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, o valor unitário das benfeitorias foi estimado com a utilização do CUB e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)]$, onde:

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

FI = fator de Local, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

Vuc = 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 das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501, apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Sunset Hill, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N

- Idade aparente: 40 anos

- Estado de conservação: *entre regular e necessita de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,527

- Índice Fiscal = 970,00, para o exercício fiscal de 2021

- Área privativa: 174,65 m²

- Vagas de garagem: 03 vagas

ELEMENTO Nº 01

Local: Apartamento no Edifício Sunset Hill, localizado a Rua das Goiabeiras, nº 55, esquina com Avenida Giovanni Gronchi, nº 3501, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 970,00

Área Privativa: 174,65 m²

Situação: Apartamento tipo com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 40 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,527

Valor Ofertado para Venda: R\$ 590.000,00, à vista

Informante: Milênio Imóveis - Kali Ribeiro (11) 98459-8358

Origem: local.

Data: abril/2021

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.040,37/m²

Q1 homogêneo: R\$ 3.040,37/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Apartamento no Edifício Paraisópolis, localizado a Rua João Avelino Pinho Mellão, nº 120, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 921,00

Área Privativa: 159,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsoletismo: Foc = 0,596

Valor Ofertado para Venda: R\$ 620.000,00, à vista

Informante: Plataforma Imobiliária Digital Loft

Origem: local.

Data: abril/2021

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.509,43/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 3.308,56/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Apartamento no Edifício Plaza Morumbi, localizado a Rua Major José Marioto Ferreira, nº 18, Paraisópolis, no 13º Subdistrito, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.696,00

Área Privativa: 211,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,596

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista

Informante: Marcelo Malta Imóveis (11) 94760-3018

Origem: local.

Data: abril/2021

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.838,86/m²

Q3 homogêneo: R\$ 2.911,90/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Apto. no Cond. Ed. Dom Pedro Gastão de Orleans e Bragança, localizado a Av. Giovanni Gronchi, nº 4791, Vl. Andrade, no 13º Subdistrito, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.693,00

Área Privativa: 175,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,596

Valor Ofertado para Venda: R\$ 750.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Camargo Cunha – Sérgio (11) 97145-1351

Origem: local.

Data: abril/2021

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.857,14/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 2.923,94/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Apto. no Cond. Ed. Dom Pedro Gastão de Orleans e Bragança, localizado a Av. Giovanni Gronchi, nº 4791, Vl. Andrade, no 13º Subdistrito, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.693,00

Área Privativa: 176,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 05 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)
- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,488

Valor Ofertado para Venda: R\$ 620.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Achei Morumbi – Navarro (11) 99467-7457

Origem: local.

Data: abril/2021

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.170,45/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 2.768,65/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Apartamento no Edifício Casa Grande, localizado a Rua Manoel Antônio Pinto, nº 1155, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.696,00

Área Privativa: 170,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 30 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,660

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista

Informante: Plataforma Imobiliária Digital Loft

Origem: local.

Data: abril/2021

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.764,71/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 3.300,55/m²



ELEMENTO Nº 07

Local: Apartamento no Edifício Blanc Et Rouge, localizado a Rua Manoel Antônio Pinto, nº 4, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.696,00

Área Privativa: 210,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 40 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,527

Valor Ofertado para Venda: R\$ 680.000,00, à vista

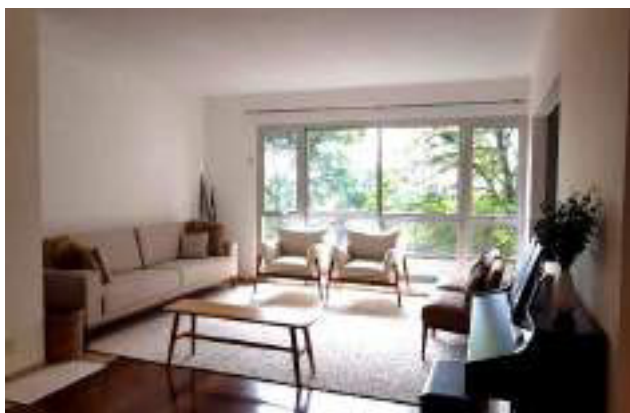
Informante: Plataforma Imobiliária Digital Loft

Origem: local.

Data: abril/2021

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.914,29/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 2.534,99/m²



ELEMENTO Nº 08

Local: Apartamento no Cond. Ed. Patricia, localizado Avenida Giovanni Gronchi, nº 5394, Vila Andrade, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Índice Fiscal: 1.799,00

Área Privativa: 190,00 m²

Situação: Apartamento tipo com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, Pc = 2,406R₈N
- Idade aparente: 30 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,660

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Camargo Cunha – Sérgio (11) 97145-1351

Origem: local.

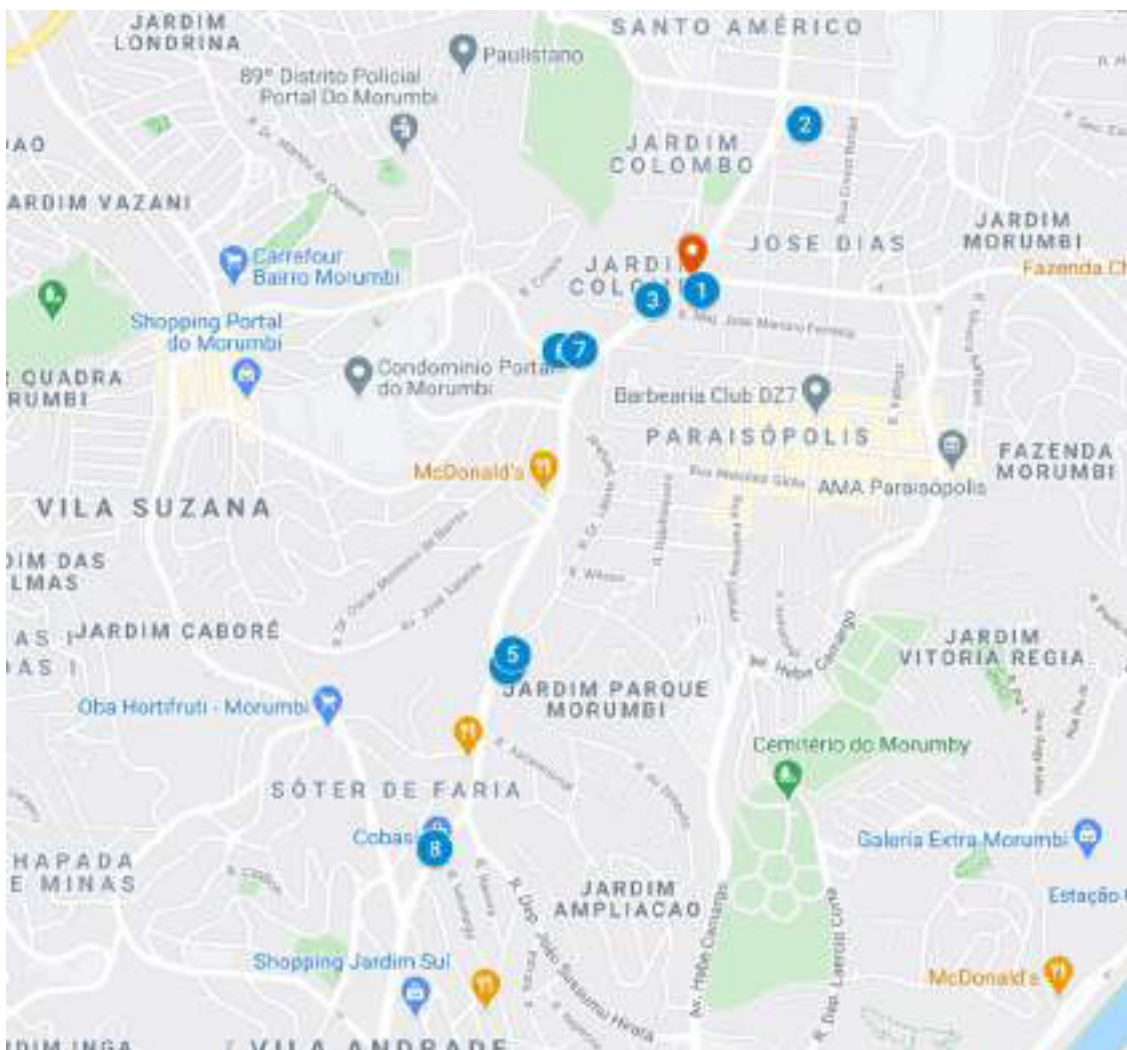
Data: abril/2021

Q8 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.263,16/m²

Q8 homogeneizado: R\$ 2.957,28/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



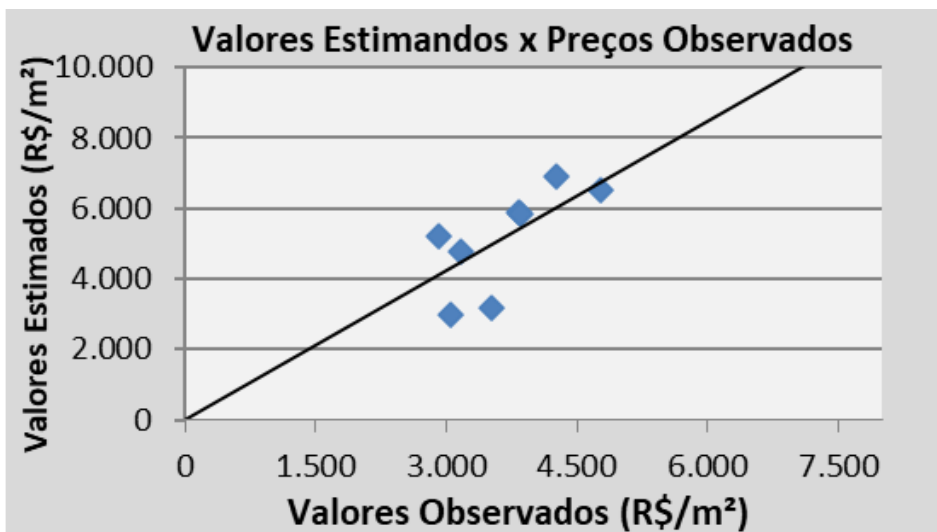
imóvel avaliando



imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																							
E	Dados dos Imóveis					Valor unit. deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fatores aplicáveis às benfeitorias				Fatores aplicáveis ao terreno					Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)					
	Valor (R\$)	Índice Fiscal	Custo unitário da construção (CUB - R\$/m²)	Índice do padrão construtivo	Foc		Área privativa (m²)	Fator Padrão - Fp	Fator Obsol. e Conserv. - Foc	Vu	Vu1 (R\$/m²)	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	correspondente ao terreno (R\$)	Variação 3 (R\$/m²)				Vu3 (R\$/m²)				
Avaliando																							
1	590.000,00	970,00	1.599,58	2.406	0,527	174,65	0,9	3.040,37	2.028,21	1,00	0,00	3.040,37	1.000	0,00	3.040,37	1.012,16	1,00	0,00	3.040,37	1.000	3.040,37	1	3.040,37
2	620.000,00	921,00	1.599,58	2.406	0,596	159,00	0,9	3.509,43	2.293,76	1,00	0,00	3.509,43	0,884	-265,55	3.243,88	1.215,67	1,05	64,68	3.574,11	0,943	3.308,56	1	3.308,56
3	900.000,00	1.696,00	1.599,58	2.406	0,596	211,00	0,9	3.838,86	2.293,76	1,00	0,00	3.838,86	0,884	-265,55	3.573,31	1.545,10	0,57	-661,41	3.177,46	0,759	2.911,90	1	2.911,90
4	750.000,00	1.693,00	1.599,58	2.406	0,596	175,00	0,9	3.857,14	2.293,76	1,00	0,00	3.857,14	0,884	-265,55	3.591,59	1.563,38	0,57	-667,65	3.189,50	0,758	2.923,94	1	2.923,94
5	620.000,00	1.693,00	1.599,58	2.406	0,488	176,00	0,9	3.170,45	1.878,11	1,00	0,00	3.170,45	1,080	150,09	3.320,55	1.292,34	0,57	-551,90	2.618,56	0,873	2.768,65	1	2.768,65
6	900.000,00	1.696,00	1.599,58	2.406	0,660	170,00	0,9	4.764,71	2.540,07	1,00	0,00	4.764,71	0,798	-511,86	4.252,84	2.224,64	0,57	-952,29	3.812,41	0,693	3.300,55	1	3.300,55
7	680.000,00	1.696,00	1.599,58	2.406	0,527	210,00	0,9	2.914,29	2.028,21	1,00	0,00	2.914,29	1.000	0,00	2.914,29	886,08	0,57	-379,30	2.534,99	0,870	2.534,99	1	2.534,99
8	900.000,00	1.799,00	1.599,58	2.406	0,660	190,00	0,9	4.263,16	2.540,07	1,00	0,00	4.263,16	0,798	-511,86	3.751,30	1.723,09	0,54	-794,02	3.469,14	0,694	2.957,28	1	2.957,28
Média								3.669,80				3.669,80			3.461,02				3.177,07		2.968,28		
Desvio Padrão								638,82				638,82			428,23				445,56		257,53		
CV								17,4%				17,4%			12,4%				14,0%		8,7%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.077,80
lim. superior: +30% =	R\$ 3.858,76
Média Saneada = R\$	2.968,28
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.077,80
lim. superior: +30% =	R\$ 3.858,76
Desvio Padrão: s =	257,53
n =	8
Intervalo de Confiança: e=	128,83
Lim Min =	R\$ 2.839,45
Lim. Max =	R\$ 3.097,11
Coef. de Variação =	8,7%
Coef. Student: t =	1,415



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.040,37/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.308,56/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 2.911,90/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 2.923,94/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 2.768,65/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 3.300,55/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 2.534,99/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 2.957,28/m²

Média = R\$ 2.968,28/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.858,76/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.077,80/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.968,28/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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 257,53/m^2$

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

$cv = R\$ 257,53/m^2 / R\$ 2.968,28/m^2 = 8,7\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1): p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,415 \times R\$ 257,53/m^2) / 8^{0,5}$

$e = R\$ 128,83/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 2.968,28/m^2 \pm R\$ 128,83/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **abril/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.968,28/m²**.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.**

Processo nº:0002056-33.2020.8.26.0704

Classe – Assunto Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Edifício Sunset Hill

Executado: Espólio de Elisabeth Ocsi Penteado

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. 118.**

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido.

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

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de abril de 2021.



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.