

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1121588-60.2014.8.26.0100

CONTROLE: 2014/002320

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDÍFICIO NANCY

REQUERIDO: JANAÍNA BERSA DE SANT'ANNA

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: PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDÍFICIO NANCY, em face de JANAÍNA BERSA DE SANT'ANNA, 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

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**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***uma vaga ou espaço para estacionamento de carro em lugar indeterminado na garagem localizada nos 2º e 3º pavimentos do Edifício Nancy, situado na Av. Alcântara Machado, nº 2.718, esquina com a Rua Benedito Barbosa, nº 96, Belenzinho, 10º Subdistrito - Belenzinho, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 33.300,00, para o mês de MAIO de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 282, 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. 268), objeto da presente ação, a saber:

Uma vaga em lugar indeterminado na garagem do 2º e 3º pavimentos do Edifício Nancy, situado na Av. Alcântara Machado, nº 2.718, Belenzinho, 10º Subdistrito - Belenzinho, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Av. Alcântara Machado, nº 2.718, esq. com R. Benedito Barbosa e R. João Tobias
Número da matrícula:	nº 21.351 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Av. Alcântara Machado (Av. Radial Leste), R. Benedito Barbosa e R. João Tobias
Bairro:	Belenzinho, 10º Subdistrito - Belenzinho
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: 027.

Quadra: 082.

Índice Fiscal: R\$ 1.545,00, para o exercício fiscal de 2018.

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 leste da capital, distando cerca de 4,5 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 construções residenciais térreas e assobradadas, galpões de uso industrial e logístico, além de edifícios residenciais, geralmente de padrão médio, mesclados a construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Radial Leste, o Viaduto Bresser, Viaduto Guadalajara, o Parque da Moóca, o Hospital Salvalus, a Rua dos Trilhos e a Estação Bresser-Mooca de Metro.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NANCY foi implantado em terreno urbano, com topografia plana e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frentes para as 03 vias que configuram a quadra (Av. Alcântara Machado, R. Benedito Barbosa e R. João Tobias), que é ocupada integralmente pelo terreno. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas com os passeios públicos.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	11 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE GARAGEM - SOBRESOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	43 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NANCY tem 43 anos e é constituído por bloco único, com 11 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de garagem, com 10 apartamentos por andar, totalizando 110 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões em gradil metálico. Os pedestres, pela Av. Alcântara Machado, enquanto que o acesso de veículos se dá pela R. Benedito Barbosa. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada junto ao acesso de pedestres.

A edificação ocupa todo o terreno ao nível do térreo e dos dois pavimentos imediatamente acima, onde estão salões de uso comercial, de acessos independentes do condomínio, no térreo; e dois níveis de garagens, no 1º e 2º andares. A torre de apartamentos, em formato de “H”, está implantada paralelamente a Av. Alcântara Machado, junto à esquina com a R. Bendito

Barbosa.

As paredes externas do edifício possuem revestimento com massa e pintura.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo 2º e 3º pavimentos. As vagas de garagem possuem matrículas independentes dos apartamentos e, segundo informações colhidas no local junto à administração, apenas moradores do condomínio podem utilizá-las para o estacionamento de veículos. No presente caso, **somente a vaga indeterminada de garagem foi penhorada** e, para efeito da avaliação, constitui o imóvel avaliando.

O condomínio não conta com itens de lazer. Como itens de segurança, o condomínio conta com alarme, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores.

O hall, no pavimento térreo do Ed. Nancy, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que a garagem do Ed. Nancy, onde se localiza a vaga avalianda, apresenta piso de concreto com pintura, paredes com pintura sobre massa e com tijolos vazados nas divisas, e teto com pintura.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 21.351**, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

<u>Vaga indeterminada</u>	
Área Total	= 28,45 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,2778%.

A edificação onde se encontra o imóvel avaliando – vaga – se enquadra no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 1.3.3, 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 foi alcançado com a aplicação do Método da Renda a partir de dados e informações sobre as transações de locação mensalista de

vagas de estacionamento no próprio Ed. Nancy, obtidas junto à administração do condomínio.

A adoção do Método da Renda para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas do imóvel avaliando e da baixa ocorrência de imóveis com características semelhantes para a venda nas imediações.

Por tratar-se de valores de locação de imóveis (vagas de garagem) localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando foi dispensável a aplicação dos índices relativos à localização, padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente dos imóveis, para ajuste destes parâmetros.

Cabe consignar que a comercialização do imóvel em questão (vaga de garagem) e respectivas condições de uso devem também se pautar nas determinações estabelecidas na Convenção do presente Condomínio.

A pesquisa efetuada junto à administração do condomínio forneceu o valor médio praticado no local de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) mensais pela locação de uma vaga de garagem.

Em função de este valor estar baseado em informações de transações efetivamente praticadas no local, não se deve aplicar o Fator Oferta para o presente caso. Ou seja, o rendimento mensal médio de vaga de estacionamento corresponde a **R\$ 180,00/mês, para maio de 2018.**

Com base nas taxas de rendimento atuais do mercado imobiliário da

região adotou-se a taxa média de rendimento do imóvel de **6,00% ao ano**, adequada para o presente caso. Assim, foi possível determinar o valor do imóvel.

Nestas condições,

$V_i = V_r / im$; onde:

V_i = Valor do imóvel;

V_r = Valor do rendimento médio mensal = R\$ 180,00/mês;

im = taxa de rendimento mensal.

A taxa de rendimento mensal é obtida com a seguinte expressão:

$$im = (ia + 1)^{1/12} - 1 = (0,06 + 1)^{1/12} - 1 = 0,4867\% \text{ a.m.}$$

Substituindo-se, obtém-se:

$$V_i = R\$ 180/\text{mês} / 0,004867$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 36.979,58}$$

Considerando conjuntamente as condições restritivas do imóvel avaliando acerca do seu possível público comprador (proprietários condôminos) e o momento de desaceleração da economia do país que acarreta dentre outras consequências retração do mercado consumidor, é recomendável o arbitramento normativo de fator de redução de 10% (dez por cento) sobre o valor calculado.

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 33.300,00

(TRINTA E TRÊS MIL E TREZENTOS REAIS)

MAIO/2018

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 12 (doze) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com a localização do imóvel; e Anexo II, com fotos do edifício e do interior da garagem.

São Paulo, 03 de maio de 2018.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

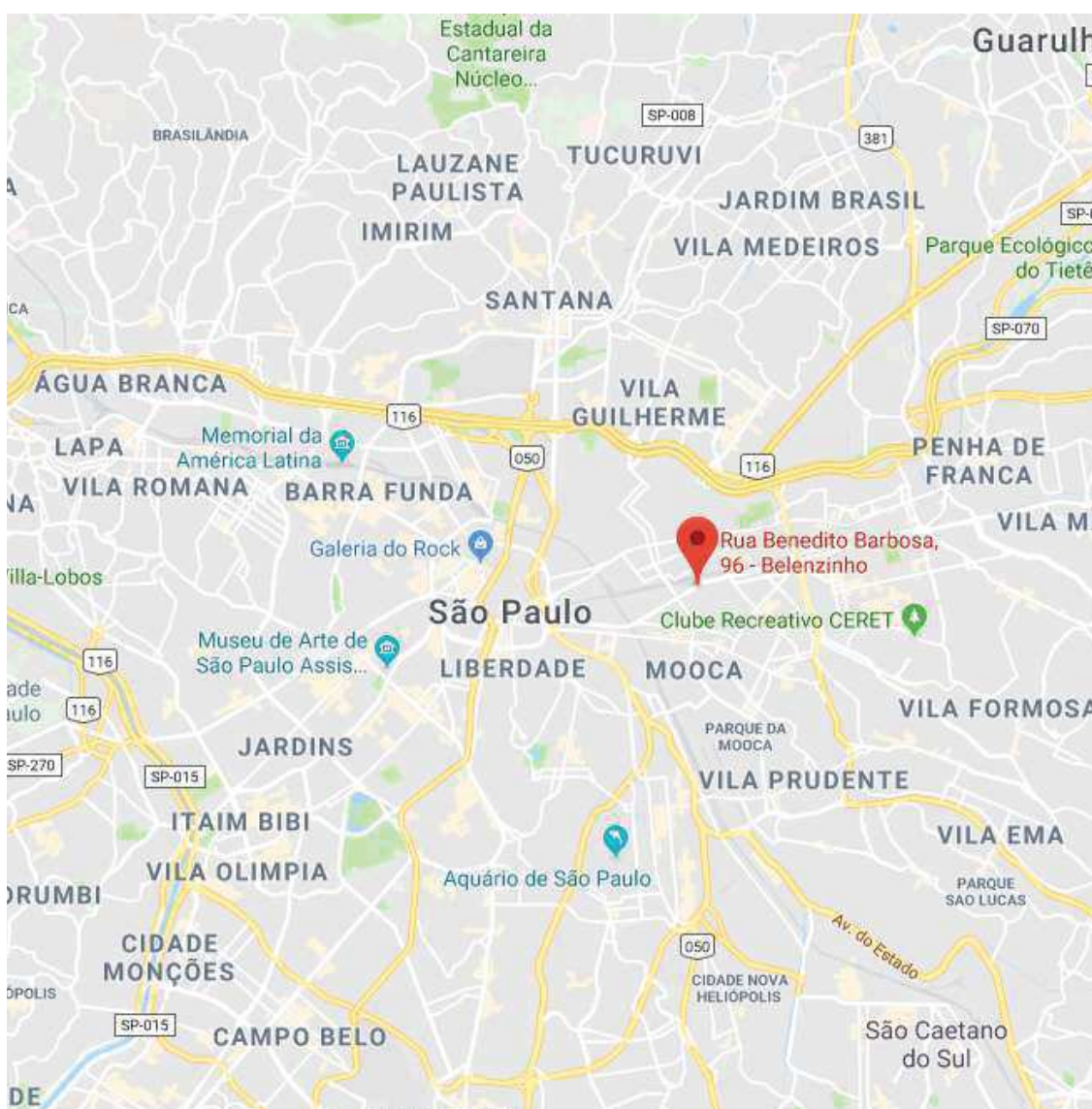
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

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

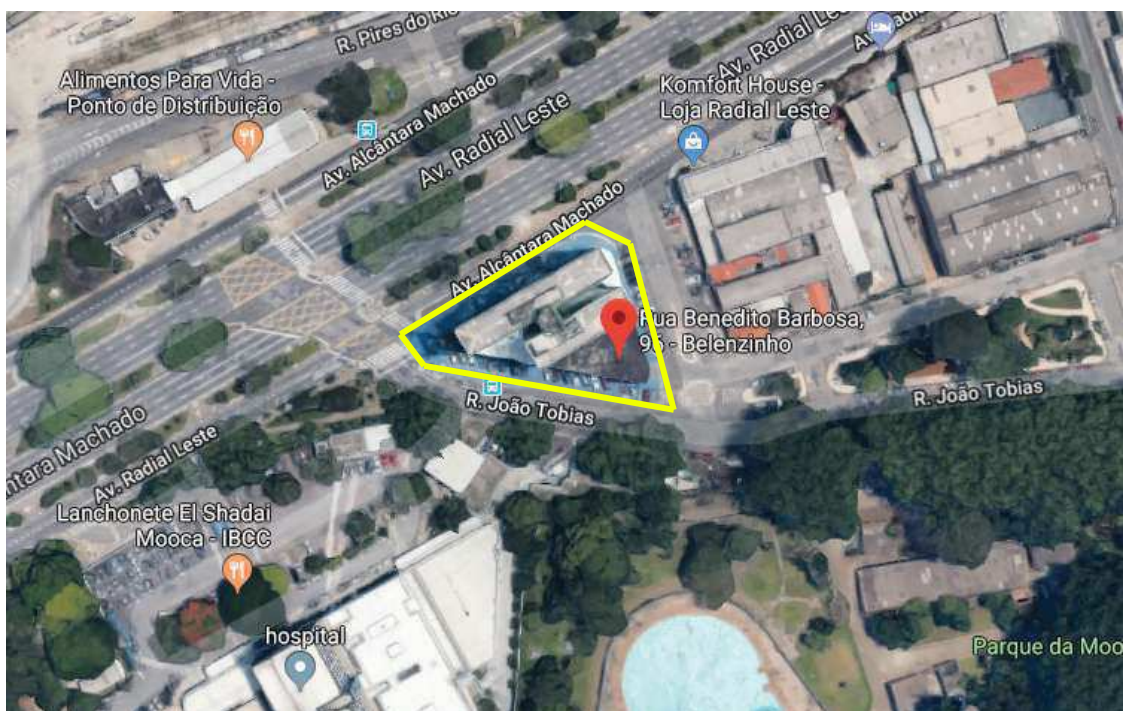
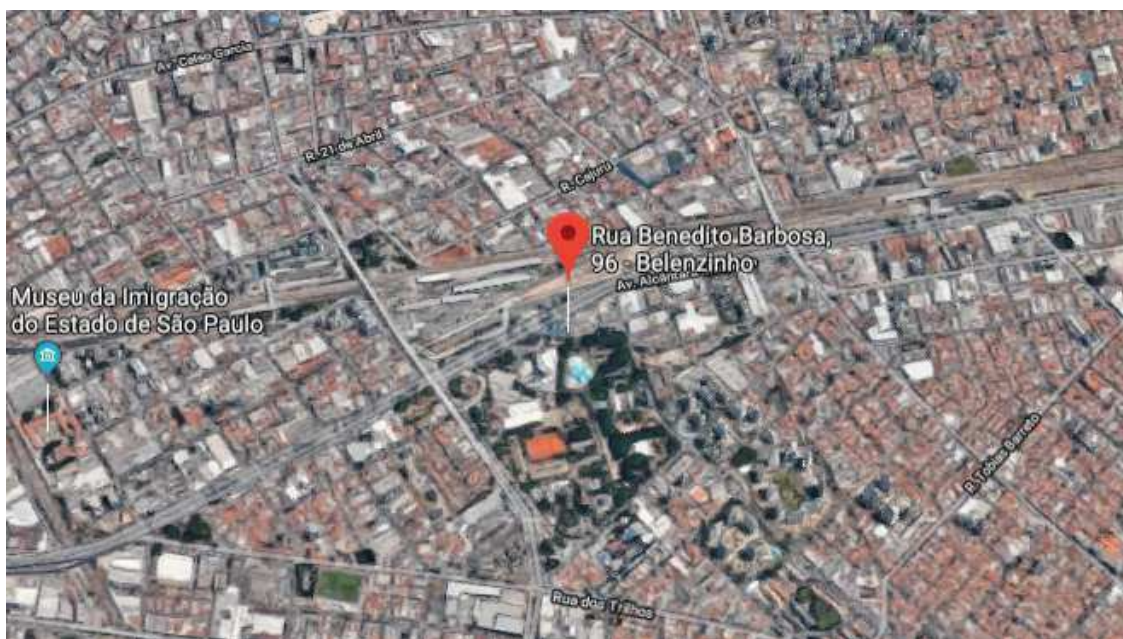
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Av. Alcântara Machado, nº 2.718, esquina com Rua Benedito Barbosa, nº 96, Belenzinho, no 10º Subdistrito – Belenzinho, São Paulo-SP.



Av. Alcântara Machado, nº 2.718, esquina com Rua Benedito Barbosa, nº 96, Belenzinho, no 10º Subdistrito – Belenzinho, São Paulo-SP.



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 07. Vistas gerais do Edifício Nancy, situado à Av. Alcântara Machado, nº 2.718, esquina com Rua Benedito Barbosa, nº 96, Belenzinho, no 10º Subdistrito – Belenzinho, São Paulo-SP. O imóvel objeto da avaliação é uma vaga ou espaço para estacionamento de carro em lugar indeterminado na garagem localizada nos 2º e 3º pavimentos do referido edifício.

**Foto 01**



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

Fotos 07 a 12. Vistas gerais da garagem localizada nos 2º e 3º pavimentos do Edifício Nancy.



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

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

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

**Foto 12**