

386

**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

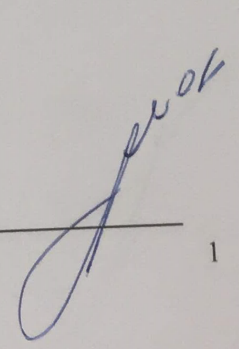
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

**PROC.:** 0112943-05.2010.8.26.0100 (ordem 00337/2010)  
**AÇÃO:** Cobrança

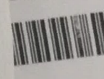
TJSP UPI 2 06/DEZ/2019 15h:04 0000146009

**ANTONIO CARLOS DOLACIO**, Engenheiro Civil, CREA 5.060.434.323/D, Membro Titular do IBAPE/ SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado no mencionado processo, após concluídas as diligências, averiguações e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar seu trabalho, consubstanciado no seguinte

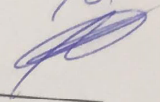
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



cia  
ue.  
IVA  
São  
aulo  
hora  
deiro  
-se ao  
o para  
lta por  
Intime-  
isandro  
06,  
CA - CEP  
te da parte.  
eira funciona  
tá-lo ou a que  
no exercício  
o Pena', arti





387  


**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

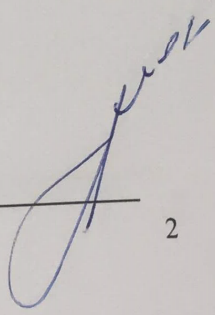
**I – PRELIMINARES**

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel (e vaga de garagem) apontado na Certidão de Penhora juntada às fls. 204 dos autos da ação de cobrança movida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO CINERAMA** contra **FRANCISCO LAERCIO SARAIVA LEMOS E OUTRA**, imóvel este constituído pelo conjunto 920 do Condomínio Conjunto Cinerama situado na Avenida Ipiranga, nº 919 e Rua dos Timbiras, nº 445 – República, São Paulo – SP, registrado perante ao 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, sob Matrícula nº 65.551 (ver fls. 19/20 dos autos), cuja descrição segue abaixo:

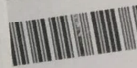
*“CONJUNTO Nº 920, localizado no 9º andar do “CONJUNTO CINERAMA”, situado na avenida Ipiranga nº 445, no 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA, com a área útil de 22,10m², área comum de 10,17m², área total de 32,27m², correspondendo-lhe uma parte ideal de 0,14123% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício”.*

A vaga de garagem (box nº 119) possui área total construída de 33,3040m² e está registrada junto ao 5º CRI de São Paulo, sob nº de matrícula 16.327

Através do R. Despacho de fls. 242, este signatário teve a honra de ser nomeado perito do Juízo, para proceder à avaliação do valor de venda do imóvel em pauta.



cia  
ue,  
  
[VA  
São  
Paulo  
hora  
defiro  
-se ao  
o para  
lia por  
Intime-  
isandro  
  
06,  
  
CA - CEP  
  
te da parte. A  
eira funcional,  
tá-lo ou a quem  
no exercício da  
o Pena, artigos



COMBRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



388

## II – VISTORIA

Este perito dirigiu-se aos imóveis em questão (conjunto nº 920, localizado no 9º andar e box nº 119 do Condomínio Conjunto Cinerama), onde procedeu a detalhada vistoria, constatando as principais características dos imóveis objeto desta ação, as quais se encontram retratadas nas fotografias apresentadas no item “II.3 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS” deste laudo.

### II.1. – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objeto do presente estudo (conjunto 920 e box nº 119 do Condomínio Conjunto Cinerama) situam-se na Avenida Ipiranga, nº 919 (com frente também para a Rua dos Timbiras, nº 445), República, São Paulo – SP (descritos, respectivamente, nas Matrículas sob nºs 65.551 e 16.327). Destaca-se na imagem abaixo a localização do edifício supra referido.



Figura 1: Localização do imóvel avaliando

cia ue,  
IVA São Paulo hora defiro -se ao o para lta por Intime- isandro  
06,  
CA - CE  
te da parte. eira funcion tá-lo ou a q no exercicio go Pena, ar







390  
*[Handwritten signature]*

De acordo com o mapa fiscal da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se:

Quadra: 091

Sector: 008

IF: 5.487,00



Figura 4: Localização do imóvel avaliando

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo - GeoSampa Mapa

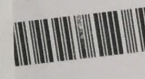
## II.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

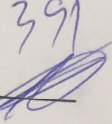
A região possui infra-estrutura bem desenvolvida, apresentando características mistas, com edificações residenciais e comerciais, de padrão médio, sendo encontrados nas imediações escolas, templos religiosos, assistência médico-hospitalar, bancos, serviço postal, e comércio diversificado.

*[Handwritten signature]*  
5

cia que,  
IVA São Paulo  
hora defiro  
-se ao  
o para  
alta por  
Intime-  
isandro  
06,  
CA - CEP  
e da parte. A  
eira funcional.  
tá-lo ou a quem  
no exercício da  
'o Pena', artigos





391  


II.3 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Os imóveis ora em análise (conjunto 920 e box nº 119 do Condomínio Conjunto Cinerama) situam-se na Avenida Ipiranga, nº 919 e Rua dos Timbiras, nº 445 – República, São Paulo. Tratam-se dos imóveis descritos nas Matrículas nºs 65.551 e 16.327 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, a seguir parcialmente transcritas:

**Matrícula: 65.551 do 5º CRI de São Paulo**

“CONJUNTO Nº 920, localizado no 9º andar do “CONJUNTO CINERAMA”, situado na avenida Ipiranga nº 445, no 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA, com a área útil de 22,10m<sup>2</sup>, área comum de 10,17m<sup>2</sup>, área total de 32,27m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma parte ideal de 0,14123% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício”.

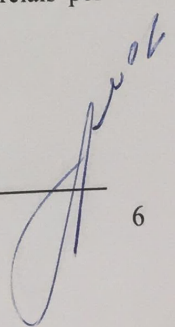
**Matrícula: 16.327 do 5º CRI de São Paulo**

“BOX Nº 119, que faz parte da garagem privativa nos 5º, 6º e 7º andares do Conjunto CINERAMA, situado à avenida Ipiranga 925, no 5º Subdistrito-Santa Efigenia, com a área total construída de 33,3040m<sup>2</sup>. correspondendo a área útil e nas áreas comuns e de acesso de circulação, a parte ideal de 0,593944% no terreno e coisas comuns.”

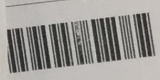
Segundo informações constantes das Matrículas dos imóveis, os mesmos possuem as seguintes áreas totais: conjunto 920 – 32,27m<sup>2</sup> e box 119 – 33,3040m<sup>2</sup>.

Conforme constatado em vistoria, trata-se, de uma construção classificada como “Escritório Padrão Médio (c/ Elevador)” de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (BAPE/ SP - 2002) – ATUALIZAÇÃO 2.017, apresentando idade da ordem de 45 anos, edificação cujo estado de conservação enquadra-se como “Necessitando de reparos de simples a importantes” (“F”).

O Condomínio Conjunto Cinerama é composto por 17 andares, tendo a seguinte formação: Piso térreo - 30 lojas; Mezanino ao 7º andar – garagem; 8º ao 11º andar - 27 salas comerciais por pavimento; e 12º ao 17º andar - 16 salas comerciais por pavimento.



ícia  
que,  
IVA  
, São  
Paulo  
nhora  
defiro  
-se ao  
lo para  
ulta por  
Intime-  
isandro  
06,  
CA - CEP  
te da parte. A  
eira funcional.  
utá-lo ou a quem  
no exercício da  
zo Pena', artigos

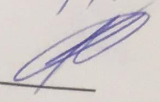


Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

CO SILVA COIMBRA.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

392  


Segundo constatado na data da vistoria, o conjunto 920 possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.

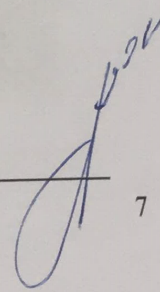
**Sala:**

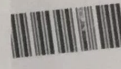
- pisos → carpete
- paredes → pintura látex
- forro → laje
- porta → madeira
- caixilho → ferro/vidro

**Banheiro:**

- pisos → cerâmica
- paredes → cerâmica a meia altura
- forro → laje
- porta → madeira
- caixilho → ferro/vidro

Abaixo fotografias do imóvel avaliando tiradas no dia da vistoria



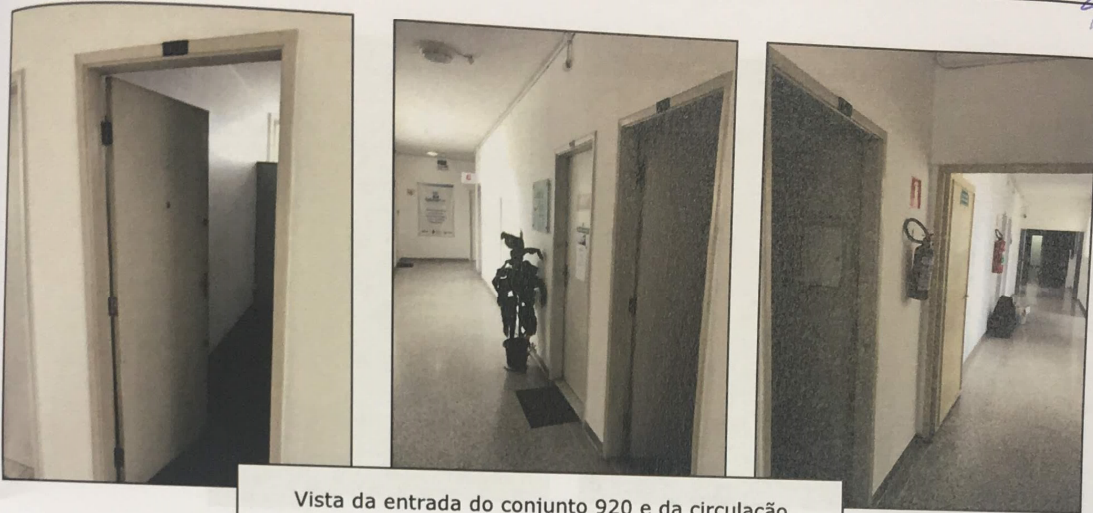
ícia  
que,  
IVA  
, São  
Paulo  
**hora**  
defiro  
-se ao  
lo para  
alta por  
Intime-  
isandro  
06,  
CA - CEP  
te da parte. A  
eira funcional,  
utá-lo ou a quem  
no exercício da  
zo Pena', artigo  




# ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

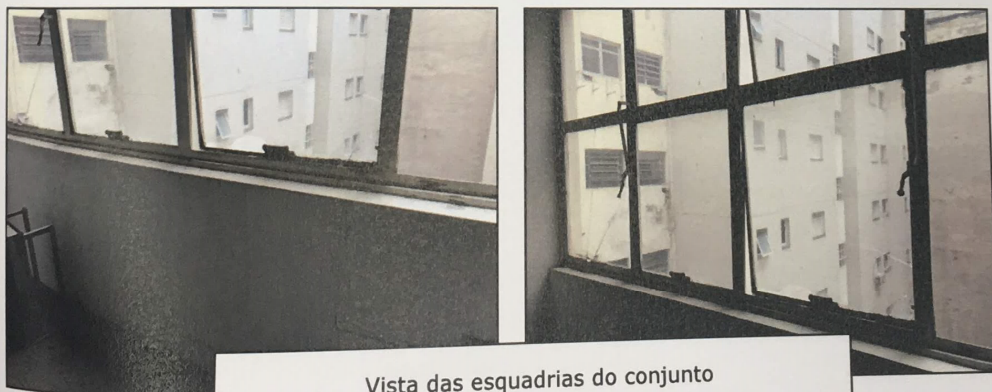
393  
*[Handwritten signature]*



Vista da entrada do conjunto 920 e da circulação



Vista do Conjunto 920



Vista das esquadrias do conjunto

*[Handwritten signature]*

ícia  
que,  
  
IVA  
, São  
Paulo  
hora  
defiro  
-se ao  
lo para  
ulta por  
Intime-  
Lisandro  
  
06,  
  
CA - CEP  
  
te da parte. A  
teira funcional.  
tá-lo ou a quem  
no exercício da  
go Pena', artigos





**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

394  
*[Handwritten signature]*



Vista do banheiro do conjunto

Para a avaliação do valor do imóvel utilizado-se o Método Comparativo, no qual o valor do imóvel é estabelecido através da comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado na cidade regida pelo avaliador.

A pesquisa, visando atender às exigências de mercado, foi desenvolvida utilizando-se, inicialmente, uma comparação direta entre os elementos avaliados e o imóvel padrão (grupo homogêneo), e em seguida foram efetuadas as devidas adaptações de homologação entre os elementos.

Os resultados verificados no imóvel avaliado (e nos elementos similares) foram analisados e os dados foram inseridos no sistema de avaliação denominado "Sistema de Avaliação de Imóveis Urbanos" (SAIU) - Associação Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos (ABAIU) - 2002.

**VALOR DO IMÓVEL**

Para a pesquisa de mercado (ver ANEXO 1 - Pesquisa de Mercado e Material de Consulta e Pesquisa de Mercado) - dos elementos similares, atingiu-se o valor unitário do imóvel avaliado, a saber de R\$ 2.054,76/m<sup>2</sup>, segundo a avaliação do conjunto em questão, a saber de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), conforme o demonstrado através da seguinte tabela:

*[Handwritten signature]*

ícia  
que,  
IVA  
, São  
Paulo  
hora  
defiro  
-se ac  
lo par  
alta po  
Intim  
Lisand

06,

CA -

te da pa  
teira fun  
utá-lo ou  
no exer  
go Pena





395  
*[Handwritten signature]*

### III – AVALIAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

#### III.1 – METODOLOGIA

Para a obtenção do valor do imóvel utilizou-se o **Método Comparativo**, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando.

A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas.

As benfeitorias verificadas no imóvel avaliando (e nos elementos amostrais) foram avaliadas com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/SP – 2.002 – Atualização 2017).

#### III.2 – VALOR DO IMÓVEL

Conforme pesquisa de mercado (ver ANEXO I - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos) e após o devido tratamento dos elementos amostrais, atingiu, o valor unitário do imóvel avaliando, a quantia de R\$ 2.694,98/m<sup>2</sup>, chegando a avaliação do conjunto em questão à cifra de R\$ 59.560,00 (cinquenta e nove mil e quinhentos e sessenta reais), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO I - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos

*[Handwritten signature]*

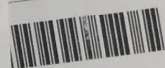
úcia  
que,

IVA  
, São  
Paulo  
nhora  
defiro  
e-se ao  
lo para  
ulta por  
Intime-  
Lisandro

006,

CA - CEP

te da parte. A  
teira funcional,  
utá-lo ou a quem  
no exercício da  
go Pena”, artigos

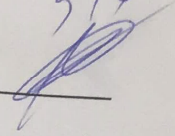


Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo

COIMBRA



ANTONIO CARLOS DOLACIO  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

396  


Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:

$$V_{cjt} = vu \times A_{cjt}$$

onde,

- $V_{cjt}$  = valor total do conjunto  
 $vu$  = valor unitário básico: R\$ 2.694,98/m<sup>2</sup>  
 $A_{cjt}$  = área do apartamento: 22,10m<sup>2</sup>

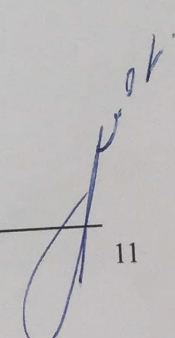
ou seja:

$$V_{cjt} = R\$ 2.694,98/m^2 \times 22,10m^2$$
$$V_{cjt} = R\$ 59.560,00$$

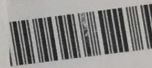
$$V_{cjt} = R\$ 59.560,00$$

(cinquenta e nove mil e quinhentos e sessenta reais)

Válido para novembro de 2019



úcia  
que,  
AIVA  
, São  
Paulo  
nhora  
defiro  
e-se ao  
do para  
ulta por  
Intime-  
Lisandro  
006,  
CA - CEP  
ite da parte. A  
teira funcional,  
utá-lo ou a quem  
no exercício da  
go Pena', artigos





397  
*[Signature]*

**III.3 - VALOR DO BOX**

Em pesquisa realizada no próprio edifício Condomínio Conjunto Cinerama, obteve-se a informação junto ao zelador, Sr. Alberto Marin (telefone: 94714-2896), de que a vaga 60 do condomínio encontra-se a venda pelo valor de R\$15.000,00 e box 94 está em oferta por R\$13.500,00. Deste modo, tem-se que o valor médio de uma vaga no prédio em pauta é de R\$12.825,00. (considerada aplicação do fator oferta 0,9)

**V<sub>BOX</sub> = R\$ 12.825,00**  
**(doze mil oitocentos e vinte e cinco reais)**  
**Válido para novembro de 2019**

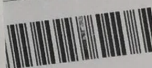
**III.4 - VALOR TOTAL**

Para cálculo do valor total dos imóveis em pauta (matrículas sob n<sup>os</sup> 65.551 e 16.327 do 5º CRI da Capital), aplica-se a equação:

$TOTAL = V_{CONJUNTO} + V_{BOX}$

- TOTAL = valor de venda total
- CONJUNTO = valor de venda do conjunto: R\$ 59.560,00
- BOX = valor de venda da vaga: R\$ 12.825,00

úcia que,  
AIVA, São Paulo  
nhora defiro  
e-se ao do para  
ulta por Intime-  
Lisandro  
006,  
CA - CEP  
nte da parte. A  
teira funcional,  
utá-lo ou a quem  
no exercício da  
igo Pena', artigos

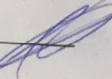


Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

398  


ou seja:

$$V_{TOTAL} = R\$ 59.560,00 + R\$ 12.825,00$$

$$V_{TOTAL} = R\$ 72.385,00$$

---

$$V_{TOTAL} = R\$ 72.385,00$$

(setenta e dois mil trezentos e oitenta e cinco reais)

Válido para novembro de 2019

---

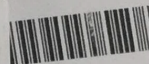
úcia  
que,

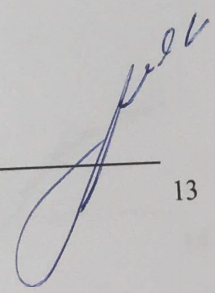
AIVA  
l, São  
Paulo  
**anhora**  
: defiro  
e-se ao  
do para  
ulta por  
. Intime-  
Lisandro

006,

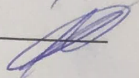
ICA - CEP

nte da parte. A  
rteira funcional,  
ntá-lo ou a quem  
o no exercício da  
'igo Pena', artigos







399  


#### IV - CONCLUSÃO

Após efetuadas todas as análises e diligencias, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste Laudo, conclui-se que o valor total dos imóveis avaliandos (matriculas sob n<sup>os</sup> 65.551 e 16.327 do 5º CRI da Capital), totaliza a importância de R\$ 72.385,00 (setenta e dois mil trezentos e oitenta e cinco reais), válida para novembro de 2019.

**V<sub>apto</sub> = R\$ 72.385,00**  
**(setenta e dois mil trezentos e oitenta e cinco reais)**  
**Válido para novembro de 2019.**

Valor este válido para as condições pressupostas neste trabalho, obtido por pesquisa imobiliária local, através de elementos semelhantes ou comparáveis, com aplicação de critérios preconizados em normas vigentes de avaliação.

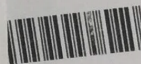
úcia  
que,

AIVA  
, São  
Paulo  
hora  
: defiro  
e-se ao  
do para  
ulta por  
. Intime-  
Lisandro

006,

ICA - CEP

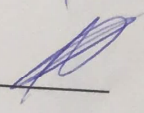
nte da parte. A  
reira funcional,  
cutá-lo ou a quem  
o no exercício da  
lgo Pena', artigos



... autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

400  


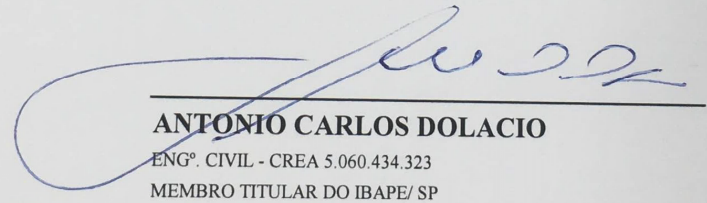
**V - ENCERRAMENTO**

**ANEXO I**

Consta o presente Laudo de 15 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Acompanha o presente trabalho o **ANEXO I – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos.**

São Paulo, 02 de Dezembro 2019.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
ENG. CIVIL - CREA 5.060.434.323  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/ SP  
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

...a http://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo  
...úcia  
que,  
  
AIVA  
, São  
Paulo  
**enhora**  
: defiro  
te-se ao  
do para  
ulta por  
. Intime-  
Lisandro  
  
006,  
  
ICA - CE  
  
ente da parte.  
arteira funcion  
  
cutá-lo ou a qu  
co no exercício  
digo Pena', art  
  
