



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo nº: 1130320-30.2014.8.26.0100/01
Cumprimento de Sentença
Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO VI
Requerido: ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL


Noil Francisco Camargo Sampaio, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 5060166340/D, atuando no presente feito na honrosa condição de Perito Judicial, nomeado às fls. 75 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. apresentar o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em visita de reconhecimento ao imóvel e consequente desenvolvimento de diversas diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação do bem em estudo, motivo pelo qual requer a juntada do trabalho técnico apenso a esta inicial.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 16 de julho de 2018.


Noil Francisco Camargo Sampaio
CREA nº 5060166340



Laudo

Técnico

Pericial



LAUDO DE AVALIAÇÃO **PROCESSO JUDICIAL Nº 1130320-30.2014.8.26.0100/01**

1. Objetivo da Avaliação Pericial

O presente laudo pericial tem o objetivo de apurar o valor do imóvel penhorado, cuja descrição consta da matrícula nº 120.537, lavrada junto ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, juntada aos autos e a seguir reproduzida:

- Matrícula nº 7.037 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

“Apartamento nº 39, tendo a área útil de 32,50 m², área comum de 10,22 m² e área total construída de 42,72 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,130% no terreno e coisas comuns do prédio sito à Rua Conselheiro Furtado, nº 1.108, antigo nº 168, no 2º Subdistrito – Liberdade – Contribuinte nº 033.026.0186/0218, medindo o terreno 18,87 metros de frente para a referida Rua, por 48,20 metros de frente aos fundos do lado que confronta com Otavio de Moraes, atualmente prédio nº 1.114 da referida rua, por 37,25 metros de frente aos fundos de lado que confronta com propriedade de Jorge Tibiriçá Filho, atualmente prédio 1088 da rua Conselheiro Furtado, tendo nos fundos largura de 17,00 metros, confrontando na extensão de 15,50 metros com propriedade de João Franco de Camargo e na extensão de 1,50 metros com propriedade do espólio de Jorge Tibiriçá, onde existe atualmente a Igreja Nossa Senhora do Líbano, que faz frente para a Rua Tamandaré”.

2. Relato das Diligências Realizadas

O signatário, após retirar os autos em cartório, dirigiu-se ao local do imóvel, localizado à Rua Conselheiro Furtado, nº 1108, apto. 39, uma vez que a vistoria já estava agendada.

Estava presente na vistoria:

- ✓ Sr. Estenio de Oliveira – Síndico do Condomínio.



A vistoria foi realizada na presença do Sr. Síndico, com a retirada de fotografias, as quais serão apresentadas em tópico posterior.

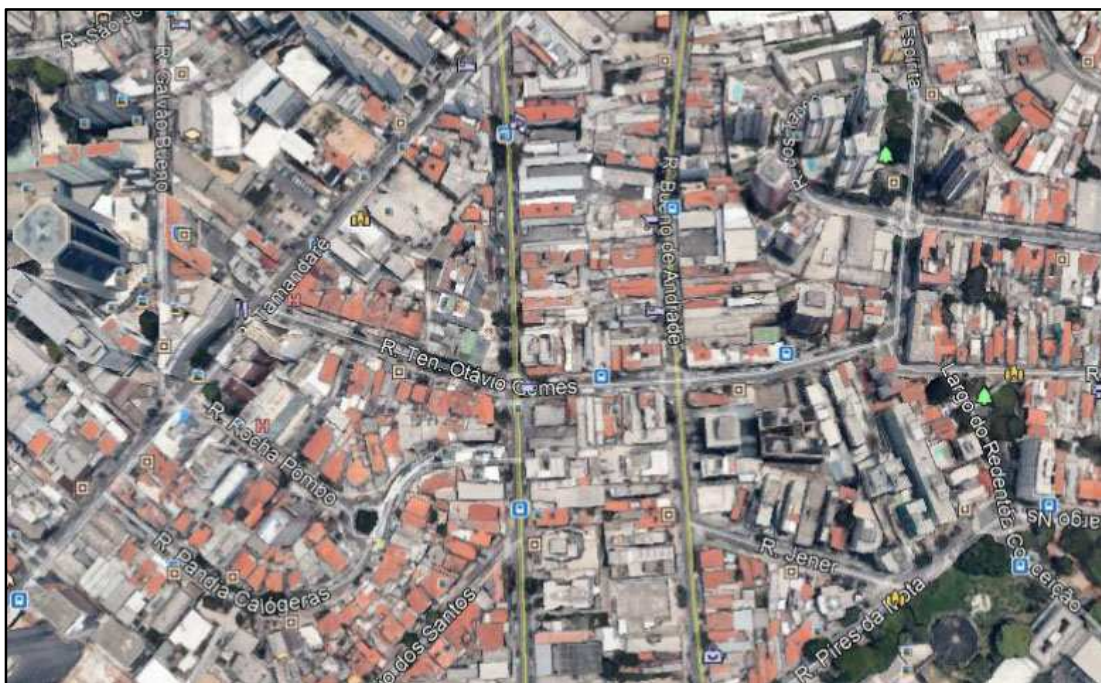
Realizada a vistoria, partiu-se para a obtenção de elementos comparativos que permitissem a apuração do valor do imóvel penhorado.

De posse dos elementos, foi possível concluir a presente avaliação, com a elaboração deste laudo pericial.

3. Descrição Fática dos Imóvel

3.1. Localização.

O imóvel em estudo localiza-se na Rua Conselheiro Furtado, nº 1.108, apto. 39, Edifício Paulo VI, no 2º Subdistrito - Liberdade, Zona Central da Cidade de São Paulo, como pode ser verificado na próxima foto aérea do local.





A próxima foto é uma aproximação da anterior, permitindo uma visão do entorno do Edifício onde se localiza o imóvel penhorado.



3.2. Região

O imóvel localiza-se na zona central da cidade de São Paulo.

A região caracteriza-se pela presença de imóveis residenciais e comerciais.

3.3. Infraestrutura

O local apresenta todos os melhoramentos comuns de áreas urbanizadas, tais como água, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação, TV a cabo, internet banda larga, entre outros.

4. Memorial Fotográfico Comentado

O presente tópico tem a finalidade de permitir ao R. Juízo o conhecimento do imóvel penhorado.



Hall de circulação do 3º andar do Edifício Paulo VI.



Nova vista do hall de circulação, em frente aos elevadores.



Detalhe da porta do apartamento avaliando.



Detalhe para o número de identificação do apartamento avaliando.



Ilustração fotográfica do quarto.



Nova reprodução fotográfica do quarto.



Detalhe da cozinha.



Outra vista da cozinha.



Registro fotográfico do banheiro.

Nova vista do banheiro.





Hall de circulação interno do apartamento avaliando.

5. Descrição dos Acabamentos Utilizados

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Portas	Caixilhos
Hall de Distribuição	Cerâmica	Pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Quarto	Cerâmica	Pintura	Pintura	Sem porta	Ferro
Banheiro	Cerâmica	azulejo e pintura	Pintura	Sem porta	Aluminio
Cozinha	Cerâmica	azulejo e pintura	Pintura	Sem porta	Aluminio

6. Avaliação do Valor dos Imóveis

6.1. Preliminares

O presente laudo pericial foi elaborado em consonância com a Norma Técnica NBR 14653 em todas as suas partes e com as Normas de Avaliação para Imóveis Urbanos – IBAPE 2011.



6.2. Procedimento Avaliatório Adotado

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na análise de elementos semelhantes aos bens avaliados com o objetivo de encontrar a tendência de formação do seu preço.

Foram utilizados elementos situados na mesma região do bem imóvel e que mantenham as mesmas características de ocupação.

Optou-se por obter elementos comparativos de venda.

6.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por imóveis para venda na mesma região do imóvel avaliando.

Foram obtidos 07 elementos para venda, sendo um no próprio Condomínio em que se encontra o imóvel penhorado. Todos os elementos pesquisados estão ilustrados no **ANEXO 1** deste estudo técnico.

Os elementos foram tratados estatisticamente no **ANEXO 2**.

6.4. Valor do Metro Quadrado de Venda

A média aritmética do valor unitário por área útil, após o tratamento por fatores e a homogeneização dos elementos à venda pesquisados, é:

Valor Unitário de Venda = R\$ 5.101,77/m ² Data-base = julho de 2018.

6.5. Valor da Unidade Condominial Penhorada

O valor da unidade condominial nº 39 será apurado pela seguinte fórmula genérica:

Valor de Venda = Valor Unitário de Venda x Área Útil



Onde:

∴ Valor Unitário de Venda = R\$ 5.101,77/m²;
 ∴ Área Útil = 32,50 m².

Substituindo os valores, tem-se:

Valor de Venda = R\$ 5.101,77/m² x 32,50 m²

Valor de Venda = R\$ 165.807,43

Em números inteiros:

Valor da Unidade Condominial nº 39 = R\$ 166.000,00
 Data-base = julho

Pode-se afirmar que a avaliação em curso atingiu grau III.


7. Encerramento

Vistoriado o imóvel penhorado, realizada intensa e complexa pesquisa por elementos comparativos, foi possível apurar o seu valor de mercado.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, além desta, datada e assinada, assim como pelos anexos discriminados a seguir.

Termos em que
 Pede Deferimento,

São Paulo, 16 de julho de 2018.


Noil Francisco Camargo Sampaio
CREA nº 5060166340



Anexos

- 1- Caracterização dos Elementos Pesquisados – Venda;
- 2- Tratamento Estatístico dos Elementos Pesquisados – Venda;



Anexo 1

Caracterização *dos* *Elementos* *Pesquisados*



Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	1
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 1.114 - 1º andar
Edifício	
Contato	Imobiliária Nova São Paulo - Sra. Eva
Telefone	5592-3200
Valor Venda	R\$ 320.000,00
Natureza	oferta
Área Total do Imóvel	60,00 m2
Índice Fiscal	1.826,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão Simples
Número de Dormitórios	2
Número de Vagas de Garagem	0
Coefficiente Construtivo	1,68 x R8N
Idade Aparente	40 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,370
FOC	0,496

Ilustração do Elemento Comparativo





Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	2
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 1.265 - 5º andar
Edifício	Edifício Carol
Contato	Sergio - Corretor Autonomo
Telefone	98244-4113
Valor Venda	R\$ 400.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	43,00 m2
Índice Fiscal	1.906
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão médio
Número de Dormitórios	1
Número de Vagas de Garagem	1
Coefficiente Construtivo	1,69 x R8N
Idade Aparente	09 anos
Grau de Conservação	regular
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,891
FOC	0,912

Ilustração do Elemento Comparativo



Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	3
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 1.401 - 4º andar
Edifício	Edifício Elina
Contato	Conselheiro Imóveis - Sr. Fernando
Telefone	3341-4886/99182-9367
Valor Venda	R\$ 550.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	117,00 m ²
Índice Fiscal	1.906,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão simples
Número de Dormitórios	2
Número de Vagas de Garagem	0
Coefficiente Construtivo	1,68 x R8N
Idade Aparente	42 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,332
FOC	0,466

Ilustração do Elemento Comparativo





Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	4
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 1.088 - 3º andar
Edifício	Ed. Adrianos
Contato	Carmem imóveis - Sra. Carmem
Telefone	3209-0145/3209-7867
Valor Venda	R\$ 320.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	60,00 m ²
Índice Fiscal	1.826,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão simples
Número de Dormitórios	1
Número de Vagas de Garagem	0
Coefficiente Construtivo	1,68 x R8N
Idade Aparente	45 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,282
FOC	0,425

Ilustração do Elemento Comparativo

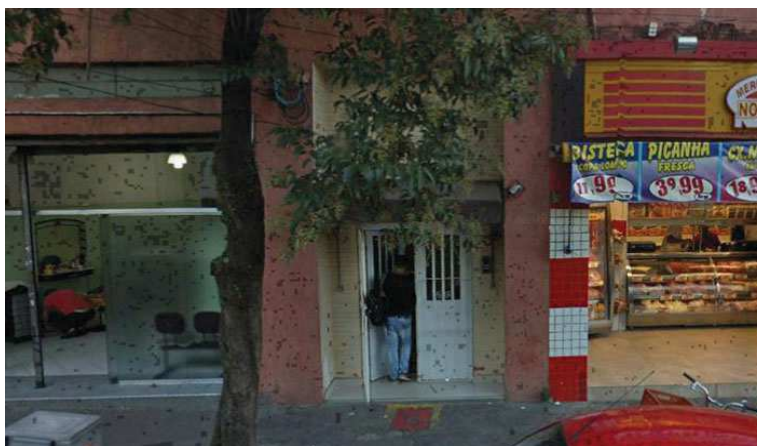




Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	5
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 1.108 - apto. 55
Edifício	Ed. Paulo VI
Contato	Proprietária - Sra. Terezinha
Telefone	99262-4321
Valor Venda	R\$ 160.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	32,00 m ²
Índice Fiscal	1.826,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão simples
Número de Dormitórios	1
Número de Vagas de Garagem	0
Coefficiente Construtivo	1,47 x R8N
Idade Aparente	40 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,370
FOC	0,496

Ilustração do Elemento Comparativo





Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	6
Endereço	Rua Conselheiro Furtado, 645 - 10º andar
Edifício	Cond. Ed. Maringa
Contato	Lopes imobiliária - Sr. Milton
Telefone	2262-9988
Valor Venda	R\$ 286.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	35,00 m ²
Índice Fiscal	1.978,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão simples
Número de Dormitórios	1
Número de Vagas de Garagem	0
Coefficiente Construtivo	1,68 x R8N
Idade Aparente	30 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,512
FOC	0,610

Ilustração do Elemento Comparativo





Processo Judicial n.º 1130320-30.2014.8.26.0100
19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
COND. ED. PAULO VI x ORDINARIATO MARONITA DO BRASIL
Caracterização dos Elementos Comparativos Pesquisados

Elemento n.º	7
Endereço	Rua José Getulio, 261
Edifício	
Contato	Mauro - Corretor Autônomo
Telefone	94037-6210
Valor Venda	R\$ 820.000,00
Natureza	Oferta
Área Total do Imóvel	160,00 m ²
Índice Fiscal	1.624,00
Padrão Construtivo Normativo	Apartamento padrão medio
Número de Dormitórios	3
Número de Vagas de Garagem	1
Coefficiente Construtivo	1,93 x R8N
Idade Aparente	39 anos
Grau de Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente Hoss/Heidecke	0,380
FOC	0,504

Ilustração do Elemento Comparativo





Anexo 2

Tratamento Estatístico dos Elementos Pesquisados



Pesquisa de Valores Unitários de Apartamentos para a Região Estudada

Amostra	Endereço	Oferta ou Venda	Valor de Venda (A)	Valor de Venda com Deságio (-10%) (B)	Área (C)	Número de Vagas (D)	Número de Dormitórios (E)	Padrão Construtivo (F)	Coefficiente Construção (G)	Coefficiente Depreciação (H)	Índice Fiscal (I)	Valor Unitário (J)	Fator Construção (K)	Valor Construção (L)	Unit + Construção (M=J+L)	Fator Depreciação (N)	Valor Depreciação (O)	Unit + Depreciação (P=J+O)	Fator Transposição (Q)	Valor Transposição (R)	Unit + Transposição (S=J+R)	Valor do M ² Homogeneizado (T = J+L+O+R) (R\$/m ²)
1	Rua Conselheiro Furtado, 1.114 - 1º andar	oferta	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	60,00	0,00	2,00	Apartamento padrão Simples	1,68	0,496	1.826,00	4.800,00	1,00	0,00	4.800,00	1,00	0,00	4.800,00	1,00	0,00	4.800,00	4.800,00
2	Rua Conselheiro Furtado, 1.265 - 5º andar	Oferta	R\$ 420.000,00	R\$ 378.000,00	43,00	1,00	1,00	Apartamento padrão médio	1,69	0,847	1.906,00	8.790,70	0,99	-62,35	8.728,35	0,59	-3.644,11	5.146,58	0,96	-368,97	8.421,73	4.715,27
3	Rua Conselheiro Furtado, 1.401 - 4º andar	Oferta	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	117,00	0,00	2,00	Apartamento padrão simples	1,68	0,425	1.906,00	4.230,77	1,00	0,00	4.230,77	1,17	704,46	4.935,23	0,96	-177,58	4.053,19	4.757,66
4	Rua Conselheiro Furtado, 1.088 - 2º andar	Oferta	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	60,00	0,00	1,00	Apartamento padrão simples	1,68	0,425	1.826,00	4.800,00	1,00	0,00	4.800,00	1,17	799,25	5.599,25	1,00	0,00	4.800,00	5.599,25
5	Rua Conselheiro Furtado, 1.108 - apto. 55	Oferta	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	32,00	0,00	1,00	Apartamento padrão simples	1,68	0,496	1.826,00	4.500,00	1,00	0,00	4.500,00	1,00	0,00	4.500,00	1,00	0,00	4.500,00	4.500,00
6	Rua Conselheiro Furtado, 645 - 10º andar	Oferta	R\$ 286.000,00	R\$ 257.400,00	35,00	0,00	1,00	Apartamento padrão simples	1,68	0,610	1.978,00	7.354,29	1,00	0,00	7.354,29	0,81	-1.370,48	5.983,80	0,92	-565,14	6.789,14	5.418,66
7	Rua José Getúlio, 261	Oferta	R\$ 820.000,00	R\$ 738.000,00	160,00	1,00	3,00	Apartamento padrão médio	1,69	0,425	1.624,00	4.612,50	0,99	-32,71	4.579,79	1,17	768,03	5.380,53	1,12	573,72	5.186,22	5.921,54
												média	5.584,04		5.570,46		5.192,20		5.507,18	5.101,77		
												desvio padrão	1.760,50		1.744,69		504,79		1.547,56	538,66		
												Coefficiente de variação	31,53%		31,32%		9,72%		28,10%	10,56%		

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

1) Somatório Geral dos Elementos Comparativos Pesquisados		35.712,37
2) Média Aritmética Simples dos Elementos Comparativos		R\$ 5101,77 /m2
3) Limite Superior do Intervalo de Arbítrio (+30%)		R\$ 6632,30 /m2
4) Limite Inferior do Intervalo de Arbítrio (-30%)		R\$ 3571,24 /m2
5) Elementos Discrepantes do Intervalo de Arbítrio		NIHIL
6) Média Geral Saneada da Amostra		R\$ 5101,77 /m2

Situação Paradigma:

Área	32,50 m2
N.º de vagas	0
Padrão Construtivo	Apartamento Padrão Simples
Coefficiente Construtivo	1,68
Idade Aparente	40
Conservação	necessitando de reparos simples
Coefficiente de Depreciação	0,496
Índice Fiscal	1.826

Valor Final da Avaliação Pericial

Valor Unitário por Unidade de Área Útil de Apartamento

R\$ 5101,77 /m2

(data-base = julho de 2018)