

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 1002263-54.2016.8.26.0704****CONTROLE: 2016/000525****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZA MORUMBI****REQUERIDO: VICTOR JESUS STEOLA e outros**

**Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista**, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZA MORUMBI, em face de VICTOR JESUS STEOLA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE DO TEXTO

---

1. RESUMO DO VALOR
  
2. OBJETIVO
  
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
  - 3.1. Informações Básicas
  - 3.2. Mapa Fiscal
  - 3.3. Zoneamento
  - 3.4. Melhoramentos Públicos
  - 3.5. Circunvizinhança
  
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
  - 4.1. Terreno
  - 4.2. Benfeitorias
  - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias
  
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
  
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
  
7. ENCERRAMENTO

## 1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 6, localizado no 6º andar, com 04 vagas, no Edifício Terrazza Morumbi, situado à Rua Afonso de Oliveira Santos, nº 50, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 1.000.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2022.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 476, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 269), objeto da presente ação, a saber:

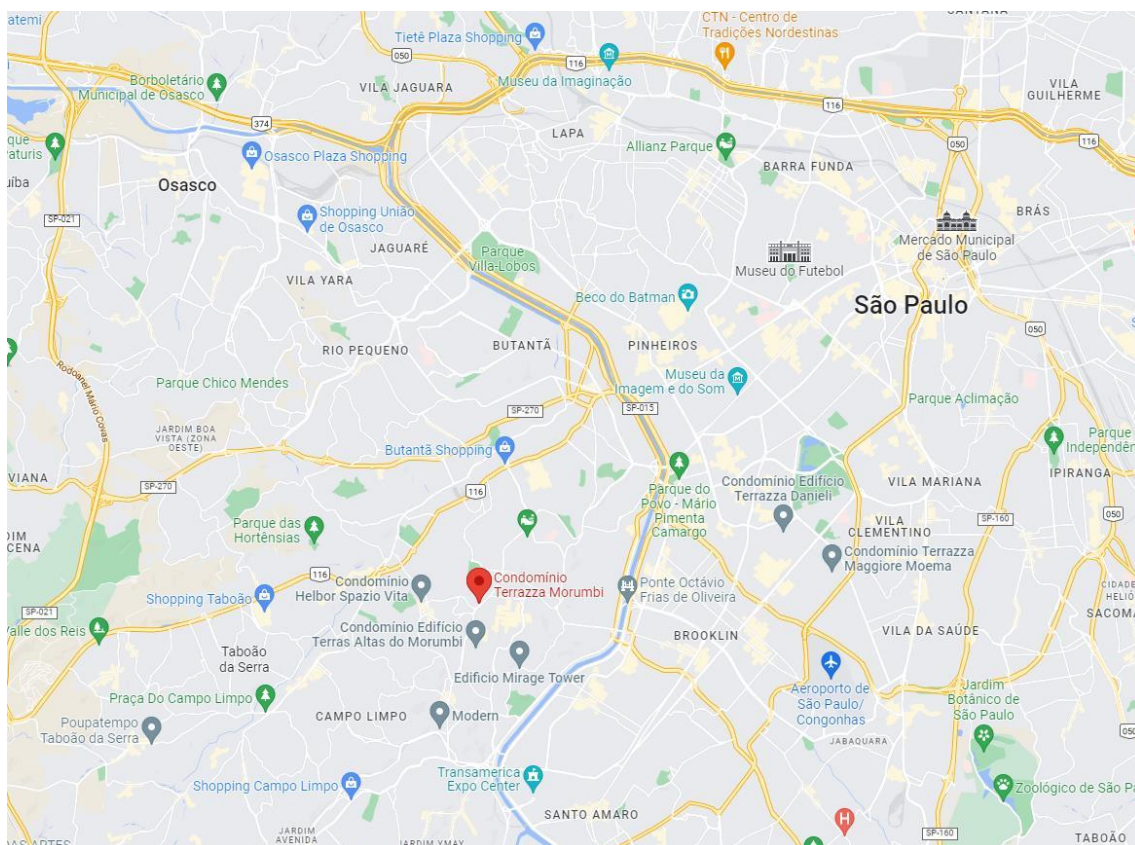
***Apartamento nº 6, localizado no 6º andar, com 04 vagas, no Condomínio Edifício Terrazza Morumbi, situado à Rua Afonso de Oliveira Santos, nº 50, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.***



### 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

#### 3.1. Informações Básicas

<b>Localização do imóvel:</b>	Rua Afonso de Oliveira Santos, Nº 50
<b>Número da matrícula:</b>	nº 43.160 (apto) e nºs 43.161, 43.162, 43.163 e 43.164 (04 vagas) do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
<b>Número do contribuinte:</b>	171.034.0084-8/0025-2/0046-5/0062-7/0078-3
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Rua Major José Marioto Ferreira, Avenida Giovanni Gronchi, Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e Rua Crílios
<b>Bairro:</b>	Paraisópolis, 13º Subdistrito do Butantã
<b>Município:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	São Paulo



### 3.2. Mapa Fiscal

---

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

**Setor:** 171.

**Quadra:** 034.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.330,00, para o exercício fiscal de 2022.

### 3.3. Zoneamento

---

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

### 3.4. Melhoramentos Públicos

---

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

### 3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 16km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão médio a alto, e residências térreas e assobradadas de padrão popular, com características de ocupação desordenada (favela), além de algumas construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Av. Prof. Francisco Morato, o Cemitério Gethsêmani Morumbi, o Shopping Portal do Morumbi e a Comunidade Paraisópolis.

## 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

### 4.1. Terreno

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





O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Terrazza Morumbi apresenta frentes de 60,00m para a Rua Afonso de Oliveira Santos e para a Rua Major José Marioto Ferreira, encerrando a área total de 3.000,00m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas.

#### 4.2. Benfeitorias

---

O Condomínio Edifício Terrazza Morumbi apresenta 44 anos e é constituído por bloco único com 15 andares de apartamentos, mais térreo, com 01 apartamento por andar, totalizando 15 unidades habitacionais.

<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>Nº BLOCOS</b>	01 BLOCO	
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	15 ANDARES + TÉRREO	
<b>GARAGEM</b>	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
<b>IDADE</b>	44 ANOS	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto às calçadas da Rua Afonso de Oliveira Santos. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pela garagem no subsolo, sendo que as vagas possuem matrículas independentes dos apartamentos, constituindo unidades autônomas. No presente caso, tanto o apartamento nº 6 do 6º andar, quanto as 04 vagas, nº 8, 29, 45 e 61, foram penhorados e, para o efeito da avaliação, constituem o imóvel objeto da



avaliação.

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

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Terrazza Morumbi, apresenta piso revestido por pedra mineira, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

#### **SALA (03 ambientes)**

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

Obs.: com acesso à varanda.

#### **VARANDA**

- piso revestido com granito;

- paredes revestidas por massa e pintura;
- teto com pintura sobre massa.

**LAVABO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira.

**SALA DE JANTAR**

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

**SALA DE TV / BIBLIOTECA**

- piso revestido com pedra mineira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa e vigas de madeira;
- janela de alumínio e vidro.

**05 DORMITÓRIOS (02 SUÍTES)**

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

**03 BANHEIROS (02 SUÍTES)**

- piso revestido com mármore ou granito;
- paredes com pintura, sobre massa, e com mármore ou azulejos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

**COPA / COZINHA**

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

**ÁREA DE SERVIÇO**

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

**BANHEIRO DE SERVIÇO**

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

**02 DORMITÓRIOS DE SERVIÇO**

- piso revestido com porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;

- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

### 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas nº 43.160 (apto) e nºs 43.161, 43.162, 43.163 e 43.164 (04 vagas)**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

<b>Apartamento nº 06 - 6º andar</b>	
<b>Área privativa</b>	<b>= 362,94 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Áreas comuns</b>	<b>= 56,42 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área Total</b>	<b>= 419,36 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 5,5283%.</b>

<b>Cada vaga nº 08, 29, 45, 61 - subsolo</b>	
<b>Área privativa</b>	<b>= 32,20 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Áreas comuns</b>	<b>= 2,56 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área Total</b>	<b>= 34,76 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 0,2513%.</b>

De acordo com o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019” derivado do “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: fino, coef. mínimo,  $P_c = 7,090 R_8N$
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento:  $Foc = 0,4654$

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO TERRAZZA MORUMBI e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO TERRAZZA MORUMBI, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda, em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo fino, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **dezembro de 2022**, o valor unitário de **R\$ 2.751,18/m<sup>2</sup>** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 04 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

**V = S x q**, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 362,94 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.751,18/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 998.513,87$$

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

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.000.000,00**

**(UM MILHÃO DE REAIS)**

**DEZEMBRO/2022**

Os valores de mercado do apartamento e das vagas em questão foram alcançados com a aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI:

*VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se*



*referem.*

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área do apartamento com as 4 vagas, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, a partir da recomendação acima transcrita foi possível a determinação de seus valores separadamente.

Assim, temos as duas expressões:

$$1) Vu_{vaga} = Vu_{apto} \times 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5$$

$$2) \text{Valor total imóvel (apto + vagas)} = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{apto} \times \text{área apto}$$

Substituindo-se, obtém-se:

$$V (\text{Valor total imóvel: apto + 4 vagas}) = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{vaga} / 0,5 \times \text{área apto}$$

$$R\$ 1.000.000,00 = Vu_{vaga} \times 32,20m^2 \times 4 + Vu_{vaga} / 0,5 \times 362,94m^2$$

$$Vu_{vaga} = R\$ 1.170,03/m^2$$

$$\text{Ou seja, } Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = R\$ 2.340,06/m^2$$

Aplicando-se a fórmula, obtém-se para o apartamento nº 06:

$$V_{apto} = 362,94m^2 \times R\$ 2.340,06/m^2$$

$$V_{apto} = R\$ 849.300,32$$

E para cada uma das vagas nº 08, 29, 45, 61:

$$V_{vaga} = 32,20m^2 \times R\$ 1.170,03/m^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 37.674,92$$

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

### Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,5 a 2,00

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

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

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

## 7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

### Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 145, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

**ANEXO I – FOTOGRAFIAS**

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Terrazza Morumbi, situado à Rua Afonso de Oliveira Santos, nº 50, Vila Suzana, no 13º subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.



**Foto 01**





**Foto 02**

Fotos 03 a 12. Vistas gerais das áreas comuns do Ed. Terrazza Morumbi.



**Foto 03**



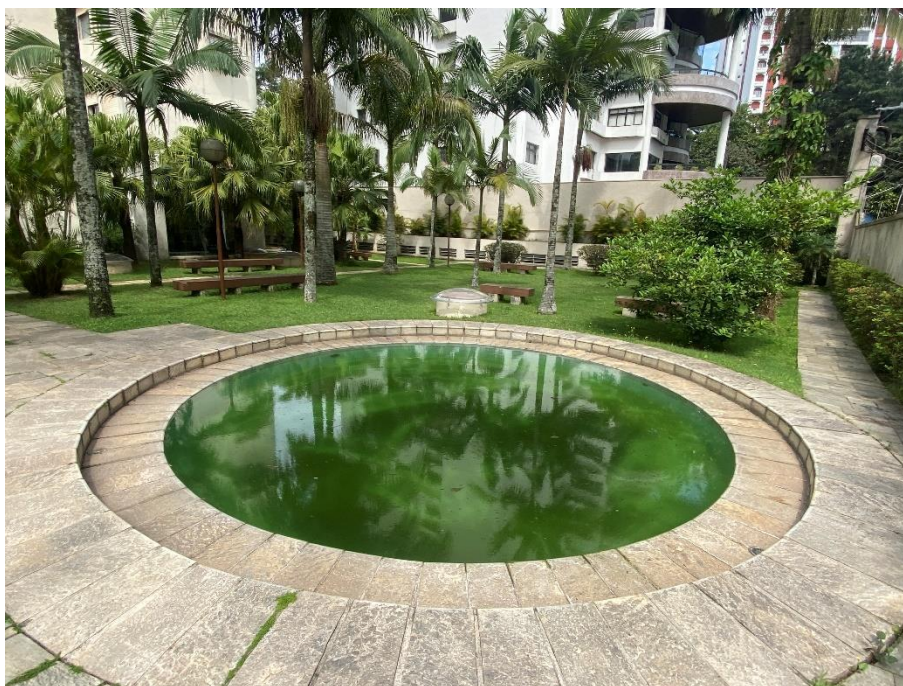


**Foto 04**



**Foto 05**





**Foto 06**



**Foto 07**





**Foto 08**



**Foto 09**



Foto 10



Foto 11





**Foto 12**

Fotos 13 a 39. Vistas gerais do apartamento nº 6, do 6º andar do Edifício Terrazza Morumbi, imóvel objeto da avaliação.



**Foto 13**



Foto 14

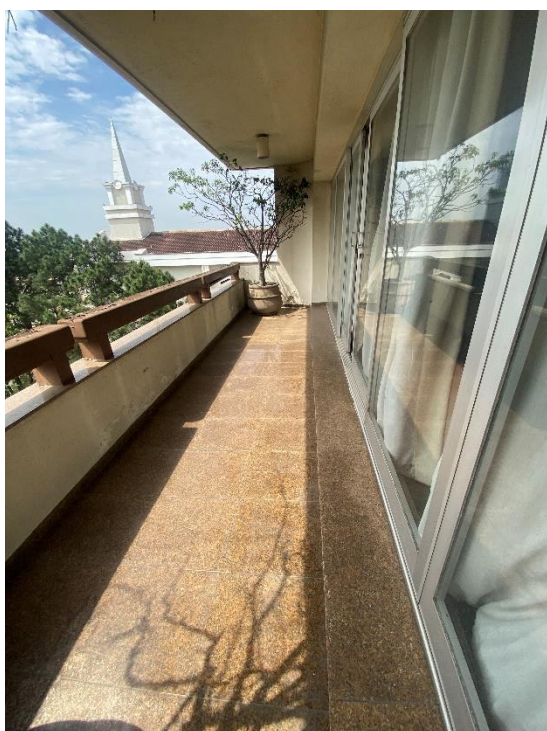


Foto 15



Foto 16





**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19**



**Foto 20**



**Foto 21**





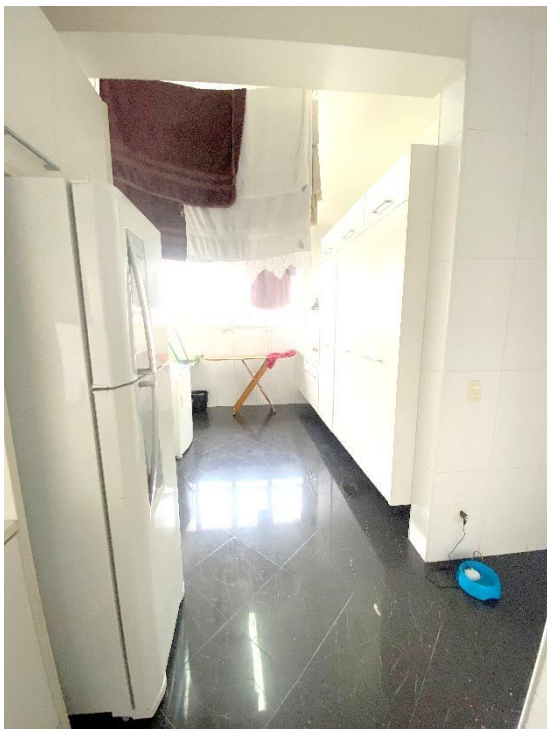
**Foto 22**



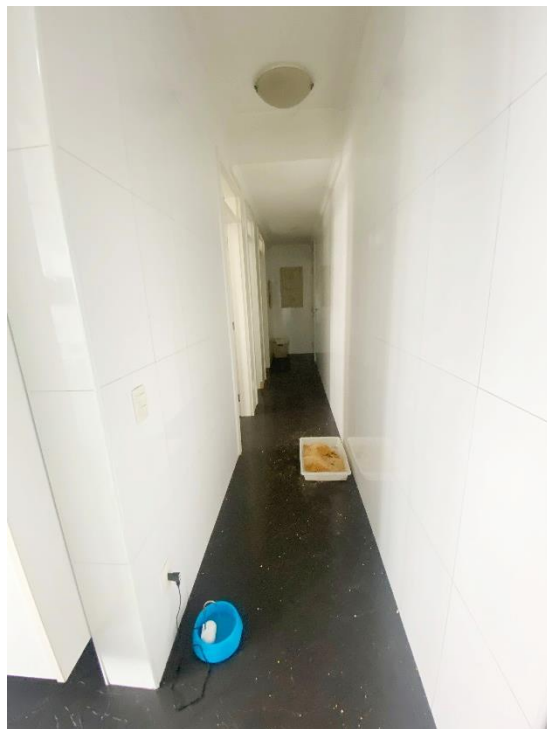
**Foto 23**



**Foto 24**



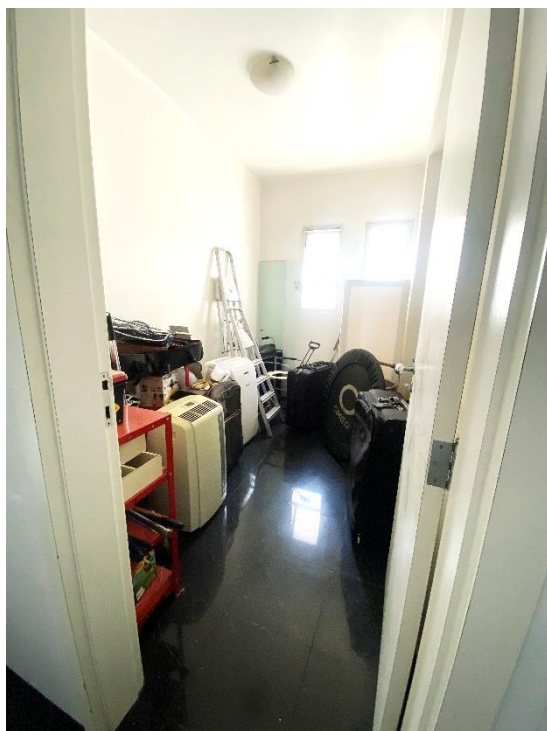
**Foto 25**



**Foto 26**

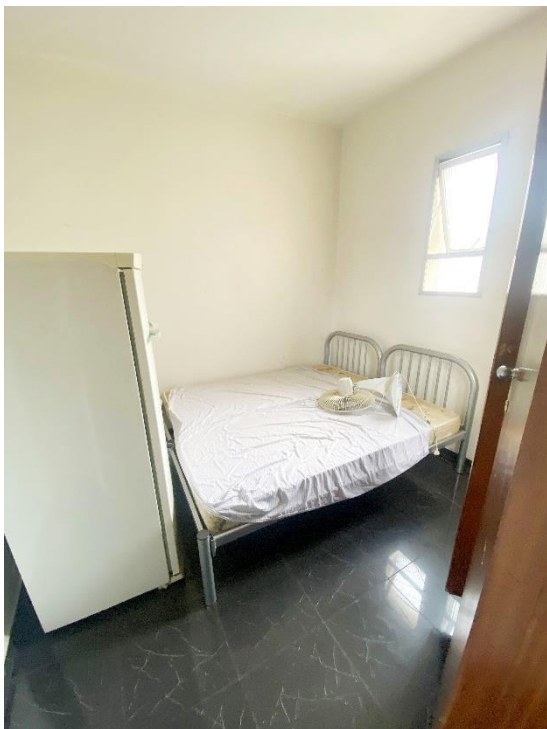


**Foto 27**

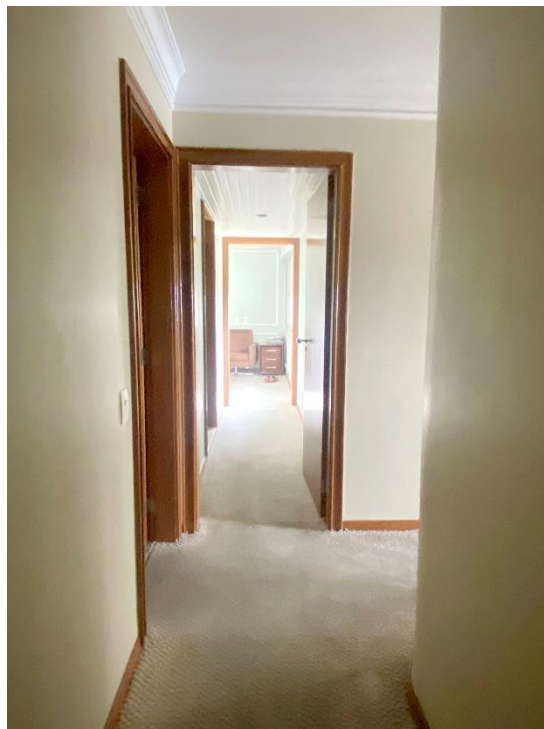


**Foto 28**

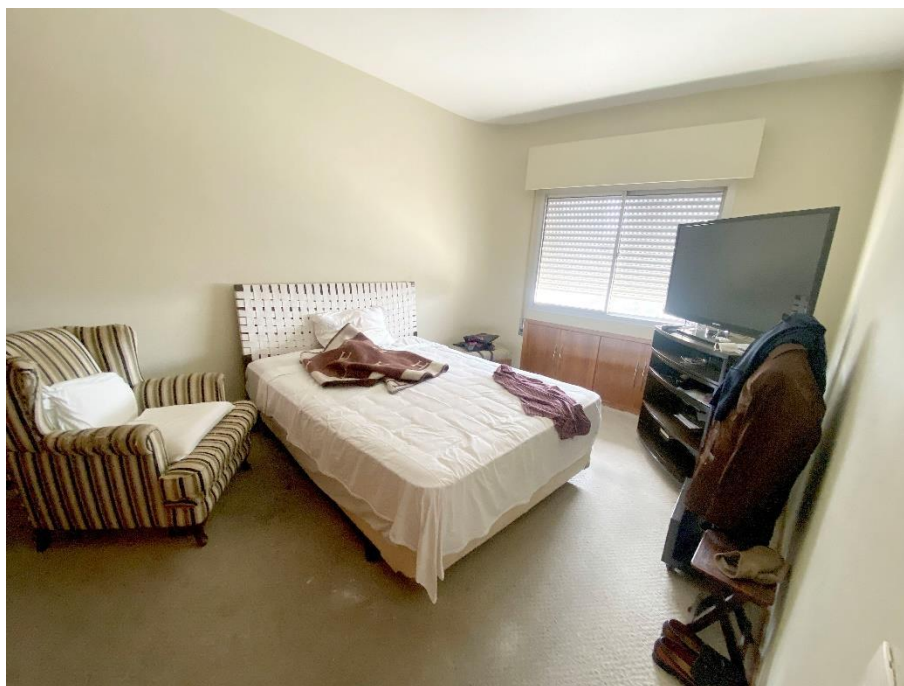




**Foto 29**



**Foto 30**



**Foto 31**



**Foto 32**

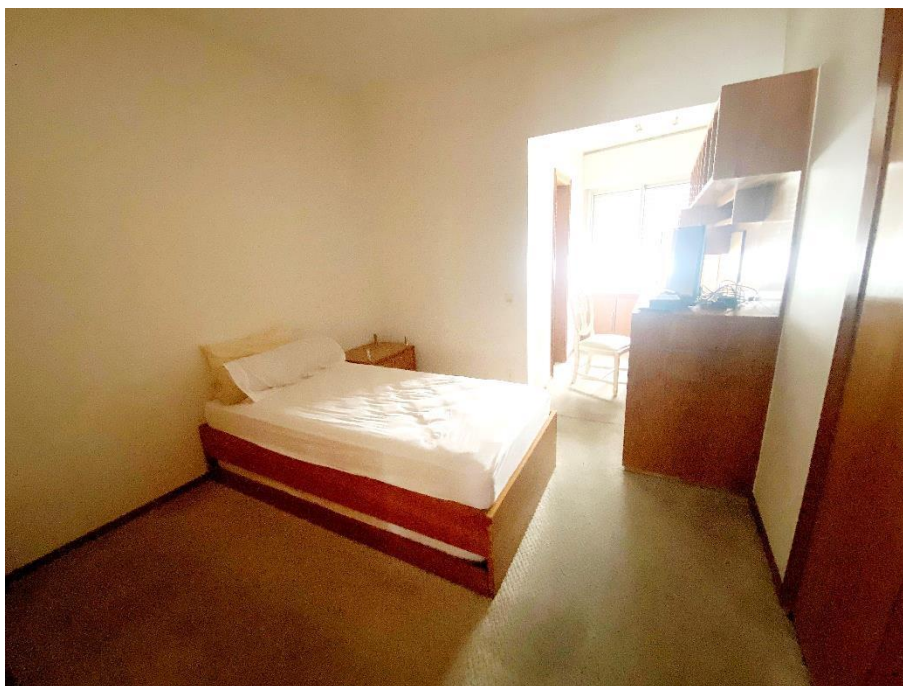


**Foto 33**



**Foto 34**





**Foto 35**



**Foto 36**



**Foto 37**



**Foto 38**



**Foto 39**



Fotos 40 a 43. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Terrazza Morumbi.

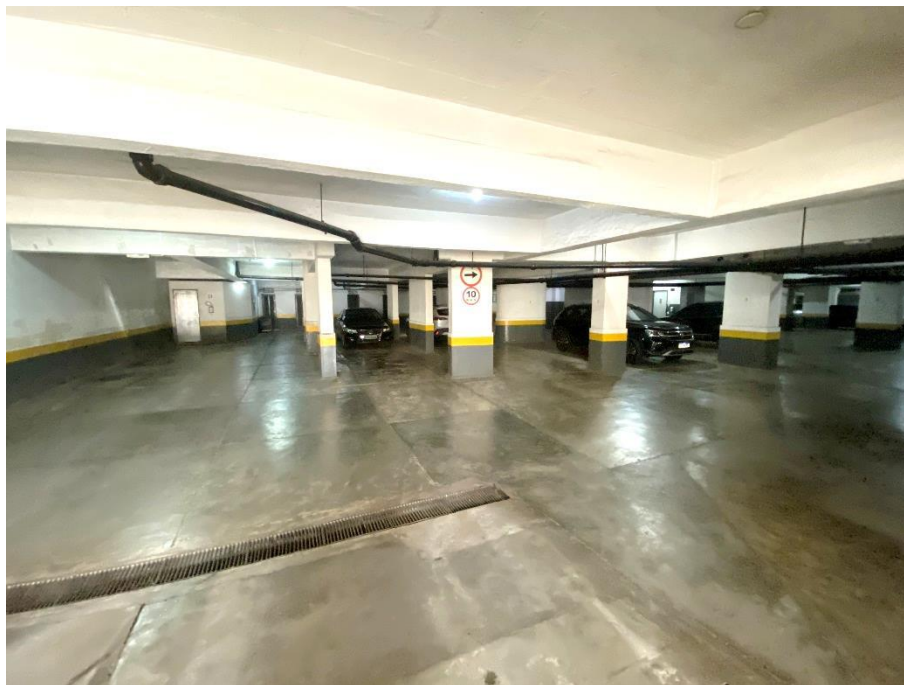


Foto 40

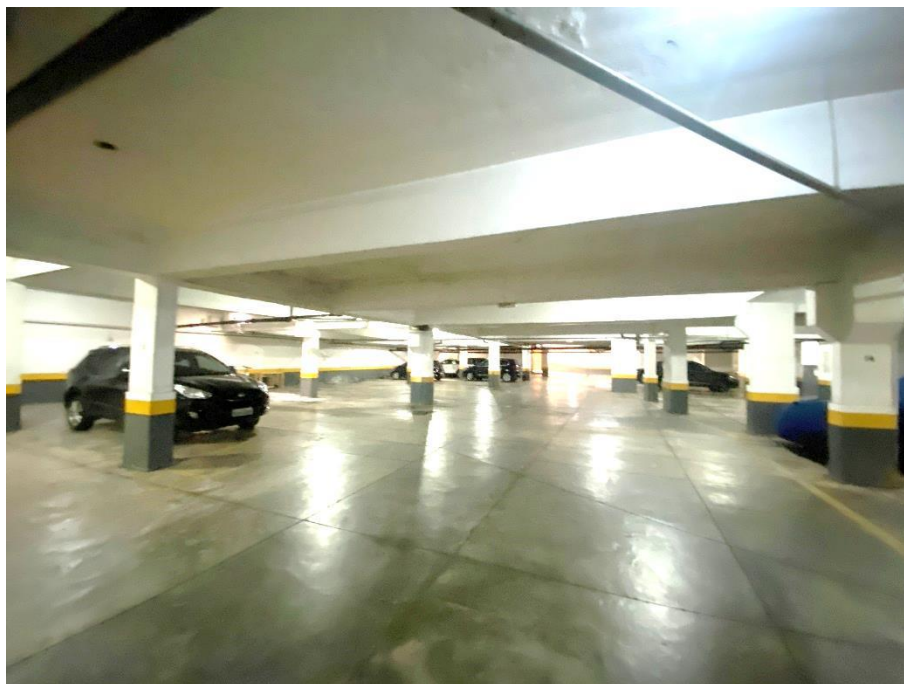


Foto 41



Foto 42

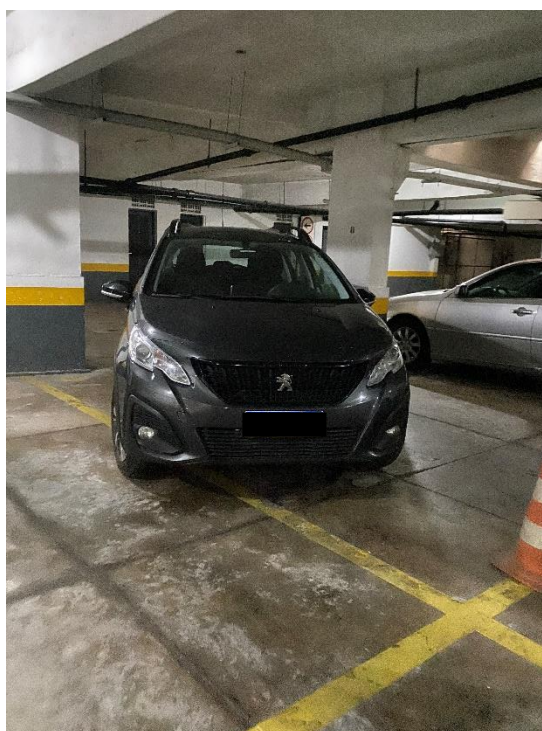


Foto 43

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA AFONSO DE OLIVEIRA SANTOS, Nº 50, ED. TERRAZZA MORUMBI, PARAISÓPOLIS, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

#### 1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

**1.1. Valor à vista** – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

**1.2. Fator Obsolescência (Foc)** – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

**1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp)** – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4. Fator Localização (Fl)** – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

**1.5. Vagas de Garagem** – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

**1.6. Fator de Redução das Ofertas** – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

**1.7. Influência do terreno e da benfeitoria** – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias “devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,” assim como os fatores referentes ao terreno “devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”. Assim, os percentuais referentes a cada parcela foram estimados com base nos valores unitários atribuídos pela municipalidade para os imóveis do trabalho.

## 2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 \times [1 + 0,64 \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + 0,36 \times (F_I - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário (por m<sup>2</sup>) do apartamento pesquisado, em reais;

V<sub>o</sub> = valor da oferta, em reais (R\$);

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

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado;

0,64 = porcentagem representativa da influência da construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,36 = porcentagem representativa da influência do terreno no valor unitário do imóvel;

Fl = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel.

### 3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

#### Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Afonso de Oliveira Santos, nº 50, apartamento nº 6, localizado no 6º andar do Edifício Terrazza Morumbi, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP

- Padrão construtivo: fino, coef. mínimo, Pc = 7,090 R<sub>8</sub>N

- Idade aparente: 35 anos

- Estado de conservação: necessitando reparos de simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,4654

- Índice Fiscal = 1.330,00, para o exercício fiscal de 2022

- Área privativa: 362,94 m<sup>2</sup>

- Vagas de garagem: 04 vagas



**ELEMENTO Nº 01**

**Localização:** Rua Major José Marioto Ferreira, 18, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.326,00

**Situação:** Apartamento com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Edifício Plaza Morumbi

**Área Privativa:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** superior, Pc = 6,827R<sub>8</sub>N

**Idade aparente:** 35 anos

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

**Adequação ao obsolescência:** Foc = 0,5526

**Valor de Transação:** R\$ 600.000,00, vendido em novembro/2022

**Informante:** WPS Imóveis Consultoria Imobiliária (11) 94769-6467

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2022

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.500,00/m<sup>2</sup>

**Q1 homogeneizado:** R\$ 2.310,01/m<sup>2</sup>





**ELEMENTO Nº 02**

**Localização:** Rua Major José Marioto Ferreira, 167, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.368,00

**Situação:** Apartamento com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Edifício Castletown

**Área Privativa:** 350,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** fino, Pc = 7,410 R<sub>8</sub>N

**Idade aparente:** 30 anos

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,5823

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 900.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Tofaneli Imóveis – Antônio (11) 98777-8360

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2022

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.314,29/m<sup>2</sup>

**Q2 homogeneizado:** R\$ 1.954,58/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 03**

**Localização:** Rua Major José Marioto Ferreira, 850, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.326,00

**Situação:** Apartamento com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Edifício Mirante do Morumbi

**Área Privativa:** 180,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** fino, Pc = 7,410 R<sub>8</sub>N

**Idade aparente:** 20 anos

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,7294

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 950.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Paulo Roberto Leardi – Romeu (11) 97021-5370

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2022

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.750,00/m<sup>2</sup>

**Q3 homogeneizado:** R\$ 3.523,89/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

**Localização:** Rua Manoel Antônio Pinto, 1200, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.326,00

**Situação:** Apartamento com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Quintas do Morumbi

**Área Privativa:** 420,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** superior, coef. máximo, Pc = 7,089 R<sub>8</sub>N

**Idade aparente:** 35 anos

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

**Adequação ao obsolescência:** Foc = 0,5526

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.400.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Coelho da Fonseca – Clovis (11) 98747-3412

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2022

**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>

**Q4 homogeneizado:** R\$ 2.698,64/m<sup>2</sup>





**ELEMENTO Nº 05**

**Localização:** Rua Crítios, 189, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.328,00

**Situação:** Apartamento com 03 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Edifício Cambridge Park

**Área Privativa:** 256,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** superior, coef. máximo, Pc = 7,089 R<sub>8</sub>N

**Idade aparente:** 30 anos

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

**Adequação ao obsolescência:** Foc = 0,6596

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.100.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Plus Imóveis – Vicente (11) 97015-7146

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2022

**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.867,19/m<sup>2</sup>

**Q5 homogeneizado:** R\$ 3.142,08/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 06**

**Localização:** Rua Crítios, 211, Paraisópolis, São Paulo-SP

**Índice Fiscal:** 1.328,00

**Situação:** Apartamento-duplex com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem no Condomínio Edifício Belveder Reggio

**Área Privativa:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** fino, coef. mínimo, Pc = 7,090 R<sub>g</sub>N

**Idade aparente:** 30 anos

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

**Adequação ao obsolescência:** Foc = 0,5823

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.100.000,00, à vista

**Informante:** Mestria Imóveis (11) 94722-4054

**Origem:** local.

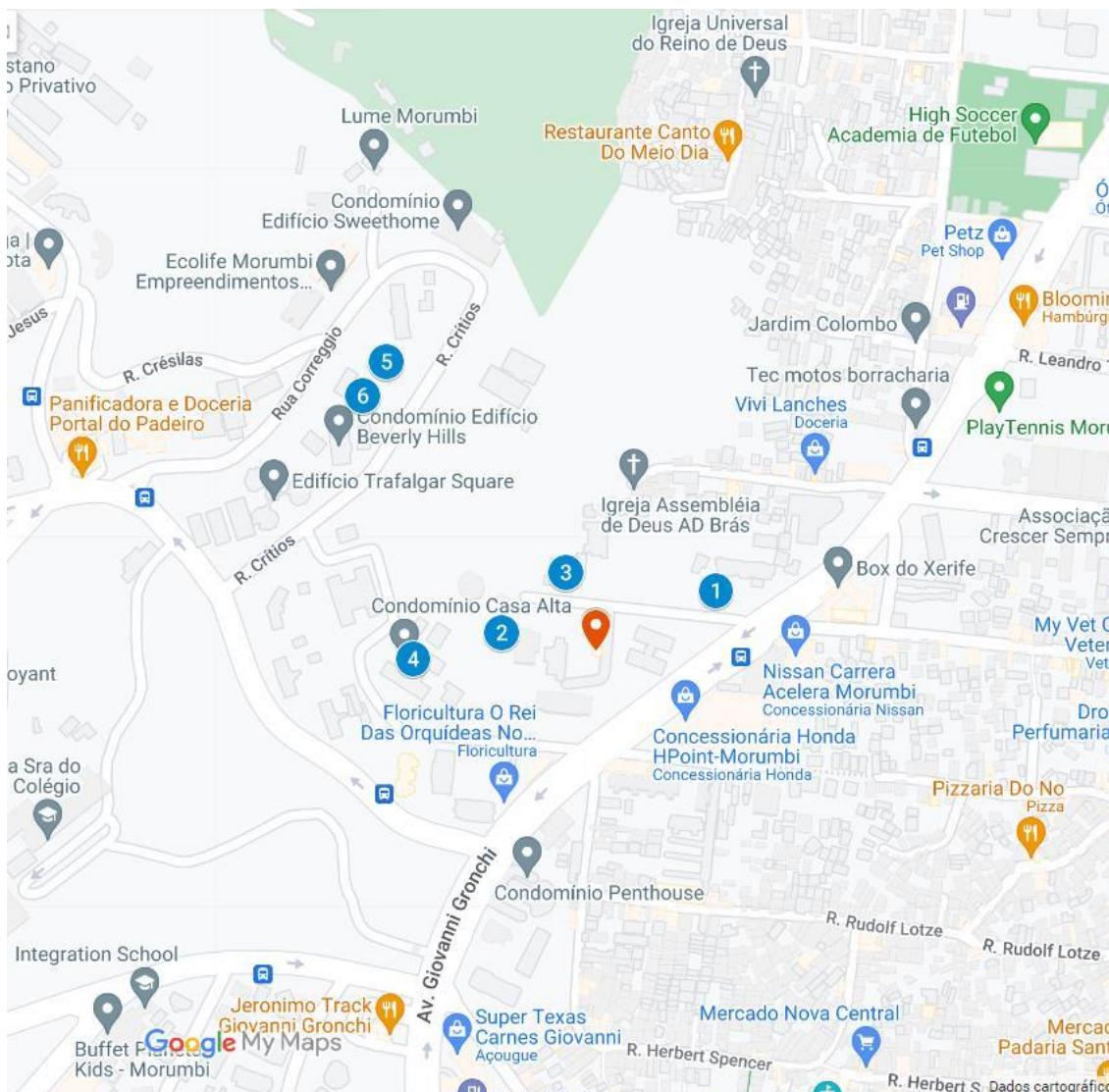
**Data:** dezembro/2022

**Q6 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.300,00/m<sup>2</sup>

**Q6 homogeneizado:** R\$ 2.877,89/m<sup>2</sup>



### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



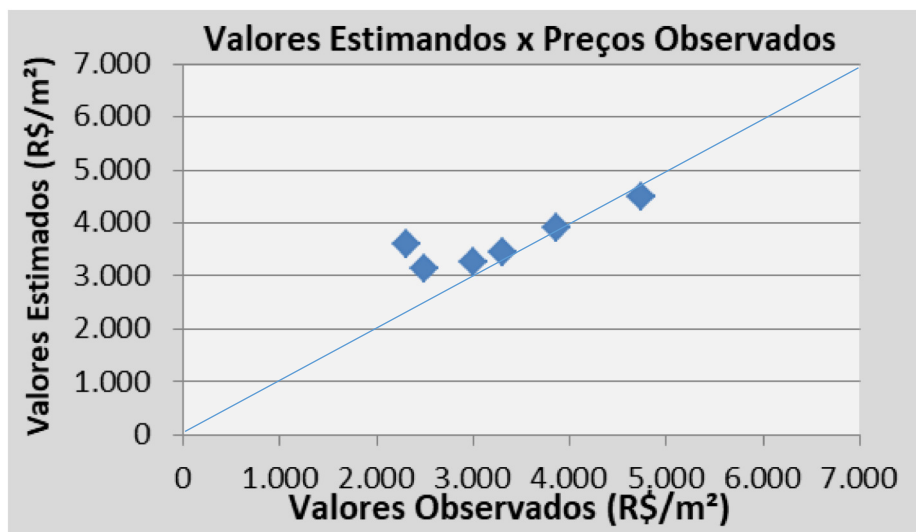
 **imóvel avaliando**

 **imóveis comparativos**

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																									
E	I	m	e	n	t	o	Dados dos Imóveis				Valor unid. deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fatores aplicáveis às benfeitorias				Fator aplicável ao terreno			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)					
							Valor (R\$)	Índice Fiscal	Custó unitário da construção (CUB - R\$/m²)	Índice do padrão construtivo		Foc	Área privativa (m²)	Fa	Fator Padrão			Fator Obsol. e Conserv.			Fator Localização				
															Varição 1 (R\$/m²) sobre % do valor	Vu1 (R\$/m²)	Fp	Varição 2 (R\$/m²) sobre % do valor			Foc	Vu2 (R\$/m²)	F1	Varição 3 (R\$/m²) sobre % do valor	Vu3 (R\$/m²)
Avaliando																									
1	600.000,00	1.326,00	1.910,51	6,827	0,5526	240,00	1,0	2.500,00	1,04	61,36	2.561,36	0,842	-251,36	2.248,64	1,00	2,74	2.502,74	0,924	2.310,01	1	2.310,01				
2	900.000,00	1.368,00	1.910,51	7,410	0,5823	350,00	0,9	2.314,29	0,96	-63,68	2.250,61	0,799	-296,03	2.018,26	0,97	-23,33	2.290,96	0,845	1.954,58	1	1.954,58				
3	950.000,00	1.326,00	1.910,51	7,410	0,7294	180,00	0,9	4.750,00	0,96	-130,70	4.619,30	0,638	-1.095,41	3.654,59	1,00	5,20	4.755,20	0,742	3.523,89	1	3.523,89				
4	1.400.000,00	1.326,00	1.910,51	7,089	0,5526	420,00	0,9	3.000,00	1,00	0,27	3.000,27	0,842	-301,63	2.698,37	1,00	3,28	3.003,28	0,900	2.698,64	1	2.698,64				
5	1.100.000,00	1.328,00	1.910,51	7,089	0,6596	256,00	0,9	3.867,19	1,00	0,35	3.867,54	0,706	-725,45	3.141,73	1,00	2,11	3.869,30	0,812	3.142,08	1	3.142,08				
6	1.100.000,00	1.328,00	1.910,51	7,090	0,5823	300,00	0,9	3.300,00	1,00	0,00	3.300,00	0,799	-422,11	2.877,89	1,00	1,80	3.301,80	0,872	2.877,89	1	2.877,89				
Média								<b>3.288,58</b>			3.266,51		2.773,25				3.287,21		<b>2.751,18</b>						
Desvio Padrão								<b>908,30</b>			870,93		595,70				914,61		<b>565,32</b>						
CV								<b>27,6%</b>			26,7%		21,5%				<b>27,8%</b>		<b>20,5%</b>						



lim. inferior: -30% =	R\$ 1.925,83
lim. superior: +30% =	R\$ 3.576,54
<b>Média Saneada = R\$</b>	<b>2.751,18</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.925,83
lim. superior: +30% =	R\$ 3.576,54
Desvio Padrão: s =	565,32
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	340,62
Lim Min =	R\$ 2.410,56
Lim. Max =	R\$ 3.091,80
Coef. de Variação =	20,5%
Coef. Student: t =	1,476



#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.310,01/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 1.954,58/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 3.523,89/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 2.698,64/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 3.142,08/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 06 = R\$ 2.877,89/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 2.751,18/m<sup>2</sup>**

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.576,54/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.925,83/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.751,18/m<sup>2</sup>**.

## 6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 565,32/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 565,32/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.751,18/\text{m}^2 = 20,5\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 565,32/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 340,62/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.751,18/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 340,62/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **dezembro/2022** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.751,18/m<sup>2</sup>**.



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.**

**PROCESSO Nº 1002263-54.2016.8.26.0704**

**Execução de Título Extrajudicial – Obrigações**

**Requerente: Condomínio Edifício Terraza Morumbi**

**Requerido: Victor Jesus Steola**

**HEITOR FERREIRA TONISSI**, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico vem, mui respeitosamente, requerer o **levantamento dos seus honorários definitivos já depositados a fls. 495.**

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido.

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e permanece a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de novembro de 2022.



**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

**Ref.: PROCESSO Nº 1002263-54.2016.8.26.0704**

**CONTROLE: 2016/000525**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZA MORUMBI**

**REQUERIDO: VICTOR JESUS STEOLA e outros**

**Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista**, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 523 a 572) e considerando as manifestações das partes, vem, respeitosamente, em atenção ao R. Despacho de fls. 612, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação de

**ESCLARECIMENTOS**

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

**Arq. Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

## 1. PRELIMINARES

---

O objetivo do trabalho realizado foi a determinação do valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 6, localizado no 6º andar, com 04 vagas, no Edifício Terrazza Morumbi, situado à Rua Afonso de Oliveira Santos, nº 50, Paraisópolis, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.***

O Laudo Judicial, juntado às fls. 523 a 572 dos Autos, em 06 de dezembro de 2022, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em **R\$ 1.000.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2022.**

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestações das partes. A Requerente, às fls. 578, concorda com o valor apurado no Laudo e, por outro lado, a Requerida, através de manifestação de sua representante legal, às fls. 580/584, aponta discordância do valor apurado.

## 2. ESCLARECIMENTOS

---

### **Sobre a Manifestação Discordante da Requerida (fls. 580 a 584)**

Em síntese, a Requerida discorda do valor apurado para o imóvel, aduzindo que *“o laudo pericial deixou de considerar algumas circunstâncias elementares para sua avaliação”*, apontando as seguintes razões:



*A. Há imóvel no condomínio anunciado no site 123 IMÓVEIS por R\$ 2.990.000,00.*

Inicialmente, insta frisar que o valor do Imóvel foi alcançado por meio do Método Comparativo Direto, mediante a utilização do valor unitário médio de venda apurado a partir dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel. Sendo que, à época da realização da pesquisa imobiliária, não se obtiveram dados sobre ofertas ou transações recentes de unidades no condomínio em questão. No entanto, a avaliação realizada está baseada apenas em métodos e critérios normativos.

Ou seja, o valor unitário está baseado apenas em preços de imóveis muito semelhantes e todos comparáveis ao avaliado, tendo sido apurado com base em 06 (seis) elementos comparativos localizados no entorno imediato do imóvel avaliado (vide mapa, fls. 568). E apesar das características muito semelhantes com o imóvel em questão, os valores dos elementos comparativos passaram por processo de homogeneização (vide planilha do Anexo II, fls. 569) com aplicação de fatores para se corrigir suas diferenças perante o avaliado – localização, padrão construtivo e obsolescência e conservação da edificação – seguindo todas as recomendações normativas.

Sobre o apartamento em oferta no condomínio por valor muito acima da avaliação, apesar de não ser possível encontrá-lo no referido site ([www.123i.com.br](http://www.123i.com.br)), cumpre esclarecer que o preço proposto está em total desacordo com o mercado local, como indicado na própria avaliação realizada. Ademais, em busca atual na internet, foram encontrados dois apartamentos em oferta no condomínio por preços muito semelhantes ao do Laudo de Avaliação:

- R\$ 1.150.000,00 (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-362m2-id-2577039361/>) e,  
- R\$ 900.000,00 (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-360m2-id-2545315475/>).

O que, inclusive, demonstra a adequação do valor da avaliação.

**B.** *Os imóveis comparativos se localizam em condomínios diferentes e com características incompatíveis com o imóvel avaliado, com mais de um apartamento por andar, o que altera significativamente o valor e o padrão do imóvel.*

Conforme já exposto, o valor do imóvel foi apurado pelo Método Comparativo Direto, como determinam as normas sobre a matéria, com base em 06 (seis) elementos comparativos localizados muito próximos do imóvel em questão, uma vez que, por ocasião das pesquisas imobiliárias no local, não se logrou êxito em se obter dados sobre ofertas ou transações recentes de unidades no condomínio em questão.

Por mais que não se localizem no mesmo condomínio, todos os elementos comparativos adotados no laudo são comparáveis ao imóvel avaliado. E, por não serem idênticos, passaram por processo de homogeneização para se corrigir suas diferenças perante o avaliado, conforme explícito no Anexo II, às fls. 559 a 572 dos autos.

A distribuição das unidades nos andares, se um ou dois apartamentos por andar, isoladamente, não se configura como fator determinante para a classificação

do padrão construtivo do imóvel. O padrão do imóvel é atribuído a partir da análise de todo o conjunto de suas características construtivas.

Assim, salienta-se que a avaliação está baseada apenas em imóveis comparáveis, além de seguir métodos e critérios normativos, sendo que todos os procedimentos de cálculo adotados para se atingir o valor resultante estão expostos para a apreciação e conferência de ambas as partes.

Portanto, conclui-se que, diante dos adequados critérios adotados e devidamente expostos no Laudo, todas as classificações, características e valores unitários dos elementos comparativos e do imóvel avaliado estão corretos.

Por fim, os fatos demonstrados nas manifestações das partes não oferecem razão para correções ou modificações de qualquer natureza no Laudo Judicial. Suas arguições não apontam erros ou incoerências, tampouco trazem novos dados ou elementos comparativos que justifiquem alterações no trabalho realizado.

### **3. CONCLUSÃO**

---

Pelas razões apontadas e justificadas na presente manifestação, verifica-se, inequivocamente, que o valor do imóvel resulta de uma série de diligências, providências de levantamento e conferência, assim como, de cálculos que observam as normas e a legislação vigentes, como também, é resultado de análise técnica e reflexão acuradas que levam em conta a realidade do mercado imobiliário local. Ressaltando, ainda, que foram efetuadas as necessárias análises do conjunto de

fatores normativos incidentes sobre o imóvel avaliado vis-à-vis o contexto em que este se insere.

Certo de ter apresentado a Vossa Excelência os esclarecimentos requeridos e seguro de que o Laudo Técnico, de fls. 523 a 572, encontra-se corretamente concluído, este Perito, respeitosamente, **ratifica** o valor indicado no Laudo: **R\$ 1.000.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2022.**

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2023.



**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial, atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.