

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

Ref.: PROCESSO Nº 1008205-04.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001778

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE

REQUERIDO: RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA

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 EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, em face de RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 04517030-0, em 14/05/2015 às 14:52:29, sob o número WPMRBT118700458582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008205-04.2015.8.26.0704 e código 1224FC78.

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 AVLIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 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\$ 735.000,00, para o mês de ABRIL de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 67, 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. 118), objeto da presente ação, a saber:

Apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida José Galante, nº 498
Número da matrícula:	nº 109.452 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros e Rua David Gebara
Bairro:	Parque Bairro Morumbi, 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: 193.

Índice Fiscal: R\$ 1.690,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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

O Edifício Villa D’este foi implantado em terreno urbano, com topografia em suave desnível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frente de 45,00m para a Avenida José Galante, encerrando a área total de 2.399,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico, além de muro, na divisa com o passeio público.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 08045220-88, em 14/05/2015, sob o número WPPRBT11870045858Z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 1224FC78.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	15 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	27 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O Edifício Villa D’Este tem 27 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais ático, térreo, e 03 subsolos de garagem e lazer, com 01 apartamento por andar, totalizando 13 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, com confinamento, junto à calçada. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, erigida em alvenaria convencional, posicionada junto aos acessos.

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 Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento predominante de tijolos à vista ou pintura sobre massa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e enviado para o processo 10082265-84.2015.8.26.0704 e código 12247628. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10082265-84.2015.8.26.0704 e código 12247628.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo **06 vagas para cada apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – apto. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este.

O condomínio conta apenas com salão de festas, no 1º andar, e com uma piscina, que se encontra em estágio de obra inacabada, no 3º subsolo, como itens de lazer. 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 01 elevador social e 01 de serviço, localizados em halls independentes, que suportam 560kg cada um.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa D’este, apresenta piso revestido por mármore, paredes revestidas com mármore, tijolos aparentes e massa com pintura, 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. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este – apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

HALL

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa, corrida com rodapés;
- porta de acesso de madeira.

SALA DE TV

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

SALA DE JANTAR

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

SALA DE ESTAR (02 AMBIENTES)

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro.

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto em concreto aparente;
- guarda-corpo em metal e vidro e fechamento total em vidro.

LAVABO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida, ou com cerâmicas;

- teto com forro de gesso;
- porta de acesso de madeira.

COPA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

COZINHA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida, com roda teto;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO**04 SUÍTES**

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

05 BANHEIROS (SUÍTES)

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

CLOSET

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

SALA ÍNTIMA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 109.452**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do **apartamento 41**, do 4º andar do **EDIFÍCIO VILLA D’ESTE**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 393,770m²;
Área de garagem	= 140,76m²;
Área comum	= 264,599m²;
Área total	= 799,129m²;
Fração ideal de terreno	= 7,4862%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo fino, de conformidade com o item 1.3.5, 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 *regular (c)*, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 20 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,761.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 04517030-00, assinado digitalmente por IBAPE/SP, sob o número WPPRBT11870045858Z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 1224FC78.

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 VILLA D'ESTE 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 VILLA D'ESTE, 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 III do presente Laudo e forneceram, para **abril de 2018**, o valor unitário de **R\$ 1.866,57/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:

$$V = 393,77 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.866,57/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$ 735.000,00$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 735.000,00

(SETECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

ABRIL/2018

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: 0,80 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 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF nº 045.145.220-88, em 14/05/2015 às 14:52:29, sob o número WPMRBT11870045858Z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10082265-84.2015.8.26.0704 e código 12D4FC78.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu 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, o Laudo de 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 (dezessete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 10 de abril de 2018.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

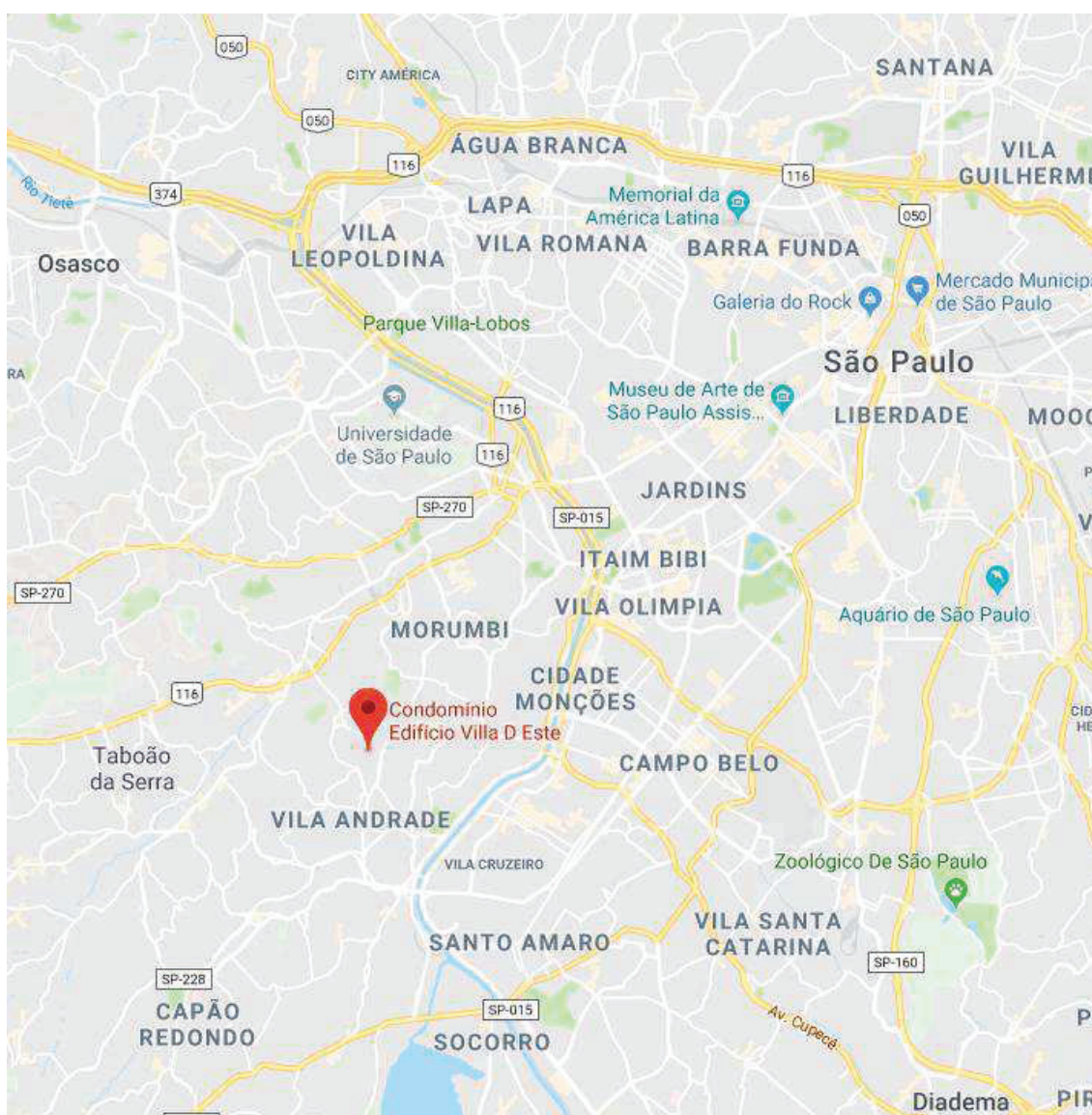
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

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.

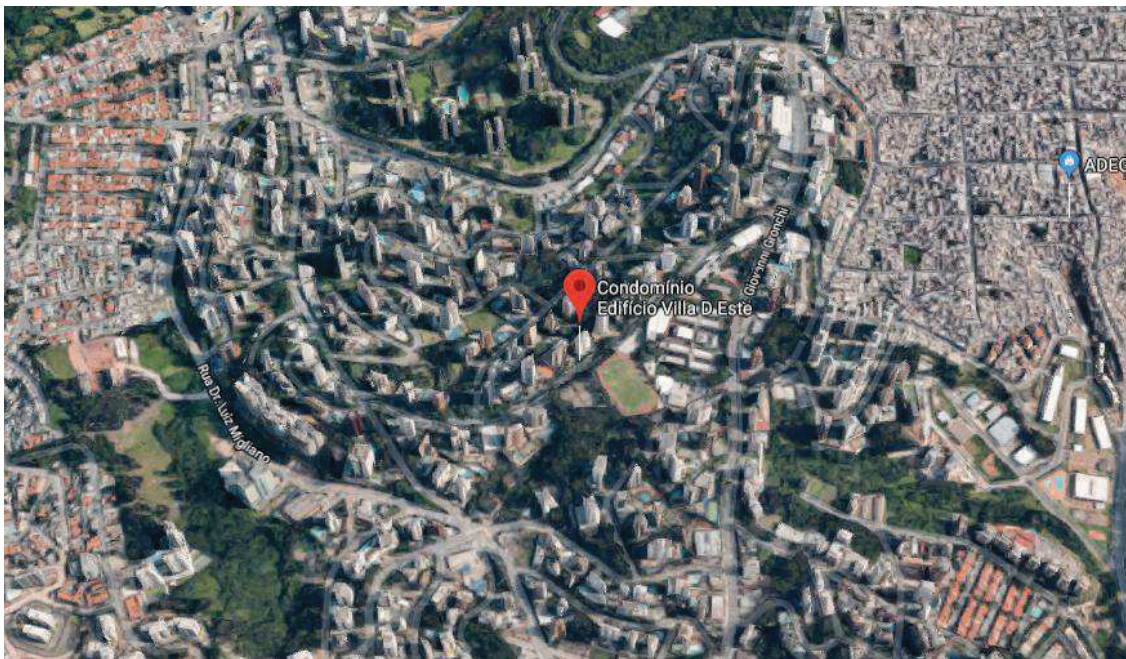
ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Avenida José Galante, nº 498, Edifício Villa D’Este, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-88.2015.8.26.0704 e código 12247EC38.

Avenida José Galante, nº 498, Edifício Villa D’Este, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Edifício Villa D’Este, situado à Avenida José Galante nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

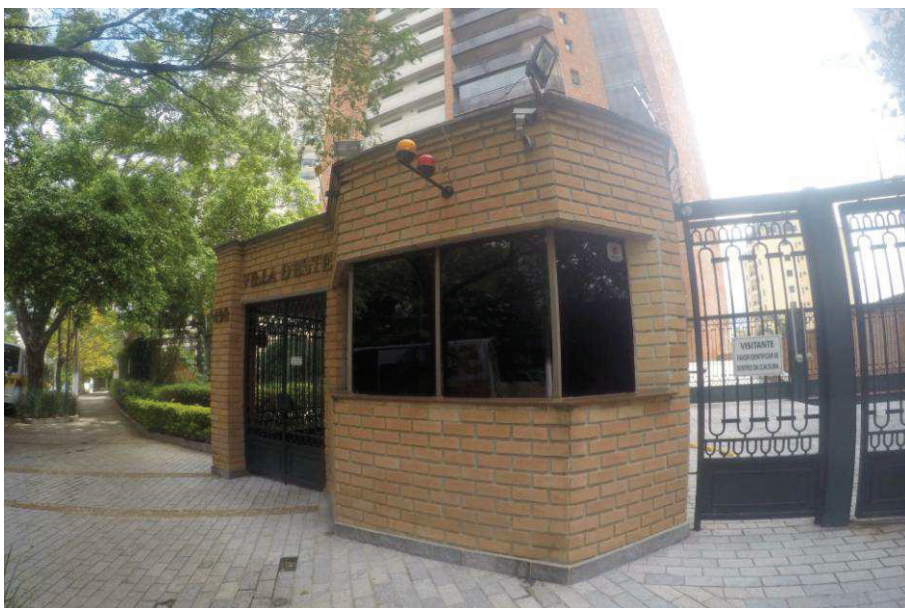


Foto 04

Fotos 05 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Villa D’Este.



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

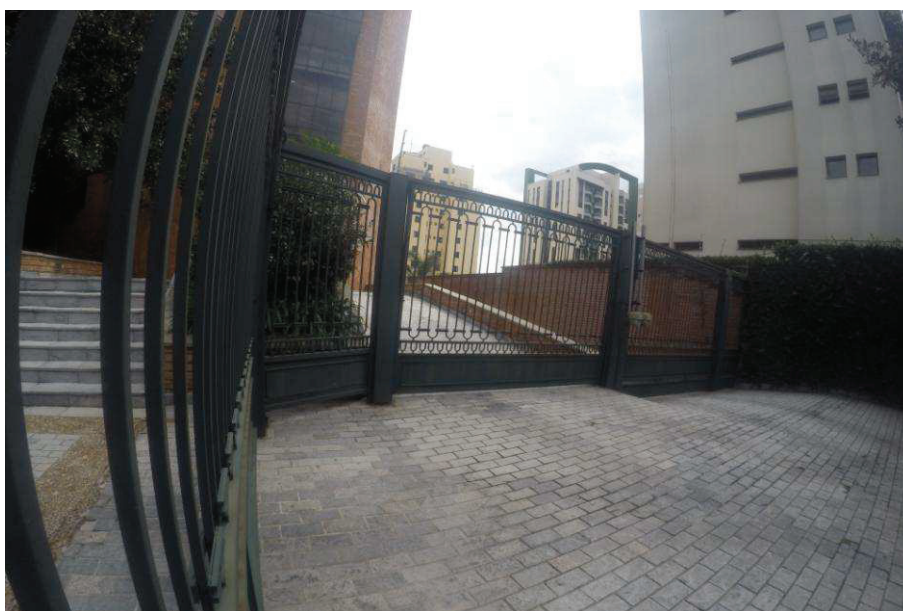


Foto 09



Foto 10



Foto 11

Fotos 12 a 38. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação – apto. 41, do 4º andar do Edifício Villa D’Este.



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

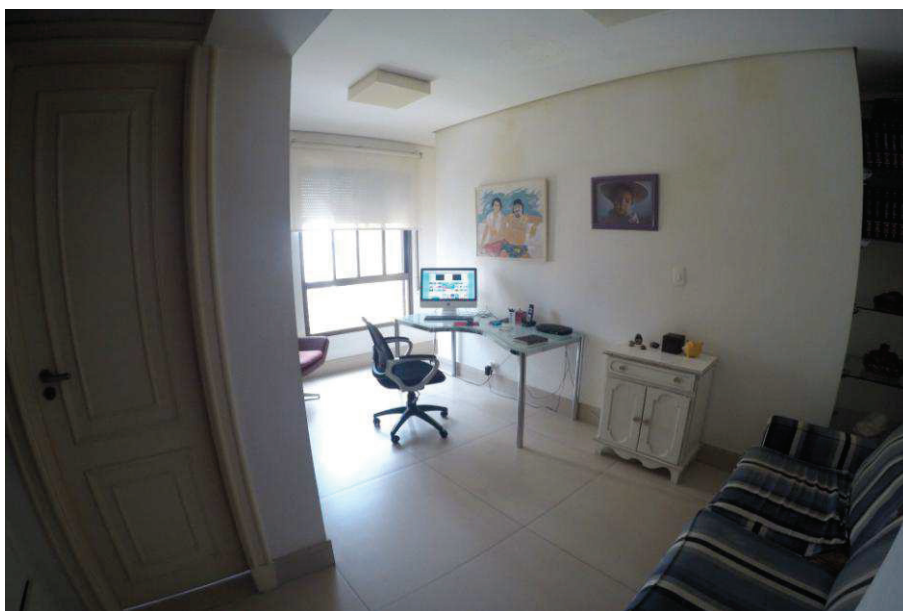


Foto 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008265-88.2015.8.26.0704 e código 12247EC38.

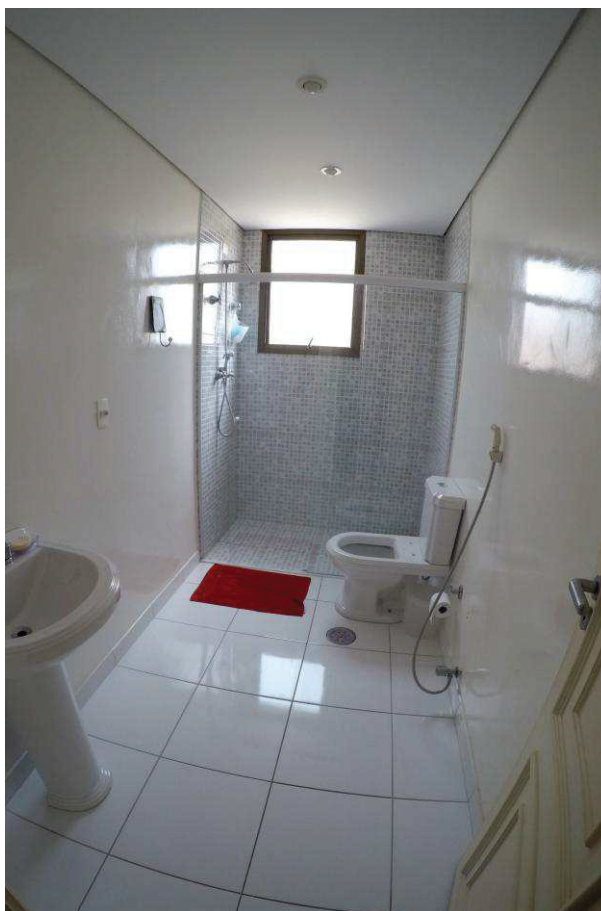


Foto 18



Foto 19



Foto 20

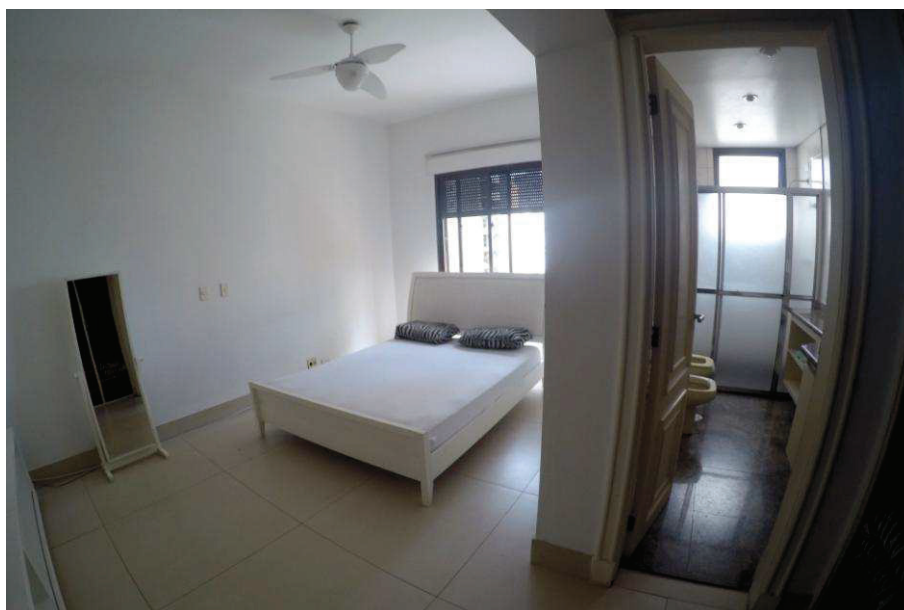


Foto 21



Foto 22

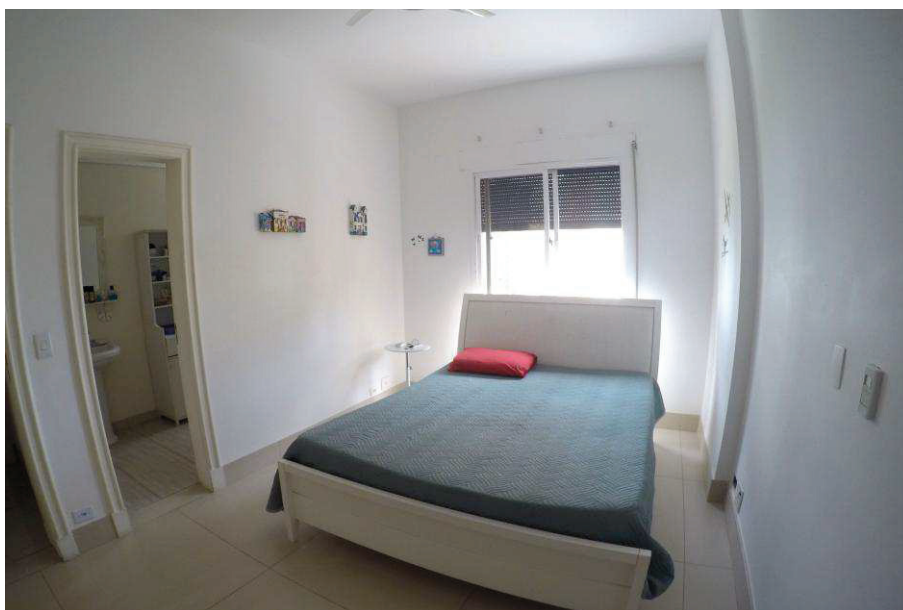


Foto 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF nº 000.000.000-00, inscrita em 08/08/2011 às 14:52:29, sob o número WPMRBT1187000469582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-88.2015.8.26.0704 e código 12247EC38.



Foto 24



Foto 25

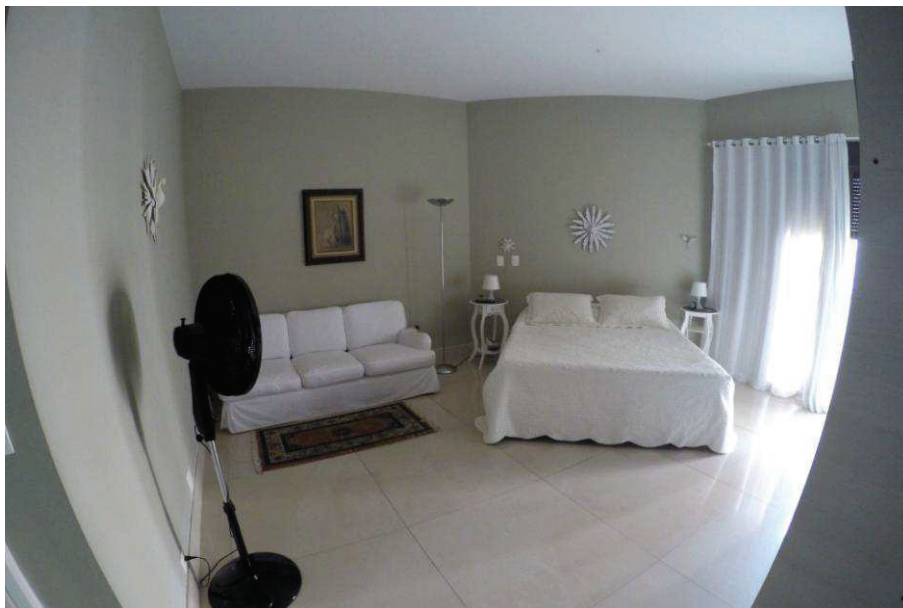


Foto 26

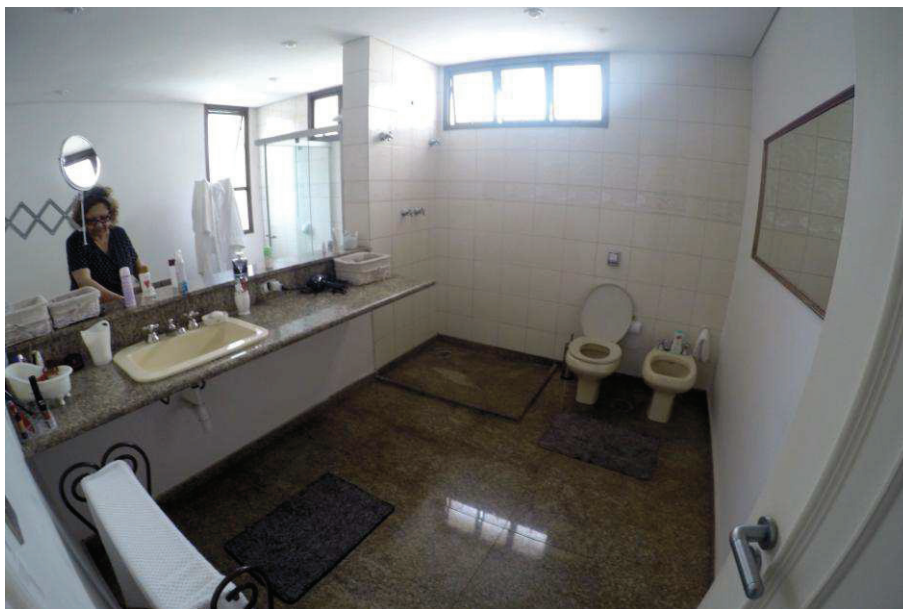


Foto 27



Foto 28



Foto 29

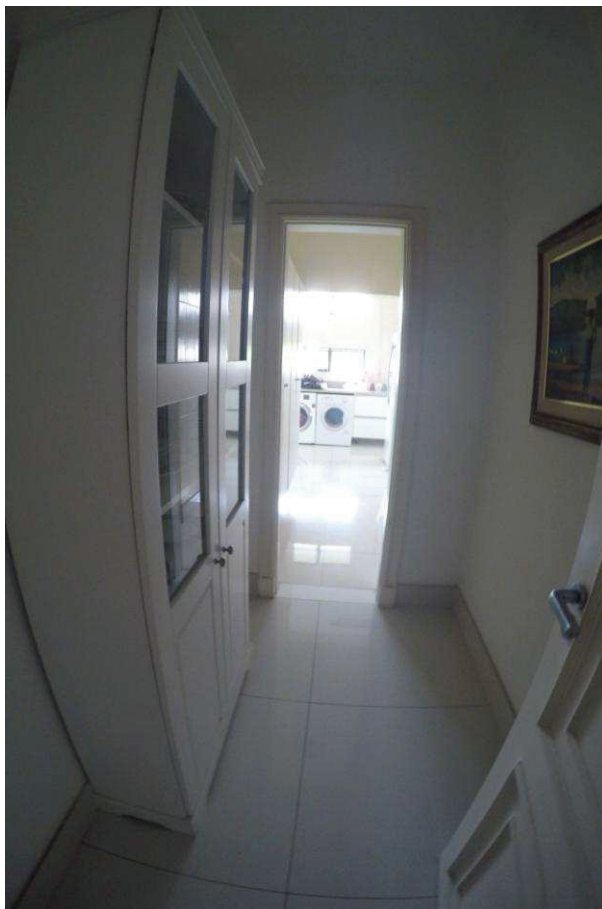


Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008265-88.2015.8.26.0704 e código 12247CC8.

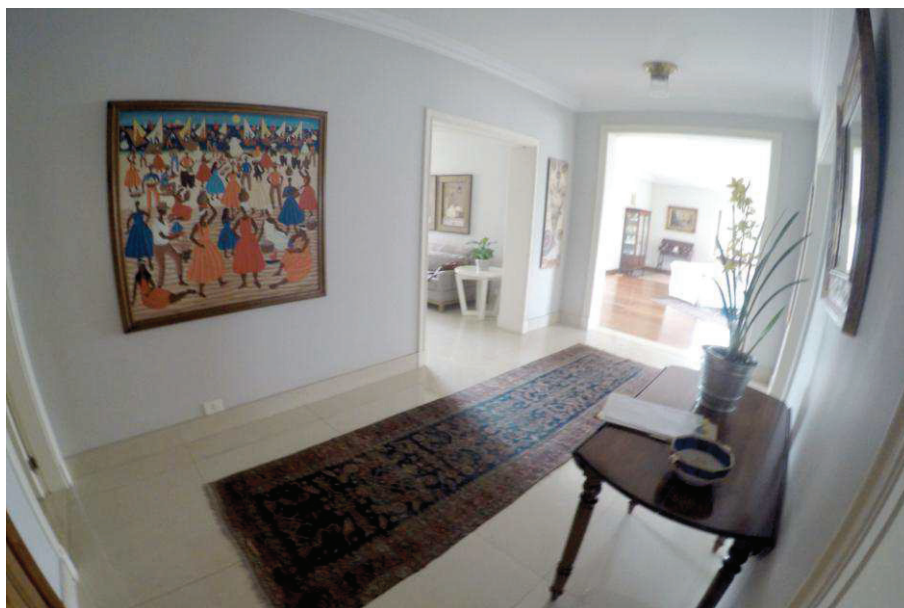


Foto 36



Foto 37



Foto 38

Fotos 39 a 41. Vistas gerais da garagem no subsolo do Edifício Villa D’Este.



Foto 39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, advogado inscrito na OAB SP nº 140529, sob o número WTRBT118700468982. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008265-86.2015.8.26.0704 e código 1224538.



Foto 40

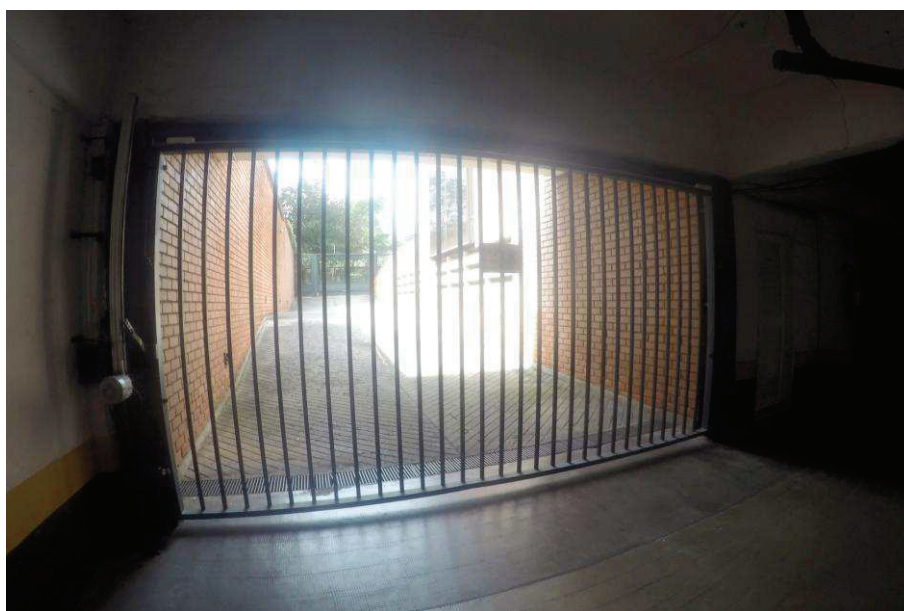


Foto 41

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 498, APTO. 41, PARQUE BAIRRO MORUMBY, 13º SUBDISTRITO 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 de Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescência 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 (FI) – 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 grande (13,75m², segundo Código de Obras 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:

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

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\$);

FI = 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;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = 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: Avenida José Galante, nº 498, apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: Fino, Fp = 3,066R₈N.

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: Foc_a = 0,761.

- Índice Fiscal = 1.690,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 393,77m².

- Vagas de garagem: 06 vagas.

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

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

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Villa D'Este, 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

Situação: apartamento no 9º andar com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D'Este.

Área Privativa: 393,77m².

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

Informante: Morumbimix – Everton - (11) 3805-1111.

Origem: local.

Data: abril/2018.

q1 homogeneizado: R\$ 1.714,20/m²

ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D'Este.

Área Privativa: 393,77m².

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

Ofertante: Imóveis no Morumbi - (11) 3740-5591.

Origem: local.

Data: abril/2018.

q2 homogeneizado: R\$ 2.057,04/m²

ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D’Este.

Área Privativa: 393,77m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista.

Ofertante: J2M Assessoria - (11) 4688-2860.

Origem: local.

Data: abril/2018

q3 homogeneizado: R\$ 1.828,48/m²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando		393,77				
1	750.000,00	393,77	0,9	1.714,20	1	1.714,20
2	900.000,00	393,77	0,9	2.057,04	1	2.057,04
3	800.000,00	393,77	0,9	1.828,48	1	1.828,48
Média				1.866,57		
Desvio padrão				174,57		
CV				9,4%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 1.306,60
lim. superior: +30% =	R\$ 2.426,54
Média Saneada =	R\$ 1.866,57
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.306,60
lim. superior: +30% =	R\$ 2.426,54
Desvio Padrão: s =	174,57
n =	3
Intervalo de Confiança: e=	190,04
Lim Min =	R\$ 1.676,53
Lim. Max =	R\$ 2.056,61
Coef. de Variação =	9,4%
Coef. Student: t =	1,886

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF nº 045.110.529, subscrito nº 14529, sob o número WPPRBT118700458582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 12D4FC78.

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.714,20/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.057,04/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.828,48/m²

Média = R\$ 1.866,57/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.426,54/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.306,60/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.866,57/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 08042208828, sob o número WPPRBT18700458582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 1224FC38.

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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 174,57/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 174,57/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.866,57/\text{m}^2 = 9,4\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times \text{R\$ } 174,57/\text{m}^2) / 3^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 190,04/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.866,57/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 190,04/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de abril/2018 e pagamento à vista, será de **R\$ 1.866,57/m²**.

CASTRO DA FONSECA

ADVOCACIA

RENATA CASTRO DA FONSECA
Av. República do Líbano, nº 528
Tel.: (11) 3887-8759 – Fax: (11) 3885-7382
E-mail: renata@castrodafonseca.com.br

site:www.castrodafonseca.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Processo: 10042538520138260704

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, por sua advogada infra-assinada, nos autos do processo em epígrafe, que promove contra **ADRIANA DIAS RODRIGUES**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 244, informar que a avaliação realizada nos autos do processo nº 1008205-04.2015.8.26.0704 foi finalizada e homologada, sendo certo que o próprio imóvel penhorado nestes autos está sendo comercializado por valor muito próximo ao da referida avaliação.

1. Assim, na referida avaliação o imóvel em questão foi avaliado por R\$ 735.000,00, portanto, por economia processual reitera que seja utilizada a mesma avaliação nestes autos processuais.

2. Vale reiterar que o condomínio em questão sofre grave crise financeira, pois possui apenas 13 unidades, sendo que 5 (cinco) estão inadimplentes.

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2018.

p.p. Renata Castro da Fonseca
OAB/SP 157.713

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

Ref.: PROCESSO Nº 1008205-04.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001778

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE

REQUERIDO: RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA

HEITOR FERREIRA TONISSI, arquiteto e urbanista, registrado no CAU/SP, Carteira nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, em face de RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 172 a 218), e considerando as manifestações das partes, vem, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 290, datado de 19.05.2019, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação

ESCLARECIMENTOS

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de junho de 2018.

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 do imóvel – **apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.**

O Laudo Judicial, juntado às fls. 172 a 218 dos Autos, em 18 de abril de 2018, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em **R\$ 735.000,00**, para o **mês de ABRIL de 2018.**

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestação da parte requerida, às fls. 229, na qual discorda do valor apurado na avaliação.

Preliminarmente, cabe consignar que a parte requerida deveria ter indicado Assistente Técnico para acompanhamento da vistoria, dos trabalhos periciais e para analisar, de forma técnica e correta, o Laudo Judicial realizado pelo Perito signatário. Não tendo havido assessoria de profissional capacitado e legalmente habilitado para tal função, ocorreu a análise equivocada do Laudo.

2. ESCLARECIMENTOS

A manifestação (fls. 229 a 286), dos representantes legais dos requeridos, alega que “o laudo resta inteiramente impugnado, requerendo-se (...) nova avaliação técnica, porque a realizada nesses autos (e que chegou a um valor, na melhor das

hipóteses para o Ilustre Sr. Perito, que equivale à metade do valor de mercado do bem) não se presta aos fins colimados”. E apresenta uma série de anúncios de imóveis à venda, coletados em sites da internet.

Ainda, afirmam que *“o resultado de laudo não pode se basear em informações imprecisas, prestadas por telefone, mas sim, para estimar o preço de um imóvel que será objeto de expropriação, deve-se levar em conta anúncios de ofertas de imóveis que sejam equivalentes (em tamanho, região ou padrão), ou que forneçam algum dado mais concreto”.*

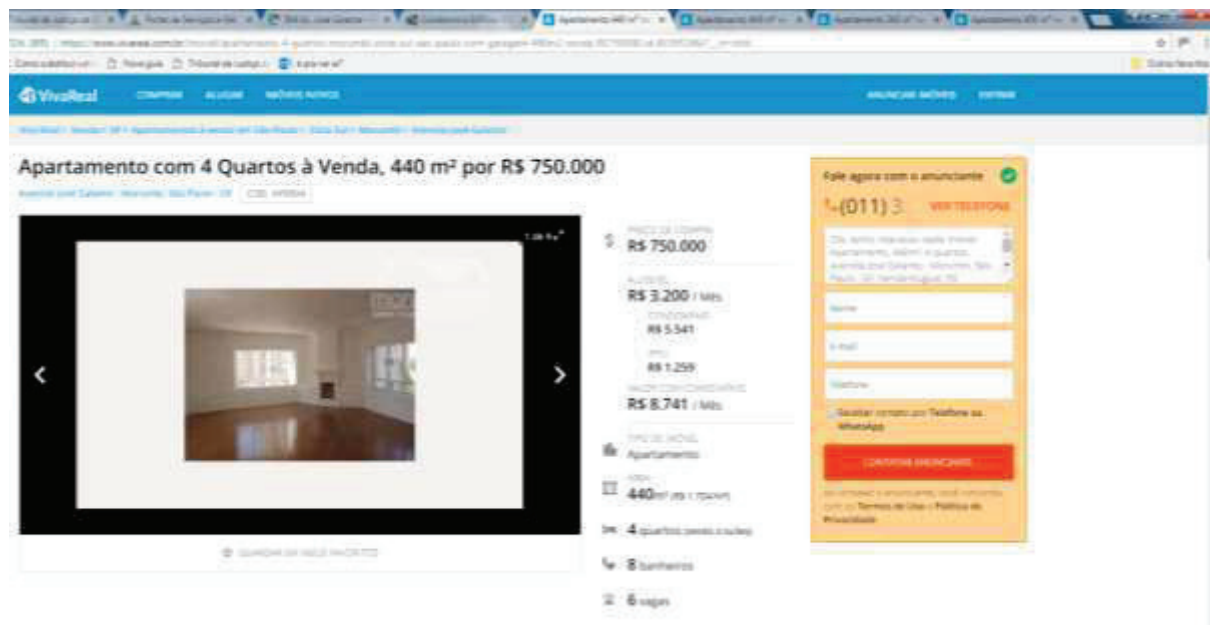
Com relação ao pleito acima, vale salientar que o valor do imóvel avaliado foi apurado com base em elementos comparativos localizados no mesmo condomínio, com a mesma área, mesmo padrão construtivo e mesma idade que o imóvel em questão, conforme explícito às fls. 215 dos autos. Ou seja, a avaliação está baseada apenas em imóveis equivalentes ao avaliado, e não há outros imóveis com características mais semelhantes que esses.

A existência de imóveis em oferta dentro no próprio condomínio proporciona amostra de caráter extremamente qualitativo e por isto não pode ser ignorada. Assim como revelam fielmente que, de fato, os apartamentos do Edifício Villa D’este apresentam valores mais baixos que dos edifícios do entorno, o que pode ser justificado pela grande área privativa, poucas unidades e elevada taxa condominial, além de pouca oferta de benfeitorias comuns. Ou seja, o condomínio apresenta um cenário exclusivo relativamente aos do entorno refletindo nos valores das unidades.

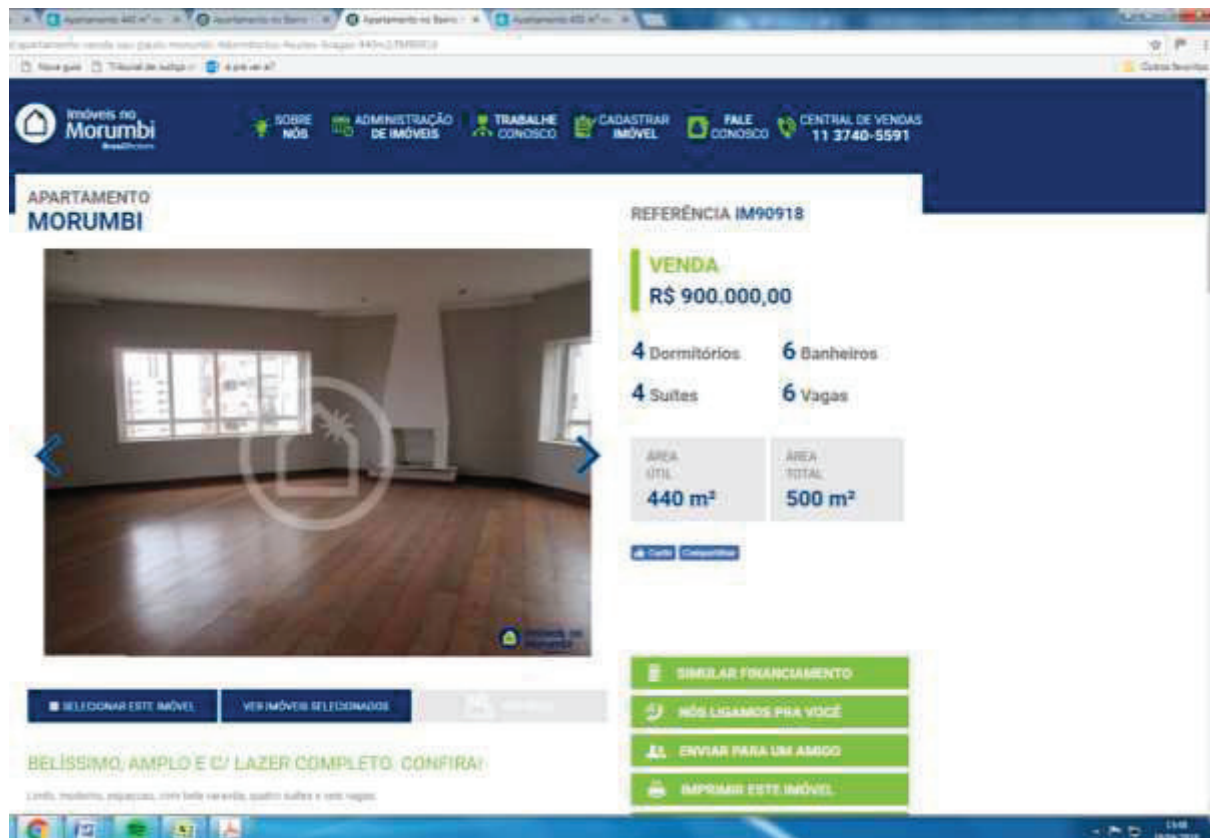
Os dados dos elementos comparativos não são imprecisos, ao contrário, foram coletados no local e em sites da internet e, posteriormente, confirmados com os

próprios anunciantes através de contato telefônico. Seguem imagens coletadas por ocasião da pesquisa imobiliária realizada em abril de 2018:

Elemento 01

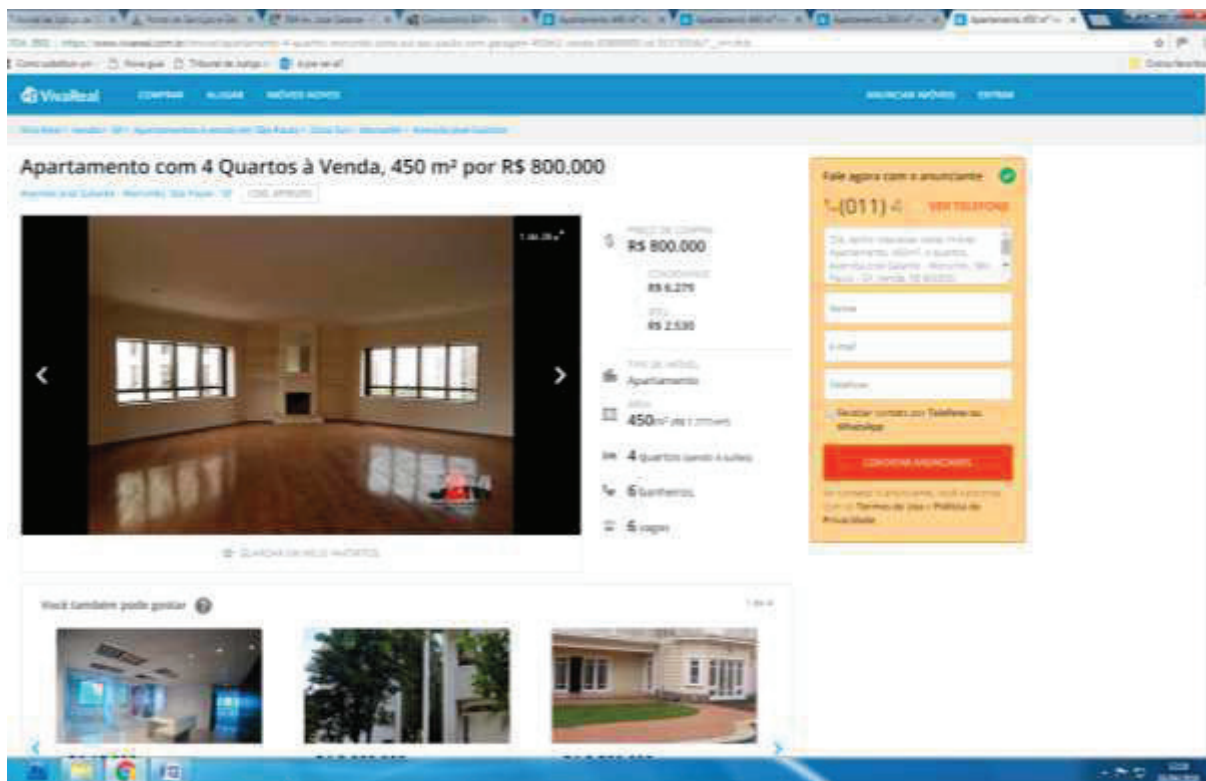


Elemento 02



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, assinado em 25/04/2018 às 09:59:59, sob o número W18700596877. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10082265-8/2015.8.26.0704 e código 13290333.

Elemento 03



Em rápida busca na *internet*, verifica-se que os mesmos imóveis continuam anunciados com valores iguais ou em patamares muito próximos dos apresentados anteriormente.

Cumpramos consignar que todas as informações obtidas na pesquisa imobiliária, além de conterem as fontes, datas, origens e contatos dos ofertantes, referem-se a valores, condições e situações vigentes à época do Laudo Pericial, ou seja, abril de 2018. Qualquer modificação do cenário que possa ter ocorrido posteriormente à realização do Laudo, não constitui ponto controverso. Assim, a amostra apresentada no Laudo Judicial não deve ser alterada.

Com relação à comparação direta e simplória, desprovida de critérios técnicos e normativos e, portanto, distorcida da realidade, que pretendem fazer os requeridos

com os imóveis em oferta por eles apresentados, insta frisar que seus valores não passaram por processo de homogeneização, como preconizam as normas, com a aplicação dos devidos fatores de correção, como localização, padrão construtivo e obsolescência, uma vez que não se tratam de imóveis idênticos, mas sim, semelhantes, a fim de se corrigir as distorções decorrentes das peculiaridades de cada um deles e torná-los comparáveis ao imóvel avaliando.

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.”
(Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, p. 16)

As ofertas indicadas pelos Requeridos não foram objeto de qualquer análise ou ponderação frente ao avaliando, tampouco passaram por processo de tratamento de dados, e, por isso, **não podem ser tomadas como parâmetro de comparação sob a forma direta como se apresentam.** Isto é básico e até mesmo, óbvio.

Por fim, ressalta-se que a manifestação dos requeridos não aponta qualquer incorreção no Laudo Judicial.

3. CONCLUSÃO

Pelas razões apontadas e justificadas na presente manifestação, verifica-se, inequivocamente, 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 levantada através de adequada e adequada pesquisa que resultou na amostra de elementos comparativos apresentada. Ressaltando, ainda, que foram efetuadas as necessárias análises do conjunto de fatores normativos incidentes sobre o imóvel avaliado vis-à-vis o contexto em que este se insere.

Certo de ter apresentado a Vossa Excelência os esclarecimentos requeridos e seguro de que o Laudo Técnico, de fls. 172 a 218, encontra-se corretamente concluído, este Perito, respeitosamente, **RATIFICA** o valor de venda do imóvel – **apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP – em: R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais) para ABRIL de 2018.**

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de junho de 2018.



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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
 1ª VARA CÍVEL
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150 - Butanta
 CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1008205-04.2015.8.26.0704/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Villa D'este**
 Executado: **Brunella Brayda Baratta e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

RICCARDO BARATTA e BRUNELLA BRAYDA BARATTA apresentaram impugnação ao laudo pericial e fls. 229/236, alegando, sem síntese, que o valor do imóvel encontrado pelo perito está em dissonância com o valor do mercado, requerendo nova perícia.

Intimado, o perito apresentou manifestação a fls. 295/301, confirmando o laudo anteriormente apresentado.

A impugnação não procede.

O laudo pericial apresentado pelo perito do Juízo está tecnicamente embasado, com a avaliação de forma esmerada do imóvel penhorado, indicando os fatores levados em consideração para a estimativa, a refletir, de forma indubitável, a realidade dos preços praticados no mercado imobiliário.

A impugnação apresentada não foi capaz de demonstrar qualquer incorreção ou erro do perito do Juízo ou por em dúvida o valor atribuído ao bem.

Ao contrário, o perito prestou informações convincentes acerca dos fatores levados em conta para a avaliação (imóvel, localização, preço do condomínio, área de lazer, idade do imóvel), entre outros.

Pelo exposto, rejeito a impugnação e homologo o laudo pericial de fls. 172/218, fixando o valor do imóvel em R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais - abril/2018).

Intime-se.

São Paulo, 06 de julho de 2018.