

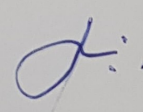
045

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA DA
CIVEL DO FORUM JOÃO MENDES - SP

PROCESSO Nº 0021657-19.2005.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI, Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 0021657-19.2005.8.26.0100** da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** que **CONDOMINIO EDIFICIO IRAMAR** move contra o **FERNANDO SPLENDORE DELLA CASA**, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosa-mente a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte:

L A U D O



I – PRELIMINARES

Processo nº 0021657-19.2005.8.26.0100

23ª Vara Cível do Fórum Joao Mendes

Ação de Procedimento Sumário

Autores:- Condomínio Edificio Iramar

Réu:- Fernando Splendore Della Casa

Imóvel: - Rua Cubatão, nº 158 - apto. 25 - Paraiso

09º Subdistrito Consolação

Contribuinte:- 036.027.0162

Assistente T. Autores:- Não Há

Assistente T. Réu:- Não Há.

I – OBJETO

O objetivo da presente ação, **conforme fls. 551**, consiste na avaliação de uma unidade habitacional descrita como unidade nº 25 – situada no 2º andar do Edifício Iramar, situado a Rua Cubatão, nº 158 - Paraíso – localizado no 09º Subdistrito Vila Mariana.

II. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetivo a avaliação da unidade habitacional nº 25 – 2º pavimento do **“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRAMAR”**, situado à Rua Cubatão, nº 158 - Paraíso, São Paulo/SP.

Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

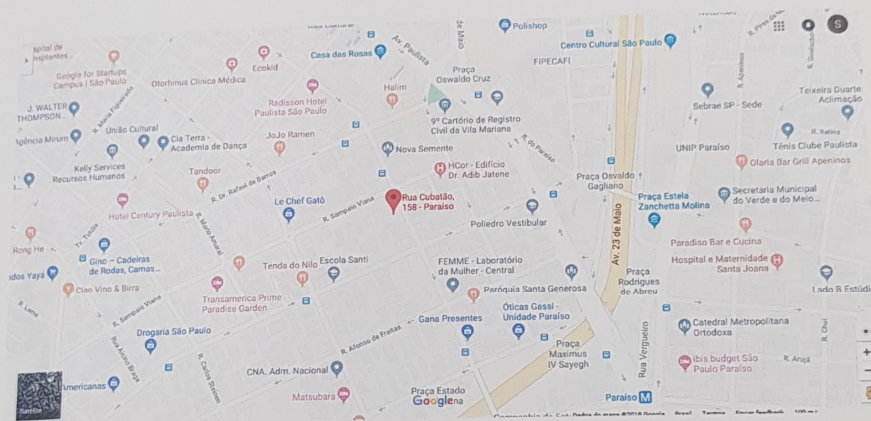
III. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e contato realizado com o atual possuidor do imóvel, o mesmo permitiu a entrada deste signatário na unidade em questão, conforme demonstrado em ilustrações fotográficas que ilustram este trabalho pericial.

648

III.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação refere-se à unidade habitacional nº 25 do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRAMAR", situado à Rua Cubatão, nº 158 - Paraisópolis, São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:



III.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial de alta densidade, enquadrando-se na quinta zona de item 8.2.2.1.5 das "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE".

[Assinatura]

649

O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidões de Fls. 551/553 do 01^o Cartório e Registro de Imóveis da Capital (CRI) matrícula nº 66.731, assim se descreve a unidade nº 25 do imóvel:

"O APARTAMENTO nº 25: localizado no 2º andar do CONDOMINIO EDIFICIO IRAMAR, na Rua Cubatão, nº 158 (Entrada principal), no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte 036.027.0162, com a área de 108,708m², área comum de 10,812m², perfazendo a área total construída de 119,52m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,46411% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

Contribuinte nº 036.027.0162

III.3.1 - BENFEITORIAS.

Do condomínio.

O Edifício Iramar onde está localizado a unidade habitacional é composto por 10 andares mais térreo e subsolo, cada andar contem 6 apartamentos tipo.

Da Unidades Habitacional:

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Dormitório casal, dormitório, banheiro, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.

Acabamentos principais do condomínio:

- Portões: metálico.
- Portas e Gradis: metálicos.
- Fachada: Pintado a látex.
- Piso interno: Granito;
- Forro interno: massa e látex.
- Paredes: pintada a látex.
- Caixilho: alumínio.

651

Acabamentos principais do apartamento nº 25

-Pisos: Piso cerâmico no dormitório e sala de estar, corredor de distribuição, cozinha, banheiros e dependências de empregada.

-Paredes: Pintura na sala, azulejos no banheiro, cozinha, restante látex sobre massa corrida.

-Forros: laje revestida de massa corrida e látex.

-Outros: Caixilhos de alumínio.

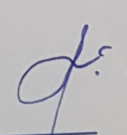
-Áreas:

Área útil..... = 108,708m²

Área total..... = 119,52m²

Fi..... = 1,46411%

-Idade aparente: 38 anos.



IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Como preconizado pelas NORMAS 2004 - das R. Varas da Fazenda Pública, os apartamentos serão avaliados pelo "Método Comparativo Direto".

Na pesquisa, foi calculado o preço da unidade habitacional, nº 25, pelo "método comparativo direto", e utilizando-se de seis (06) elementos, concluiu-se, atendendo "in totum" as "NORMAS 2005", para o local, com o valor de R\$ 680.000,00 (**Seiscentos e oitenta mil reais**), para NOVembro de 2.018 para Rua Cubatão, nº 158 - Paraíso, no trecho, e nas condições em que se encontra o imóvel.

ELEMENTO : 1

Endereço: Rua Cubatão, nº 158	Ofertante: Bloom Negocios Imobiliarios
Cidade: São Paulo	Bairro: Paraiso
Setor:	Quadra: IF:
Informante: Net	
Tipo: oferta	
Telefone: 2394-5140	
Data: setembro/20	

DADOS DO ELEMENTO	
Area Total (m²):	119,52
Area Útil (m²):	108,70
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	5
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

LAZER	
Piscina:	não
Sauna:	não
Playground:	não
Churrasqueira:	não
Salão de festas:	sim
Salão de jogos:	não
Sala de ginástica:	não

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:			

VALOR TOTAL
R\$ 555.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 5.105,80



ELEMENTO : 2

Endereço: Rua Cubatão, nº 158	Ofertante: Bloom Negócios Imobiliários
Cidade: São Paulo	Informante: Net
Bairro: Paraisópolis	Tipo: oferta
Quadra: IF:	Telefone: 2394-5140
	Data: setembro/2000

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²):	119,52
Área Útil (m²):	108,70
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	5
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Obs:	

LAZER	
Piscina:	não
Sauna:	não
Playground:	não
Churrasqueira:	não
Salão de festas:	sim
Salão de jogos:	não
Sala de ginástica:	não

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação		b
Termo		médio
lc = 60		%vida: 50
K = 0,623		R = 0,2
		Foc: 0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		

VALOR TOTAL
R\$ 700.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 6.439,74



ELEMENTO : 3

Endereço: Rua Cubatão, nº 158	Ofertante: Bloom Negocios Imobiliarios		
Cidade: São Paulo	Bairro: Paraiso		
Setor:	Informante: Net		
	Telefone: 2394-5140		
	Data: vembrol/20		
DADOS DO ELEMENTO			
Area Total (m²):	119,52		
Area Útil (m²):	108,70		
Nº de dormitórios:	2		
Nº de suítes:	0		
Nº de banheiros:	1		
Nº de Vagas de garagem:	1		
Andar de localização:	2ª		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			
Nº de apartamentos por andar:	5		
Nº de elevadores:	2		
Sistema de Segurança:	sim		
Vagas cobertas:	sim		
LAZER			
Piscina: não	Sauna: não		
Playground: não	Churrasqueira: não		
Salão de festas:	sim		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (cle)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		
Ic = 60	%vida:	50	
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			
DADOS DO LOCAL			
Zona de Ocupação:	11ª zona		
Uso predominante na região:	urbana		
Pólo de influência:			
Obs:			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
lilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:			
VALOR TOTAL			
R\$ 760.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 6.991,72			



ELEMENTO : 4

Endereço: Rua Cubatão, nº 158	Ofertante: Tutoia Imoveis		
Cidade: São Paulo Bairro: Paraiso	Informante: Net Tipo: oferta		
Setor: Quadra: IF:	Telefone: 3885-7017 Data: vembro/20		
DADOS DO ELEMENTO			
Area Total (m²):	119,52		
Area Útil (m²):	108,70		
Nº de dormitórios:	2		
Nº de suítes:	0		
Nº de banheiros:	1		
Nº de Vagas de garagem:	1		
Andar de localização:	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			
Nº de apartamentos por andar:	5		
Nº de elevadores:	2		
Sistema de Segurança:	sim		
Vagas cobertas:	sim		
LAZER			
Piscina: não	Sauna: não		
Playground: não	Churrasqueira: não		
Salão de festas:	sim		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Ic = 60	%vida:	50	
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	1,6		
H82N:			
DADOS DO LOCAL			
Zona de Ocupação:	11ª zona		
Uso predominante na região:	urbana		
Pólo de influência:			
Obs:			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:			
VALOR TOTAL			
R\$ 780.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 7.175,71			



ENQº IRINEU ROBERTO TARDELLI 657

CREA 20.866/D - IBAPE 048

ELEMENTO : 5

Endereço:	Rua Cubatão, nº 158	Ofertante:	Tutoia Imóveis
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Paraisópolis
Setor:		Quadra:	IF:
		Informante:	Net
		Telefone:	3885-7017
		Tipo:	oferta
		Data:	verbro/20

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	119,52	Zona de Ocupação:	11ª zona
Área Útil (m²):	108,70	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios:	2	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros:	1		
Nº de Vagas de garagem:	1		
Andar de localização:	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	5	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	sim		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	3
Ic = 60		%vida:	50
K = 0,623		R = 0,2	
		Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:			1,6
		H82N:	

VALOR TOTAL
R\$ 720.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 6.623,74



RUA TABATINGUERA, 140 - 7º ANDAR - cj. 705 - CEP 01020-901 - São Paulo - SP
 FONES: (11) 3107-9289 / 3105-3414 - Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: IRINEUTARDELLI@UOL.COM.BR

658

ELEMENTO : 6

Endereço: Rua Cubatão, nº 158	Ofertante: Ezeq Imóveis
Cidade: São Paulo	Bairro: Paraisópolis
Setor: Quadra: IF:	Informante: Net
	Telefone: 3135-5179
	Data: setembro/20
	Tipo: oferta

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m ²):	119,52
Área Útil (m ²):	108,70
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	5
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Obs:	

LAZER			
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:			sim
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação		b
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		

VALOR TOTAL
R\$ 600.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 5.519,78



[Handwritten signature]

659

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	555.000,00	5105,795768	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
2	700.000,00	6439,74241	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
3	760.000,00	6991,720331	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
4	780.000,00	7175,712971	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
5	720.000,00	6623,735051	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
6	600.000,00	5519,779209	119,52	108,70	2,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				Expoente de Fa = 0,2					
		Oferta				Área					
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido	Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
1,00	5.105,80	oferta	0,90	-510,58	-0,10	4.595,22	5.105,80	1,00	0,00	0,00	4.595,22
2,00	6.439,74	oferta	0,90	-643,97	-0,10	5.795,77	6.439,74	1,00	0,00	0,00	5.795,77
3,00	6.991,72	oferta	0,90	-699,17	-0,10	6.292,55	6.991,72	1,00	0,00	0,00	6.292,55
4,00	7.175,71	oferta	0,90	-717,57	-0,10	6.458,14	7.175,71	1,00	0,00	0,00	6.458,14
5,00	6.623,74	oferta	0,90	-662,37	-0,10	5.961,36	6.623,74	1,00	0,00	0,00	5.961,36
6,00	5.519,78	oferta	0,90	-551,98	-0,10	4.967,80	5.519,78	1,00	0,00	0,00	4.967,80

Comb 1 Fo Fa

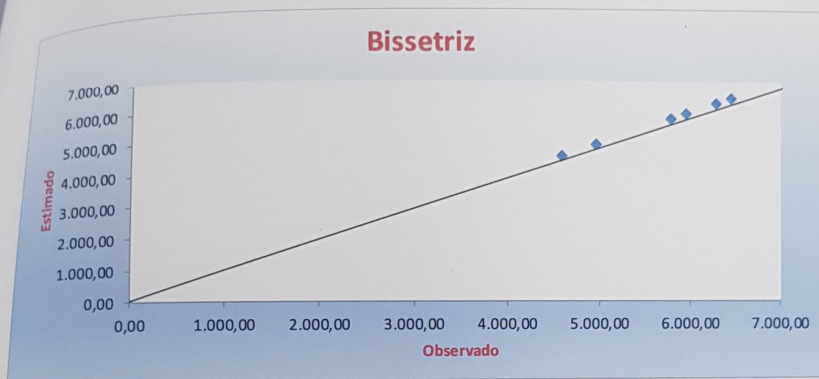
s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.595,22	4.595,22
s	2	5.795,77	5.795,77
s	3	6.292,55	6.292,55
s	4	6.458,14	6.458,14
s	5	5.961,36	5.961,36
s	6	4.967,80	4.967,80
média		5.678,47	5.678,47
desvio		742,60	742,60
CV		13%	13%
Linferior		3.974,93	3.974,93
Lsuperior		7.382,01	7.382,01

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.595,22	4.595,22	1,00
2	5.795,77	5.795,77	1,00
3	6.292,55	6.292,55	1,00
4	6.458,14	6.458,14	1,00
5	5.961,36	5.961,36	1,00
6	4.967,80	4.967,80	1,00

660

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	5.678,47
Desvio-Padrão	742,60
Erro-Padrão	490,14
IC(significância=20%)	5188,333 < VUmed < 6168,614
Amplitude do IC	17%

Grau III de Precisão



O valor da unidade habitacional nº 25 foi calculado em:

R\$ 680.000,00
(Seiscentos e oitenta mil reais)
Válido para Novembro de 2.018.

V - VALOR DO IMÓVEL.

O valor da unidade habitacional nº 25 foi calculado em:

R\$ 680.000,00
(Seiscentos e oitenta mil reais)
Válido para Novembro de 2.018.

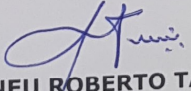
VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

ANEXOS

1 - 16 Fotografias

São Paulo, de Novembro de 2.018.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro
e Avaliações e Perícias de Engenharia
I.B.A.P.E. 048

662

I.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da torre onde encontra-se situado a Rua Cubatão, nº 158 – Ap-
to. 25 – Paraíso - Município e Comarca de São Paulo.



4603

FOTO 01 e 02) - Vista da entrada do Condomínio Ira-
mar.



FOTO 03 e 04) - Vista da Rua Cubatão em ambos os sentidos onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



065

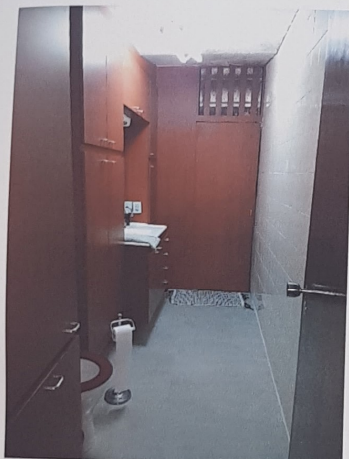
FOTO 05, 06, 07 e 08) - Vista da cozinha sala de estar, sala de jantar e dependência de empregada do imóvel avaliando.



Handwritten signature

666

FOTO 09, 10, 11 e 12) - Vista do closet, área de serviço e banheiro do imóvel avaliando.



167

FOTO 13, 14, 15 e 16) - Vistas dos dormitórios e corredor de distribuição dos cômodos.

