

# 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, Fone: (11) 3721-6399, São Paulo-SP - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br **Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min** 

#### TERMO DE PENHORA

Processo Digital n°: 1001393-43.2015.8.26.0704/01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Executado: Condomínio Edifício Morada Villa Verde
Executado: Genildo Ribeiro Alves da Silva e outro

Em São Paulo, aos 23 de janeiro de 2019, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro Regional XV -Butantã, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 22, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PINHEIRO ou BLOCO 05, integrante do CONDOMÍNIO MORADA VILLA VERDE, situado à RUA TRAJANO REIS, nº 144, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 64,59m2, área comum de 47,656m2, área de garagem de 17,642m2, perfazendo a área total construída de 129,888m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3626% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, e ainda, o direito à guarda de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, sujeito a manobrista, na garagem coletiva do Edifício, localizada nos 1º e 2º subsolos. (Contribuinte 159.210.0203-7), de matrícula nº 97.382 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Genildo Ribeiro Alves da Silva, CPF nº 041.698.388-07, RG nº 22.885.352-7 e Sandra Weise Leite Ribeiro, CPF nº 248.645.198-62, RG nº 23.332.178-0. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



# 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 n°: 1001393-43.2015.8.26.0704/01

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Executado: Condomínio Edifício Morada Villa Verde
Executado: Genildo Ribeiro Alves da Silva e outro

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

Vistos.

Fl. 165/167: Respeitado entendimento contrário, entendo que por se tratar de obrigação de natureza *propter rem*, oriunda de despesas ligadas à manutenção e preservação da integridade do próprio bem, possível a "penhora" do bem, uma vez que os referidos encargos constituem espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade do imóvel. Além disso, deve ser considerado que o interesse prevalente na cobrança de encargos de condomínio é o da coletividade que o constitui, que deve receber os recursos para o pagamento das despesas indispensáveis e inadiáveis e, portanto, evidente que a unidade que o integra pode ser objeto de penhora para satisfação do crédito do condomínio, pois o débito está jungido à unidade autônoma.

A alienação fiduciária não afasta a possibilidade de penhora. Ao fim, o que suportará a execução será o próprio bem e, em eventual praceamento e arrematação do imóvel deverá reservar valor suficiente para a quitação do débito garantido, sob pena de apropriação indevida.

Importante destacar que a formalização da penhora sobre o bem não retira da credora fiduciária tal condição nem anula a garantia já registrada.

#### Nesse sentido:

"Agravo de Instrumento. Cobrança de despesas condominiais em fase de execução. Obrigação de natureza propter rem que não se preocupa com o nome do titular do domínio. Admissibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida, ainda que alienado fiduciariamente. Preferência do crédito condominial sobre o crédito decorrente de alienação fiduciária." Recurso provido (Tribunal de Justiça (28ª Câmara de Direito Privado, Agravo de



# 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

*Instrumento nº* 0538265-68.2010.8.26.0000. *Rel. Des. Mello Pinto. Julgado em* 05/04/2011).

"Despesas de condomínio têm natureza propter rem, obrigação que não se preocupa com o nome do titular do domínio, nem com a causa que vincula alguém ao bem: a coisa responde por si. Daí que se admite a penhora pretendida sobre a unidade condominial geradora da dívida ". (AI nº 2062547-91.2013.8.26.0000, 28ª Câm. Dir. Priv., Rel. Celso Pimentel, j. 03/02/2014).

Assim sendo, mantenho a penhora de fl.137, resguardados os direitos do credor

fiduciário.

Intime-se.

São Paulo, 28 de março de 2019.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP

Ref.: PROCESSO Nº 1004081-75.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001080

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA VILLA VERDE

**REQUERIDO: LEANDRO MENDES VAZ** 

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 COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA VILLA VERDE, em face de LEANDRO MENDES VAZ, 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
- **OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
  - 3.1. Informações Básicas
  - 3.2. Mapa Fiscal
  - 3.3. Zoneamento
  - 2.3. Melhoramentos Públicos
  - 2.4. Circunvizinhança
- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
  - 4.1. Terreno
  - 4.2. Benfeitorias
  - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 7. ENCERRAMENTO

#### 1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Pinheiro ou Edifício 5, do Condomínio Morada Villa Verde, situado à Rua Trajano Reis, nº 144, Jardim das Vertentes, no 13º Subdistrito do 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\$ 290.000,00, para o mês de OUTUBRO de 2018.

#### 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 75, 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. 86), objeto da presente ação, a saber:

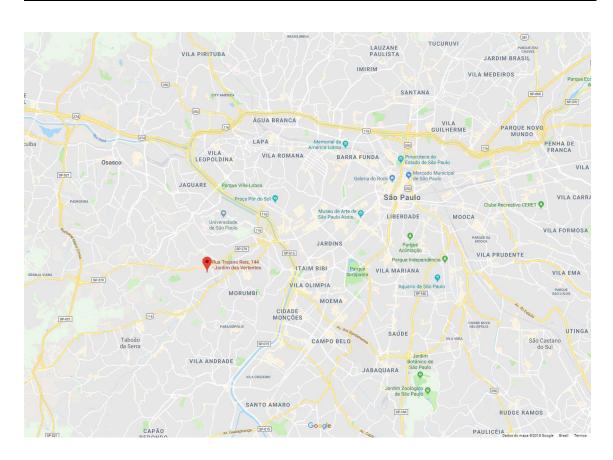
Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Pinheiro ou Edifício 5, do Condomínio Morada Villa Verde, situado à Rua Trajano Reis, nº 144, Jardim das Vertentes, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



# 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

## 3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Trajano Reis, nº 144 (nº 186 no local)			
Número da matrícula:	nº 103.345 do 18º Oficial de Registro de Imóveis			
Numero da matricula.	de São Paulo			
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Carlos Lisdegno Carlucci, Rua Olímpia Lemes			
	da Silva, Rua Salvador Risoléu, Rua Marcilio de Sá e			
complementam a quaura.	Rua Cid Arnaud Costa			
Bairro:	Jardim das Vertentes, 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:** 159.

Quadra: 210.

Índice Fiscal: R\$ 692,00, para o exercício fiscal de 2014.

#### 3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, 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 oeste da capital, distando cerca de 14 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de alguns edifícios residenciais, geralmente de padrão médio, e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares, Av. Min. Laudo Ferreira de Camargo, Avenida Eliseu de Almeida, Av. Prof. Francisco Morato, o Patio Vila Sônia do Metro.

#### 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

### 4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Morada Villa Verde apresenta frentes tanto para a Rua Trajano Reis quanto para a Rua Carlos Lisdegno Carlucci. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico nas divisas com os passeios públicos.

## 4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO			
Nº BLOCOS	08 BLOCOS		
Nº PAVIMENTOS	08 ANDARES + TÉRREO		
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO		
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	Х	
	ALVENARIA	Х	
	MADEIRA		
	OUTROS		
	TELHAS DE FIBROCIMENTO	Х	
TIPO DE COBERTURA	LAJE IMPERMEABILIZADA		
	OUTROS		
IDADE	36 ANOS		
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO		

O Condomínio Morada Villa Verde apresenta 36 anos e é constituído por 08 blocos, com 07 andares de apartamentos, mais térreo, com 04 apartamentos por andar, inclusive no térreo, totalizando 256 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto às calçadas tanto da Rua Trajano Reis quanto da Rua Carlos Lisdegno Carlucci. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias, posicionadas junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por pedra Miracema,

pedra mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo 01 vaga por apartamento, inclusive para o imóvel avaliando – apto. n° 44 do 4º andar térreo do Edifício Pinheiro – 5 – que possui 01 vaga de garagem.

Como itens de lazer o condomínio oferece: churrasqueira, quadra poliesportiva, piscina, salão de festas, brinquedoteca, academia e *playground*. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores em cada bloco.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Pinheiro – 5, apresenta piso revestido por ardósia, paredes e teto com pintura sobre massa e esquadrias de alumínio e vidro.

Observação: Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizadas ao condomínio, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo após entrega de notificação por escrito ao requerido solicitando o contato para agendamento e realização da vistoria em seu imóvel (protocolo em anexo).

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem

adentrá-lo, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante e áreas comuns possibilitaram a aferição do real valor do imóvel.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 71 do Edifício Ipê – 2 do Condomínio Morada Villa Verde, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

# SALA (02 ambientes)

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

#### **03 DORMITÓRIOS**

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

#### **BANHEIRO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmico;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

# **COPA / COZINHA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

# ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejo cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- esquadrias 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 № 103.345, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento 44, do 4º andar do EDIFÍCIO PINHEIRO – EDIFÍCIO 5, integrante do CONDOMÍNIO MORADA VILLA VERDE, apresenta as seguintes áreas:

> Área privativa  $= 64,59 \text{ m}^2;$

 $= 47,656 \text{ m}^2;$ Áreas comuns

Área de garagem (01 vaga) =  $17,642 \text{ m}^2$ ;

Área Total  $= 129,888 \text{ m}^2;$ 

Fração ideal de terreno = 0,3626%.

O imóvel 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 enquadrase 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 35 anos, resultando em um fator de adequação ao obsoletismo (Foc) de 0,553.

# 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 CONDOMÍNIO MORADA VILLA VERDE 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 CONDOMÍNIO MORADA VILLA VERDE, 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 médio, 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 II do presente Laudo e forneceram, para **outubro de 2018**, o valor unitário de **R\$ 4.511,67/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:

 $V = 64,59 \text{ m}^2 \text{x R} + 4.511,67/\text{m}^2$ 

V = R\$ 291.408,62

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

# VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS) OUTUBRO/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: 08 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: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
iteiii		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 <b>*a</b>

<sup>\*</sup>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 atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

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:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo 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 - 11 pontos (item 1 - 3 pts, item 2 - 2 ptS, item 3 - 3 pts, item 4 - 3 pts) - e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Decerie	Grau		
Descrição	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 16 (dezesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com o protocolo da notificação entregue no local.

São Paulo, 22 de outubro 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 – FOTOGRAFIAS**

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Condomínio Morada Villa Verde, situado à Rua Trajano Reis, nº 144 (nº 186 no local), Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



Foto 01



Foto 02

Fotos 03 a 23. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Morada Villa Verde.



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

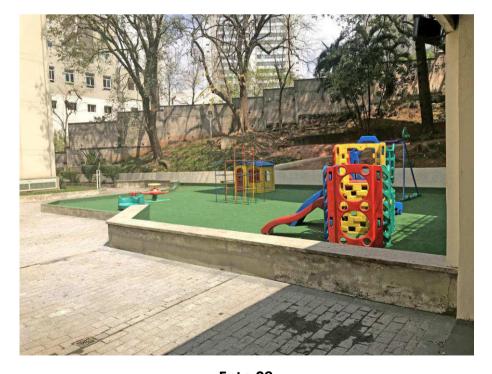


Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

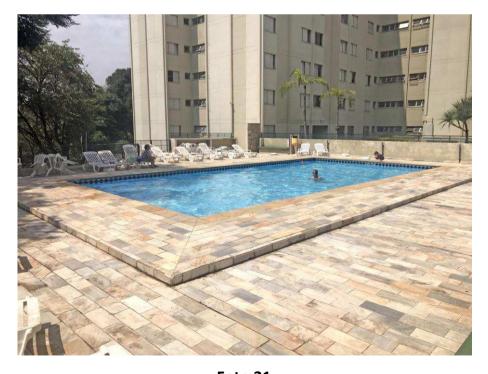


Foto 21



Foto 22



Foto 23

Fotos 24 a 26. Vistas gerais da garagem do Condomínio Morada Villa Verde.



Foto 24



Foto 25



Foto 26

Foto 27. Vista geral do hall do 4º andar do Edifício Pinheiro – 5 – do Condomínio Morada Villa Verde.



Foto 27

Fotos 28 a 35. Vistas gerais do apto. 71, do 7º andar do Edifício Ipê – 2 – do Condomínio Morada Villa Verde, imóvel semelhante ao objeto da avaliação – ap. 44 do 4º andar do Edifício Pinheiro – 5.



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

#### **ANEXO II**

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES APARTAMENTOS - RUA TRAJANO REIS, № 144, APTO. 44, ED. PINHEIRO - 5, JARDIM DAS VERTENTES, 13º SUBDISTRITO DO 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 Obsolescência (Foc)** foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.
- **1.3. Fator 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. Fator 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** todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel 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:

 $q = [(Fp \times Foc \times 0.8) + (Fl \times 0.2)] \times (Vo/A) \times 0.9;$  onde:

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

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

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

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 obsoletismo 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.

# DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

#### Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Trajano Reis, nº 144 (identificado pelo nº 186 no local), apto. 44, no 4º andar do Edifício Pinheiro – Edifício 5, integrante do Condomínio Morada Villa Verde, Jardim Das Vertentes, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.
  - Padrão construtivo: médio, Fp<sub>a</sub> = 1,926<sub>8</sub>N.
  - Idade aparente: 35 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 obsoletismo: Foc<sub>a</sub> = 0,553.
  - Índice Fiscal = 692,00, para o exercício fiscal de 2014.
  - Área privativa: 64,59m².
  - Vagas de garagem: 01 vaga.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Morada Villa Verde, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização, com exceção dos fatores relacionados ao estado de conservação.

## **ELEMENTO Nº 01**

**Situação:** apartamento no 4º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Morada Villa Verde.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

**Foc:** 0,596.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 400.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES – Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.538,46/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 5.218,79/m²



## **ELEMENTO Nº 02**

Situação: apartamento no 1º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem,

Condomínio Morada Villa Verde.

**Área Privativa:** 70,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).

**Foc:** 0,553.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES – Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.214,29/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 3.214,29/m²



## **ELEMENTO Nº 03**

**Situação:** apartamento no 2º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Morada Villa Verde.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

Foc: 0,596.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 280.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES - Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.876,92/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 3.653,15/m²



## **ELEMENTO Nº 04**

Situação: apartamento no 2º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem,

Condomínio Morada Villa Verde.

Área Privativa: 75,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).

**Foc:** 0,553.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES – Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.200,00/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 4.200,00/m²



## **ELEMENTO Nº 05**

Situação: apartamento no 4º andar, com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem,

Condomínio Morada Villa Verde.

**Área Privativa:** 68,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: regular (c).

Foc: 0,620.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 394.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES – Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.214,71/m<sup>2</sup>

Q5 homogeneizado: R\$ 4.763,89/m²



## **ELEMENTO Nº 06**

Situação: apartamento no 7º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem,

Condomínio Morada Villa Verde.

**Área Privativa:** 65,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

Foc: 0,596.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 424.000,00, à vista.

Informante: DG7 IMÓVEIS – Dédalo - (11) 3733-4690.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.870,77/m<sup>2</sup>

Q6 homogeneizado: R\$ 5.531,92/m<sup>2</sup>



## **ELEMENTO Nº 07**

**Situação:** apartamento no 4º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Morada Villa Verde.

Área Privativa: 66,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

**Foc:** 0,596.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 380.000,00, à vista.

Informante: DG7 IMÓVEIS – Dédalo - (11) 3733-4690.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.181,82/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 4.882,73/m²



## **ELEMENTO Nº 08**

Situação: apartamento no 3º andar, com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem,

Condomínio Morada Villa Verde.

**Área Privativa:** 70,00 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).

Foc: 0,553.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 360.000,00, à vista.

Informante: 4THORRES – Augusto - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

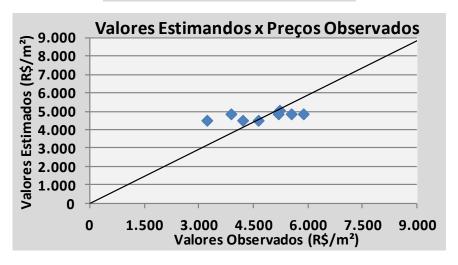
Q8 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.628,57/m²

Q8 homogeneizado: R\$ 4.628,57/m²



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS												
Е			Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Obsolescência - Foc							
l e m e n t	Preço (R\$)	Área (m²)			Coef.	Foc	Varia- ção 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Fator resul- tante	Valor unitário homoge- neizado (R\$/m²)		Amostra Saneada
<b>Avaliando</b> 64,59 0,553												
1	400.000,00	65,00	0,9	5.538,46	0,596	0,93	-319,67	5.218,79	0,94	5.218,79	1	5.218,79
2	250.000,00	70,00	0,9	3.214,29	0,553	1,00	0,00	3.214,29	1,00	3.214,29	1	3.214,29
3	280.000,00	65,00	0,9	3.876,92	0,596	0,93	-223,77	3.653,15	0,94	3.653,15	1	3.653,15
4	350.000,00	75,00	0,9	4.200,00	0,553	1,00	0,00	4.200,00	1,00	4.200,00	1	4.200,00
5	394.000,00	68,00	0,9	5.214,71	0,620	0,89	-450,82	4.763,89	0,91	4.763,89	1	4.763,89
6	424.000,00	65,00	0,9	5.870,77	0,596	0,93	-338,85	5.531,92	0,94	5.531,92	1	5.531,92
7	380.000,00	66,00	0,9	5.181,82	0,596	0,93	-299,08	4.882,73	0,94	4.882,73	1	4.882,73
8	360.000,00	70,00	0,9	4.628,57	0,553	1,00	0,00	4.628,57	1,00	4.628,57	1	4.628,57
Média 4.715,69			4.511,67			4.511,67						
Desvio padrão 903,07			781,33			781,33						
CV 19,2%					17,3%			17,3%				

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.158,17				
lim. superior: +30% =	R\$ 5.865,17				
Média Saneada =	R\$ 4.511,67				
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.158,17				
lim. superior: +30% =	R\$ 5.865,17				
Desvio Padrão: s =	781,33				
n =	8				
Intervalo de Confiança: e=	390,86				
Lim Min =	R\$ 4.120,81				
Lim. Max =	R\$ 4.902,53				
Coef. de Variação =	17,3%				
Coef. Student: t =	1,415				



## 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento  $N^{\circ}$  01 = R\$ 5.218,79/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$  $3.214,29/m^2$ 

Elemento  $N^{\circ}$  03 = R\$ 3.653,15/m<sup>2</sup>

Elemento  $N^{\circ} 04 = R^{\circ} 4.200,00/m^2$ 

Elemento  $N^{\circ}$  05 = R\$ 4.763,89/m<sup>2</sup>

Elemento  $N^{\circ}$  06 = R\$ 5.531,92/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 07 = R\$  $4.882,73/\text{m}^2$ 

Elemento  $N^{\circ}$  08 = R\$ 4.628,57/m<sup>2</sup>

Média = R\$ 4.511,67/m<sup>2</sup>

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.865,17/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) =  $R$ 3.158,17/m^2$ 

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.511,67/m²**.

# 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.

Desvio Padrão: s = R\$ 781,33/m<sup>2</sup>

Coeficiente de Variação: cv = s / média saneada

cv = R\$ 781,33/m<sup>2</sup> / R\$ 4.511,67/m<sup>2</sup> = 17,3%

Coeficiente da Distribuição de Student: t

$$T[(n-1): p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

e = 
$$(t \times s) / (n^{0.5}) = (1.415 \times R\$ 781.33/m^2) / 8^{0.5}$$
  
e =  $R\$ 390.86/m^2$ 

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. =  $R$4.511,67/m^2 +/- R$390,86/m^2$ 

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de outubro/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 4.511,67/m².

## **ANEXO III**

PROTOCOLO DA NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO ENTREGUE NO LOCAL
SOLICITANDO O CONTATO DO REQUERIDO PARA AGENDAMENTO DE
VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

A Leandro Mendes Vaz ou Proprietário / Ocupante - do imóvel: de matrícula: nº 103.345 do 18º Cartório de registro de imóveis de SP, referente a apartamento nº 44. localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício Pinheiro, ou Edifício Cinco, integrante do Condomínio Morada Villa Verde, à Rua Trajano Reis, nº 186, no 13º subdistrito, Butantã, São Paulo - SP

Ref.: PROCESSO Nº 1004081-75.2015.8.26.0704 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ - SÃO PAULO - SP

**HEITOR FERREIRA TONISSI**, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP — Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação - Procedimento Comum - Despesas Condominiais, requerida por Condomínio Edifício Morada Villa Verde em face de Leandro Mendes Vaz com determinação para avaliação do imóvel em epígrafe, vem solicitar que entre em contato em caráter de urgência através dos fones: 11 5049 3888 / 3554 - cel 11 98444 4416 ou e-mail: heitor@plareng.com.br.

São Paulo, 20 de setembro de 2018.

#### **HEITOR FERREIRA TONISSI**

ARQUITETO E URBANISTA - UNIVERSIDADE MACKENZIE 1992 - CAU № A20700-4. PERITO JUDICIAL - MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP № 1345. PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE / FAAP-SP – 16º TURMA. PERITO JUDICIAL COM ATUAÇÃO EM VARAS CÍVEIS E DE FAMÍLIA DAS COMARCAS DO INTERIOR E CAPITAL DESDE 1997.