

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL– SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1009779-21.2021.8.26.0100

CONTROLE: 2021/000126

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITO CIVIL

**REQUERENTE: IBRAHIM YOUSEF QUATANI E NISREEN MOHAMMAD
ABDELI JAWAD SALAMEH**

REQUERIDO: OTAVIANO JOSÉ TEIXEIRA NETO

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 - DIREITO CIVIL, requerida por Ibrahim Yousef Quatani e outro, em face de Otaviano José Teixeira Neto, 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

SUMÁRIO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

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 para venda do imóvel: ***Apartamento nº 61 no 6º andar do Edifício Enseada (torre 3), com 01 vaga, no Condomínio Passeio Vila Leopoldina, situado na Avenida Ernesto Igel, 307, Vila Leopoldina, no Distrito da Lapa, São Paulo - SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 685.000,00, para o mês de outubro de 2025.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 264/266, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora na presente ação, a saber:

Apartamento nº 61 no 6º andar do Edifício Enseada (torre 3), com 01 vaga, no Condomínio Passeio Vila Leopoldina, situado na Avenida Ernesto Igel, 307, Vila Leopoldina, no Distrito da Lapa, São Paulo – SP



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

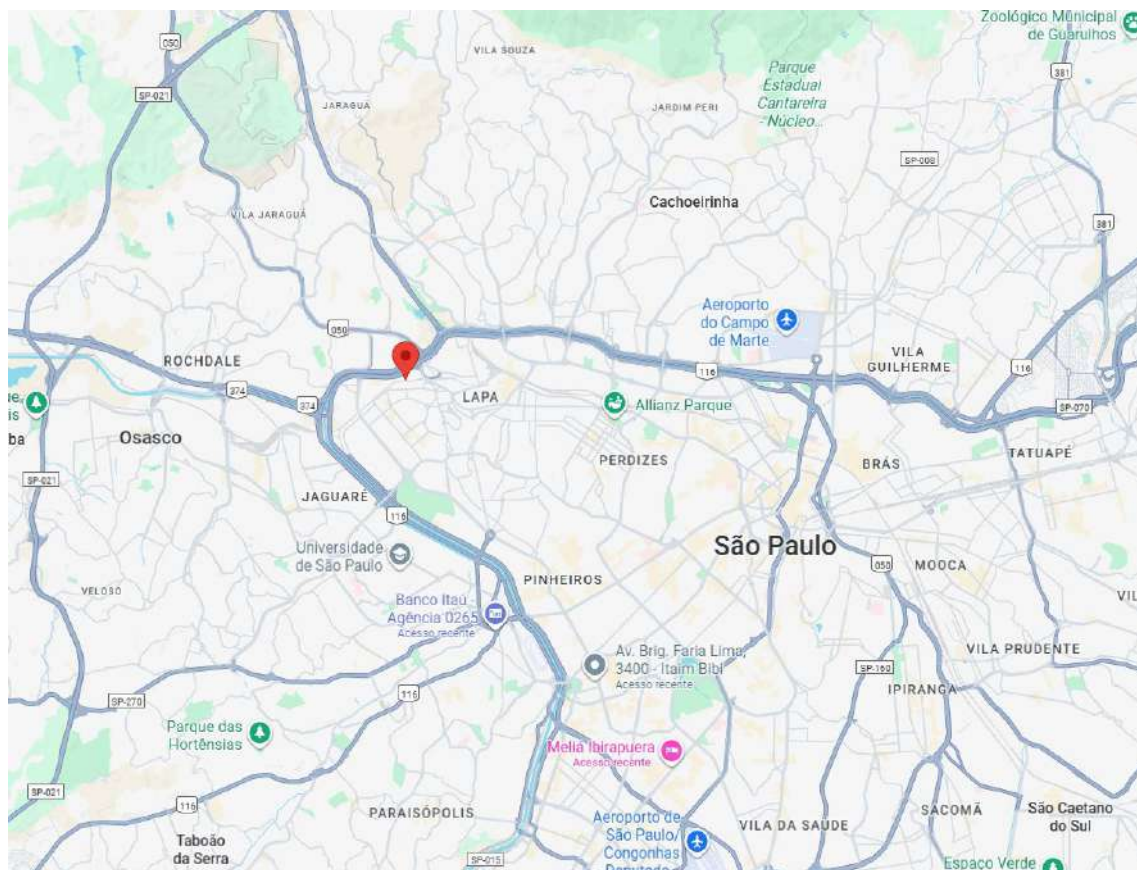
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

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

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Localização:	Avenida Ernesto Igel, 307
Número da matrícula:	nº 130.908 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Número do contribuinte:	098.018.0113-1
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Monte Pascal
Bairro:	Vila Leopoldina, no Distrito da Lapa
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: 098.

Quadra: 018.

Índice Fiscal: R\$ 1.992,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 18.177, de 2024.

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 Condomínio Passeio Vila Leopoldina está situado na Vila Leopoldina, zona oeste de São Paulo, caracterizada por uso misto e perfil urbano consolidado. O entorno imediato é composto por edificações residenciais verticais de médio a alto padrão, além de edificações térreas e assobradadas. A infraestrutura urbana é completa, com vias pavimentadas, calçadas acessíveis e boa iluminação pública. A região conta com fácil acesso às Marginais Tietê e Pinheiros, além de estar próxima às estações de trem Domingos de Moraes e Imperatriz Leopoldina, o que favorece a mobilidade. Há oferta de serviços educacionais, unidades de saúde e áreas de lazer nas proximidades, como o Parque Villa-Lobos. O zoneamento permite atividades comerciais compatíveis com o uso residencial, o que contribui para a dinâmica urbana e valorização imobiliária local.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

O terreno no qual foi implantado o Condomínio Passeio Vila Leopoldina mede 113,00 metros de frente para a Avenida Ernesto Igel, encerrando a área total de 13.903,00 m², segundo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU. Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos e na divisa com o passeio público.

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

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



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	03 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	18 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	14 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Condomínio Passeio Vila Leopoldina foi construído há cerca de 14 anos e é composto por 3 torres com 18 pavimentos de apartamentos, mais térreo, com seis unidades por andar, totalizando 324 unidades habitacionais.

O acesso para pedestres e veículos ao condomínio ocorre através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Avenida Ernesto Igel. O controle de acesso se dá na portaria posicionada junto ao acesso.

As edificações estão implantadas mantendo recuos de todas as divisas do terreno. Suas paredes externas são revestidas por massa e pintura, e os pisos, por cerâmica e bloco intertravado, além de áreas ajardinadas.

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.

O condomínio conta com áreas de lazer como: piscina adulto e infantil, academia equipada, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira, sauna, playground, bicicletário e brinquedoteca.

Os apartamentos tem o direito ao uso de uma ou duas vagas de estacionamento no condomínio. No presente caso, o imóvel objeto da avaliação, **apartamento 61 do 6º andar da torre 3, tem direito ao uso de uma vaga.**

De acordo com a vistoria pericial realizada à unidade 61 do 6º andar da torre 3, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 AMBIENTES)

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

OBS.: com acesso à varanda.

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes com textura;
- teto revestido por pintura;
- guarda-corpo metálico e fechamento em vidro.

02 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

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

02 BANHEIROS

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

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso revestido por pintura;
- divisória / porta de alumínio e vidro.

AREA DE SERVIÇO

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 130.908**, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento nº 61**, do 6º andar, torre 3, do **Condomínio Passeio Vila Leopoldina**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 69,79 m²;
Área comum (c/ 1 vaga)	= 60,89 m²;
Área total	= 130,684 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,31248%

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: Residencial
- Grupo: 1.1 – Apartamento
- Padrão construtivo: médio, com elevador, coef. médio, Pc = 5,075
- Idade: 14 anos (IPTU)
- Estado de conservação: c – regular, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescência e Conservação: Foc = 0,8676

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 Passeio Vila Leopoldina 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 Passeio Vila Leopoldina, 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 médio, de conformidade com o mencionado estudo 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 **outubro de 2025**, o valor unitário de **R\$ 9.781,43 / m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do imóvel;

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

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 69,79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.781,43 / \text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 682.645,96$$

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 685.000,00

(SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

OUTUBRO/2025

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: 0,80 a 1,25

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 – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 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. QUESITOS

Quesitos da Requerente - Fls. 546

1 - Queira o Sr. Perito especificar de forma detalhada o tipo de imóvel.

Resposta: A informação solicitada está disponível no laudo.

2 - Queira o Sr. Perito especificar a metragem do imóvel.

Resposta: A informação solicitada está disponível no laudo.

3 - Queira o Sr. Perito descrever o estado geral do imóvel, sua localização, a estrutura do prédio e a idade do empreendimento.

Resposta: As informações solicitadas estão disponíveis no laudo.

4 - Queira o Sr. Perito detalhar as condições do imóvel, em termos de acabamento construtivo e mobiliário que possam vincular ao imóvel.

Resposta: As informações solicitadas estão disponíveis no laudo.

5 - Queira o Sr. Perito especificar os valores e encargos do imóvel (condomínio e iptu).

Resposta: Segundo informações coletadas no local, a taxa condominial corresponde a R\$ 800,00 mensais, e o IPTU, R\$ 400,00 anuais.

6 - Queira o Sr. Perito detalhar se as despesas de água e gás são individualizadas, e se existem rateios nas despesas condominiais.

Resposta: Geralmente, quando as despesas de água e gás não são individualizadas, são rateadas entre todos os condôminos.

7 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está em dia com as despesas condominiais.

Resposta: A informação solicitada extrapola o objetivo do laudo.

8 - Queira o Sr. Perito informar se a região do imóvel conta com melhorias públicas (asfalto, rede de saneamento básico, acesso transporte público).

Resposta: Sim, a região conta com todos os melhoramentos públicos.

9 - Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado do imóvel para oferta em hasta pública e também para locação.

Resposta: O presente laudo apurou o valor de mercado para venda do bem.

10 - Querida o Sr. Perito analisar o valor de m2 de imóveis similares ao imóvel periciado na região.

Resposta: As informações solicitadas estão disponíveis no laudo.

11 - Queira o Sr. Perito informar qual foi a valorização média dos imóveis na região nos últimos três anos.

Resposta: A informação solicitada extrapola o objetivo do laudo, que apurou valor atual do bem.

12 - Queira o Sr. Perito esclarecer qual método de avaliação foi utilizado?

Resposta: A informação solicitada está disponível no laudo.

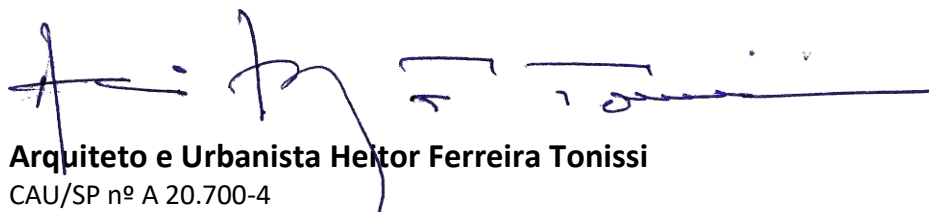
13 - Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: Todas as informações necessárias estão disponíveis no laudo.

8. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I com fotos do edifício e da unidade vistoriada; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários e cálculo do valor unitário.

São Paulo, 23 de outubro de 2025.



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.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 18. Vistas gerais do Condomínio Passeio Vila Leopoldina, situado na Avenida Ernesto Igel, 307, no 14º Subdistrito da Lapa, São Paulo – SP



Foto 01

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

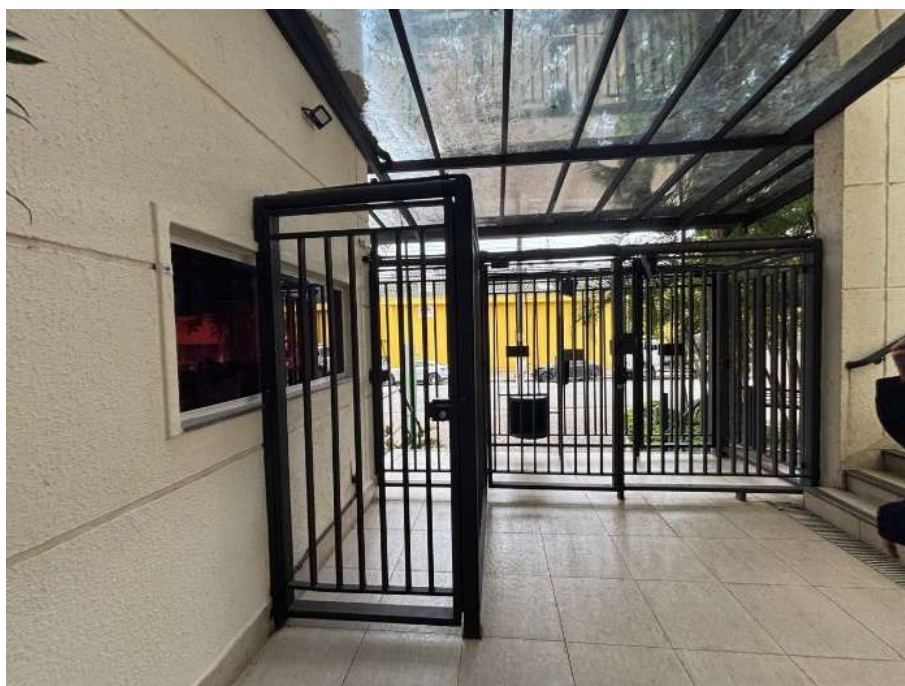


Foto 02



Foto 03

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



Foto 04



Foto 05

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



Foto 06



Foto 07

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



Foto 08



Foto 09

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



Foto 10



Foto 11

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



Foto 12



Foto 13

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



Foto 14

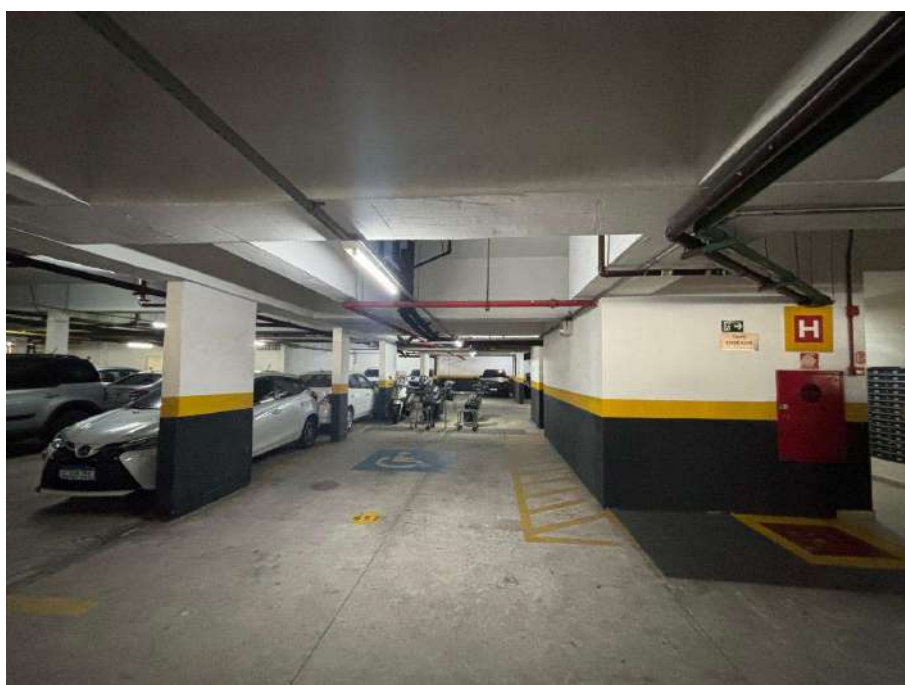


Foto 15

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



Foto 16



Foto 17



Foto 18

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

Fotos 19 a 29. Vistas gerais do Imóvel avaliando, apto. 61 do 6º andar da Torre 3 - Ed. Enseada – do Condomínio Passeio Vila Leopoldina.



Foto 19



Foto 20



Foto 21

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



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

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



Foto 26

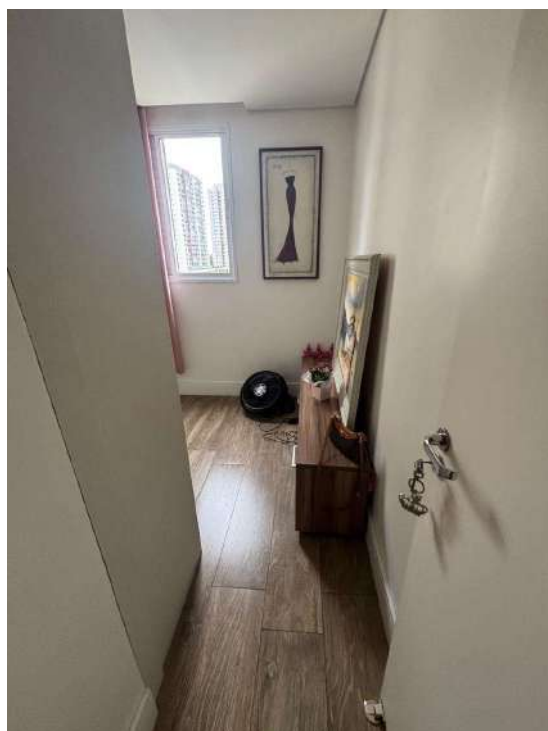


Foto 27



Foto 28



Foto 29

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – APARTAMENTO Nº 61, NO EDIFÍCIO ENSEADA, À AVENIDA ERNESTO IGEL, 307, VILA LEOPOLDINA, NO DISTRITO DA LAPA, 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.

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 dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis constantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [\%C \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + \%T \times (F_l - 1)]$, onde:

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

%C = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

%T = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Endereço: Apartamento nº 61, no 6º andar do Edifício Enseada (Torre 3), no Condomínio Passeio Vila Leopoldina, situado na Avenida Ernesto Igel, 307, Vila Leopoldina, no 14º Subdistrito da Lapa, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 1.992,00, para o exercício fiscal de 2025

Padrão construtivo: médio, com elevador, coef. médio, Pc = 5,075

Idade: 14 anos (IPTU)

Estado de conservação: regular (c), depreciação de 2,52%

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,8676

Área privativa: 69,79 m²

Vagas de garagem: 1 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Passeio Vila Leopoldina, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

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

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio

Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 53,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 549.900,00, à vista

Informante: Quinto Andar - (11) 4020-1955

Origem: local

Data: outubro/2025

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.337,92/m²



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

ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio
Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 70,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 790.000,00, à vista

Informante: PERSONALE IMOVEIS - (11) 99913-2460

Origem: local

Data: outubro/2025

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.157,14/m²



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

ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio

Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 53,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 572.000,00, à vista

Informante: Quinto Andar - (11) 4020-1955

Origem: local

Data: outubro/2025

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.713,21/m²



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

ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio

Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 53,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 529.000,00, à vista

Informante: Quinto Andar - (11) 4020-1955

Origem: local

Data: outubro/2025

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.983,02/m²



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

ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio
Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 72,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 805.000,00, à vista

Informante: Quinto Andar - (11) 4020-1955

Origem: local

Data: outubro/2025

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.062,50/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio

Passeio Vila Leopoldina

Área Privativa: 69,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista

Informante: Lopes Imoplan - (11) 4750-7919 / 93503-4930

Origem: local

Data: outubro/2025

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.434,78/m²



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

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO							
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Amostra Saneada		
Avaliando	69,79						
1	549.900,00	53,00	0,9	9.337,92	1	R\$	9.337,92
2	790.000,00	70,00	0,9	10.157,14	1	R\$	10.157,14
3	572.000,00	53,00	0,9	9.713,21	1	R\$	9.713,21
4	529.000,00	53,00	0,9	8.983,02	1	R\$	8.983,02
5	805.000,00	72,00	0,9	10.062,50	1	R\$	10.062,50
6	800.000,00	69,00	0,9	10.434,78	1	R\$	10.434,78
Média				9.781,43			
Desvio padrão				545,13			
CV				5,6%			

lim. inferior: -30% =	R\$ 6.847,00
lim. superior: +30% =	R\$ 12.715,86
Média Saneada =	R\$ 9.781,43
lim. inferior: -30% =	R\$ 6.847,00
lim. superior: +30% =	R\$ 12.715,86
Desvio Padrão: s =	545,13
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	328,46
Lim Min =	R\$ 9.452,97
Lim. Max =	R\$ 10.109,89
Coef. de Variação =	5,6%
Coef. Student: t =	1,476
Amplitude (e) =	6,7%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 9.337,92/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 10.157,14/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 9.713,21/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 8.983,02/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 10.062,50/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 10.434,78/m²

Média = R\$ 9.781,43 /m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 12.715,86 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 6.847,00 /m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na média saneada de **R\$ 9.781,43 /m²**.

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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 545,13/m^2$

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

$cv = R\$ 545,13/m^2 / R\$ 9.781,43 /m^2 = 5,6\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

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

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times R\$ 545,13/m^2) / 6^{0,5}$

$e = R\$ 328,46/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 9.781,43 /m^2 \pm R\$ 328,46/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **outubro/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 9.781,43 /m²**.

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
FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.**

Processo Digital nº: 1009779-21.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL

Exequente: Ibrahim Yousef Quatani e outro

Executado: Otaviano José Teixeira Neto

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. 538.**

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** devidamente 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, 27 de outubro de 2025.



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.