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 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 1005417-07.2021.8.26.0704
CONTROLE: 2021/001065
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE
REQUERIDO: LIU YIN LIN

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 – DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, em face de LIU YIN LIN, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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 AVLIAÇÃO**

7. **ENCERRAMENTO**

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Villa D'este, com seis vagas, situado à Avenida José Galante, nº 498, Morumbi, no 13º Subdistrito - 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$ 1.455.000,00, para o mês de JUNHO de 2023

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 314, 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. 316), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Villa D'este, com seis vagas, situado à Avenida José Galante, nº 498, Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

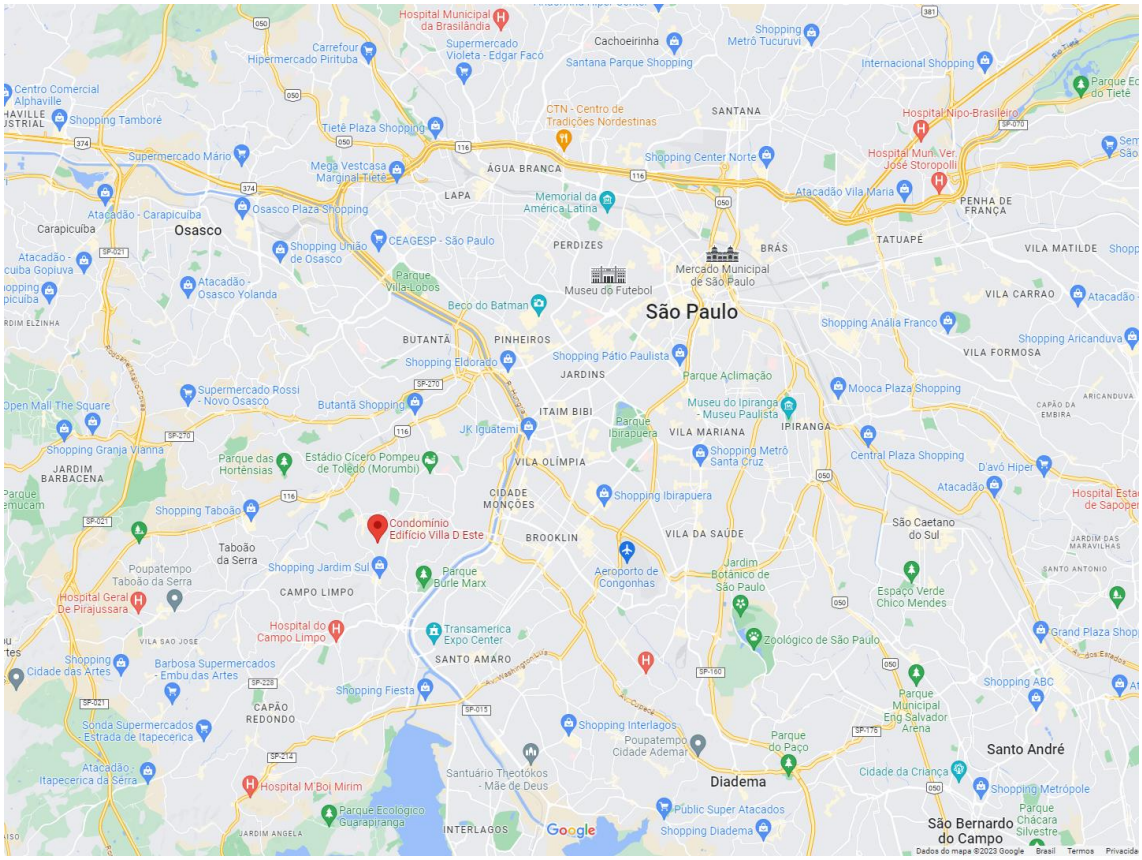
HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

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 do imóvel:	Avenida José Galante, nº 498
Número da matrícula:	nº 109.461 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.193.0166-6
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros e Rua David Gebara
Bairro:	Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito - Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

3.2. 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: 193.

Índice Fiscal: R$ 1.549,00, para o exercício fiscal de 2023.

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	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na zona sul da capital, distando cerca de 15 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 de padrão alto, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços localizadas, principalmente, ao longo das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Rua Dr. Luiz Migliano, Avenida Hebe Camargo, os cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Parque Burle Marx, o Shopping Jardim Sul e a comunidade Paraisópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

O terreno no qual foi implantado o Edifício Villa D'Este apresenta frente de 45,00m para a Avenida José Galante, encerrando a área total de 2.399,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico, além de muro, na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	15 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	03 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	32 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O Edifício Villa D'Este tem 32 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais ático, térreo, e 03 subsolos de garagem e lazer, com 01 apartamento por andar, totalizando 13 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, posicionados junto à calçada da Av. José Galante. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, erigida em alvenaria convencional, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento predominante de tijolos à vista ou pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 03 níveis de garagem no subsolo, sendo **06 vagas para cada apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – apto. 131, localizado no 13º andar do Edifício Villa D'Este.

O condomínio não apresenta itens de lazer. Como itens de segurança, conta com cercas elétricas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

As unidades habitacionais são atendidas por 01 elevador social e 01 de serviço, localizados em halls independentes.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa D'este, apresenta piso revestido por mármore, paredes revestidas com mármore, tijolos aparentes e massa com pintura, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, à fl. 466.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição adequada do valor do imóvel em questão.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. nº 81 do Edifício Villa D'Este, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

HALL

- piso revestido por granito;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa, corrida com rodateto;
- porta de acesso de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

SALA DE ESTAR (02 AMBIENTES)

- piso revestido por madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro.

Obs.: com acesso à varanda.

SALA DE TV

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- portas de madeira e de alumínio e vidro.

SALA DE JANTAR

- piso revestido por madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de madeira.

LAVABO

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

04 DORMITÓRIOS (SUÍTES)

- piso revestido por laminado melamínico;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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

05 BANHEIROS (SUÍTES)

- piso revestido por granito;
- paredes pintadas à látex e revestidas por azulejos cerâmicos no box;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COPA

- piso revestido por de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- portas de madeira e de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos ou pintura sobre massa;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

02 DORMITÓRIOS DE SERVIÇO

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 109.452**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do **apartamento 131**, do 13º andar do **EDIFÍCIO VILLA D'ESTE**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	**=**	**393,770m²;**
Área de garagem (6 vagas)	**=**	**140,76m²;**
Área comum	**=**	**264,599m²;**
Área total	**=**	**799,129m²;**
Fração ideal de terreno	**=**	**7,4862%.**

De acordo com o estudo "ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019" derivado do "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do INSTITUTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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. médio, Pc = 7,410
- Idade estimada: 30 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsoletismo: Foc = 0,5823

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 EDIFÍCIO VILLA D'ESTE 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 EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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 **junho de 2023**, o valor unitário de **R$ 3.694,66/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com seis 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 = 393,77 m^2 x R$ 3.694,66/m^2
V = R$ 1.454.844,89

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R$ 1.455.000,00
(UM MILHÃO QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)
JUNHO/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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: 03

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: 0,8 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Quanto ao Grau de Precisão:

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 17 (dezessete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 19 de junho 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 - 8ª turma.
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Villa D'Este, situado à Avenida José Galante nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.

Foto 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Fotos 03 a 08. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Villa D'Este.

Foto 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

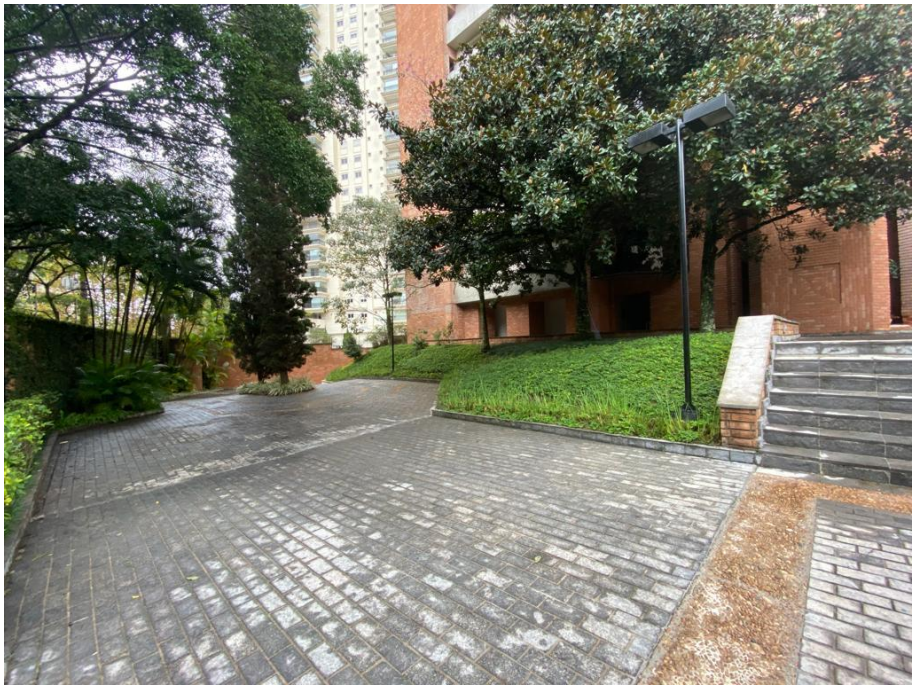


Foto 04

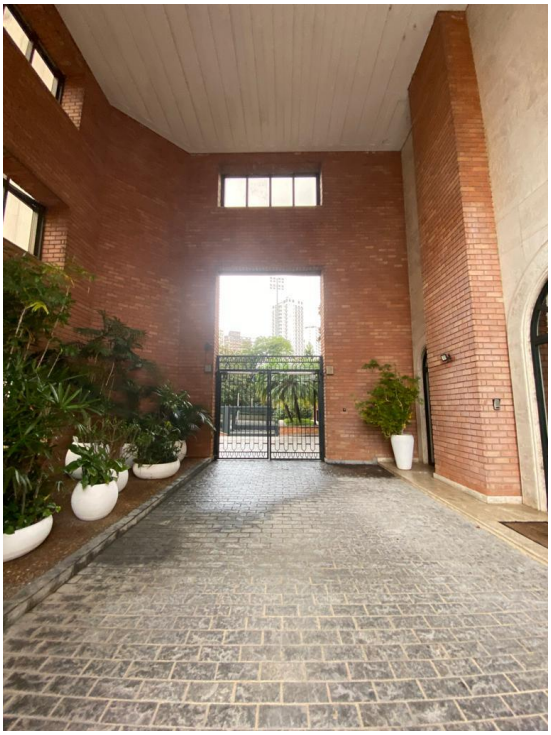


Foto 05

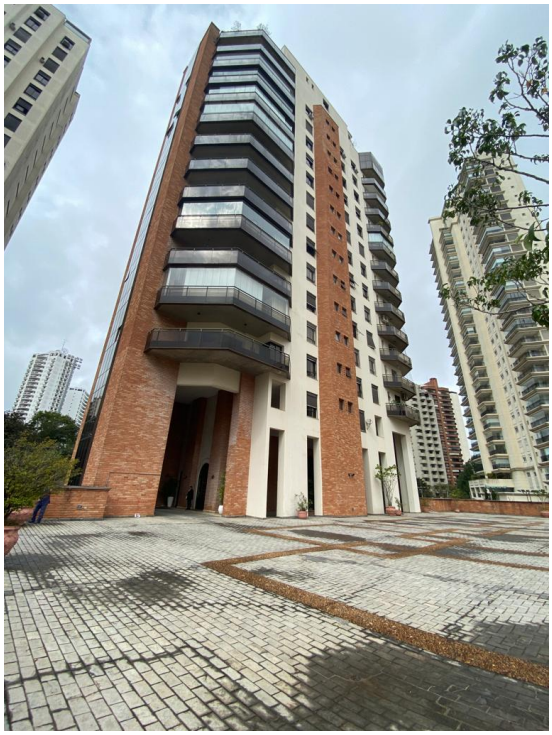


Foto 06

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 07

Foto 08

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 09 a 32. Vistas gerais do imóvel vistoriado – apto. 81, do 8º andar do Ed. Villa D'Este – imóvel semelhante ao objeto da avaliação – apto. 131.

Foto 09

Foto 10

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 11

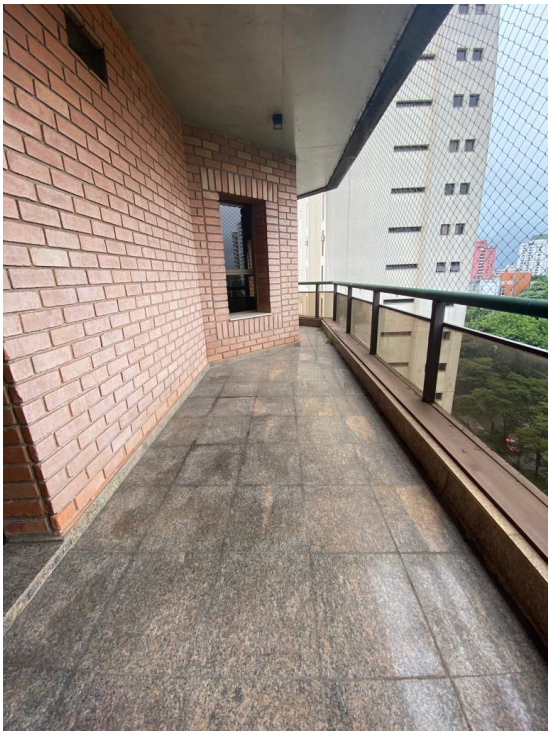


Foto 12

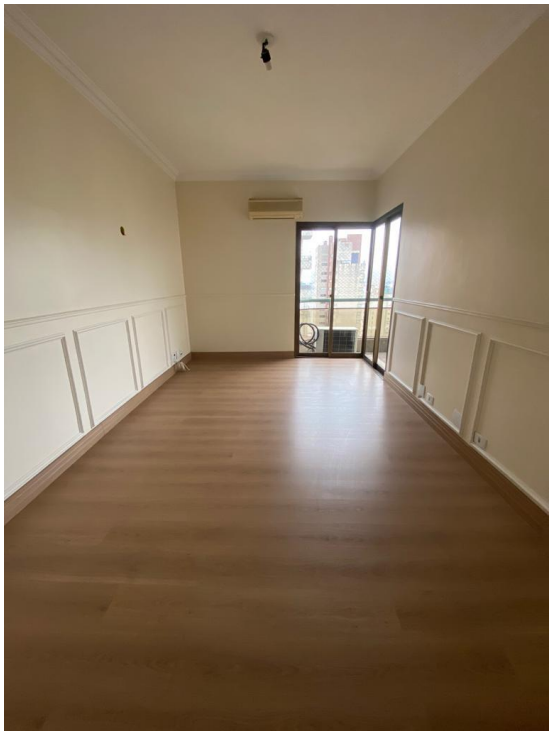


Foto 13

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 18

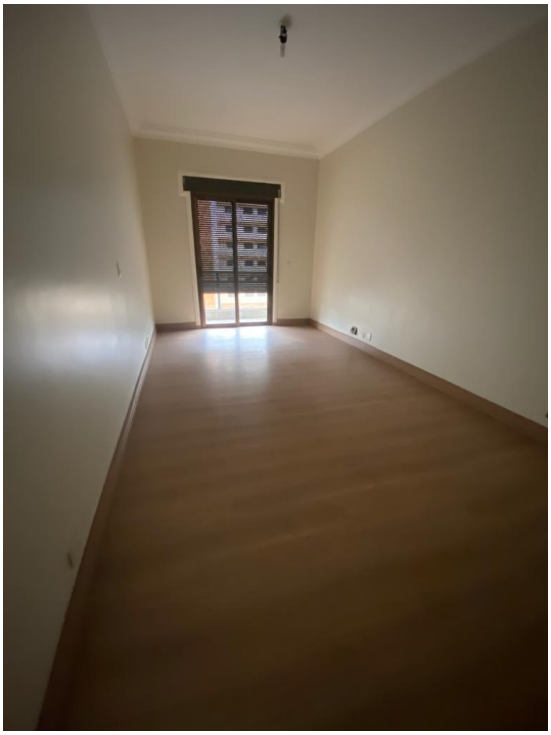


Foto 19

Foto 20

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 21

Foto 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 23

Foto 24

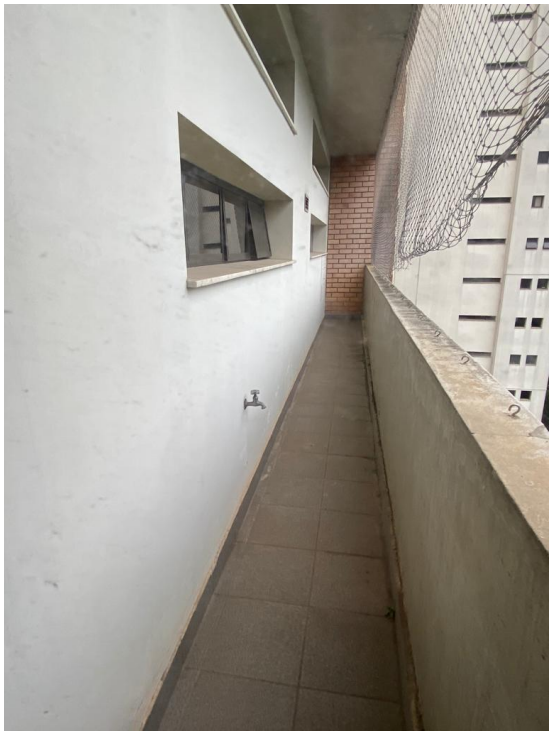


Foto 25

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 28

Foto 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 30

Foto 31

Foto 32

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 33 a 36. Vistas gerais da garagem no subsolo do Edifício Villa D'Este.

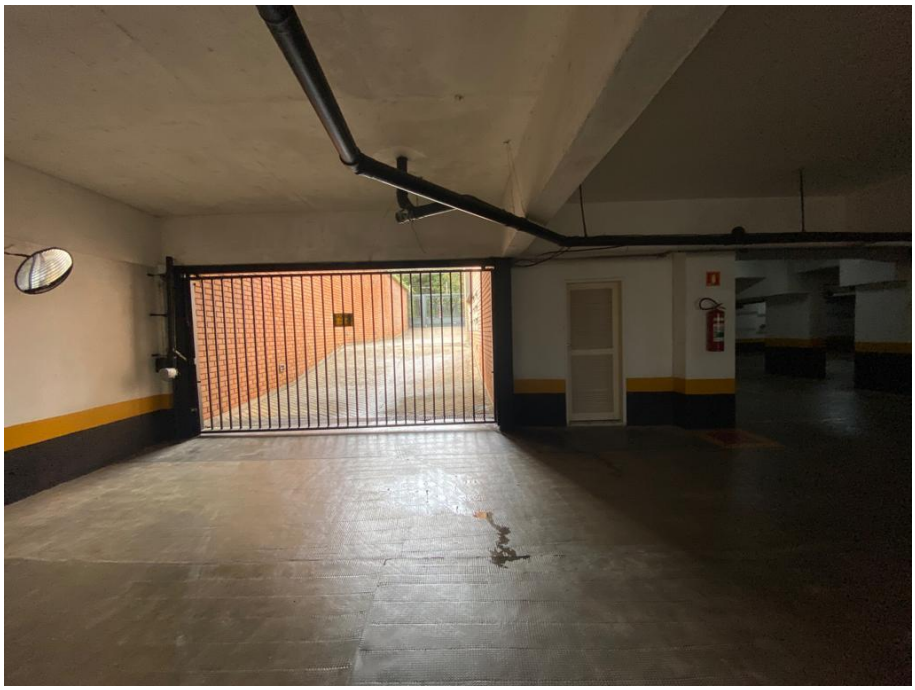


Foto 33

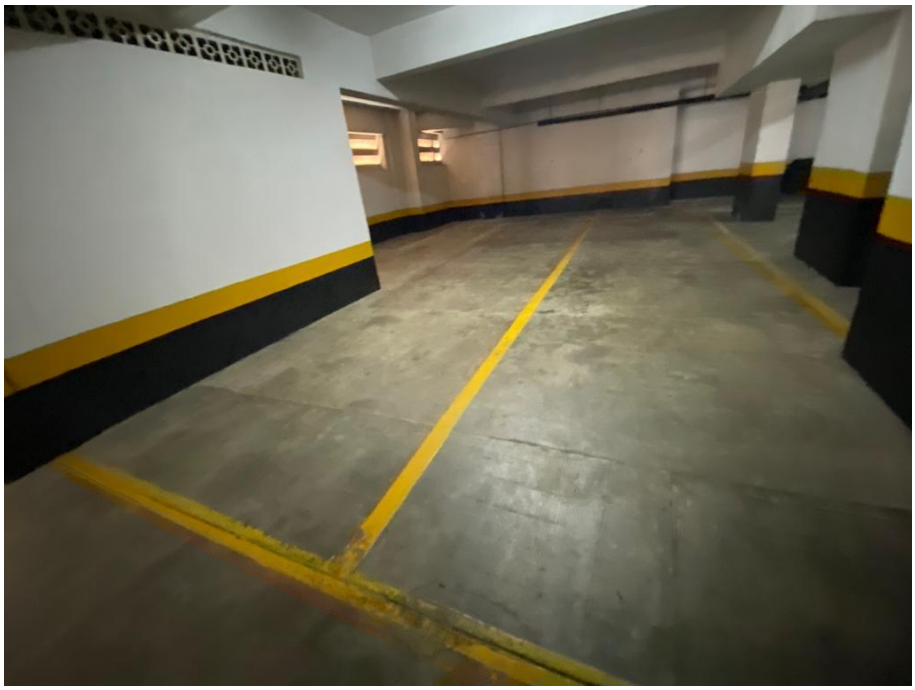


Foto 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

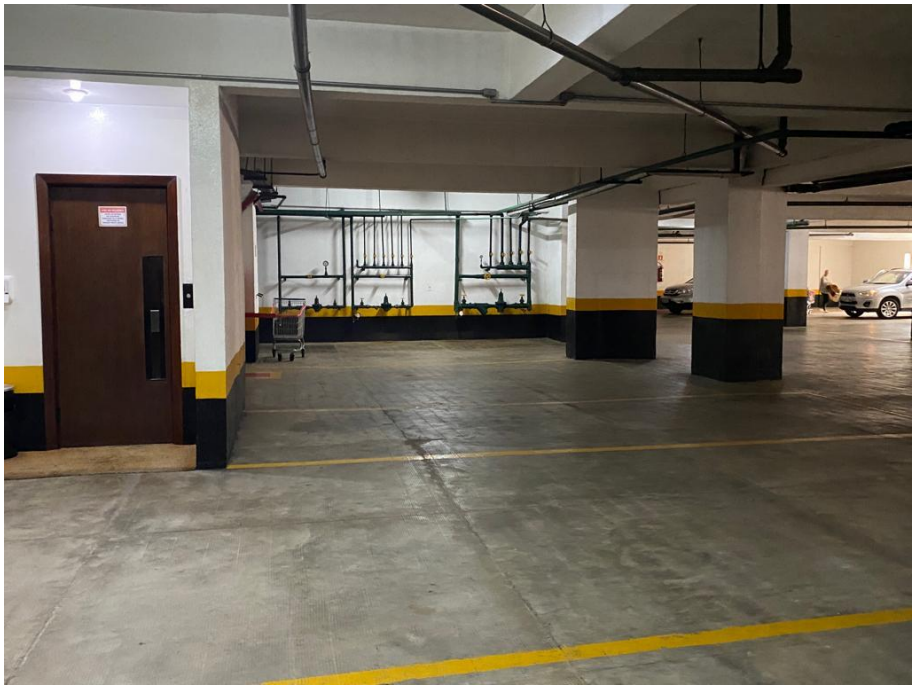


Foto 35

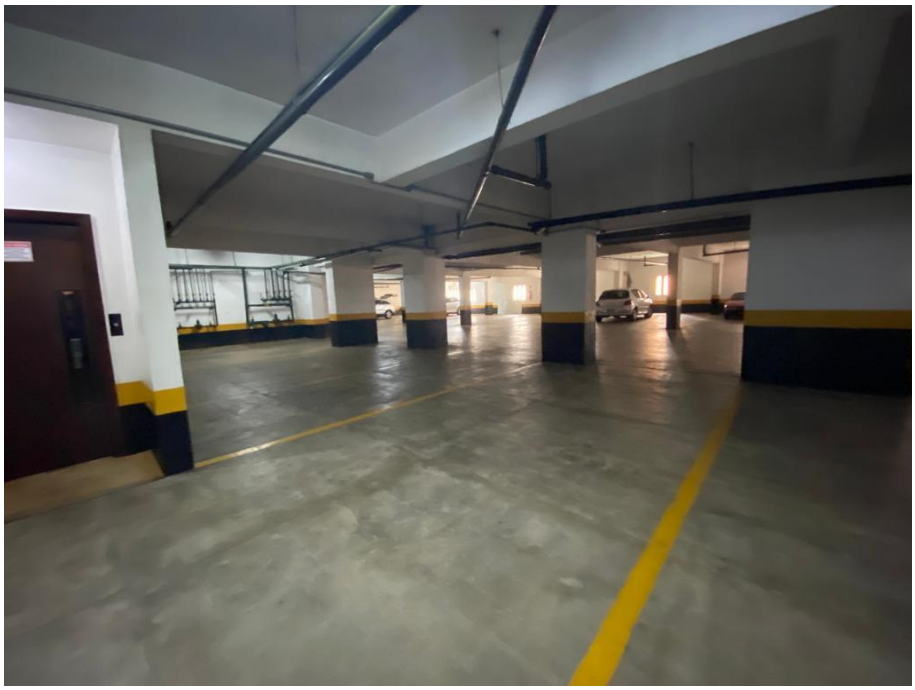


Foto 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 498, APTO. 131, EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, MORUMBI, 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 preços de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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".* Então, o valor unitário das benfeitorias foi estimado com a utilização do CUB e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

Q = (Vo / A) x 0,9 + [Vuc x (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut x (Fl - 1)], onde:

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Avenida José Galante, nº 498, apto. 131, 13º andar do Edifício Villa D'Este, Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 1.549,00, para o exercício fiscal de 2023

- Padrão construtivo: apartamento fino, coeficiente médio, Pc = 7,410

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

- Idade estimada: 30 anos

- Adequação ao obsoletismo: Foc = 0,5823

- Área privativa: 393,770m²

- Vagas de garagem: 06 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Villa D'Este, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 04 dormitórios (suítes) e 06 vagas de garagem no Edifício Villa D'Este

Área Privativa: 393,00 m^2

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.500.000,00, à vista

Informante: Imobiliária 2AP Imóveis (11) 98668-5794

Origem: local

Data: junho/2023

Q1 original (descontado do fator oferta): R$ 5.725,19/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 04 dormitórios (suítes) e 06 vagas de garagem no Edifício Villa D'Este

Área Privativa: 393,00 m^2

Valor Ofertado para Venda: R$ 1.800.000,00, à vista

Informante: Imobiliária RI Select (11) 99997-7473

Origem: local

Data: junho/2023

Q2 original (descontado do fator oferta): R$ 4.122,14/m²

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 04 dormitórios (suítes) e 06 vagas de garagem no Edifício Villa D'Este

Área Privativa: 393,00 m^2

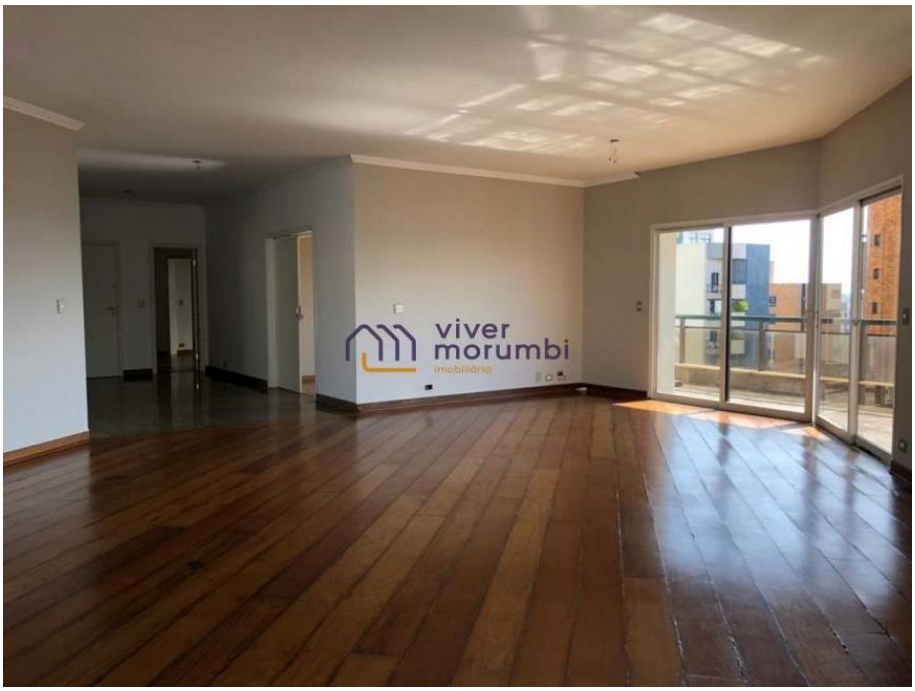
Valor Ofertado para Venda: R$ 1.540.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Revenda Imóvel Select – Brooke (11) 99997-7473

Origem: local

Data: junho/2023

Q3 original (descontado do fator oferta): R$ 3.526,72/m²



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 04 dormitórios (suítes) e 06 vagas de garagem no Edifício Villa D'Este

Área Privativa: 393,00 m^2

Valor Ofertado para Venda: R$ 1.500.000,00, à vista

Informante: Sete Consultoria Imobiliária (11) 97178-6777

Origem: local

Data: junho/2023

Q4 original (descontado do fator oferta): R$ 3.435,11/m²

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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						
Elemento	Preço (R$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R$/m²)	Amostra Saneada	
Avaliando		393,77				
1	2.500.000,00	393,00	0,9	5.725,19	0	-
2	1.800.000,00	393,00	0,9	4.122,14	1	4.122,14
3	1.540.000,00	393,00	0,9	3.526,72	1	3.526,72
4	1.500.000,00	393,00	0,9	3.435,11	1	3.435,11
Média				4.202,29		
Desvio padrão				1.059,97		
CV				25,2%		

lim. inferior: -30% =	R$ 2.941,60
lim. superior: +30% =	R$ 5.462,98
Média Saneada =	**R$ 3.694,66**
lim. inferior: -30% =	R$ 2.586,26
lim. superior: +30% =	R$ 4.803,05
Desvio Padrão: s =	373,03
n =	3
Intervalo de Confiança: e=	406,11
Lim Min =	R$ 3.288,55
Lim. Max =	R$ 4.100,76
Coef. de Variação =	10,1%
Coef. Student: t =	1,886
Amplitude (e) =	22,0%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R$ 5.725,19/m^2

Elemento Nº 02 = R$ 4.122,14/m^2

Elemento Nº 03 = R$ 3.526,72/m^2

Elemento Nº 04 = R$ 3.435,11/m^2

Média = R$ 4.202,29/m^2

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R$ 4.803,05/m^2

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R$ 2.586,26/m^2

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 1 deve ser excluído da média final, resultando **média saneada de R$ 3.694,66/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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

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$ 373,03/m²

Coeficiente de Variação: cv = s / média saneada

cv = R$ 373,03/m² / R$ 3.694,66/m² = 10,1%

Coeficiente da Distribuição de Student: t

T[(n-1): p/2] = t(2), (10%) = 1,886

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times R\$\ 373,03/m^2) / 3^{0,5}$

$e = R\$\ 406,11/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

$I.C. = R\$\ 3.694,66/m^2 +/- R\$\ 406,11/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **junho/2023** e pagamento à vista, será de **R$ 3.694,66/m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código B6dv6Di1.

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 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.

PROCESSO Nº 1005417-07.2021.8.26.0704

Execução de Títulos Extrajudiciais - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Villa D'este
Requerido: Liu Yin Lin

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 de Avaliação vem, mui respeitosamente, expor e requerer o levantamento dos **honorários definitivos** já depositados a fls. 460.

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido para o recebimento da respectiva monta.

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

Nestes Termos.
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de junho 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 com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL.: 11 5049 3888 / 5049 3554
heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código wNgWqNKb.

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

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo *(padrão CNJ)*: **1005417-07.2021.8.26.0704**

Nome do beneficiário do levantamento: HEITOR FERREIRA TONISSI

Perito: HEITOR FERREIRA TONISSI
CAU: A 20700-4

Nº da página do processo onde consta procuração:
Tipo de levantamento: ( ) Parcial (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:
Fl. 460

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$6.860,00
CPF: 263725108-55

Tipo de levantamento:
( ) I - Comparecer ao banco;
(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
( ) III – Crédito em conta para outros bancos;
( ) IV – Recolher GRU;
( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:
Banco do Brasil Ag.: 6815-2 cc: 759601-4

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL.: 11 5049 3888 / 5049 3554
heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2023 às 17:33 , sob o número WRBT23700812086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código wNgWqNKb.

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 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 1005417-07.2021.8.26.0704
CONTROLE: 2021/001065
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE
REQUERIDO: LIU YIN LIN

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. 470 a 512), considerando a manifestação da parte requerente (fls. 518 a 520) e em atendimento à R. Decisão de fls. 523, vem, respeitosamente, ESCLARECER o seguinte.

De acordo com a R. Decisão (fls. 314) que o nomeou, no item 07 verifica-se que o objetivo do trabalho é a avaliação do imóvel e assim, este signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: *apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Villa D'este, com seis vagas, situado à Avenida José Galante, nº 498, Morumbi, no 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP*, em R$ 1.455.000,00, para o mês de junho de 2023, **considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/12/2023 às 13:09 , sob o número WRBT23701758433
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código IKz5ut9d.

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

Ou seja, a avaliação do valor de mercado do bem imóvel não considerou o saldo devedor da alienação fiduciária, como nenhuma outra dívida relacionada ao bem.

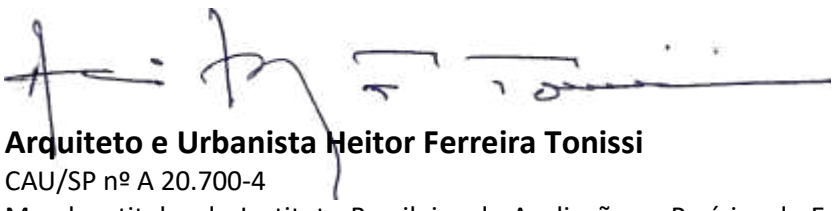
Cumpre esclarecer que a realização dos cálculos financeiros ou contábeis referentes às dívidas ou créditos dos proprietários do bem extrapolam, não só a finalidade determinada à prova, como também a área de atuação deste Perito, Arquiteto e Urbanista Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Ademais, s.m.j., o demonstrativo enviado pelo banco (fls. 430 a 441) não demostra expressamente qual é o valor atual do saldo devedor.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de dezembro 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 - 8ª turma.
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/12/2023 às 13:09 , sob o número WRBT23701758433
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005417-07.2021.8.26.0704 e código IKz5ut9d.