

EDUARDO MARCONDES STACCHINI  
ARQUITETO E URBANISTA

847

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

IMP/392  
FVBL/18-10

Processo N.º 0205474-52.2006.8.26.0100

100 31 FOMJ.19.01532728-4 181019 1423 11

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINAIS** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA CRISTINA** move em face de **CONTE GIUSEPPE e outro**, tendo analisado os autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

05410-010 – Rua Amália de Noronha, 402 – Tel. 3670-0101 – [eduardo@actualnet.com.br](mailto:eduardo@actualnet.com.br)

Sao Paulo  
SAO PAULO  
SAO PAULO  
SAO PAULO



848

I. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA CRISTINA** a **CONTE GIUSEPPE** e **outro**, proprietários do imóvel localizado à Rua Campos Bicudo, 43, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP.

Às fls. 812, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do respectivo imóvel localizado à Rua Campos Bicudo, 43 São Paulo, SP, conforme matrícula n° 138.179 do 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

\*

\*

\*

849

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial 51
LOCAL:	Rua Campos Bicudo, 43, São Paulo, SP
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área Terreno:	143,61 m <sup>2</sup>
Área Comum:	48,05m <sup>2</sup>
Área Total:	191,66m <sup>2</sup>
Áreas extraídas da matrícula 138.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) a preços de outubro de 2019.
DATA DA AVALIAÇÃO:	outubro de 2019

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

### IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

#### IV.1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 4 dormitórios e duas vagas de garagem totalizando 143,61m<sup>2</sup> de área útil localizado na Rua Campos Bicudo, 43 no bairro Itaim Bibi em São Paulo, SP.

#### IV.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Campos Bicudo, n° 43 na quadra formada pelas Ruas Pedroso Alvarenga, Iguatemi e Jeronimo da Veiga.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura de Pinheiros e está enquadrada para fins de zoneamento como ZEU, ou seja, Zona de Estruturação Urbana.



Figura 1 - Localização

#### IV. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

##### IV. 4.1 GERAIS

Trata-se um edifício residencial construído nos anos de 1990 com partido conservador, implantado isoladamente no lote o que a classifica como Padrão médio previsto na publicação "Valores de Edificações – IBAPE-SP 2007/2017" como descrito abaixo:

BS2



### 1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador		1,710	
	Com elevador		1,930	

#### IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Campos Bicudo, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza o imóvel é plana, pavimentada em asfalto, contendo 4 pistas de rolamento em sentido duplo, com possibilidade de estacionamento em ambos os lados mediante cartão zona azul, totalizando 7,0 m em seu leito carroçável.

#### IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edificações residências e comerciais e serviços locais com predominância dos padrões simples e médio.

#### IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tevê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

#### IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Av. Faria Lima em direção a bairros e outros municípios da Grande São Paulo.

854

#### IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do imóvel e seu entorno.

##### IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

##### IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da própria Rua Campos Bicudo o qual está implantado.

##### IV. 4.2.3 BENEFETORIAS

O imóvel se encontra de acordo com sua forma original da época da construção com idade aparente de 25 anos e estado de conservação padrão "E – Necessitando de reparos simples" para efeito de depreciação pelo método Ross-Heideck.



858

IV. 4.3

FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL



Figura 2 – Fachada do edifício Vera Cristina



Figura 3 – Hall social do edifício



Figura 4 – Sala com dois ambientes



Figura 5 – Lavabo



Figura 6 - Cozinha



Figura 7 - Área de serviço

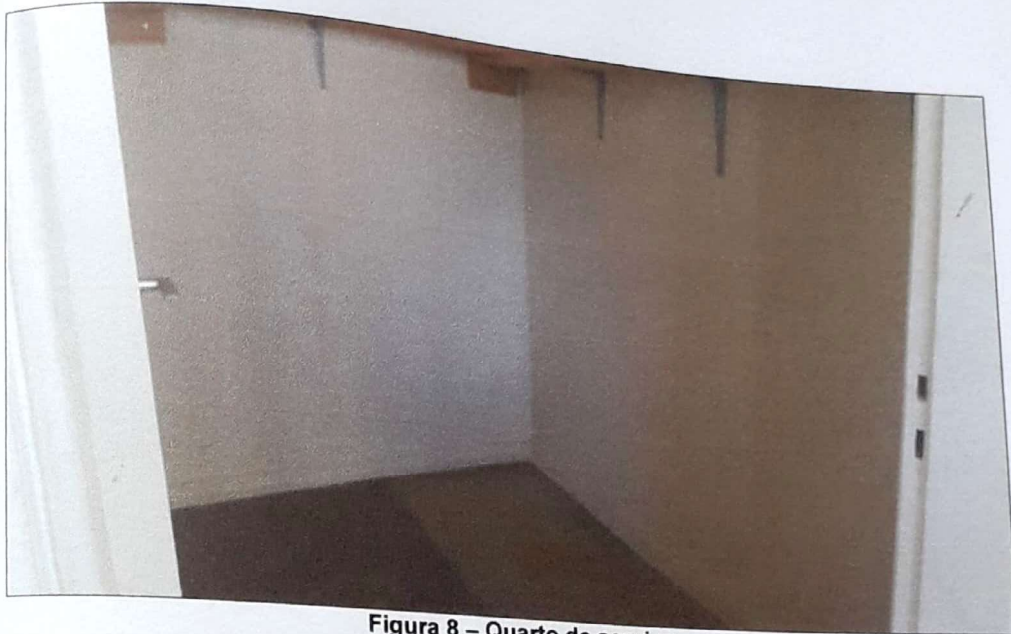


Figura 8 – Quarto de serviço



Figura 9 – Banheiro de serviço

859



Figura 10 – Dormitório principal



Figura 11 – Banheiro da suite principal

860



Figura 12 – Segundo dormitório



Figura 13 – Terceiro dormitório



Figura 14 – Quarto dormitório



Figura 15 – Banheiro Social

862

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL  
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

**Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

**Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

**Enquadramento**

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

	Valor de mercado
Método comparativo direto	II
Grau de precisão:	III
Grau de fundamentação:	

Sao Paulo BR  
SAO PAULO BR  
R SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR  
AS SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR



863

### V.1.1 PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

### V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizada para o tratamento dos dados levantados uma série de fatores, com objetivo de sanear e homogeneizar as amostras.

Além dos fatores área, estado de conservação e localização, também foi utilizado o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9.

### V.1.3 AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento buscando lotes com áreas entre 120,00m<sup>2</sup> e 290,00m<sup>2</sup> no bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

#### V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para terrenos com área entre 120,00 m<sup>2</sup> e 190,00 m<sup>2</sup>, a preços de outubro de 2019.

$$Viu = R\$ 11.198,45/m^2$$

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área útil}$$

$$Vi = R\$ 11.198,45/m^2 \times 143,61m^2$$

$$Vi = R\$ 1.608.209,38$$

Em números redondos:

**Valor do imóvel: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) a preços de outubro de 2019.**

#### VI. CONCLUSÃO

O apartamento 51 localizado no Edifício Vera Cristina na Rua Campos Bicudo, 43, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado no valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) a preço de outubro de 2019.

**Valor do Imóvel: R\$ R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), a preços de outubro de 2019.**

865

**VII. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 18 (dezoito) folhas e 3 anexos, todas rubricadas no seu averso exceto esta última que vai datada e assinada.

Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

- ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras
- ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.
- ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 15 de outubro de 2019.

**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**

Arquiteto e Urbanista  
CAU/SP: 79581-0

SAO PAULO BR  
R SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR

866

**ANEXO I**  
**TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**



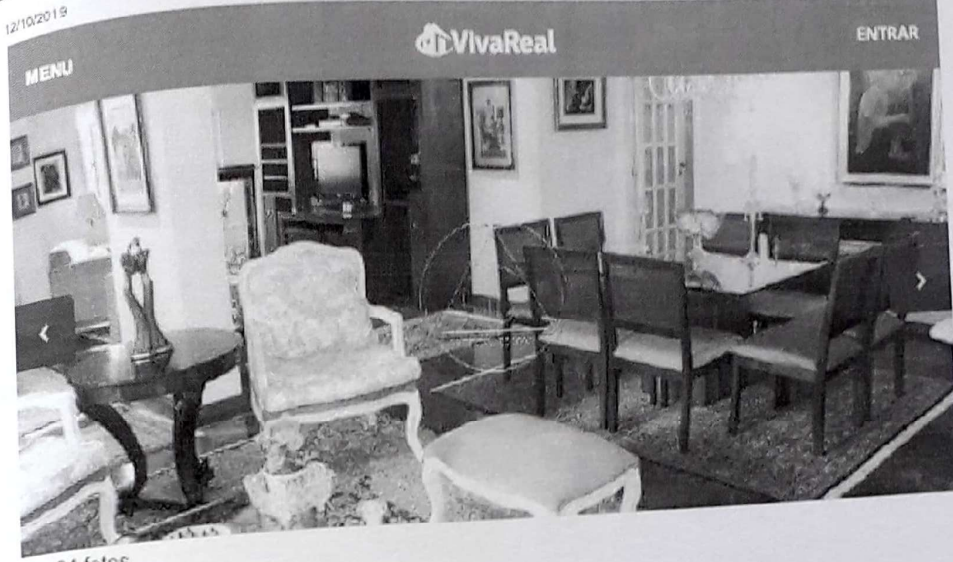
868

**ANEXO II**  
**AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS**

869

Amostra 1

Apartamento na Rua Bandeira Paulista, 142 - Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 1.800.000 - Viva Real



12/10/2019  
MENU

VivaReal

ENTRAR

24 fotos

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 152 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000

Rua Bandeira Paulista, 142 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COB. 262533

152m<sup>2</sup>

3 banheiros  
1 suíte

4 quartos

2 vagas

COMPRA

R\$ 1.800.000

Condomínio R\$ 1.900

IPTU R\$ 541

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

SÃO PAULO - Padrão - Itaim Bibi

Ótima localização - melhor trecho da rua - junto a todo conforto que o bairro oferece - com todos os seus serviços, farmácias 24h, Kinoplex, bancos - condomínio com paisagismo muito bem cuidado - 152m<sup>2</sup> de área privativa muito bem distribuídos com ótima insolação - o sol da manhã na sala de estar e nos

SP



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 1.450.000

Rua Bandeira Paulista, 510 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COO. PODIUM

120m<sup>2</sup>

4 quartos

3 banheiros  
1 suíte

2 vagas

COMPRA

R\$  
1.450.000

Condomínio R\$  
1.340

IPU R\$ 400

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (15)

Apartamento para venda possui 120 A.U. e 4 quartos em Itaim Bibi - São Paulo - SP.

O apartamento de 120 metros quadrados de área útil, localizado no bairro Itaim Bibi com 4 quartos com armários, sendo 1 suíte e 3 banheiros. É próximo a pontos instantes de hospitais, padarias, shoppings, faculdade, cinema, transporte coletivo e restaurantes.

Avalie o bairro que você mora e ajude outros



871

Amostra 3

Apartamento na Rua Itacema, 300, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 1.400.000 - Viva Real

12/10/2019

VivaReal

ENTRAR

MENU



12 fotos

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 140 m<sup>2</sup> por R\$ 1.400.000

Rua Itacema, 300 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COD. APS9683

140m<sup>2</sup>

4 banheiros  
2 suítes

4 quartos

2 vagas

COMPRA

R\$ 1.400.000

Condomínio R\$ 2.000

IPTU R\$ 270

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)


Apartamento residencial à venda, Itaim Bibi, São Paulo.

Planta clássica, ambientes amplos e quadrados. Excelente localização em rua arborizada e muito valorizada no Itaim. 2 vagas de garagem. Prédio modernizado, com lazer. Conheça noje!  
Venha conhecer esse incrível Apartamento de 140,00m<sup>2</sup> com 4 dormitórios, 2

872

Amostra 4

12/10/2019 Apartamento na Rua Jesuino Arruda, 134 - Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 2.690.000 - Viva Real







19 fotos

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 2.690.000**

Rua Jesuino Arruda, 134 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COD: 2387a5

 200m <sup>2</sup>	 4 quartos
 4 banheiros 1 suíte	 2 vagas

**COM PRA**  
**R\$ 2.690.000**

Condomínio R\$ 2.000  
IPTU R\$ 800

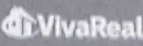
**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (17)**  
Apartamento Itaim rua tranquila, próximo a supermercados e a poucos metros do parque do Ibirapuera.  
apartamento no Itaim, planta quadrada, lazer, rua tranquila e fica a poucos metros do parque do Ibirapuera.  
Próximo a restaurantes e os melhores shoppings.




874

Amostra 6

12/10/2019 Apartamento na Rua Jesuíno Arruda, 521 - Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 2.500.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR







24 fotos

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 2.500.000**

Rua Jesuíno Arruda, 521 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
[VER NO MAPA](#)

COD. OH13995

 200m <sup>2</sup>	 4 quartos
 3 banheiros 2 suítes	 2 vagas

**COMPRAR**  
**R\$ 2.500.000**

Condomínio **R\$ 4.000**  
IPTU **R\$ 800**

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)**  
Apartamento à venda com 200m<sup>2</sup> - Itaim Bibi, São Paulo.

Apartamento com 200m<sup>2</sup>, 4 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas. Sala estar e jantar muito espaçosa, lavabo, sala de TV e escritório. Armários embutidos madeira maciça. Condomínio com salão de festa. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próxima à Av São Gabriel e Av Nove de Julho.

875

Amostra 7

12/10/2019

Apartamento na Rua Michigan, 1200, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 1.790.000 - Viva Real



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 184 m<sup>2</sup> por R\$ 1.790.000

Rua Michigan, 1200 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COD. BR002311

- 184m<sup>2</sup>
- 4 quartos
- 4 banheiros
- 2 vagas
- 1 suíte

COM PRA  
R\$  
1.790.000

Condomínio R\$ 1.350  
IPTU R\$ 1.300

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

Apartamento para venda possui 184 metros quadrados com 3 quartos em Brooklin - São Paulo - SP

O apartamento no bairro Brooklin tem 184 metros quadrados com 4 quartos sendo 1 suíte, home theater.  
Possui academia, espaço jardinado, área de brinquedoteca para as crianças, salão


SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR



876

Amostra 8

12/13/2019 Apartamento na Rua Pedroso Alvarenga, 85, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 2.200.000 - Viva Real

MENU  ENTRAR



17 fotos

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 181 m<sup>2</sup> por R\$ 2.200.000**

Rua Pedroso Alvarenga, 85 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA  
COD. 034312

 181m <sup>2</sup>	 4 quartos
 5 banheiros 2 suítes	 2 vagas

COMPRA  
**R\$ 2.200.000**

Condomínio R\$ 1.500  
IPTU R\$ 520

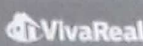
VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)  
PROVENIR Itaim Bibi


Apartamento à venda com 181 m<sup>2</sup> muito bem distribuídos amplo living com lavabo.

877

Amostra 9

12/10/2019 Apartamento na Rua Pedroso Alvarenga, 101, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 1.800.000 - Viva Real





MENU  ENTRAR



14 fotos

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 162 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000**

Rua Pedroso Alvarenga, 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP  
VER NO MAPA  
COD. OH16985

 162m <sup>2</sup>	 4 quartos
 2 banheiros	 2 vagas

**COMPRA**  
**R\$ 1.800.000**

Condomínio **R\$ 2.300**  
IPTU **R\$ 480**

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)**  
Apartamento à venda com 162m<sup>2</sup> - Itaim Bibi, São Paulo.

Apartamento com 162m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, 2 vagas de garagem, 2 quartos de empregados e sala para 2 ambientes. Área de lazer com playground, churrasqueira, salão de festa e sala de ginástica. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próxima à Avenida Nove de Julho. A estação Cidade Jardim (da CPTM) está a aproximadamente a 2,4 KM de distância do imóvel. A região ainda

578

Amostra 10

12/10/2019

Apartamento na Rua Pedrosa Alvarenga, 263, Itaim Bibi em São Paulo, por R\$ 3.175.000 - Viva Real



20 fotos

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 290 m<sup>2</sup> por R\$ 3.175.000

Condomínio ALVARENGAS  
Rua Pedrosa Alvarenga, 263 - Itaim, São Paulo - SP  
VER NO MAPA

COD. AP1153

290m<sup>2</sup>

4 quartos

5 banheiros  
3 suítes

2 vagas

COMPRA

R\$ 3.175.000

Condomínio R\$ 2.000

IPTU R\$ 700

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 290 m<sup>2</sup> por R\$ 3.175.000 - Itaim Bibi - São Paulo/SP

Apartamento espaçoso no Itaim Bibi, sala de estar ampla e iluminada com vários ambientes, sala de jantar, 4 dormitórios, sendo 3 suítes, a suite principal com armários e closet, cozinha repleta de armários embutidos e copa, área de serviço



879

Amostra 11

12/10/2019

Apartamento na Rua Tabapuã, 245, Itaim Bibi em São Paulo, p or R\$ 2.250.000 - Viva Real



MENU VivaReal ENTRAR

61 fotos e vídeo

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 205 m<sup>2</sup> por R\$ 2.250.000

Rua Tabapuã, 245 - Itaim Bibi, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. HA045

205m<sup>2</sup>

4 quartos

4 banheiros  
1 suíte

2 vagas

COMPRA

R\$  
2.250.000

Condomínio R\$  
2.861

IPU R\$ 633

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (35)

Apartamento para venda com 205 metros quadrados e 4 quartos em Itaim Bibi - São Paulo - SP.

O apartamento de 205 metros quadrados de área útil está localizado no bairro Itaim Bibi com 4 quartos sendo 1 suíte e 4 banheiros. A alguns minutos de farmácias e universidades.

890

Amostra 12



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 150 m<sup>2</sup> por R\$ 1.850.000

Rua Viradouro, 58 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
VER NO MAPA  
COD. 026329

- 150m<sup>2</sup>
- 4 quartos
- 3 banheiros
- 2 vagas
- 1 suíte

COMPRA  
**R\$ 1.850.000**

Condomínio R\$ 2.700  
IPTU R\$ 720

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (10)  
Maravilhoso apê reformado com varanda integrada no Itaim Bibi!

Appto em localização privilegiada, próximo a grandes restaurantes, mercados, farmácias, ideal para quem gosta de fazer tudo a pé!  
Living com 3 ambientes, lavabo e varanda integrada com fechamento em vidro e com uma vista parcial do bairro!

881

**ANEXO III**  
**QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

R SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR  
SAO PAULO BR



882

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	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 (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente s aos fatores utilizados
Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 pontos

883

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos:  $10 > 9 > 6$ ;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	> 50%



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
31ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171-6218 - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

884

**DESPACHO**

Processo nº: 0205474-52.2006.8.26.0100  
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Vera Cristina  
Requerido: Conte Giuseppe e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO**

Fls. 845: expeça-se guia, com urgência.  
Após, manifestem-se as partes acerca do laudo.  
Int..

São Paulo, 21 de novembro de 2019.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0205474-52.2006.8.26.0100 e o código 2S0000013KUZR.

Processo nº 0205474-52.2006.8.26.0100 - p. 1

825

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0444/2019, foi disponibilizado na página 697-700 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Sueli Ramos de Lima (OAB 77349/SP)  
Paulo Roberto Murray (OAB 14505/SP)  
Geraldo Cesar Meirelles Freire (OAB 22088/SP)  
Pedro Vianna do Rego Barros (OAB 174781/SP)  
Renato da Fonseca Neto (OAB 180467/SP)  
Roseti Moretti (OAB 75562/SP)  
Jose Paulo Schivartche (OAB 13924/SP)  
Evandro Azevedo Neto (OAB 276957/SP)  
Cinthia Sayuri M Moretzsohn Castro (OAB 88787/SP)

Teor do ato: "Fls. 845: expeça-se guia, com urgência. Após, manifestem-se as partes acerca do laudo. Int.."

SÃO PAULO, 27 de novembro de 2019.

Pedro Henrique Gomes Chaves  
Escrevente Técnico Judiciário

# JUNTADA

Fls. \_\_\_\_\_

CERTIFICO que nesta data junto a estes autos:

- Agravo de instrumento - Peças
- Apelação
- Cálculos do contador
- Carta precatória
- Comprovação de interposição de Agravo de Instrumento .
- Comprovante de AR
- Comprovante de CE
- Comprovante de SEED
- Comprovante de depósito judicial
- Contestação
- Contrarrazões
- Embargos
- Mandado
- Mandado de levantamento judicial
- Memoriais'
- Laudo / Esclarecimentos Periciais
- Ofício
- Ofício - CÓPIA / PROTOCOLO
- Petição
- Petição e documento(s)
- Reconvenção
- Réplica
- Outro(s) : \_\_\_\_\_

São Paulo, 17/12 / 2019. Eu, [assinatura], subscrevi.





VIANA | AZEVEDO  
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

987

JDES  
ITET

CÍVE

o

100 31 F.JUL.19.01616300-3 051219 1657 00

IMP/444  
PUBL/27-11

o j  
RA  
sa  
re

### Cumprimento de sentença

Processo nº 0205474-52.2006.8.26.0100.

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERA CRISTINA**, já devidamente qualificados nos presentes autos, vem, nos autos do processo movido em face do **ESPÓLIO DE ANA CONTE E OUTROS.**, por seus advogados abaixo assinados, vem, respeitosamente, em cumprimento ao r. despacho de fl. 884, expor e requerer o quanto segue.



Em suficiente resumo, trata-se de cumprimento de sentença por meio do qual o Condomínio Vera Cristina objetiva a dívida de condomínio oriunda da unidade 51, do condomínio em questão, objeto da matrícula n. 138.179 do 4º oficial de registro de imóveis de São Paulo.

Decorridos os trâmites processuais, foi deferida a penhora do imóvel, e, ainda, tendo sido determinada a avaliação do bem pelo Sr. Perito competente.

Nesse seguir, foi juntado o laudo pericial às folhas 847/883 dos autos, dando conta que o imóvel ora sob comento possui valor de mercado no montante de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

Ocorre, Exa., que o referido laudo, com a devida vênia, comporta correção.

Isso porque, à fl. 850 dos autos, no item "IV.1 OBJETO" do laudo pericial, ao descrever o imóvel, dá conta que:

*"O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 4 dormitórios e duas vagas de garagem totalizando 143,61m<sup>2</sup> de área útil localizada na Rua Campos Bicudo, 43 no bairro Itaim Bibi em São Paulo, SP." (fl. 850 dos autos).*

Ocorre, Exa., que, consoante se denota da matrícula do imóvel juntada às fls. 799/800 dos autos, o referido imóvel, em que pese, de fato, possuir 143,61 m<sup>2</sup> de área comum, **não possui 2 (duas) vagas de garagem**. Na verdade, o imóvel não possui vaga de garagem.

Isso, Exa., não apenas implicaria descrição equivocada do bem em sede de edital de leilão e de posterior debate sobre a regularidade da posterior adjudicação.

Outrossim, Exa., tal fato deve, ainda, ensejar a modificação do valor do imóvel, eis que, as amostras indicadas pelo Ilmo. Sr. Perito, dão conta que os imóveis comparados indicados no anexo II do referido laudo (fls. 868/890 dos autos) possuem, todos, 2 (duas) vagas de garagem.



889

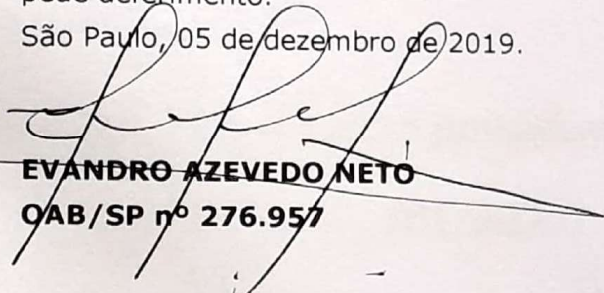
VIANA | AZEVEDO

ADVOCADOS

Assim, a ora Exequente requer que o Sr. Perito seja intimado para proceder à adequação do laudo pericial, ajustando-se a descrição do imóvel objeto de avaliação, tal como relatado na matrícula de fls. 799/800 dos autos, ajustando-se, outrossim, o valor do imóvel considerando as suas reais características, de sorte a garantir a regularidade do processo de alienação.

Requer, por fim, que as intimações pertinentes ao presente feito sejam realizadas em nome do Dr. Evandro Azevedo Neto, inscrito na OAB/SP sob o nº 276.957, com endereço eletrônico [azevedo@vianaeazevedo.com.br](mailto:azevedo@vianaeazevedo.com.br), com endereço profissional localizado na Rua Urussuí, nº 300, 10º andar, conjunto 103, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04542-050.

Termos em que,  
pede deferimento.  
São Paulo, 05 de dezembro de 2019.

  
**EVANDRO AZEVEDO NETO**  
**OAB/SP nº 276.957**

# CERTIDÃO

Certifico e dou fé que faço a juntada que segue.

São Paulo, 23 /01/2020.

Eu, Romulus, escrevente, subscrevi.

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
COMPLEMENTAR

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

DiG/GUIA  
17/12

Processo N.º 0205474-52.2006.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA CRISTINA** move em face de **CONTE GIUSEPPE e outro**, tendo analisado os autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu

100 31 F.JUL.20.01000504-7 070120 1414 97

## LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Após novas informações acerca da unidade avalianda, se fez necessário a atualização dos valores comerciais para a mesma.

Trata-se de uma unidade habitacional com 4 dormitórios e **sem** vagas de garagem, localizada à Rua Campos Bicudo, 43 São Paulo, SP, conforme matrícula nº 138.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

Desta forma, prosseguiremos abaixo apenas com as retificações dos cálculos realizados ficando sem alterações, as informações acerca das características da unidade habitacional, assim como seu entorno e região.

Não foram coletados novos dados amostrais de modo que os mesmos encontram-se no Laudo de Avaliação Anterior.

893

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento residencial 51
<b>LOCAL:</b>	Rua Campos Bicudo, 43, São Paulo, SP
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área Terreno:	143,61 m <sup>2</sup>
Área Comum:	48,05m <sup>2</sup>
Área Total:	191,66m <sup>2</sup>
Áreas extraídas da matrícula 138.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b>	II
<b>GRAU DE PRECISÃO:</b>	III
<b>VALOR DE MERCADO:</b>	
R\$ 1.425.000,00 (um milhão e quatrocentos e vinte e cinco mil reais) a preços de outubro de 2019.	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	outubro de 2019

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

#### III.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

##### **Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

##### **Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

##### **Enquadramento**

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III



III.1.1 PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

III.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizada para o tratamento dos dados levantados uma série de fatores, com objetivo de sanear e homogeneizar as amostras.

Além dos fatores área, estado de conservação e localização, também foi utilizado o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9.

III.1.3 AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento buscando lotes com áreas entre 120,00m<sup>2</sup> e 290,00m<sup>2</sup> no bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

### III.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para terrenos com área entre 120,00 m<sup>2</sup> e 190,00 m<sup>2</sup>, a preços de outubro de 2019.

No entanto, a unidade avalianda não dispões de vagas de garagem e nesse caso, se faz necessário a remoção das vagas de garagem das amostras semelhantes.

Ao se aplicar a norma Cajufa 2013 no qual se estipula 50% do valor unitário de m<sup>2</sup> para o valor de vagas cobertas, pudemos, com base na área da maior vaga disponível conforme norma ABNT, 17,25m<sup>2</sup>, remover o valor das duas vagas de garagem do valor ofertado de todas as amostras resultando em um valor unitário conforme abaixo.

$$Viu = R\$ 9.921,84/m^2$$

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área útil}$$

$$Vi = R\$ 9.921,84/m^2 \times 143,61m^2$$

$$Vi = R\$ 1.424.875,71$$

Em números redondos:

**Valor do imóvel: R\$ 1.425.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e cinco mil reais) a preços de outubro de 2019.**

897

#### IV. CONCLUSÃO

O apartamento 51 localizado no Edifício Vera Cristina na Rua Campos Bicudo, 43, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado no valor de R\$ 1.425.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e cinco mil reais) a preço de outubro de 2019.

**Valor do Imóvel: R\$ R\$ 1.425.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e cinco mil reais), a preços de outubro de 2019.**

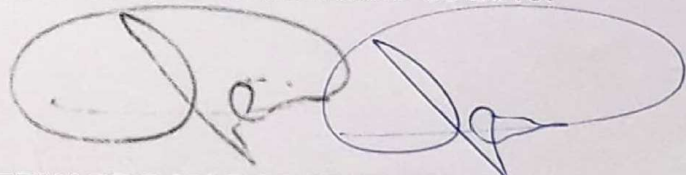
#### V. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 7 (sete) folhas e 1 anexos, todas rubricadas no seu averso exceto esta última que vai datada e assinada.

Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.



**EDUARDO MARCONDES STACCHINI**

Arquiteto e Urbanista  
CAU/SP: 79581-0

**ANEXO I**  
**TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**



