

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700-4

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA
CÍVEL DO FORUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SP.

Ref.: PROCESSO Nº 0206936-44.2006.8.26.0100


Nº de ordem: 2006/001464

*↓. Diga os pontos
sobre o laudo*

[Handwritten signature]
03/11/14

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: 31032 - PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENERAL JARDIM, em face de AMÁLIA DA ROCHA (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

687


ÍNDICE DO TEXTO

1. OBJETIVO

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 2.1. Situação
 - 2.2. Mapa Fiscal
 - 2.3. Melhoramentos Públicos
 - 2.4. Circunvizinhança

3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 3.1. Terreno
 - 3.2. Benfeitorias

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5. ENCERRAMENTO



686

AÇÃO: 31032 – PROCEDIMENTO SUMÁRIO

PROCESSO: 0206936-44.2006.8.26.0100

10ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SP

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENERAL JARDIM

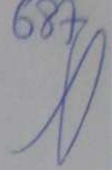
REQUERIDO: AMÁLIA DA ROCHA (Espólio)

1. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 632, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora, a saber:

*“o apartamento 115,
localizado no 11º andar do
Edifício General Jardim, situado
à Rua General Jardim, 360, Vila
Buarque, São Paulo-SP...”*



687


2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

2.1. Situação: O imóvel localiza-se no endereço acima especificado, na quadra compreendida pela Rua General Jardim, Rua Amaral Gurgel, Rua Marquês de Itu e Rua Dr. Cesário Mota Júnior, na Vila Buarque, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo, Capital.

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

Setor: 007.

Quadra: 054.

Índice Fiscal: 2.046,22, para o exercício fiscal de 2014.

Zoneamento: Zona de Centralidade Polar - b - ZCP-b/05, nos termos da Lei Municipal 13.885, de 25 de agosto de 2004.

2.3. Melhoramentos Públicos: O local é dotado de todos os equipamentos e serviços de infra-estrutura destinados ao uso urbano.

2.4. Circunvizinhança: Trata-se de bairro da central da Capital, que apresenta características de uso misto, com edifícios comerciais e residenciais de padrão simples e médio, onde se encontram instaladas muitas sedes de empresas e instituições públicas além de residências térreas e assobradadas, geralmente adaptadas para o uso como comércio e prestação de serviços para atendimento local. Registra-se nas proximidades o Largo do Arouche, a Pça. Rotary, a Av. Amaral Gurgel, a Rua da Consolação, a Via Elevada Pres. Artur da Costa e Silva (Minhocão), a Praça da República e o Hospital Santa Isabel.



3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

3.1. Terreno

O EDIFÍCIO GENERAL JARDIM foi implantado em terreno urbano, situado na esquina com a R. Amaral Gurgel, com topografia predominantemente plana e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição aparentemente firme e seca, com condições adequadas para a edificação de edifício residencial.

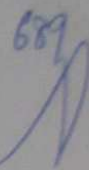
3.2. Benfeitorias

O EDIFÍCIO GENERAL JARDIM é datado da década de 60. Apresenta bloco único com os usos comercial, no térreo, e residencial, nos andares superiores, com 17 andares e térreo, com 05 a 08 apartamentos por andar, totalizando 118 unidades habitacionais.

A edificação ocupa todo o lote, sem recuos dos limites do terreno. As paredes externas do edifício são revestidas por massa e pintura.

Os acessos às lojas do pavimento térreo são independentes, diretamente a partir da calçada, através de portas metálicas.

O acesso de pedestres ao condomínio se dá pela testada da R. General Jardim, diretamente da rua. O controle de acesso ao condomínio é feito pela portaria, situada no hall social do térreo, por

689


câmeras de vídeo e interfone de comunicação com os apartamentos.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores. O condomínio não conta com vagas de garagem ou áreas de lazer e convívio social.

O hall social, no pavimento térreo, apresenta piso revestido por granito, paredes revestidas por placas de mármore e seixos pintados, forro de gesso e porta de ferro e vidro.

O hall de distribuição do 11º andar do Ed. General Jardim apresenta piso revestido por granilite, paredes pintadas à látex, sobre massa, forro de gesso e esquadrias de ferro e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada no imóvel, o apartamento 115, do 11º andar do Edifício General Jardim, apresenta os seguintes cômodos e respectivos acabamentos:

SALA (02 AMBIENTES)

- piso revestido com taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto armado; e,
- esquadrias de ferro.

DORMITÓRIO

- piso revestido com taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;



670

- laje de concreto armado; e,
- esquadrias de madeira e ferro.

BANHO

- piso revestido com pastilhas cerâmicas;
- paredes revestidas com azulejos cerâmicas (até 1,50 m);
- laje de concreto; e,
- esquadrias de ferro.

COZINHA

- piso revestido com pastilhas cerâmicas;
- paredes revestidas com azulejos cerâmicas (até 1,50 m);
- laje de concreto; e,
- esquadrias de ferro.

ÁREAS:

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a Transcrição Nº 46.605, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento 115, do 11º andar do EDIFÍCIO GENERAL JARDIM, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 53,00 m ² ;
Área comum	= 12,00 m ² ;
Área total	= 65,00 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 1,088%.

69/

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 importantes (g)*, depreciação 52,60% - de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do aluguel do Imóvel foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre os negócios realizados e ofertas para a venda de unidades no entorno do EDIFÍCIO GENERAL JARDIM, obtidas junto a 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 Rua General Jardim e em suas imediações, onde se verifica uma consolidada verticalização, mediante a construção de edifícios de apartamentos, de padrão médio e simples, na maior parte dos casos. Esta situação faz com que haja alta quantidade de ofertas de apartamentos naquela região.

692

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.

As pesquisas de valores efetuadas no edifício e em seu entorno encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram, para outubro de 2014, o valor unitário de R\$ 4.429,07/m² para área construída privativa de apartamento no local.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

$S = \text{área do apartamento} = 53,00 \text{ m}^2$;

$q = \text{valor unitário médio da construção} = \text{R\$ } 4.429,07$.

Substituindo-se, obtém-se:

$V = 53,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.429,07/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 234.740,68$.

Nestas condições, o valor final apurado para venda, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 235.000,00

(DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

OUTUBRO/2014

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

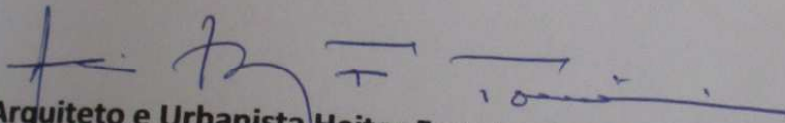
ARQUITETO E URBANISTA

693

5. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 10 (dez) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do EDIFÍCIO GENERAL JARDIM e do interior do apartamento 115; Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 3 de outubro de 2014.



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.

694
[Handwritten signature]

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO

Rua General Jardim, nº 370, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP.



HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

695
[Handwritten signature]



696
[Handwritten signature]

ANEXO II - FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Cond. Edifício General Jardim, situado à Rua General Jardim, nº 370, na Vila Buarque, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP. O imóvel objeto da avaliação é o apartamento nº 115, do 11º andar do referido edifício.



01

697



02



03

688
[Handwritten signature]



04

Fotos 05 e 06. Vistas gerais do hall social do pavimento térreo do Edifício General Jardim.



05

699



06

Fotos 07 a 09. Vistas gerais do hall de distribuição do 11º andar do Edifício General Jardim.



07

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

700

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



08



09

701
A

Fotos 10 a 15. Aspectos internos do apartamento 115, do 11º andar do Edifício General Jardim, imóvel objeto da avaliação.



10



11

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

703
[Handwritten signature]



12



13

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

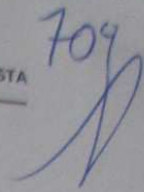
709
[Handwritten signature]



14



15

709


ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS - RUA GENERAL JARDIM, VILA BUARQUE, 7º SUBDISTRITO - CONSOLAÇÃO, SÃO PAULO-SP.

1. Condições Básicas

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de apartamentos colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas 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 ofertas de venda à vista.

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

1.3. 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. Localização – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo para o exercício de 2014.

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 (12,5m²) 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:

$$q = (Vo/A) \times 0,9 \times [1 + (Fp + Foc - 2) \times 0,8 + (Fl - 1) \times 0,2]; \text{ onde:}$$

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\$);

706


F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel, para o exercício de 2014;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel

- Endereço: Rua General Jardim, nº 370, esquina com R. Amaral Gurgel, apartamento nº 115, Cond. Edifício General Jardim, Vila Buarque, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: simples, F_p = 1,470R₈N.

- Idade aparente: 40 anos.

- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g), depreciação 52,6% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: F_{oc} = 0,369.

- Índice Fiscal = 2.046,22, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 53,00 m².

- Vagas de garagem: Nenhuma.

707
[Handwritten signature]

OFERTA Nº 01

Local: Rua Doutor Cesário Mota Jr., nº 254, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 70,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.822,47;

- Padrão construtivo: simples máximo, $Fp_a = 1,680 R_8N$;

- Idade aparente: 40 anos;

- Estado de conservação: entre novo e regular (b);

- $Foc_o = 0,554$.

Valor: R\$ 580.000,00, à vista.

Ofertante: Imóvel Consult. T.: 3666-5348, Sr. Alfredo.

Origem: local.

Data: outubro/2014.

q1: R\$ 4.902,37/m².



708

OFERTA Nº 02

Local: Rua Marquês de Itu, nº 293, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 30,00 m².

Situação: quitinete sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.388,73;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_8N$;

- Idade aparente: 35 anos;

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);

- $Foc_o = 0,553$.

Valor: R\$ 185.000,00, à vista.

Ofertante: autônomo. T.: 9-7417-4959, Sr. César.

Origem: local.

Data: outubro/2014.

q2: R\$ 4.598,20/m².



709

OFERTA Nº 03

Local: Rua Marquês de Itu, nº 321, Edifício Inês Maria, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 57,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.388,73;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_8N$;

- Idade aparente: 35 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

- $Foc_o = 0,596$.

Valor: R\$ 300.000,00, à vista.

Ofertante: SS Empreendimentos Imobiliários. T.: 9-9970-2020, Sra. Sílvia.

Origem: local.

Data: outubro/2014.

q3: R\$ 3.742,06/m².



710

OFERTA Nº 04

Local: Rua General Jardim, nº 291, Edifício Campina, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 69,00 m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.472,78;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_aN$;

- idade aparente: 35 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

- $Foc_a = 0,596$.

Valor: R\$ 450.000,00, à vista.

Ofertante: JPL Imóveis, T.: 3258-6577, Sr. Agnaldo

Data: outubro/2014.

q4: R\$ 4.538,19/m²



7/11

OFERTA Nº 05

Local: Rua General Jardim, nº 253, Edifício Nora, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 42,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.472,48;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_gN$;

- Idade aparente: 40 anos;

- Estado de conservação: regular (c);

- $Foc_o = 0,547$.

Valor: R\$ 240.000,00, à vista.

Ofertante: Autônomo, T: 7720-1353, Sr. Marco Antônio.

Data: outubro/2014.

q5: R\$ 4.204,80/m².



OFERTA Nº 06

Local: Rua General Jardim, nº 373, Edifício Aurora, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 42,00 m²

Situação: apartamento tipo quitinete, sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.356,23;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_8N$;

- Idade aparente: 40 anos;

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);

- $Foc_o = 0,491$.

Valor: R\$ 250.000,00, à vista.

Ofertante: FL Imóveis, T: 3351-8784, Sr. Tales.

Origem: local.

Data: outubro/2014.

q6: R\$ 4.837,36/m².



713
J

OFERTA Nº 07

Local: Rua Amaral Gurgel, nº 429, Edifício Nova Ipiranga, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 89,00 m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.423,73;
- Padrão construtivo: simples máximo, $Fp_a = 1,680R_8N$;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- $Foc_o = 0,491$.

Valor: R\$ 430.000,00, à vista.

Ofertante: FL Imóveis, T: 3351-8784, Sr. Tales.

Origem: local.

Data: outubro/2014.

q7: R\$ 3.429,37/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

CRA - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

CRAE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

12
714
[Handwritten signature]

OFERTA Nº 08

Local: Rua Rego Freitas, nº 355, Edifício Glidden, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 42,00 m².

Situação: apartamento tipo quitinete e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.697,47;

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_gN$;

- Idade aparente: 40 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos

simples (d);

- $Foc_o = 0,527$.

Valor: R\$ 255.000,00, à vista.

Ofertante: Robotton Imóveis, T: 5561-4142, Sra. Selita.

Data: outubro/2014.

q8: R\$ 4.378,22/m².



75
[Handwritten signature]

OFERTA Nº 09

Local: Rua General Jardim, nº 370, Edifício General Jardim, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Área Privativa: 29,00 m².

Situação: apartamento tipo quitinete e sem vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 2.046,22;
- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_8N$;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: entre nova e regular (b);
- $Foc_o = 0,554$.

Valor: R\$ 230.000,00, à vista.

Ofertante: JM administrador de imóveis, T: 9-8888-7316, Sra. Bernardete.

Data: outubro/2014.

q9: R\$ 5.231,05/m².



716

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS



A – imóvel avaliando