

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SÃO  
PAULO/SP

Processo n.º 1008262-39.2016.8.26.0008

**Fabiana Albano**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução, ajuizada por **EDIFÍCIO TATUAPÉ FLAT SERVICE** face a **DEBORA REJANE DARTORA**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Serra de Jurea, nº 351, apartamento nº 1603, Condomínio Tatuapé Flat-Service, Tatuapé, São Paulo - SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. IMÓVEL**

O imóvel objeto da lide, trata-se de uma unidade em um prédio de apartamentos. O imóvel caracteriza-se conforme cópia da matrícula nº200.750 do 9º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo de fls 76 a 79 dos autos, reproduzida abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula  
**200.750**

folha  
**01**

São Paulo,

**12 de dezembro de 2006**

**IMÓVEL:** - APARTAMENTO nº 1.603, localizado no 16º andar do **CONDOMÍNIO "TATUAPÉ PLAT-SERVICE"**, situado à Rua Serra de Jureá, número 351, no **27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área real privativa de 28,300m2., área real comum de 42,158m2., área real total de 70,458m2. e uma fração ideal no terreno de 0,48088.

**PROPRIETÁRIA:** - **LÚCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Minas de Prata, nº 30, 6º andar, CNPJ/MF número 00.424.129/0001-27.

**REGISTRO ANTERIOR:** - R.01, feito em 13.08.1997, na Matrícula número 150.467 (**Especificação Condominial registrada sob nº 07, em 30.05.2001, na Matrícula número 150.467**), deste Registro de Imóveis.

**C. CONTRIBUINTE:** - 030.105.0757-7.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrier - Substituto  
 Reynaldo Yada Tadashi - Substituto  
 Degenilia M. de S. Zambelli-Escr Autorizada

R.1/200.750

Em 12 de dezembro de 2006

Pela escritura datada de 24 de Outubro de 2.006, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.998, fls 347/350, a proprietária, já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL**, pelo valor de R\$50.388,77, a **IVO CHIODI DE JESUS**, advogado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, com **MARIA JOSÉ GOMES DE JESUS**, psicóloga, ambos brasileiros, RG números 4.981.677-SSP/SP e 5.524.383-6-SSP/SP, CPF/MF números 367.300.418-20 e 686.376.758-91, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Barão de Serro Largo, nº 67, Apts 101, Tatupapé. A vendedora declarou no título que o imóvel da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrier - Substituto  
 Reynaldo Yada Tadashi - Substituto  
 Degenilia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Joerany Lopes da Silva - Escrivente  
 Adriano Fabinho - Escrivente

continua no verso

matrícula 200.750  
letra 01  
verso

R.2/200.750 Em 09 de fevereiro de 2007  
escritura publica, datado de 15 de Janeiro de 2.007, IVO CHIODI DE JESUS, RG n° 4.981.677-9-SSP/SP, e sua mulher MARIA JOSÉ GOMES DE JESUS, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Barão do Serro Largo, n° 77, apt° 161, VENDERAM a ANDERSON PALOMINO, brasileiro, divorciado, empresário, RG n° 18.805.035-8-SSP/SP. CPF/MF n° 070.989.248-90, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Santa Catarina, n° 17, Casa 2, O IMÓVEL, pelo valor de R\$70.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storri - Substituto  
 Reinildo Yada Tadeishi - Substituto  
 Degenilla M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.3/200.750 Em 09 de fevereiro de 2007

Pelo instrumento particular mencionado no R.2, ANDERSON PALOMINO, divorciado, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL, ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, n° 1.374, 3º andar, CNPJ/MF n° 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$49.000,00, pagável através de 180 prestações mensais, com a taxa mensal de juros de 0,7207%, correspondente a taxa nominal de 8,6488% ao ano e efetiva de 9,0000% ao ano, calculadas de acordo com o sistema de amortização e demais condições constantes do título. SENDO QUE O VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM FEILÃO PÚBLICO (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) É DE R\$70.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Emicísio Ruyrindo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storri - Substituto  
 Reinildo Yada Tadeishi - Substituto  
 Degenilla M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Joarany Lopes de Silva - Escrevente  
 Antonio Emanuel Pinto - Escrevente

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula  
200.750

folha  
02

São Paulo,

04 de junho de 2014

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código (CNS) Nº 11.377-9

Av.04/200.750 Em 04 de junho de 2014  
Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 1.4444.0597582-4), datado de 21 de maio de 2014, o **BARCO ABN AMRO REAL S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 3, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 476.545 de 28/05/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.05/200.750 Em 04 de junho de 2014

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.04, **ANDERSON PALOMITO**, divorciado, já qualificado, **VENDEU** a **DEBORA REGIANE DARTORA**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 28.114.914-6-SCC/RJ, CPF/MF nº 725.467.510-34, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Santa Virginia nº 543, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$350.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.06/200.750 Em 04 de junho de 2014

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.04, **DEBORA REGIANE DARTORA**, solteira, maior, já qualificada, **ALTIEMOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CALIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$250.000,00, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$350.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua no verso

matrícula **200.750**      ficha **02**  
veículo

AV. 07/200.750      Em 04 de junho de 2014  
pelo Instrumento Particular mencionado na  
AV. 04, a **fiduciária: - CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já  
qualificada, **EMITIU**, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL**  
nº1.4444.0597582-4, Série 0514, datada de 21 de maio de 2014,  
nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02/08/2004, no valor  
de R\$250.000,00.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS-DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenelia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

**Prenotado sob n.º 527.985**, em data de 20 de abril de 2016, o requerimento datado em 19 de abril de 2016, da credora-fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, que deu origem ao procedimento de notificação previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 9514/97, o qual foi autuado sob n.º 10.776/2016.

Protocolo nº 1.115.532

O 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, certifica QUE NADA MAIS CONSTA com origem na Matrícula nº 200.750, que foi extraída nos termos do artigo 18, § 1º da Lei 8.018/73, além do que foi anotado. O Distrito de ITAQUERA - criado em 27/12/1920, pertenceu ao 3ºRI até 09/08/1931, ao 7ºRI de 10/08/1931 até 14/05/1939 e ao 9ºRI de 15/05/1939 até hoje. O 27º Subdistrito - ITAQUAPÉ, criado em 02/10/1934, pertenceu ao 7ºRI da 02/10/1934 até 20/11/1942 e ao 9ºRI de 21/11/1942 até hoje. O 48º Subdistrito - VILA FORMOSA, criado em 31/12/1963, pertence ao 9ºRI até hoje. A validade desta certidão, para fins de lavatura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/66.

São Paulo, 09/05/2016.

Emolumentos:  
Estado: R\$ 7,99  
IPESP: R\$ 4,12  
Reg. Civil: R\$ 1,48  
T. Justiça: R\$ 1,93  
Ministério Público: R\$ 1,35  
ISS: R\$ 0,56  
TOTAL: R\$45,55

Buscador: Antonio Batista de Farias.  
Digitador: Maria Tereza Monteiro da Silva.

Recolhedor pela guia nº

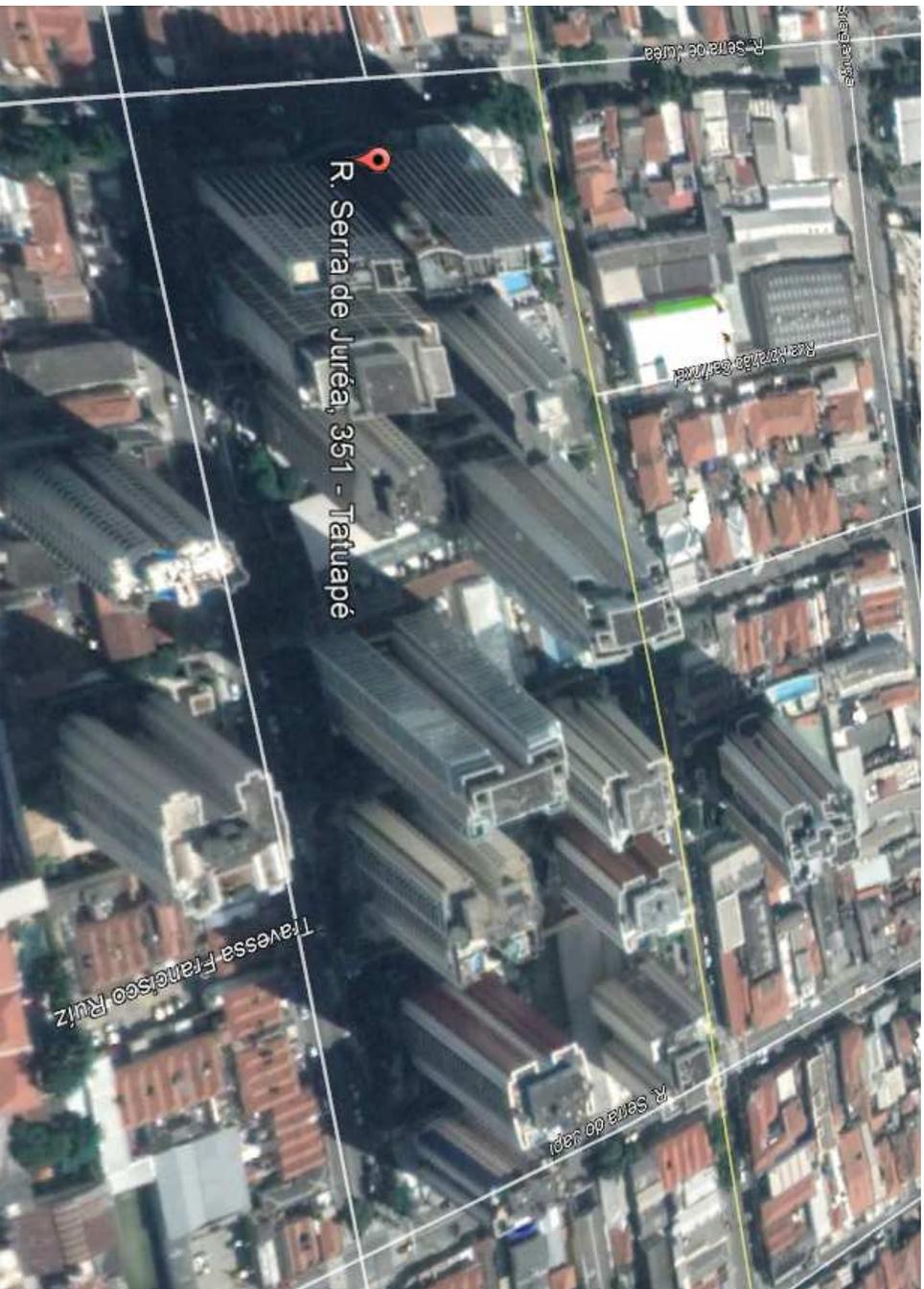
- Degenelia Madalena de S. Zambelli, escrevente
- Ledei Maria de Amorim, escrevente
- Cristiano Floriano Galindo, escrevente
- Angela Maria Rodrigues Vieira, escrevente

## 2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de casas e prédios de apartamentos padrão simples a superior. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



**Figura 1 : Croquis de Localização ( Fonte - Geosampa).**



**Figura 2:** Foto aérea da região (Google Maps).

### **3. VISTORIA**

Foi realizada vistoria em 16/07/2019 às 14h00. O Empreendimento Condomínio Tatuapé-Flat é um prédio de apartamentos do tipo "Flat", ou seja, é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. O proprietário de flat pode optar por colocar a sua unidade como integrante do sistema de administração hoteleira conhecida como "pool", ou administrar a locação diretamente. Neste caso são conhecidas como unidades "fora do pool".

No local existem unidades com os dois sistemas, ou seja, dentro do pool ou fora do pool.

Estava presente à vistoria o Sr. Daniel Lauria (gerente do flat) e a Sra. Débora (controller do flat).

O imóvel apresentava-se sem ocupante e foi possível sua abertura com autorização dos acompanhantes.

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como apartamento residencial padrão simples com três elevadores sociais e um elevador de serviço, com idade de 19 anos e estado de conservação regular (c) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

O Condomínio Tatuapé-Flat possui uma torre com 16 andares, mais o pavimento térreo e um subsolo de garagem. O condomínio possui piscina, área fitness, sauna, portaria (recepção), serviço de manobrista, restaurante e lavanderia. É composto de 13 apartamentos por andar tipo.

A unidade periciada possui um dormitório e um WC.

**3.2 Documentação Fotográfica**



**Foto 1:** Vista da fachada do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 2:** Vista do hall social do térreo do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 3:** Vista da abertura da porta da unidade 24 do Condomínio Residencial



**Foto 4:** Vista da cozinha da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 5:** Vista da cozinha da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 6:** Vista da área de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



**Foto 7:** Vista do despejo da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 8:** Vista da área de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício

**Eng. Fabiana Albano**

**CREA/SP 5061498042**



**Foto 9:** Vista do WC de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



**Foto 10:** Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 11:** Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 12:** Vista do WC da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



**Foto 13:** Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



**Foto 14:** Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



**Foto 15:** Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



**Foto 16:** Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.

## **4. AVALIAÇÃO**

### **4.1 Metodologia**

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel;

IF = de acordo com a localização do imóvel.

## **4.2 Formulário**

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = q * A_p$$

Onde,

q = valor do metro quadrado de área privativa em R\$/m<sup>2</sup> (cálculo anexo)

A<sub>p</sub> = Área privativa em m<sup>2</sup>

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)

**4.3 Valor do Imóvel (V)**

- Valor do imóvel

$$V = q * Ap$$

$$V = R\$ 5.976,13/m^2 * 28,3m^2$$

$$V = R\$169.124,48 \text{ (outubro/2019)}$$

## **5. CONCLUSÕES**

O **valor de mercado para venda** encontrado para o imóvel sito à Rua Serra de Jurea, nº 351, apartamento nº 1603, Condomínio Tatuapé Flat-Service, Tatuapé, São Paulo - SP é de R\$169.124,48 (outubro/2019).

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

*“11.4 Apresentação do valor final do imóvel*

*É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”*

Portanto:

**V = R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil Reais - outubro/2019)**

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

### **6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética**

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

## **6.2 Termo de Encerramento**

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) laudas, todas rubricadas no anverso exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 9 de outubro de 2019.

Eng. Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP

Membro IBAPE-SP nº 1855

Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

## 7. ANEXOS

Elemento 1



### VENDA

Imóvel:  
Endereço:  
Valor:  
Área útil (m²):  
vagas:  
Cômodos apto:  
Estado:

Flat  
T typ Tatuapé  
R\$ 185.000,00  
28  
1  
1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem  
C  
R2 FLATS MOEMA - Código da oferta no anunciante: RF1973  
(11) 3388-5151  
(11) 97796-5799  
OFERTA

Contato:  
Situação:

Elemento 2



**VENDA**

Imóvel:  
Endereço:  
Valor:  
Área útil (m²):  
vagas:  
Cômodos apto:  
Estado:

Flat  
Typ Tatapé  
R\$ 500.000,00  
57  
2  
1 dormitório, WC e 2 vagas de garagem  
c  
Flats & Flats - Código da oferta no anunciante: SF2553  
(11) 5042-6200  
(11) 97688-5551  
OFERTA

Elemento 3



**VENDA**

Imóvel: Flat  
Endereço: Ttyp Tatuapé  
Valor: R\$ 180.000,00  
Área útil(m²): 28  
vagas: 1  
Cômodos: 1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem  
Estado: C  
FLAT SAO PAULO  
(11) 4302-7649  
Contato: Código da oferta no anunciante: RF-1969  
Situação: OFERTA

Elemento 4



**VENDA**

Imóvel: Flat  
Endereço: Ttyp Tatuapé  
Valor: R\$ 180.000,00  
Área útil(m²): 28  
vagas: 1  
Cômodos: 1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem  
Estado: c  
FLAT SAO PAULO  
Contato: (11) 4302-7649  
Situação: Código da oferta no anunciante: RF1971  
OFERTA

Elemento 5



**VENDA**

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	FLAT SÃO PAULO
	(11) 4302-7649
Contato:	Código da oferta no anunciante: RF1974
Situação:	OFERTA

Elemento 6



**VENDA**

Imóvel:	Flat
Endereço:	Typ Tatuapé
Valor:	R\$ 195.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cómodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	MEGA FLATS
	(11) 3895-4600
	(11) 2507-8400
Contato:	Código da oferta no anunciante: 2906
Situação:	OFERTA

Elemento 7



**VENDA**

Imóvel:  
Endereço:  
Valor:  
Área útil (m²):  
vagas:  
Cômodos apto:  
Estado:

Flat  
Tryp Tatuapé  
R\$ 185.000,00  
28  
1  
1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem  
C  
R2 FLATS  
(11) 3388-5151  
(11) 98567-4016  
Código da oferta no anunciante: RF1972  
OFERTA

Contato:  
Situação:

Elemento 8



**VENDA**

Imóvel: Flat  
Endereço: Tryp Tatuapé  
Valor: R\$ 162.000,00  
Área útil (m²): 28  
vagas: 1  
Cômodos apto: 1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem  
Estado: d  
UNIQUE IMOVEIS LTDA EPP  
(11) 4302-7477  
Código da oferta no anunciante: FL0003  
Situacão: OFERTA

Contato:  
Situacão:

Elemento 9



**VENDA**

Imóvel:	Flat
Endereço:	Typ Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC, e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	RF IMÓVEIS - TATUAPÉ
	(11) 2672-1212
	(11) 2672-1313
Contato:	Código da oferta no anunciante: FL004422
Situação:	OFERTA