

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 12ª Vara Cível do Fórum Regional de Santo Amaro

Processo nº 1004203-26.2016.8.26.0002/01

Cartório do 12º Ofício Cível de Santo Amaro

CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545 / D, perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPE NOIRE** contra **MANUEL EDUARDO BETANCOURT VARGAS e OUTRA**, em curso pelo Cartório do 12º Ofício Cível do Fórum Regional de Santo Amaro, nesta Capital, após a vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

L A U D O

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor para o imóvel penhorado às fls. 50 dos autos, objeto da matrícula 247.165 junto ao 11º Cartório de Registro e Imóveis de São Paulo, constituído pelo apartamento nº 71 do Edifício *Tulipe Noire* e três vagas indeterminadas na garagem, sito na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.401 (antigo nº 3.721), Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro do município de São Paulo.

2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou, em diversas ocasiões ao Edifício *Tulipe Noire*, até lograr êxito em vistoriar interna e integralmente o imóvel penhorado.

Nessas oportunidades, a perita levantou os elementos de convencimento e realizou as fotografias que constam do corpo do laudo. Concomitantemente, consultou documentos cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando integra o Edifício *Tulipe Noire*, sita na esquina da Avenida Giovanni Gronchi, onde é identificado pelo atual nº 5.401 (antigo nº 3.721), com a Rua Dr. Fonseca Brasil, sobre a quadra complementada pela Rua Iubatinga e Rua Jamanari, em área urbanizada do município de São Paulo. Esse local tem uso misto no trecho em questão. Sua planta de localização encontra-se na página seguinte.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, água e esgoto, coleta de lixo, guias, sarjetas e pavimentação.





3.3 - BENFEITORIAS

O Edifício *Tulipe Noire*, onde se localiza o imóvel avaliando, é composto por um único bloco residencial, dotado de dois subsolos destinados à garagem, térreo e nove pavimentos-tipo, com duas unidades por andar, além de cobertura privativa duplex. Esse prédio apresenta as fachadas emassadas com acabamento em pintura. Seus recuos, parcialmente ajardinados, têm acabamento em pedra miracema e ladrilho hidráulico no piso. O edifício é servido por dois elevadores e possui ampla área de lazer comum.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 04 - ENFOQUE DE FACHADAS DO EDIFÍCIO TULIPE NOIRE, QUE CONTÉM O IMÓVEL AVALIANDO.



Entre os equipamentos de lazer comum do Edifício *Tulipe Noire*, figuram piscina cercada por *deck* e *play-ground*, ambos implantados sobre área do recuo predial posterior, além de sala de ginástica e salão de festas (servido por copa e dois sanitários), sítos no pavimento térreo da edificação.

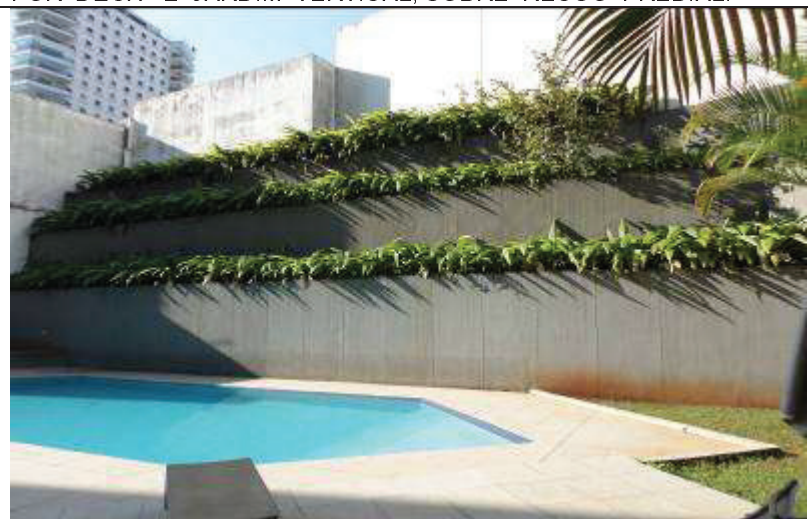
SÉRIE-FOTOGRAFICA 05 - ASPECTO GERAL DO RECUOS PREDIAIS, PARCIALMENTE AJARDINADOS



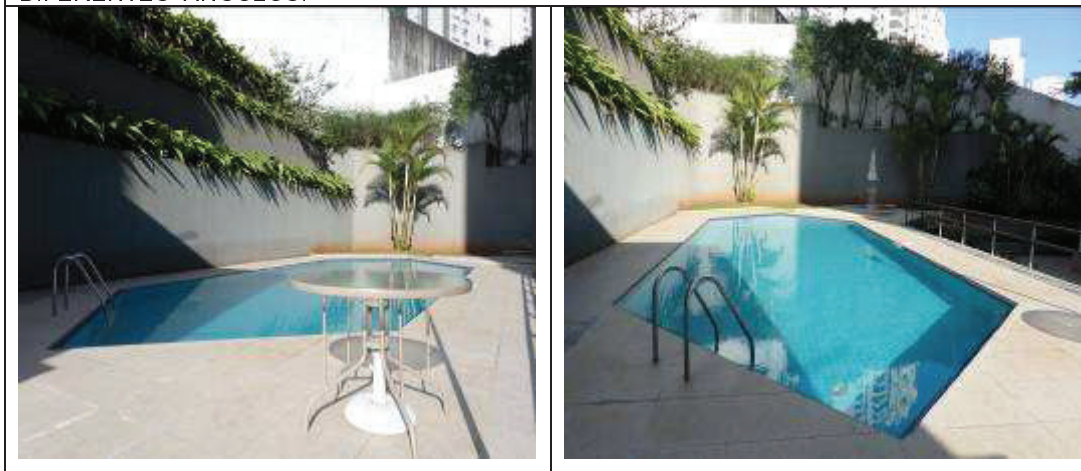
SÉRIE-FOTOGRAFICA 06 - ENFOQUES DO PARQUES INFANTIL (PLAY-GROUND), SITO EM ÁREA AJARDINADA, AOS FUNDOS DO TERRENO.



FOTOGRAFIA 07 – ASPECTO GERAL DA PISCINA CIRCUNDADA POR DECK E JARDIM VERTICAL, SOBRE RECUO PREDIAL.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 08 - REGISTROS DO DECK E PISCINA, OBSERVADOS SOB DIFERENTES ÂNGULOS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 09 - DETALHES DA SALA DE GINÁSTICA E SEU SANITÁRIO.



O salão de festas apresenta piso revestido por granito, paredes com acabamento em pintura, forro de gesso decorativo e esquadrias em vidro temperado. Esse salão é servido por dois sanitários privativos com acabamento em granito no piso e em azulejos até o teto nas paredes. Sua copa é externa e possui paredes azulejadas até o teto, além de piso cerâmico.

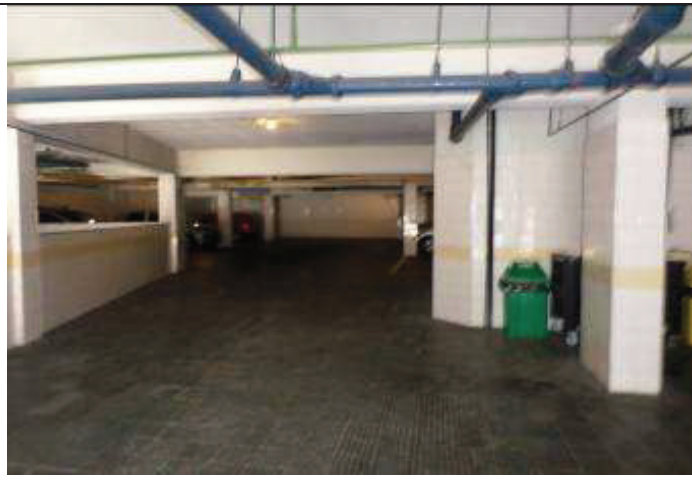
SÉRIE-FOTOGRAFICA 10 - ASPECTO GERAL INTERNO DO SALÃO DE FESTAS E DE SUA COPA DE APOIO EXTERNA, SITOS NO PAVIMENTO TÉRREO, SOB O CORPO DO PRÉDIO.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 11 - DETALHES DE SEUS DOIS SANITÁRIOS.



FOTOGRAFIA 12 – VISTA GERAL DA GARAGEM DO PRIMEIRO SUBSOLO.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 13 - ENFOQUES DE VAGAS DE GARAGEM UTILIZADAS PELA UNIDADE PENHORADA (APARTAMENTO 71).



O *hall* de entrada predial social possui piso revestido por granito, paredes com acabamento em pintura, forro decorativo em gesso e vidros temperados. O *hall* comum de serviço tem cerâmica no piso. No sétimo pavimento tipo, onde está a unidade avalianda, o *hall* de entrada social possui acabamento em granito no piso e paredes pintadas.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 14 - REGISTROS DA ENTRADA SOCIAL, NO TÉRREO DO EDIFÍCIO TULIPE NOIRE



SÉRIE-FOTOGRAFICA 15 - DETALHES DO HALL COMUM SOCIAL NO SÉTIMO PAVIMENTO TIPO, ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA (APARTAMENTO 71).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANILDA CLELIA DE MATOS FAGNANI, liberado nos autos em 10/10/2017 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004203-26.2016.8.26.0002 e código 4C62DCCD.

A unidade avaliada de número 71 subdivide-se em salão para vários ambientes, dotado de terraço compartilhado pelo quarto frontal, lavabo, *hall* de circulação interna, três dormitórios, banheiro social, uma suíte com terraço privativo e *closet*, copa-cozinha, área de serviço e dependências de empregada (quarto e banheiro, que eram utilizados como depósito à data da vistoria).

Os diversos ambientes das salas possuem assoalho em madeira no piso, paredes pintadas a látex, forro de gesso rebaixado com iluminação embutida e esquadrias em alumínio. Seus terraços têm o piso revestido por ardósia. O lavabo apresenta acabamento em granito no piso e barra de pastilhas cerâmicas nas paredes. O *hall* de distribuição interna e os dormitórios também exibem piso revestido por tábuas corridas de madeira e paredes pintadas. Os banheiros social e da suíte apresentam revestimento cerâmico no piso e paredes, onde também há detalhes e panos com pastilhas de vidro. Na cozinha, área de serviço fechada e banheiro de empregada, as paredes têm azulejos até o teto, piso cerâmico e as esquadrias em alumínio.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 17 - REGISTROS DO TERRAÇO COMPARTILHADO PELA SALA E DORMITÓRIO FRONTAL.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 18 - ENFOQUES DA COZINHA, TAMBÉM VISTA SOB DIFERENTES ÂNGULOS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANILDA CLELIA DE MATOS FAGNANI, liberado nos autos em 10/10/2017 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004203-26.2016.8.26.0002 e código 4C62DCCD.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 19 - ASPECTO GERAL DA ÁREA DE SERVIÇO FECHADA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 20 - REGISTROS DO QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA, ENTÃO UTILIZADOS COMO DEPÓSITO, À DATA DA VISTORIA..



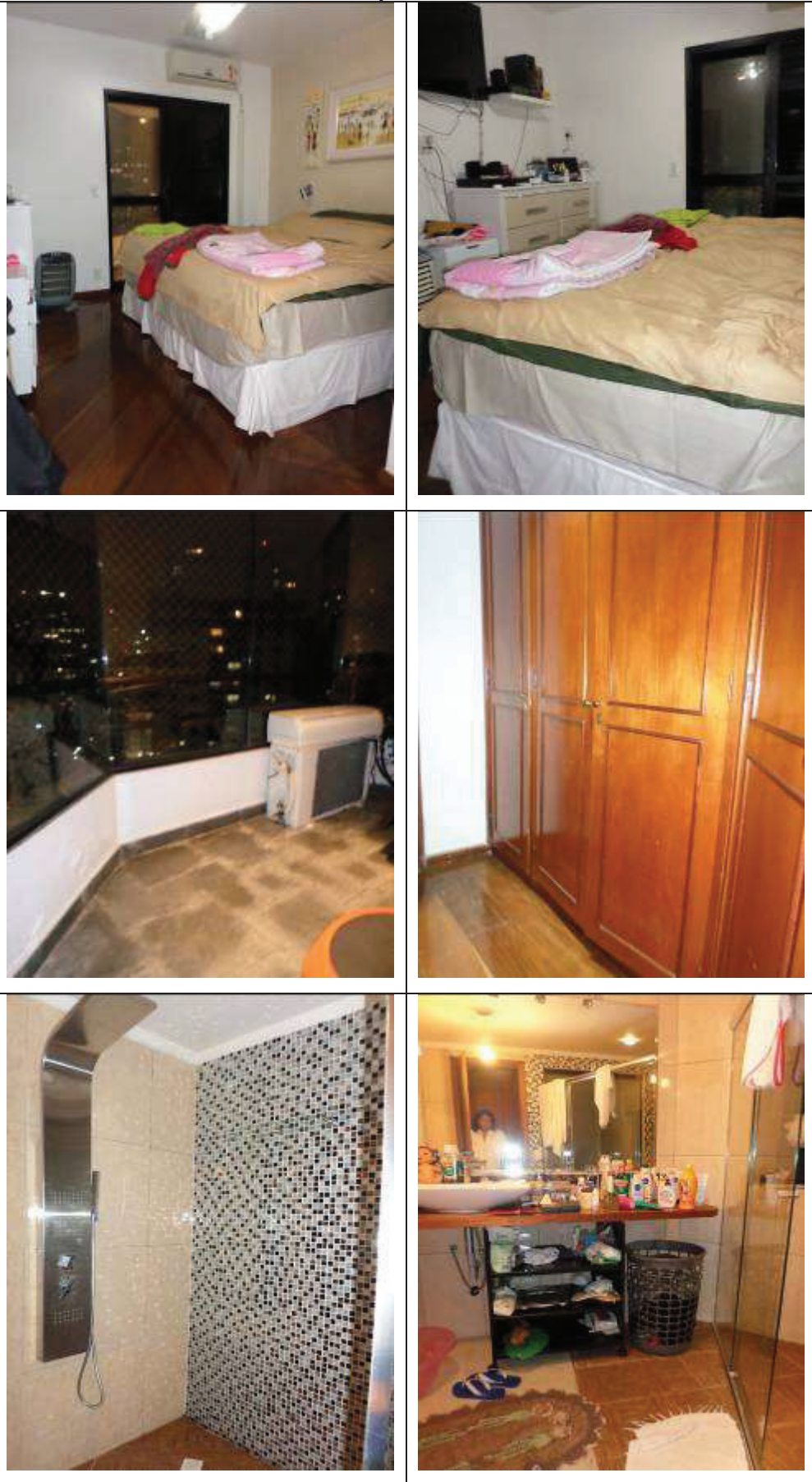
SÉRIE-FOTOGRAFICA 21 - ENFOQUES DO HALL DE DISTRIBUIÇÃO INTERNA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 22 - DETALHES DO LAVABO.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 23 - ASPECTO GERAL DA SUÍTE, COMPOSTA POR DORMITÓRIO COM CLOSET, TERRAÇO E BANHEIRO PRIVATIVOS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANILDA CLELIA DE MATOS FAGNANI, liberado nos autos em 10/10/2017 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004203-26.2016.8.26.0002 e código 4C62DCD.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 24 - REGISTROS DOS DORMITÓRIOS FRONTAL E POSTERIOR, ESTE ÚLTIMO DEFRENTE À PORTA DA SUÍTE.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 25 - ASPECTO GERAL DO SEGUNDO DORMITÓRIO POSTERIOR.





Consoante cópia da matrícula 247.165, acostada às fls. 93 / 97 dos autos, o apartamento possui área privativa de 140,2725 m², área comum não proporcional de 27,8167 m², correspondente a três vagas indeterminadas na garagem, e área construída total de 294,4622 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel avaliando como do tipo “APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR”, de acordo com o Estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Seu estado de conservação é bom.

4 - VALOR DO IMÓVEL (Outubro / 17)

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de ofertas ou transações recentes de imóveis semelhantes àquele avaliando.

Para a avaliação da unidade 71 do Edifício *Tulipe Noire*, a perita desenvolveu uma pesquisa atual restrita a unidades vizinhas do mesmo condomínio, todas com direito a três vagas de garagem e dotadas dos mesmos índices locais. Eventuais diferenças devido a melhorias significativas introduzidas, através de reformas, nos elementos pesquisados foram corrigidas com base nos coeficientes do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/SP). O cálculo do valor do imóvel por este método utilizará 8 (oito) elementos comparativos, discriminados em planilha juntada na próxima página, obedecendo ao critério descrito a seguir:

1) Aplicação de desconto de 10% sobre as ofertas, relativo ao fator de elasticidade de preço, normalmente atribuído pelo vendedor.

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 20% e 80%, comumente adotados no meio avaliatório, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes. Assim, servindo-se desses percentuais, determinam-se suas componentes referentes à construção e ao terreno.

3) Adequação de ambas as componentes às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida por eventuais diferenças de padrão entre os elementos pesquisados e imóvel objeto desta lide, por meio de critérios recomendados no trabalho anteriormente mencionado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor do imóvel corrigido para a unidade em foco.

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação da Metodologia

Elem.	Inovê	Fonte	VALOR	Maturza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 12	Informação c/ Proprietário - Sr. Paulo Caetano - 3476-6915	R\$ 590.000,00	Overta	R\$ 531.000,00	140	2,289
2	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 51	Abyara BrasilBrokers - Sr. Alberto - 9 9896-4078	R\$ 600.000,00	Overta	R\$ 540.000,00	140	2,406
3	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 6º pav.	Plus Imóveis - Sr. Tony - 3022-6000 / 9 9593-9241	R\$ 700.000,00	Overta	R\$ 630.000,00	140	2,406
4	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 5º pav.	Plus Imóveis - Sr. Tony - 3022-6000 / 9 9593-9241	R\$ 520.000,00	Overta	R\$ 468.000,00	140	2,406
5	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 81	Informação no Local - Sr. Antônio	R\$ 480.000,00	Transação	R\$ 480.000,00	140	2,289
6	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. andar alto	AKF Imóveis - Sra. Sandra - 3746-6846	R\$ 580.000,00	Overta	R\$ 522.000,00	140	2,406
7	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, andar intermediário	AKF Imóveis - Sra. Sandra - 3746-6846	R\$ 600.000,00	Overta	R\$ 540.000,00	140	2,406
8	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. andar alto	www.imoveisnomombi.com.br - Ref: 93553	R\$ 692.000,00	Overta	R\$ 622.800,00	140	2,523
Elem.	Inovê	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 12	Informação c/ Proprietário - Sr. Paulo Caetano - 3476-6915	R\$ 106.200,00	R\$ 424.800,00	R\$ 106.200,00	R\$ 446.513,24	R\$ 552.713,24
2	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 51	Abyara BrasilBrokers - Sr. Alberto - 9 9896-4078	R\$ 108.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 540.000,00
3	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 6º pav.	Plus Imóveis - Sr. Tony - 3022-6000 / 9 9593-9241	R\$ 126.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 630.000,00
4	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 5º pav.	Plus Imóveis - Sr. Tony - 3022-6000 / 9 9593-9241	R\$ 93.600,00	R\$ 374.400,00	R\$ 93.600,00	R\$ 374.400,00	R\$ 468.000,00
5	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. 81	Informação no Local - Sr. Antônio	R\$ 96.000,00	R\$ 384.000,00	R\$ 96.000,00	R\$ 403.627,79	R\$ 499.627,79
6	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. andar alto	AKF Imóveis - Sra. Sandra - 3746-6846	R\$ 104.400,00	R\$ 417.600,00	R\$ 104.400,00	R\$ 417.600,00	R\$ 522.000,00
7	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, andar intermediário	AKF Imóveis - Sra. Sandra - 3746-6846	R\$ 108.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 540.000,00
8	Ed. Tulipe Noire - Av. Giovanni Gronchi, 5401, apto. andar alto	www.imoveisnomombi.com.br - Ref: 93553	R\$ 124.560,00	R\$ 488.240,00	R\$ 124.560,00	R\$ 475.134,93	R\$ 599.894,93
			SOMA				R\$ 4.352.035,96
			MÉDIA				R\$ 544.004,49
			Limite Superior				R\$ 707.205,84
			Limite Inferior				R\$ 360.803,15
			Média Saneada				R\$ 544.004,49
			Desvio Padrão				R\$ 51.871,74
			Coef. Variação				10%
			Int.Confiança 80%				R\$ 25.125,68
			Intervalo Inferior				R\$ 518.878,81
			Intervalo Superior				R\$ 569.130,18
			Amplitude				9%
			Grau de Precisão				III

De posse desses valores, efetuou-se o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado para a sua posterior exclusão. Com os elementos remanescentes, obteve-se uma segunda soma e sua respectiva média, denominada saneada:

SOMA	R\$ 4.352.035,96
MÉDIA	R\$ 544.004,49
Limite Superior	R\$ 707.205,84
Limite Inferior	R\$ 380.803,15
Média Saneada	R\$ 544.004,49
Desvio Padrão	R\$ 51.871,74
Coef. de Variação	10%
Int.Confiança 80%	R\$ 25.125,68
Intervalo Inferior	R\$ 518.878,81
Intervalo Superior	R\$ 569.130,18
Amplitude	9%
Grau de Precisão	III

Ao verificar que todos os elementos pesquisados se encontram dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, conferindo grau III (máximo) de precisão à avaliação. Desta forma, o valor do imóvel, obtido através do Método Comparativo, em **Outubro / 17**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 544.004,49 ou , em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 544.000,00
(quinhentos e quarenta e quatro mil reais)

5 - CONCLUSÃO

A perita conclui pelo seguinte valor atual, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o imóvel penhorado às fls. 50 dos autos, objeto da matrícula 247.165 junto ao 11º Cartório de Registro e Imóveis de São Paulo, constituído pelo apartamento nº 71 do Edifício *Tulipe Noire* e três vagas indeterminadas na garagem, sito na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.401 (antigo nº 3.721), Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, município de São Paulo:


VALOR DO IMÓVEL EM OUTUBRO / 17:

R\$ 544.000,00 (quinhentos e quarenta e quatro mil reais)

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra neste ponto seu laudo, que consta de 21 (vinte e uma) folhas, ao longo das quais há 26 (vinte e seis) séries de fotografias digitalizadas, sendo esta página datada e assinada.

São Paulo, 06 de outubro de 2017



CARLA MARIA VILLABQIM PONTES-OGIER
- Perita Judicial -