

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO/SP

102821
Ref.: PROCESSO Nº 010281-93.2011.8.26.0100

CONTROLE: 2011/000399

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMON

REQUERIDO: JOSÉ CARLOS SAYEG E OUTRO

242
1
Prot. em cart.
J. Sérgio
partes Impedidas
A.P. 13/08/11
11/25/11
11/25/11

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 ARMON, em face de JOSÉ CARLOS SAYEG E OUTRO, 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

HEITOR FERREIRA TONISSI

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

243
1

ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR

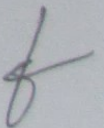
2. OBJETIVO

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. ENCERRAMENTO



244
1

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Armon, situado à Avenida Angélica, 2206, 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\$ 1.180.000,00, para o mês de AGOSTO de 2017

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 213, 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. 206), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Armon, situado na Avenida Angélica, nº 2206, Consolação, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP.



245
1**3. CARACTERÍSTICAS GERAIS****3.1. Situação**

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida Angélica, nº 2.206
Número da matrícula:	nº 54.871 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Goiás, Rua Bahia e Rua Novo Horizonte
Bairro:	Consolação, 7º Subdistrito da Consolação
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: 011.

Quadra: 131.

Índice Fiscal: R\$ 6.605,00, para o exercício fiscal de 2017.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, 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 4,6 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 e edifícios comerciais e institucionais mesclados a construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rua da Consolação, o Cemitério da Consolação, o Hospital Infantil Sabará e o Estádio Paulo Machado de Carvalho (Pacaembu).

242
1

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		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	ÁREA TOTAL DO TERRENO =	468,00 m ²	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMON foi implantado em terreno urbano, com topografia em suave desnível e formato de polígono regular. Tem solo de constituição aparentemente firme e seca, com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frente de 13,00m para a Av. Angélica, encerrando a área total de 468,00 m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico na divisa com o passeio público.

248
1

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	14 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	47 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMON tem 47 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais térreo e 01 subsolo de garagem, com 01 apartamento por andar, totalizando 14 unidades habitacionais.

Os acessos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Av. Angélica. 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 pedras

de ardósia. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa e detalhes em cerâmica.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas em 01 nível de garagem no subsolo. **O imóvel avaliando – apto. nº 101 do 10º andar – possui 01 vaga de garagem.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece apenas salão de festas. 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 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Armon, apresenta piso revestido por granito, paredes revestidas por mármore, teto revestido com massa e pintura e esquadrias de alumínio e vidro. O hall social do 10º andar apresenta piso revestido por granito e paredes e teto com pintura sobre massa.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

248
1

250
1

02 SALAS

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodapés em gesso;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejo cerâmico;
- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodapés em gesso;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejo cerâmico;
- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodapés em gesso;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodapés em gesso;
- porta de madeira.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;

- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodafino em gesso;
- porta de madeira.

251
1

03 DORMITÓRIOS (sendo 01 suíte)

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

02 BANHEIROS (sendo 01 da suíte)

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejo cerâmico;
- teto com pintura, sobre massa corrida, com rodafino em gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio 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 54.871, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento 101, do 10º andar do EDIFÍCIO ARMON, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 187,00 m ² ;
Áreas comuns	= 45,62 m ² ;
Área Total	= 232,62 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 7,1428 m ² .

O imóvel se enquadra no padrão construtivo superior, de conformidade com o item 1.3.4, 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 40 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,491.

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 ARMON 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 ARMON, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo superior, de conformidade com o mencionado estudo "Valores de Edificações de

753
1

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 agosto de 2017, o valor unitário de R\$ 6.316,84/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:

$$V = 187,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.316,84/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.181.250,00$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.180.000,00

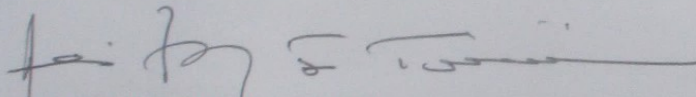
(HUM MILHÃO E CENTO E OITENTA MIL REAIS)

AGOSTO/2017

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 13 (treze) 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 e do interior do apartamento; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, // de agosto de 2017.



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

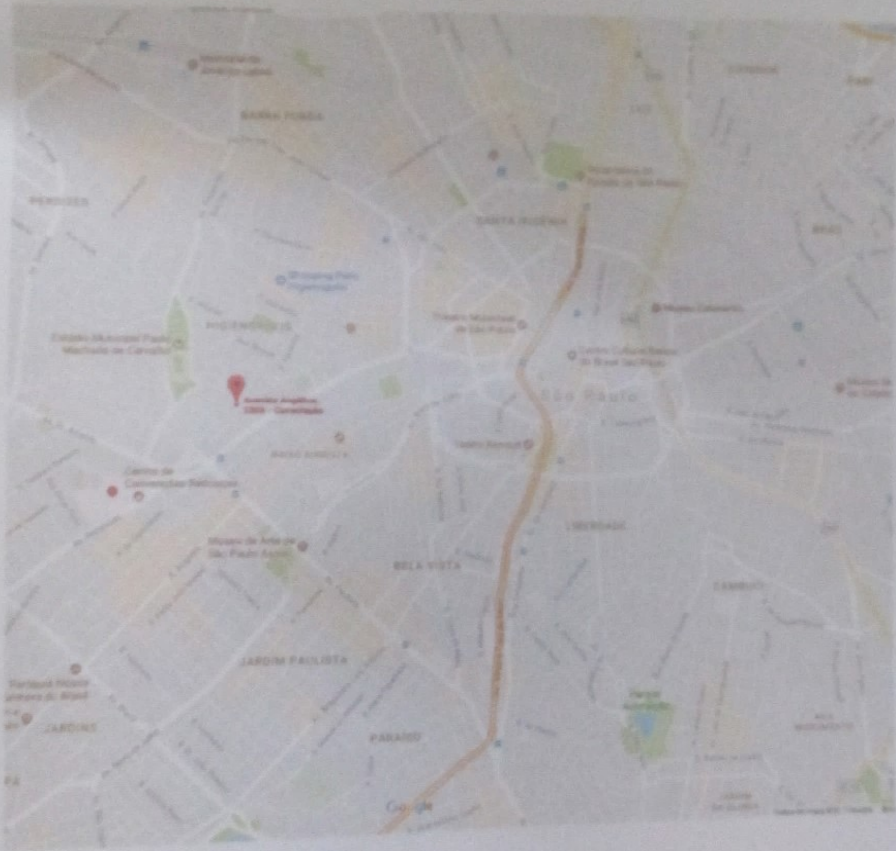
16ª turma – Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e Capital, desde 1997

255
1

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO

Avenida Angélica, nº 2.206, Edifício Armon, Consolação, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo-SP.



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

256
1

Avenida Angélica, nº 2.206, Edifício Armon, Consolação, 7º
Subdistrito da Consolação, São Paulo-SP.



257
1

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Edifício Armon, situado à Avenida Angélica, nº 2.206, Consolação, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo-SP.



Foto 01

258
C



Foto 02



Foto 03

259
/

Fotos 04 a 08. Vistas gerais das áreas comuns do piso térreo do Edifício Armon.



Foto 04

V116206 1*93.2011.0.20.V110001 # 9 00000 200000000011000.

260
c

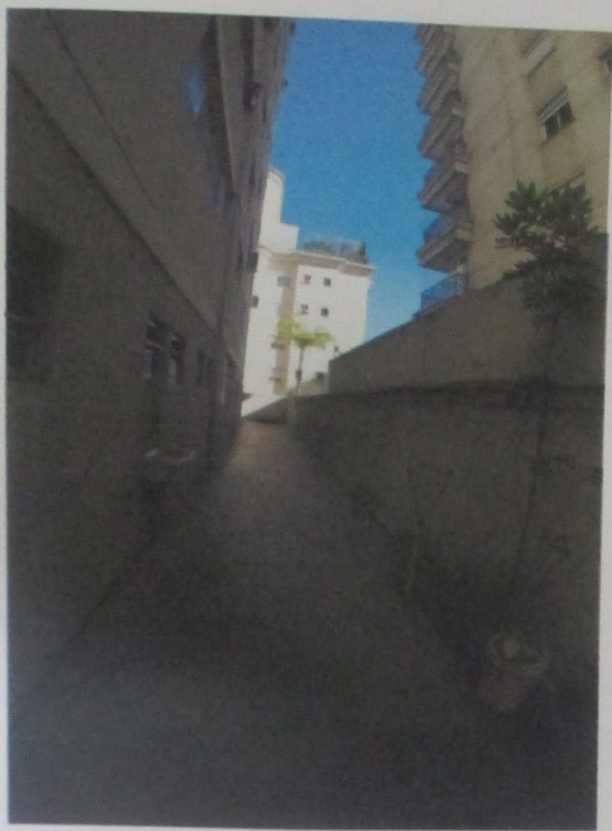


Foto 05



Foto 06

g64
c



Foto 07



Foto 08

262
C

Fotos 09 e 10. Vistas gerais das áreas de garagem do Edifício Armon.



Foto 09



Foto 10

263
c

Fotos 11 a 20. Vistas gerais do apto. 101, do 10º andar do Edifício Armon, imóvel objeto da avaliação.



Foto 11



Foto 12

264
c



Foto 13



Foto 14

266
c



Foto 17



Foto 18

267
c



Foto 19



Foto 20

268
C

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS - AVENIDA ANGÉLICA, Nº 2206, APTO. 101, CONSOLAÇÃO, 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 valores de venda à vista.

1.2. Fator de Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo 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.

269
c

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, 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:

$$q = [(F_p \times F_{oc} \times 0,8) + (FI \times 0,2)] \times (V_o/A) \times 0,9; \text{ onde:}$$

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

270
C

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 Angélica, nº 2206, apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Armon, Consolação, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: superior, $Fp_a = 2,406R_8N$.

- Idade aparente: 40 anos.

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: $Foc_a = 0,491$.

- Índice Fiscal = 5.692,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 187,00 m².

- Vagas de garagem: 01 vaga.

277
C

Todos os elementos comparativos pertencem ao Cond. Edifício Armon, 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.

OFERTA Nº 01

Local: unidade do 13º andar do Edifício Armon.

Área Privativa: 187,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

Valor: R\$ 1.500.000,00, à vista.

Ofertante: Marcelo Lara Negócios Imobiliários - Felipe - (11) 3105-6300.

Origem: local.

Data: agosto/2017.

q1 homogeneizado: R\$ 7.219,25/m²

OFERTA Nº 02

Local: unidade do 11º andar do Edifício Armon.

Área Privativa: 187,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

Valor: R\$ 1.150.000,00, à vista.

Ofertante: Local Imóveis - Suely - (11) 3677-0555.

Origem: local.

Data: agosto/2017.

q2 homogeneizado: R\$ 5.534,76/m²

272
C

OFERTA Nº 03

Local: unidade do 14º andar do Edifício Armon.

Área Privativa: 187,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

Valor: R\$ 1.250.000,00, à vista.

Ofertante: Local Imóveis - Suely - (11) 3677-0555

Origem: local.

Data: agosto/2017.

q3 homogeneizado: R\$ 6.016,04/m²

OFERTA Nº 04

Local: unidade do 8º andar do Edifício Armon.

Área Privativa: 187,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

Valor: R\$ 1.350.000,00, à vista.

Ofertante: Tânia Amorim Consultoria Imobiliária- Suely - (11) 3255-1230

Origem: local.

Data: agosto/2017.

q4 homogeneizado: R\$ 6.497,33/m²

273
C

CALCULO DO VALOR UNITÁRIO

O f e r t a	Preço Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada
Avaliando		187,00			
1	1.500.000,00	187,00	0,9	7.219,25	1 7.219,25
2	1.150.000,00	187,00	0,9	5.534,76	1 5.534,76
3	1.250.000,00	187,00	0,9	6.016,04	1 6.016,04
4	1.350.000,00	187,00	0,9	6.497,33	1 6.497,33
Média				6.316,84	
Desvio padrão				718,58	
CV				11,4%	

lim inferior: -30% = R\$ 4.421,79

lim superior: +30% = R\$ 8.211,90

Média Saneada = R\$ 6.316,84

lim inferior: -30% = R\$ 4.421,79

lim superior: +30% = R\$ 8.211,90

Desvio Padrão: s = 718,58

n = 4

Intervalo de Confiança: e= 588,42

Lim Min = R\$ 5.728,42

Lim. Max = R\$ 6.905,27

Coef. de Variação = 11,4%

Coef. Student: t = 1,638

274
C

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 7.219,25/m²

Oferta Nº 02 = R\$ 5.534,76/m²

Oferta Nº 03 = R\$ 6.016,04/m²

Oferta Nº 04 = R\$ 6.497,33/m²

Média = R\$ 6.316,84/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 8.211,79/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.421,79/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 6.316,84/m²**.

275
C

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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 718,58/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$
$$cv = \text{R\$ } 718,58/\text{m}^2 / \text{R\$ } 6.316,84/\text{m}^2 = 11\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$
$$T[(n-1): p/2] = t(3), (10\%) = 1,638$$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 718,58/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$
$$e = \text{R\$ } 588,42/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 6.316,84/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 588,42/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de apartamento, para o mês de agosto/2017 e pagamento à vista, será de R\$ 6.316,84/m².