

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP

REF.: PROCESSO Nº 1023211-49.2017.8.26.0100

CONTROLE: 2017/000448

AÇÃO: EXECUÇÃO DDE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA

REQUERIDO: MARIA THEREZINHA SILVA (ESPÓLIO)

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: EXECUÇÃO DDE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA, em face de MARIA THEREZINHA SILVA (ESPÓLIO), após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, 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 para venda do imóvel: **apartamento nº 62, no 6º andar, no "Edifício Bartira", situado na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 94, Centro, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 180.000,00, para o mês de JANEIRO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 69, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Decisão de fl. 69), objeto da presente ação, a saber:

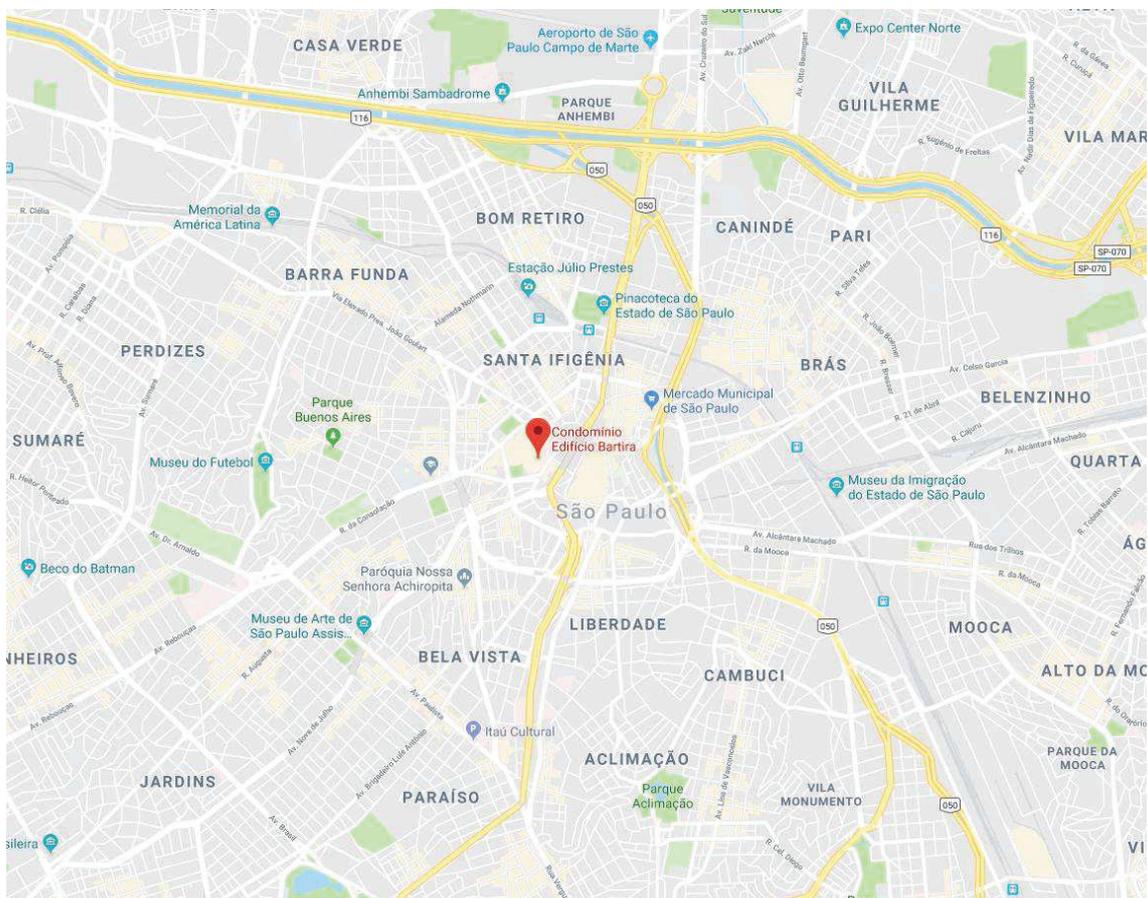
Apartamento nº 62, no 6º andar, no "Edifício Bartira", situado na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 94, Centro, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo – SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Conselheiro Crispiniano, nº 94
Número da matrícula:	nº 48.267 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Sete de Abril, Rua Coronel Xavier de Toledo e Praça Ramos de Azevedo
Bairro:	Centro, 7º Subdistrito - Consolação
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2019 às 18:10, sob o número WJMJ19400349017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023211-49.2017.8.26.0100 e código 64881C2.

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: 006.

Quadra: 025.

Índice Fiscal: R\$ 5.488,00, 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 central da capital, distando cerca de 1,0 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais, comerciais e institucionais, além de algumas residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Pça. Ramos de Azevedo, o Viaduto do Chá, o Anhangabau, a Av. Vinte e Três de Maio, Av. Nove de Julho, Pça. da República, Av. Ipiranga, Rua da Consolação, o Theatro Municipal, o Shopping Light, a Prefeitura da Cidade de São Paulo e a Estação Anhangabaú do Metro.

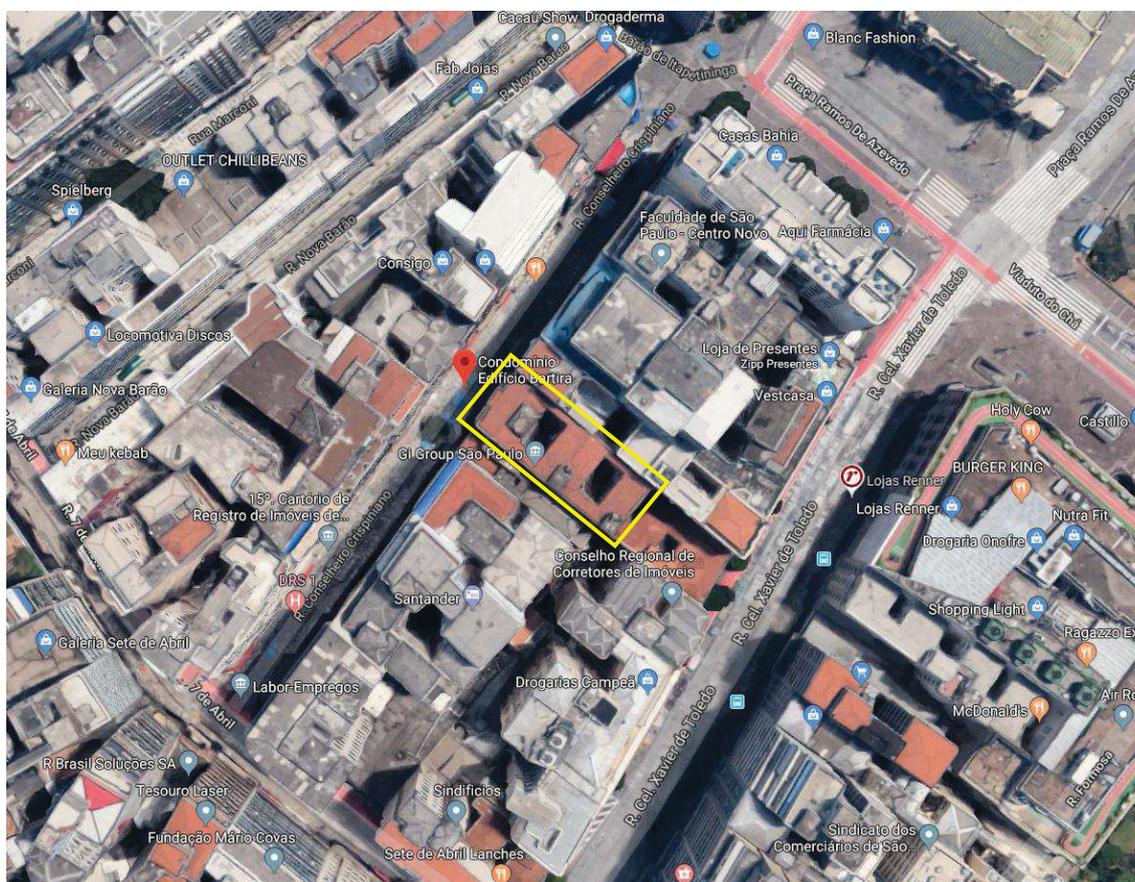
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	X
	IRREGULAR	
FRENTES	UMA FRENTE	X
	DUAS FRENTES	
	ESQUINA	
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X
	BREJOSO	
	NÃO IDENTIFICADO	

DECLIVIDADE	NÍVEL	X	
	ACLIVE/ DECLIVE		SUAVE
			ACENTUADO

O terreno no qual foi implantado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA apresenta frente de 14,30m para a Rua Conselheiro Crispiniano, encerrando a área total de 519,00 m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas.



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	08 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS CERÂMICAS	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	83 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SIMPLES	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA foi construído há 83 anos e é constituído por bloco único, com 08 andares de apartamentos, com 09 apartamentos por andar, totalizando 72 unidades habitacionais.

No nível térreo do edifício, há dois salões comerciais de uso e acesso independentes do condomínio.

O acesso para pedestres ocorre através de portas metálicas, junto à calçada da R. Conselheiro Crispiniano. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada no hall do térreo.

A edificação está implantada de forma a ocupar quase todo o terreno, mantendo apenas dois pátios desocupados, no centro do lote, para iluminação

e ventilação das unidades habitacionais. As paredes externas do edifício possuem revestimento de massa com pintura.

O condomínio não possui garagem. Assim, o **imóvel avaliando – apto. nº 62 do 6º andar – não possui vaga de garagem.**

O condomínio não possui itens de lazer. 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 com capacidade para 400kg cada um.

O hall social, no pavimento térreo do EDIFÍCIO BARTIRA, apresenta piso revestido por cerâmica e granilite, paredes com pintura sobre massa, teto com pintura e rodafundo de gesso e portas de ferro com vidro. O hall do 6º andar do edifício apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com pintura e janelas de ferro com vidro.

Inobstante a notificação formal (em anexo) deste signatário entregue na portaria do condomínio, a fim de agendamento para vistoriar a unidade em questão, não foi possível acessar o interior do imóvel objeto da avaliação – apto. 62, do 6º andar do Edifício Bartira – tendo sido vistoriada unidade equivalente – apto. 17. Em face dos documentos juntados, informações colhidas no local, vistoria das áreas comuns e unidade equivalente e pesquisas realizadas, foi possível efetuar adequada avaliação do imóvel em questão.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 17 do 1º andar do EDIFÍCIO BARTIRA, imóvel equivalente ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA / DORMITÓRIO

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

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex e revestidas por cerâmica;
- teto com pintura;
- porta de madeira e janela de ferro e vidro.

COZINHA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex e revestidas por cerâmica;
- teto com pintura;
- porta de madeira e janela de ferro 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 48.267**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 62**, do 6º andar do **Ed. Bartira**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 37,87 m²;
Áreas comuns	= 17,13 m²;
Área Total	= 55,00 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,0140075.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo simples, de conformidade com o item 1.3.2, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 50 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,355.

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 Ed. Bartira 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 Ed. Bartira, 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 simples, 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 **janeiro de 2019**, o valor unitário de **R\$ 4.764,93/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

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:

$$V = 37,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.764,93/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 180.447,77$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 180.000,00

(CENTO E OITENTA MIL REAIS)

JANEIRO/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: 06

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: 0,50 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2019 às 18:10, sob o número WJMJ19400349017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023211-49.2017.8.26.0100 e código 64881C2.

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 16 (dezesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com notificação entregue no local.

São Paulo, 15 de janeiro 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.