

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO n° : 0021213-29.2018.8.26.0100
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE
REQUERIDO : ESPÓLIO DE ILDA MARIA DE SOUZA (HERDEIRO DE
OSWALDO LUIZ DE ALMEIDA SILVA)

PAULA GHELFI DALL' ACQUA, Engenheira Civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 060.084.017-0, Perita Judicial nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo vistoriado o imóvel objeto de penhora e coligido os elementos necessários para sua avaliação, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE propôs a presente AÇÃO DE COBRANÇA em face de **ESPÓLIO DE ILDA MARIA DE SOUZA (HERDEIRO DE OSWALDO LUIZ DE ALMEIDA SILVA)**, visando à quitação de débitos condominiais em aberto.

Em fase de execução, foi indicado à **penhora** o imóvel de propriedade do requerido: **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE”, situado à Avenida Rio Branco nº 1.710, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, registrado sob a **Matrícula nº 36.077** do 2º CRI de São Paulo/SP. Para fins de IPTU o imóvel é lançado pelo contribuinte nº **008.008.0148-2** (certidão de dados cadastrais emitida pela PMSP juntada em doc. anexo).

À fl. 9 dos autos a signatária foi honrada com sua nomeação para avaliar o imóvel penhorado.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar o imóvel submetido à penhora estabelecida nestes autos, constituído pela **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO EIDE, situado à Avenida Rio Branco nº 1.710, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, com **área privativa de 83,75 m²**, área comum de 36,25 m² inclusive na garagem coletiva comum do Edifício e terraço descoberto com área de **15,00 m²**, perfazendo a **área total de 135,00 m²**, correspondendo a fração ideal de 4,78%.

3. VISTORIA

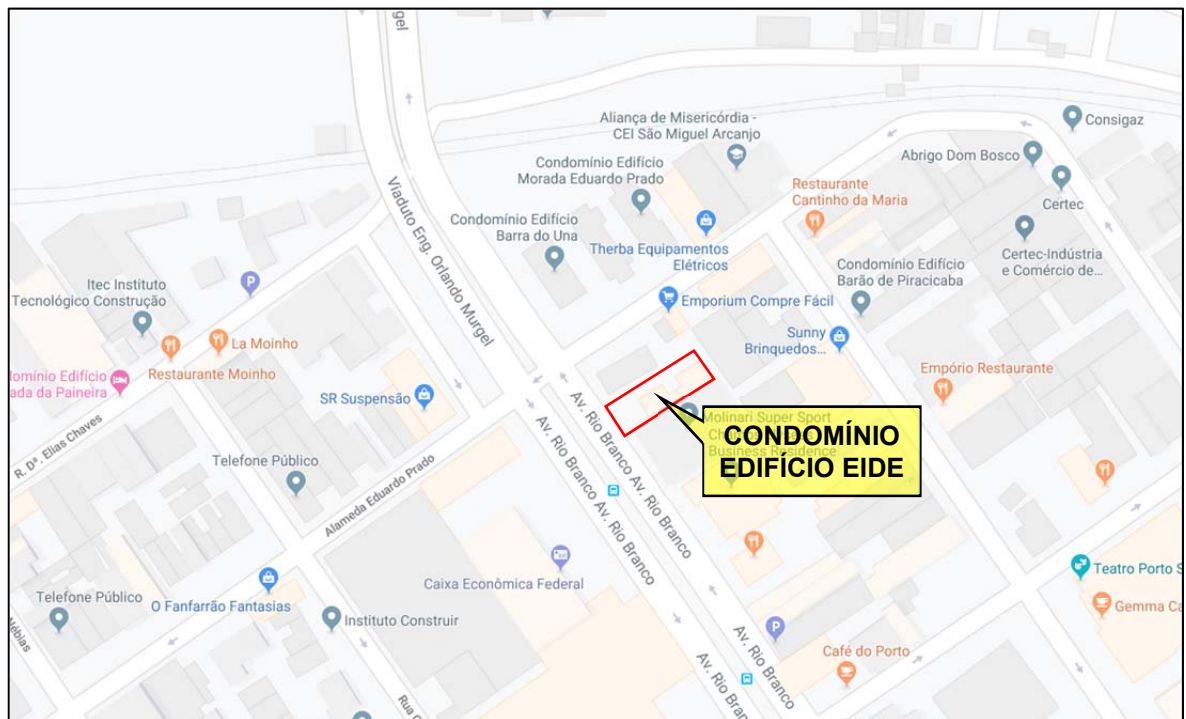
Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel em avaliação, no dia 23/07/2019, além da obtenção do registro fotográfico apresentado em item próprio a seguir, foram efetuadas as observações e coletados os dados do próprio imóvel e do condomínio ao qual o mesmo pertence, bem como de seu entorno, necessários à elaboração do presente trabalho, que vão explicitados neste laudo, documentando e dando adequada noção do imóvel em questão.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O APARTAMENTO Nº 11 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE”, objeto desta avaliação, localiza-se à Avenida Rio Branco nº 1.710, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, que, no trecho em consideração, apresenta topografia em leve declive em direção ao Viaduto Eng. Orlando Murgel.

Está inserido na quadra complementada pela Al. Ribeiro da Silva, Al. Barão de Piracicaba e Al. Eduardo Prado.

Os logradouros citados localizam-se em região consolidada de São Paulo, sendo dotados de todos os melhoramentos públicos. Exibem também destacada presença de atividades comerciais, equipamentos públicos e institucionais e farto transporte coletivo na própria Av. Rio Branco.





LOCALIZAÇÃO

FONTE: Google Earth Pro

3.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é constituído, de acordo com a Matrícula nº **36.077 do 2º CRI de São Paulo/SP**, pelo **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no 1º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE”.

Apresenta as seguintes subdivisões internas: 2 dormitórios, sala de jantar e estar, banheiro social, cozinha, lavanderia, banheiro de serviço e terraço descoberto.

A Matrícula nº 36.077 - 2º Cartório de Registro de Imóveis, cuja cópia parcial vai reproduzida a seguir, contempla a unidade condominial avalianda com as seguintes áreas:

- Área privativa: 83,75 m²;
- Área comum: 36,25 m²;
- Área de terraço: 15,00 m²;
- **Área total: 135,00 m²**

Correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,78%.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 36.077 ficha 1

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 05 de maio de 19 81

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do "Edifício Eide", sito na Avenida Rio Branco, nºs 1.710 e 1.714, -- 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 83,75m², área comum de 36,25m², inclusive na garagem coletiva comum do Edifício, e mais uma área de terraço descoberto de 15,00 m² e, portanto uma área total construída de 135,00m², cabendo-lhe a fração ideal de 4,78% no terreno e, nas coisas comuns do Edifício.

CONTRIBUINTE: 008.008.0148-2.

Quanto a suas características e padrão construtivo, o edifício pode ser enquadrado na *classificação* "**Apartamento Padrão Médio**", segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE/SP, a seguir parcialmente reproduzido:



GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

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	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160

A idade da edificação a ser adotada é **49 anos** e o estado de conservação, do apartamento nº 11 especificamente, constatado por ocasião da vistoria, pode ser considerado em conformidade à referência “d”, qualificada no Quadro A do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: **“Entre Regular e Necessitando de reparos simples”**.

QUADRO A			
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

Os principais acabamentos e demais detalhes construtivos do apartamento podem ser observados nas fotografias apresentadas a seguir.

3.3.REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Vistas frontais do Condomínio Edifício Eide, cujo apartamento nº 11 é objeto da presente avaliação.



Foto nº 2 - Vista da identificação numérica do Condomínio Edifício Eide.



Foto nº 3 - Aspecto da Av. Rio Branco, defronte ao Condomínio Edifício Eide, direção ao Viaduto Engº Orlando Murgel.



Foto nº 4 - Aspecto da Av. Rio Branco, defronte ao Condomínio Edifício Eide, direção ao centro da cidade.



Foto nº 5 - Aspecto geral do térreo do edifício – entrada principal, hall social, quadro de medidores e rampa de acesso à garagem.

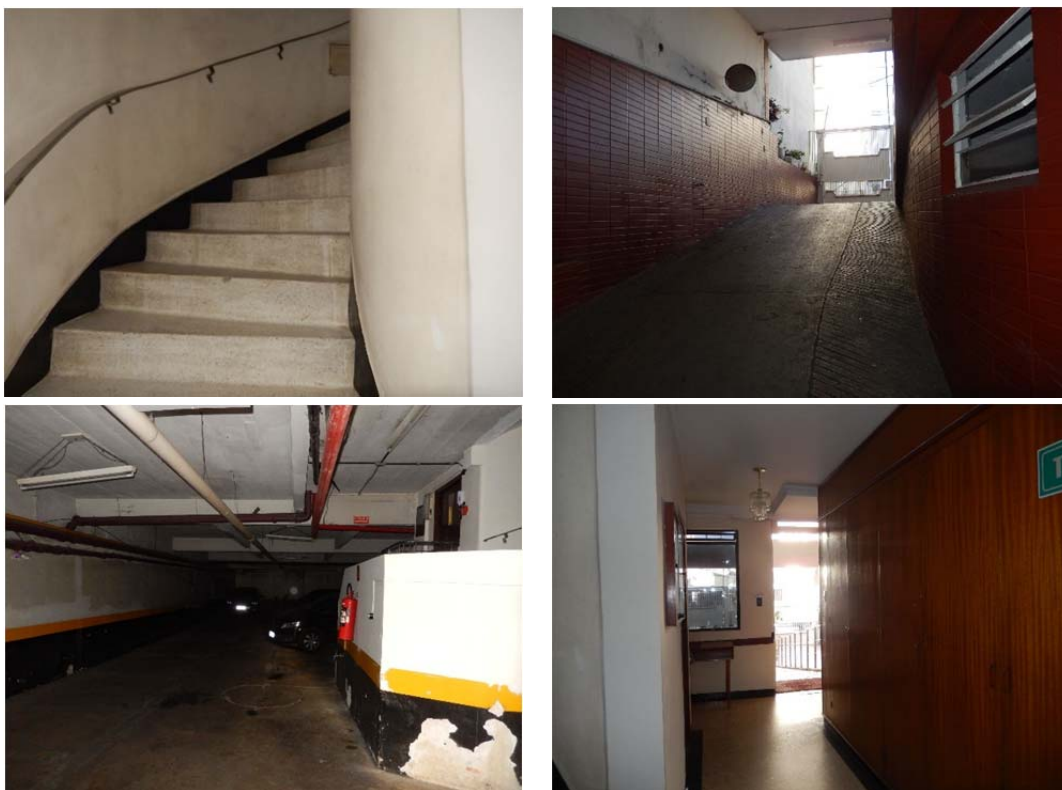


Foto nº 6 - Aspecto geral do térreo do edifício – escada, rampa da garagem, garagem e hall social.



Foto nº 7 - Aspecto geral do térreo do edifício – salão, escada, elevador e hall.



Foto nº 8 - Aspecto do hall de elevadores do 1º andar, acesso ao apartamento 11, objeto desta demanda.

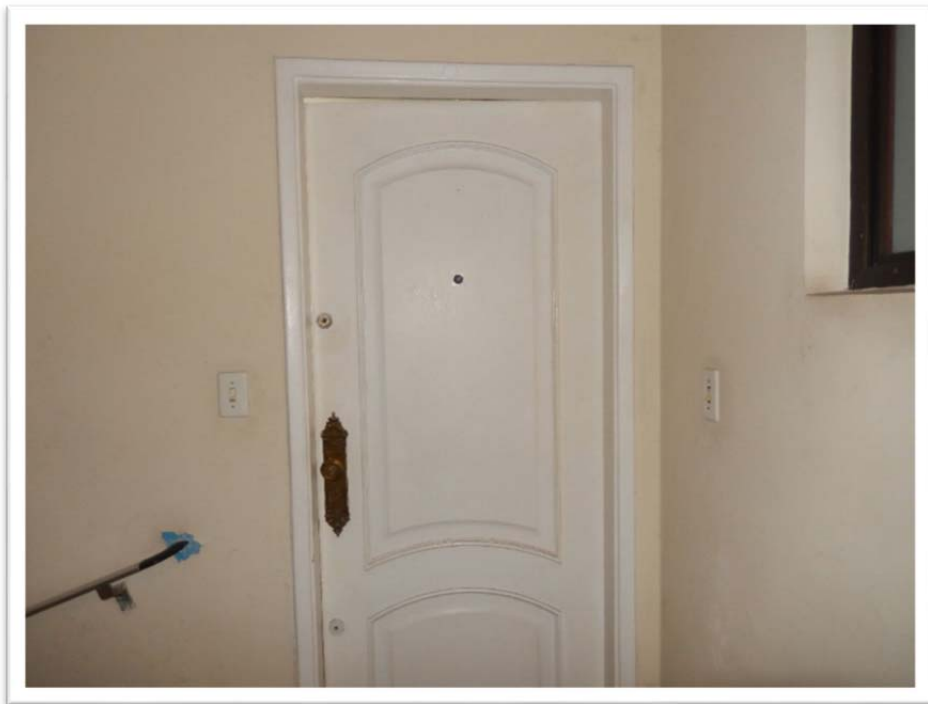


Foto nº 9 - Aspecto da porta de acesso ao apartamento 11, objeto desta demanda.



Foto nº 10 - Aspecto geral do apartamento a partir de sua porta de entrada.



Foto nº 11 - Aspecto do apartamento sala de jantar e sala de estar.



Foto nº 12 - Aspecto do hall de circulação para a área íntima do imóvel avaliando.

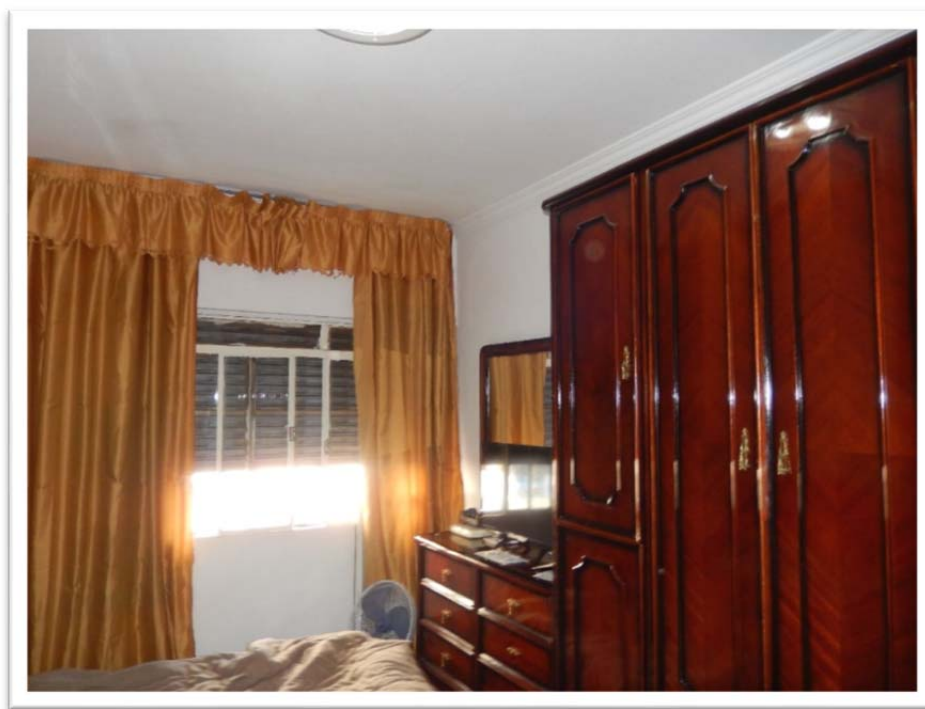


Foto nº 13 - Vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.

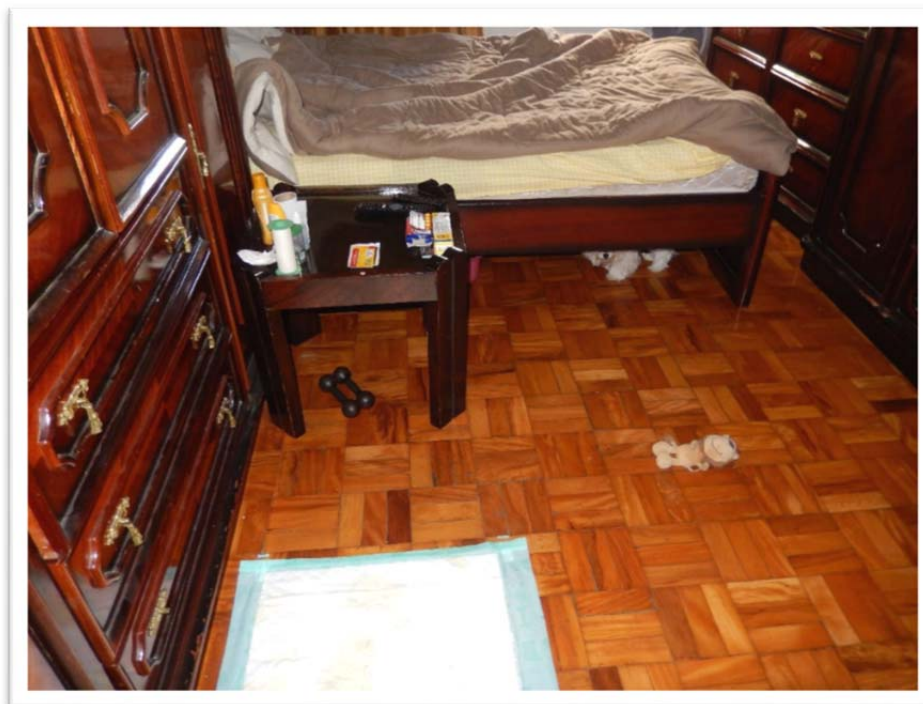


Foto nº 14 - Vista em detalhe do piso do dormitório 1 do imóvel avaliando.

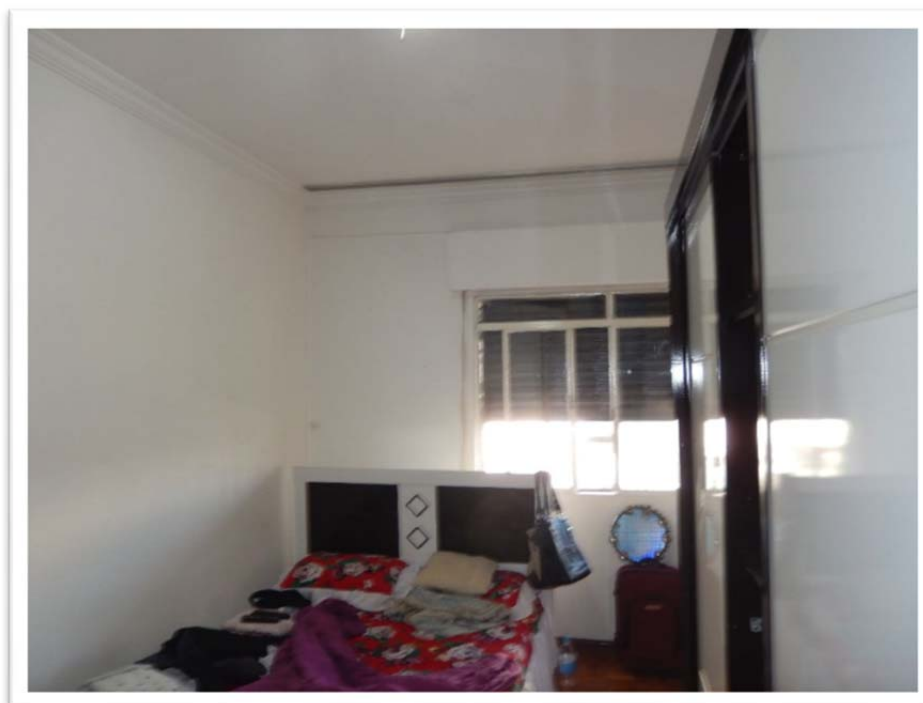


Foto nº 15 - Vista do dormitório 2 do imóvel avaliando.

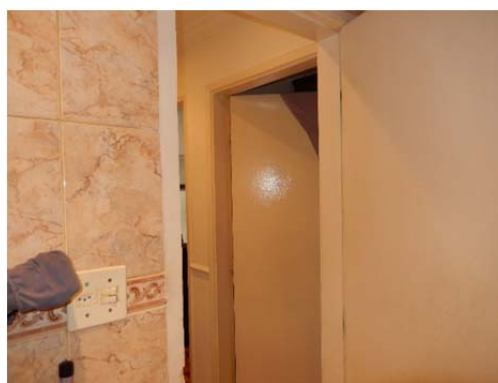
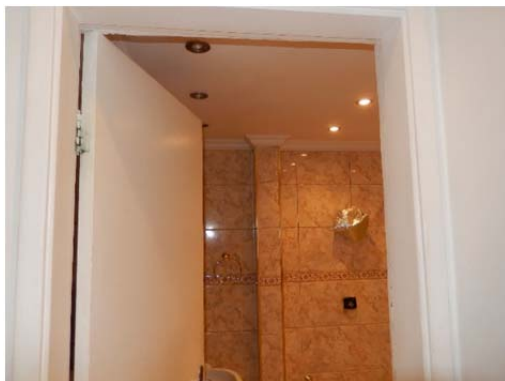


Foto nº 16 - Aspecto geral do banheiro social do apartamento avaliando.

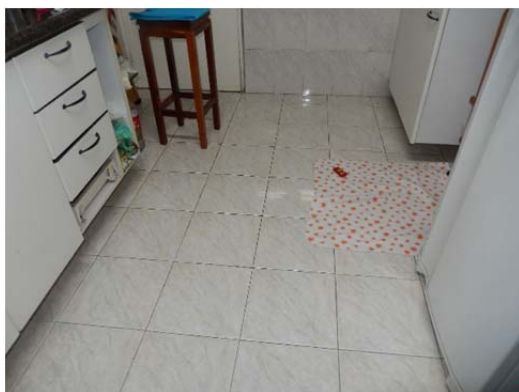


Foto nº 17 - Aspecto geral da cozinha do apartamento avaliando.

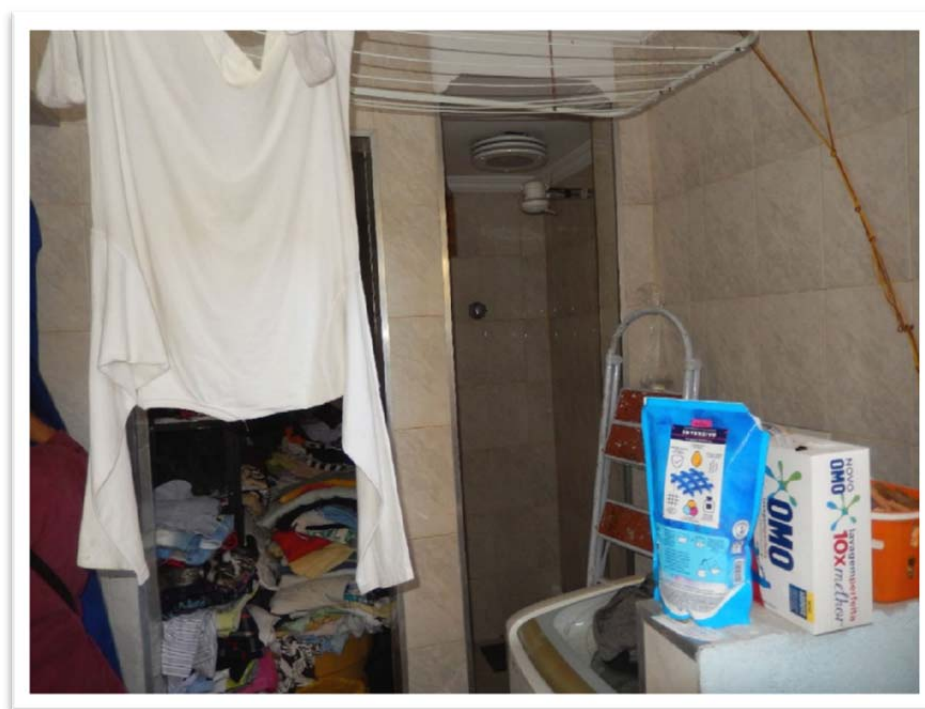


Foto nº 18. - Aspecto geral da área de serviço do apartamento 11, objeto da avaliação.



Foto nº 19 - Aspecto geral do terraço do apartamento em avaliação.

4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS

Na presente avaliação serão observadas as preconizações constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, além das orientações gerais da “NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS” - NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para determinação do valor do imóvel será utilizado o denominado Método Comparativo Direto, através do qual seu valor unitário será determinado por meio da comparação direta com dados de elementos assemelhados atualmente expostos à venda no livre mercado imobiliário.

Os dados desses elementos comparativos, os cálculos e critérios de homogeneização, além do tratamento estatístico da amostra, vão apresentados na pesquisa de valores a seguir:

4.2. PESQUISA DE VALORES

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

<u>Fator de Oferta:</u>	Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de Transposição:</u>	Este fator não será considerado na homogeneização visto que a amostra constitui-se integralmente de elementos coletados no mesmo condomínio ou proximidades, apresentando similaridade quanto à localização.
<u>Fator Padrão Construtivo:</u>	Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como: Apartamento padrão médio com elevador Faixa: médio Coef. = 1,926
<u>Fator de Obsolescência:</u>	Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido: Idade: 49 Estado: d - Entre regular e necessitando de reparos simples Foc = 0,390
<u>Data base:</u>	Valor apurado para o mês de ago/19 IPC-FIPE = 514,6309 (Ultimo publicado)

ELEMENTO Nº 1

Local: Alameda Eduardo Prado, 157

apto.42 - Edifício Polaris

Setor: 008 - **Quadra:** 008

Área Privativa: 48,00

2

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 49

Foc = 0,390

Preço: R\$ 330.000,00

Tipo: Oferta

Data: ago/2019

Fonte: Proprietário - FONE:(11) 94465-7650

Cód.: 0

$$Vu1 = \frac{R\$ 330.000,00}{48,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,390}{0,390} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 6.187,50/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 2

Local: Avenida Rio Branco, 1710

apto. 32 - Edifício Eide

Setor: 008 - **Quadra:** 008

Área Privativa: 83,75

2

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: e - Necessitando de reparos simples

Idade: 49

Foc = 0,369

Preço: R\$ 380.000,00

Tipo: Oferta

Data: ago/2019

Fonte: Carmilo Imóveis - FONE:(11) 3159-0699

Cód.: 0

$$Vu2 = \frac{R\$ 380.000,00}{83,75} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,390}{0,369} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu2 = R\$ 4.312,29/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 3

Local: Avenida Rio Branco, 1710

apto. 81 - Edifício Eide

Setor: 008 - **Quadra:** 008

Área Privativa: 83,75

2

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 49

Foc = 0,390

Preço: R\$ 430.000,00

Tipo: Oferta

Data: ago/2019

Fonte: Carmilo Imóveis - FONE:(11) 3159-0699

Cód.: 0

$$Vu3 = \frac{R\$ 430.000,00}{83,75} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,390}{0,390} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 4.620,90/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 4

Local: Avenida Rio Branco, 1710

apto. 41 - Edifício Eide

Setor: 008 - **Quadra:** 008

Área Privativa: 83,75

2

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 49

Foc = 0,401

Preço: R\$ 500.000,00

Tipo: Oferta

Data: ago/2019

Fonte: Carmilo Imóveis - FONE:(11) 3159-0699

Cód.: 0

$$Vu4 = \frac{R\$ 500.000,00}{83,75} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,390}{0,401} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu4 = R\$ 5.219,11/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: Alameda Eduardo Prado, 191

0 - Central Point

Setor: 008 - **Quadra:** 008

Área Privativa: 49,00 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 35 **Foc =** 0,620

Preço: R\$ 320.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** ago/2019

Fonte: 0 - FONE:(11) 96573-6495 **Cód.:** 1H9HGOV

$$Vu5 = \frac{R\$ 320.000,00}{49,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,390}{0,620} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 3.697,46/m^2$$

Foto:



Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 6.187,50
2	R\$ 4.312,29
3	R\$ 4.620,90
4	R\$ 5.219,11
5	R\$ 3.697,46
Média Aritmética:	R\$ 4.807,45
Limite Inferior:	R\$ 3.365,22
Limite Superior:	R\$ 6.249,69

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

$$V_u = \text{R\$ } 4.807,45/\text{m}^2 - \text{agosto/2019}$$

4.3. VALOR DO IMÓVEL

A partir do valor unitário do apartamento retro determinado, tem-se que o valor do imóvel objeto da penhora, constituído pelo **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE**”, tendo em vista sua **área privativa de 83,75 m²** e a sua área do terraço igual a **15,00 m² ponderada em 50%**.

$$VI = V_u \times (A_{\text{PRIV. UNID. AUT}} + A_{\text{TERRAÇO POND.}})$$

$$VI = \text{R\$ } 4.807,45/\text{m}^2 \times (83,75 + 15,00 \times 0,50) \text{ m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 438.679,81$$

5. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, a perita signatária avalia o imóvel objeto da penhora, constituído pelo **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no **“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE”**, situado à Avenida Rio Branco nº 1.710, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, registrado sob a Matrícula nº **36.077** do 2º CRI de São Paulo/SP e com lançamento para fins de IPTU pelo contribuinte nº **008.008.0148-2** (certidão de dados cadastrais emitida pela PMSP juntada em ANEXO I), pelo valor arredondado de:

VI = R\$ 439.000,00

(quatrocentos e trinta e nove mil reais)

(data base: agosto/2019).

6. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 25 (vinte e cinco) folhas digitadas no anverso e digitalmente assinadas.

Acompanha 1 (um) anexo:

ANEXO I – IPTU 2018-Certidão de Dados Cadastrais dos imóveis:

- **Contribuinte: 008.008.0148-2** – APARTAMENTO Nº 11, “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE”, registrado sob a Matrícula nº 36.077 do 2º CRI de São Paulo/SP.

São Paulo, 12 de agosto de 2019

ENG^a PAULA GHELFI DALL' ACQUA
CREA 060084017-0

ANEXO I

IPTU 2019

Certidão de Dados Cadastrais do Contribuinte
Municipal nº 008.008.0148-2



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 008.008.0148-2

Local do Imóvel:

AV RIO BRANCO, 1710 - APTO 11
SANTA CECILIA CEP 01206-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV RIO BRANCO, 1710 - APTO 11
SANTA CECILIA CEP 01206-001

Contribuinte(s):

CPF 488.584.478-91 OSWALDO LUIZ DE ALMEIDA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	322	Testada (m):	8,05
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0478
Área total (m²):	322		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	135	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	280	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.256,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	55.558,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	118.394,00
Base de cálculo do IPTU:	173.952,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/10/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 01/08/2019

Número do Documento: 2.2019.001579814-7