

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

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

Ref.: PROCESSO Nº 0004018-23.2024.8.26.0704**CONTROLE: 2020/000740**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITOS / DEVERES DO
CONDÔMINO**

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA CADORO**REQUERIDO: ANA CRISTINA DE CASTRO BRASILEIRO BORGES E OUTRO**

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: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA CADORO, em face de ANA CRISTINA DE CASTRO BRASILEIRO BORGES E OUTRO, 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. QUESITOS**
- 8. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento, no Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, 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\$ 765.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2024.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 260, 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. 240/241), objeto da presente ação, a saber:

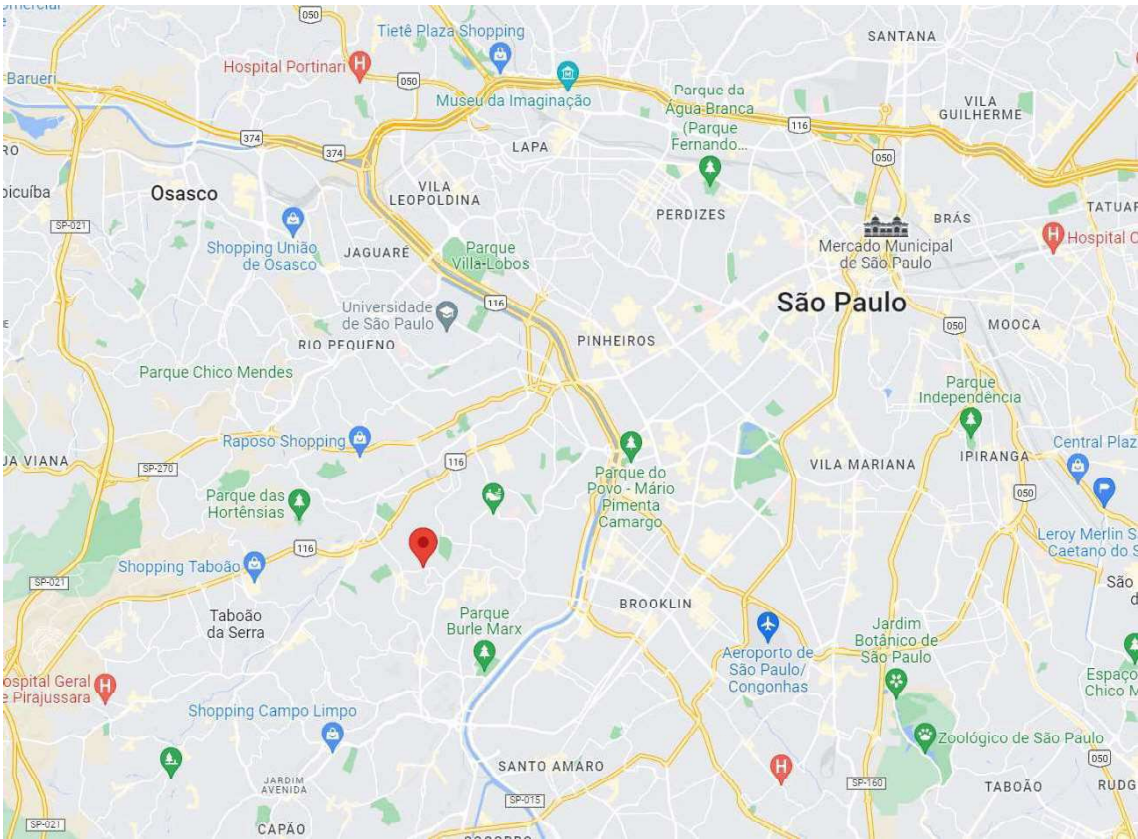
Apartamento nº 41, no 4º andar do Edifício Villa Ca D'oro, à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, Nº 640
Número da matrícula:	Nº 133.156 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.058.0089-4
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua José de Jesus, Rua David Ben Gurion e Rua Custódio de Oliveira
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	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: 058.
Índice Fiscal: R\$ 1.081,00, para o exercício fiscal de 2024.

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 15,5 km 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, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Prof. Francisco Morato, Av. Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, os Cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Jardim Sul e o Parque Chácara do Jockey.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Edifício Villa Ca D'oro apresenta frentes para a Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e para a Rua Custódio de Oliveira, encerrando a área total de 3.053,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, por onde se dá o acesso.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Villa Ca D'oro apresenta 28 anos e é constituído por bloco único com 18 andares de apartamentos, mais térreo e subsolo de garagem, com 02 apartamentos por andar, totalizando 36 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	18 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	26 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira. 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 Miracema, mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por um nível de garagem no subsolo. As vagas possuem matrículas independentes dos apartamentos, sendo, geralmente, 03 vagas por unidade, inclusive para o imóvel

avaliando. No presente caso, **apenas o apto. nº 41 do 4º andar do Edifício Villa Ca D'oro foi penhorado, vide Termo de Penhora de fls. 240/241.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, salão de festas e *playground*. 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.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa Ca D'oro, apresenta piso revestido por granito, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apartamento nº 41 do 4º andar, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

Obs.: com acesso à varanda.

VARANDA

- piso revestido com ardósia;

- paredes revestidas por massa e pintura;
- teto com forro de madeira;
- fechamento por esquadrias de alumínio com vidro.

LAVABO

- piso revestido com granito;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira.

03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

- piso revestido com madeira 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 (01 SUÍTE)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COPA

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

COZINHA (em reforma)

- piso revestido com granito;
- paredes sem revestimentos;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

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

BANHEIRO DE SERVIÇO

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

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

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