


Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do  
Foro Central – SP.

Ação de Procedimento Sumário  
Autos n.º 0094837-05.2004.8.26.0100  
Controle nº 1616/04

Paulo Palmieri Magri, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA n.º 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Procedimento Sumário**, promovida por **Condomínio Prédio Tamboré**, em face de **Antonio Rodrigues Gonzales e outro** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 40º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## LAUDO TÉCNICO

  
MEMBRO TITULAR  
I B A P E / S P - nº1019

ÍNDICE

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - VISTORIA
- III - TITULARIDADE DE DOMÍNIO
- IV - AVALIAÇÃO
- V - CONCLUSÃO
- VI - ENCERRAMENTO

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 1. Pesquisa de Elementos Comparativos
- 2. Resumo

**I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento do "Condomínio Prédio Tamboré", situado na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 97, Subdistrito Consolação, município de São Paulo - SP.
  
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls. 279 dos autos.

## II - VISTORIA

No mês de fevereiro do ano de 2015, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

### 2.1. Localização:

Trata-se de um imóvel residencial localizado na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 97, apartamento nº 701, 7º pavimento, Subdistrito Consolação, município de São Paulo - SP.



## 2.2. Melhoramentos Públicos:

A região possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

## 2.3. Do Imóvel em estudo:

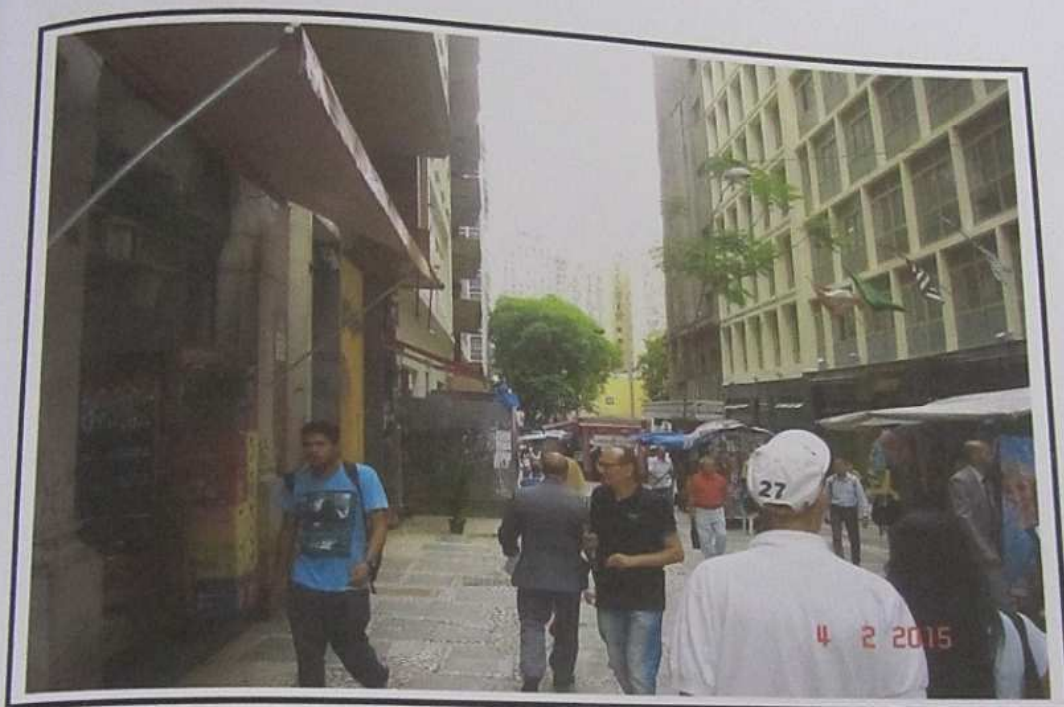
### 2.3.1 Composição do imóvel em estudo

A referida unidade possui área construída de 57,34 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 173/5.600 no terreno e das coisas comuns do condomínio.

O imóvel compõe-se de: sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro e copa/cozinha.

## 2.4. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passa a descrevê-las:



**Foto nº 01:** Vista da Rua Conselheiro Crispiniano. O observador encontra-se defronte ao imóvel em estudo olhando em direção ao Teatro Municipal.



Foto nº 02: Outra vista da Rua Conselheiro Crispiniano. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

319



Foto nº 03: Vista da fachada do Condomínio Prédio Tamboré sob nº 97 da Rua Conselheiro Crispiniano.



320



Foto nº 04: Vista do hall de entrada do Condomínio Edifício Tamboré.

327



**Foto nº 05:** Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira com vidro.



Foto nº 06: Vista de um cômodo com acabamentos idênticos aos da foto retratada anteriormente.

333



Foto nº 07: Vista da copa/cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.

324



**Foto nº 08:** Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso em carpete de madeira, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira com vidro.

325



**Foto nº 09:** Vista de outro cômodo. Suas principais características construtivas são: piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

326



Foto nº 10: Vista de outro cômodo com acabamentos idênticos

*[Handwritten signature]*

### III – DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 255/256 dos autos.

Data: 011/06/1976

Doc.: 5<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 3.189 (Registro Anterior: Transcrição nº 3.314 deste Cartório).

Proprietário: Antonio Rodrigues Gonzalez e outros

Imóvel: "O apartamento nº 701 do 7<sup>o</sup> pavimento do Edifício Casa Tamboré, sito à Rua Conselheiro Crispiniano 97, no 7<sup>o</sup> Subdistrito Consolação, o qual tem a área construída de 57,34 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 173/5.600 no terreno e coisas inalienáveis e de uso comum."

Obs.: Trata-se do imóvel objeto da presente ação.



#### IV - AVALIAÇÃO

1. - **Crítérios:** O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE-SP** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
  
2. - **Nível de Rigor:** O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos".
  
3. - **Método Comparativo Direto:** será considerada para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, ao "**apartamento 701**", com área total, útil e respectiva fração ideal de terreno.
  
- 3.1. - Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve dados a respeito, coletando elementos de oferta e transações consumadas que

guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel paradigma (vide Anexo 1).

3.2. - Trata-se de um método Direto de avaliação, que conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança proporcionada pelo Método Comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

3.3. - As características que resultam no valor dos imóveis em questão, que determinam haver semelhança, basicamente pode-se relacionar da seguinte forma:

- a localização *no mesmo residência ou circunvizinhança*
- o seu tamanho *projeto construção "tipo"*
- o padrão construtivo *apartamento padrão simples*
- a idade aparente *40 (quarenta) anos.*
- a data da oferta *pesquisada em maio/2015*
- a condição pagamento *à vista*
- o valor ofertado *unidade quitada*
- conservação *necessitando de reparos simples.*

Com as características básicas de semelhança acima descritas, entre os comparativos e o valor da unidade habitacional, faremos o selecionamento dos elementos em oferta.

Logo, o valor de venda deverá ser obtido através do *Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado*, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, conseguimos obter elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros nas circunvizinhanças obtidos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

3.4. - A unidade em questão, "apartamento nº 701", localizado no 7º pavimento do "Condomínio Prédio Tamboré" com entrada pelo n.º 701 da Rua Conselheiro Crispiniano, possui as seguintes características:

* padrão	<i>apartamento padrão simples</i>
* idade aparente	40 (quarenta) anos
* valor base	maio/2015
* valor à vista	método comparativo
* área	57,34 m <sup>2</sup>

3.5. - Pesquisa de valores unitários:

\* **atualização**: Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- \* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e também para corrigir o fato dos apartamentos paradigmas estarem em melhor estado de conservação do que o imóvel avaliando.
- \* **pesquisa:** será realizada na mesma região geoeconômica, abrangendo apenas imóveis negociados e/ou em oferta no mesmo edifício e também opiniões de profissionais do ramo local. Os tratamentos de homogeneização, neste caso, abrangem apenas as condições de pagamento a vista em relação às áreas construídas, concluindo-se, em cada comparativo, por valores comparáveis de venda das unidades.
- \* **planilha:** para tratamento dos comparativos obtidos, que serão adiante apresentados, terá como diferença em relação à unidade paradigma, o fator de verticalidade e a localização da face a que se encontra, sendo desconsiderados em nossa análise, por não haverem diferenças significativas, segundo informações de profissionais do ramo e especificação de unidades já comercializadas no edifício em estudo.

#### 4. – Apartamento nº 701 - “Condomínio Prédio Tamboré”.

Assim sendo, o valor de mercado do “apartamento nº 701”, com área de 57,34 m<sup>2</sup>; consoante critérios descritos no Anexo 2 do presente Laudo é de:

Valor do apartamento nº 701 = R\$ 275.530,74

Em números redondos:

<b>"Apartamento nº 701"</b>
<b>Valor á Vista = R\$ 275.530,00</b>
<b>(Duzentos e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais)</b>
<b>base maio/2015</b>

**5. – Do Direito à Penhora**

Considerando-se que a presente avaliação refere-se à 50% do imóvel objeto da matrícula nº 3.189 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, têm-se que o valor da quota parte ideal penhorada é de

**Valor da quota parte ideal de 50% = 0,5 \* R\$ 275.530,00**

Em números redondos:

<b>"50% do Apartamento nº 701"</b>
<b>Valor á Vista = R\$ 137.760,00</b>
<b>(Cento e trinta e sete mil e setecentos e sessenta reais)</b>
<b>base maio/2015</b>



**V - CONCLUSÃO**

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação, tratando-se de 50% do valor total do imóvel, ou seja, **R\$ 137.760,00 (Cento e trinta e sete mil e setecentos e sessenta reais)**, válido para o mês de **maio de 2015**, do "apartamento nº 701", localizado no 7º pavimento do "Condomínio Prédio Tamboré" da Rua Conselheiro Crispiniano, nº 97, Subdistrito Consolação, município de São Paulo, contendo área útil de 57,34 m<sup>2</sup>.

**"APARTAMENTO Nº 701" – "Condomínio Edifício Tamboré".**

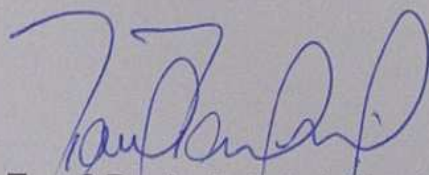
<b>"50% do Apartamento nº 701"</b>
<b>Valor á Vista = R\$ 137.760,00</b>
<b>(Cento e trinta e sete mil e setecentos e sessenta reais)</b>
<b>base maio/2015</b>

**VI - ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 23 (vinte e três) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário gostaria de agradecer a nomeação e de colocar-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 11 de maio de 2015.



**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117-0  
Membro Titular do IBAPE/SP

**ANEXO - I**  
**Pesquisas de Elementos Comparativos**





GeoAvaliarPro

258

**DADOS DA FICHA 1****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
SETOR: 6 QUADRA:**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO: Avenida Ipiranga  
COMP.: 2º andar  
CEP:

ÍNDICE DO LOCAL: 2.865,98

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

UF: SP BAIRO: República

**DADOS DA REGIÃO**NÚMERO: 1200  
CIDADE: SAO PAULO - SP**MELHORAMENTOS:** PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 TV A CABO**DADOS DO TERRENO**ÁREA (Ar) M²: 1,00  
ACCESSIBILIDADE: Direta  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco  
TESTADA - (ct) m:  
FORMATO: Regular 1,00  
PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ESQUINA: Não**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE: 35 anos

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 38,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0

ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0

**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00

MOBILIÁRIA: Mauritania Imóveis

CONTATO: Sr. Pereira

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-32590056

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.736,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.737,84
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.0002
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



GeoAvaliarPro

334

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

SETOR: 6 QUADRA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São João

COMP.: esquina com Rua Duque BAIRRO: República

CEP:

UF: SP

ÍNDICE DO LOCAL: 1,674,82

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 TV A CABO

CIDADE: SAO PAULO - SP

NÚMERO: 5N

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO:

Regular 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ESQUINA: Não

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. DEP. (k): 0,718

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

ELEVADORES: 2

SUÍTES: 0

PLAYGROUND: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES: 0

COEF. PADRÃO: 1,470

IDADE: 25 anos

FRAÇÃO: 0,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 40,00

FACE:

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

PISCINA: 0

APTO/ANDAR: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

SUB-SOLOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00

MOBILIÁRIA:

J.R. Imóveis

CONTATO:

Sr. José Roberto

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-29220253

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.951,00
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0002
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	