

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS	3
RESUMO.....	5
1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	6
2 - VISTORIA.....	7
2.1 - LOCAL	8
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO	8
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL.....	11
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	14
2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO	14
2.1.5 - ZONEAMENTO.....	14
2.2 - DO IMÓVEL.....	15
2.2.1 - TERRENO.....	15
2.2.2 - BENFEITORIAS	15
2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO.....	15
3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	45
4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	52
4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	52
4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	54
5 - CONCLUSÃO.....	56
6 - ENCERRAMENTO	57
ANEXO I.....	57

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS

FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.	5
FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 1.832 DOS AUTOS, UNIDADE 1.408.	7
FIGURA 3: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 1.835 DOS AUTOS, UNIDADE 1.410.	8
FIGURA 4: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.	9
FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA. ..	10
FIGURA 6: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA.....	10
FIGURA 7: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA MATR. 4.750, UNIDADE 1.408.....	12
FIGURA 9: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	17
FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.	18
FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.....	18
FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA.	19
FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.	19
FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 241.	20
FOTO 06: PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO, FOI ALTERADA COM O TEMPO.	20
FOTO 07: VISTA OPOSTA DA PORTA DE ENTRADA.	21
FOTO 08: VISTA DO HALL NO TÉRREO A PARTIR DA ENTRADA.	21
FOTO 09: VISTA DO HALL DO TÉRREO A PARTIR DA RECEPÇÃO.	22
FOTO 10: VISTA DA RECEPÇÃO PARA O ACESSO DOS ELEVADORES.	22
FOTO 11: OS ELEVADORES SÃO DIVIDIDOS EM 'TRECHOS'.	23
FOTO 12: HALL DE ACESSO DOS PAVIMENTOS 14 E 15.....	23
FOTO 13: O HALL DO ELEVADOR FICA NO MEIO DO PAVIMENTO ENTRE O 14º E 15º PAV.	24
FOTO 14: ACESSO DO HALL DO ELEVADOR PARA O HALL DO PAVIMENTO.	24
FOTO 15: NO HALL DO PAVIMENTO, VISTA PARA A SAÍDA DA ESCADA.....	25
FOTO 16: VISTA DO RESTANTE DO HALL.....	25
FOTO 17: VISTA DAS PORTAS DE ACESSO DAS UNIDADES.	26
FOTO 18: NUMERAÇÃO DA PORTA 1410.....	26
FOTO 19: A NUMERAÇÃO 1408 NÃO ESTÁ VISÍVEL.	27

FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DA UNIDADE 1410.	27
FOTO 21: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1.....	28
FOTO 22: SALA 1, VISTA OPOSTA.	29
FOTO 23: VISTA DA ENTRADA DO LAVATÓRIO 1.	30
FOTO 24: VISTA DO LAVATÓRIO 1, FALTAM METAIS E CONEXÕES HIDRÁULICAS.	31
FOTO 25: LAVATÓRIO 1, VISTA OPOSTA.	32
FOTO 26: APARTAMENTO 1410, QDF.	33
FOTO 27: VISTA DA ENTRADA DO WC 1.	34
FOTO 28: WC 1, VISTA COMPLEMENTAR.	35
FOTO 29: NA SALA 1, FALTAM AS LUMINÁRIAS, TETO COM FISSURAS.....	36
FOTO 30: VISTA DA SALA 1 DA PASSAGEM PARA A SALA 2.	37
FOTO 31: VISTA DA SALA 2 DA PASSAGEM PARA A SALA 1.	38
FOTO 32: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE 1408.	39
FOTO 33: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2.	40
FOTO 34: SALA 2, VISTA OPOSTA.	41
FOTO 35: VISTA DO QDF DA SALA 2.....	42
FOTO 36: VISTA DA ENTRADA DO LAVATÓRIO 2.....	43
FOTO 37: VISTA DA ENTRADA DO WC 2.....	44
FOTO 37: VISTA DA JANELA DE UMA DAS UNIDADES, AMBAS POSSUEM A MESMA VISTA.....	45

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Data Base: agosto / 2.023



FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Imóvel Avaliando, localizado à avenida Prestes Maia, 241, Santa Ifigênia, apartamentos 1.408 e 1.410, 14º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, conforme matrículas nº 4.750 e 3.715.

1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 1.850 e 1.943, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE**, em face de **NANCY GALHARDO PARREIRA**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 1132962-39.2015.8.26.0100:

Avenida Prestes Maia, 241, Santa Ifigênia, apartamentos 1.408 e 1.410, 14º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, conforme matrículas nº 4.750 e 3.715 no Quinto CRI de São Paulo.

2 - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na avenida Prestes Maia, 241, Santa Ifigênia, apartamentos 1.408 e 1.410, 14º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, Cidade de São Paulo - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2017, o signatário constatou que o proprietário **NÃO** se encontrava no imóvel, fornecendo acesso no local a sra. Giuliana Pastore (Gerente Predial) e o sr. Romario Santana (Segurança). Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença do sra. Giuliana, com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

fls. 1832

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 4.750 ficha 1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

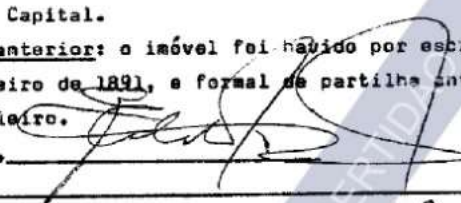
São Paulo, 23 de Agosto de 1976

Imóvel: O conjunto nº 1.408 no 14º pavimento do Edifício Palácio - Zarzur & Kogan, sito à Avenida Prestes Maia nº 241, no 5º subdistrito - Santa Efigênia, tem a área privativa de construção de 37,20m². área comum do edifício de 12,80m²., num total de 50,00m². de área bruta, cabendo-lhe uma área ideal no terreno de 1,57m². (0,0785%) e a cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,39685%.

Contribuinte: 001.047.0535-3

Proprietários: JOSE ULPIANO PINTO DE SOUZA, MANOEL JOAQUIM PINTO DE SOUZA e sua mulher FRANCISCA AUGUSTA DE AGUIRRE E SOUZA, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: o imóvel foi havido por escritura de doação de - 19 de janeiro de 1891, e formal de partilha anterior ao Código Civil Brasileiro.

O oficial, 

R. 1 M. 4.750, em 23 de agosto de 1976. (VENDA E COMPRA)

Por escritura de 19 de julho de 1976, do 30º Cartório de Notas des-

SAMPALCO, protocolado em 13/04/2023 às 15:35, sob o número WJMJ234106754414
nome o processo 1132962-39.2015.8.26.0100 e código F4BC8B4.

FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 1.832 DOS AUTOS, UNIDADE 1.408.

fls. 1835

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 3.715 ficha 1

5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 7 de Julho de 1976.

Imovel: - A unidade autônoma nº 1.410 do 14º pavimento do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, sito à Av. Prestes Maia, nº 241, no 5º sub distrito - Santa Efigênia, com a área privativa de 37,20m², área comum de 12,80m² e total de 50,00m² de área bruta; cabendo-lhe a fração ideal de 1,57m² ou 0,0785% no terreno, a cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,39685%.

Contribuinte: - 001.047.0537-1. **Proprietária:** - ADÉLIA MALUF, brasileira, desquitada, domiciliada nesta Capital (CPF. 225.546.968).

Registro anterior: - Transc. nº 83.700, deste Cartório.

A oficial substituta, *Raissa Maria da Costa*

R 1 M 3.715, em 7 de julho de 1976. (VENDE E COMPRA)

Por escritura de 8 de junho de 1976, do 7º Cartório de Notas desta Capital, L^{re} 2858 fls 290, a proprietária vende a JOSÉ ANTONIO MARQUES JULIANI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, domiciliado nesta Capital (CPF nº 873.909.228), o imóvel, pelo valor de - -

SAMP/PAIO, protocolado em 13/04/2023 às 15:35, sob o número WJMJ2341067544/4
xme e o processo 1132962-39.2015.8.26.0100 e código F4BC8BB.

FIGURA 3: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 1.835 DOS AUTOS, UNIDADE 1.410.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na avenida Prestes Maia, 241, Santa Ifigênia, Cidade de São Paulo - SP.

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, GEOSAMPA, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FIGURA 4: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.

Abaixo segue tabela do site GEOSAMPA com as especificações.

Fechar painel	
Setor	
Código Setor: 001	
Lote	
Setor:	001
Quadra:	047
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	03
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	165930
Nome logradouro:	AV PRESTES MAIA
Número porta:	24 241
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	2056
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	
Quadra	
Código Setor: 001	
Código Quadra: 047	
Tipo Quadra: FISCAL	
Zona Fiscal	
Descrição: 1a. Subdivisão da Zona Urbana	
Sigla da Zona: ZF-1	
Perímetro Zona de Uso (1)	
Zona de Uso: ZC	
Observações:	

FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA.



FIGURA 6: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores e o site GEOSAMPA publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

PERÍMETRO ZONA DE USO: ZC (Zona Centralidade)

ZONA FISCAL: 1ª SUBDIVISÃO DA ZONA URBANA – ZF1

INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS:

Os dados Cadastrais do Imóvel 6, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 2.2023.008392890-9.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 001.047.0535-3

Local do Imóvel:
AV PRESTES MAIA, 241 - A14 SALA 1408
CEP 01031-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRESTES MAIA, 241 - A14 SALA 1408
CEP 01031-902

Contribuinte(s):
CNPJ 48.077.713/0001-80 CONSIX ADM EMP PARTIC CONSTR COM E IND LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0008
Área total (m²):	2.056		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	3.426,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	10.297,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	77.138,00
Base de cálculo do IPTU:	87.435,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/11/2023, em

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

Data de Emissão: 23/08/2023

Número do Documento: 2.2023.018996228-0

Solicitante: WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)

FIGURA 7: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA MATR. 4.750, UNIDADE 1.408.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 001.047.0537-1

Local do Imóvel:
AV PRESTES MAIA, 241 - A14 SALA 1410
CEP 01031-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRESTES MAIA, 241 - A14 SALA 1410
CEP 01031-902

Contribuinte(s):
CNPJ 48.077.713/0001-80 CONSIX ADM EMP PARTIC CONSTR COM E IND LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.056
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	2.056

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	54
Área ocupada pela construção (m²):	1.882
Ano da construção corrigido:	1978

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.426,00
- da construção:	2.976,00

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

- da área incorporada:	10.297,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	77.138,00
Base de cálculo do IPTU:	87.435,00

Testada (m): 49,27

Fração ideal: 0,0008

Padrão da construção: 4-C

Uso: comercial



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/11/2023, em

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

Data de Emissão: 23/08/2023

Número do Documento: 2.2023.018996326-0

Solicitante: WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)

FIGURA 8: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA MATR. 4.750, UNIDADE 1.408.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso exclusivamente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2017".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, estacionamentos, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zonas de uso predominantemente residencial, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso

residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem tipos de zonas residenciais e comerciais, que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, ou seja, “ZC”, zoneamento fiscal ZF1.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Em nível, acompanhando o nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Quinto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob os nº 4.750 e 3.715.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso exclusivamente comercial.

2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento e as vagas da garagem, constitui-se de prédio de uso comercial, na matrícula (vide figura 2), com torre única, com pavimento térreo com portaria, entrada social, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas, área de vivência, acessos de pedestres. Possui, ainda, 46 (quarenta e seis) pavimentos superiores para apartamentos, com 1 (um) a 30 (trinta) apartamentos por andar, e sem área para vagas de garagem, pois não há subsolo e 1 heliponto.

2.2.2.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

Os apartamentos nº 1.408 e 1.410, objetos da presente avaliação, estão localizados no 14º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan.

A unidade 1.408, matrícula 4.750, possui área privativa de 37,20 m², área de uso comum de 12,80 m² e área total de 50,00 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0785% no terreno condominial.

A unidade 1.410, matrícula 3.715, possui área privativa de 37,20 m², área de uso comum de 12,80 m² e área total de 50,00 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0785% no terreno condominial.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 45 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

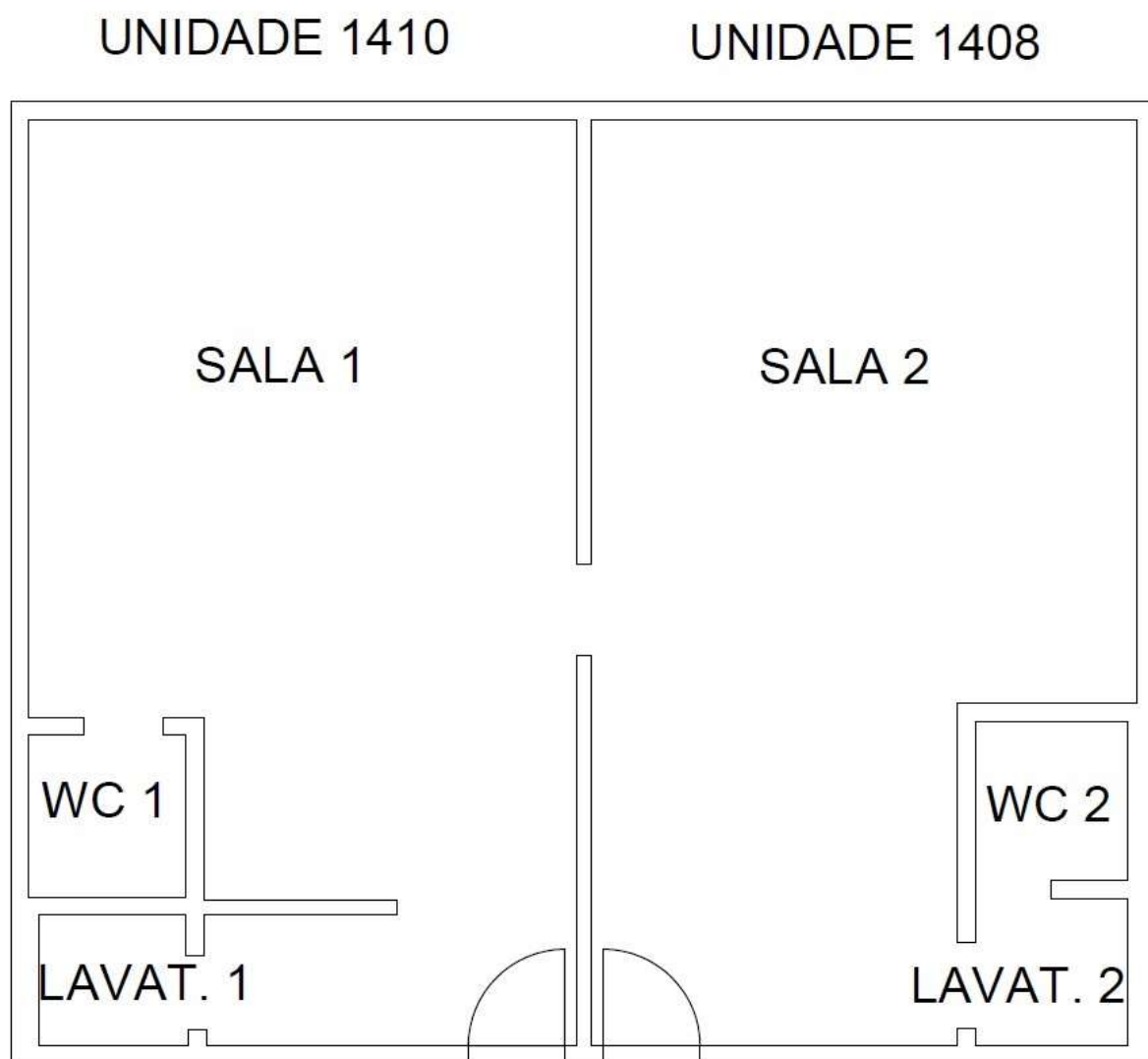


FIGURA 9: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

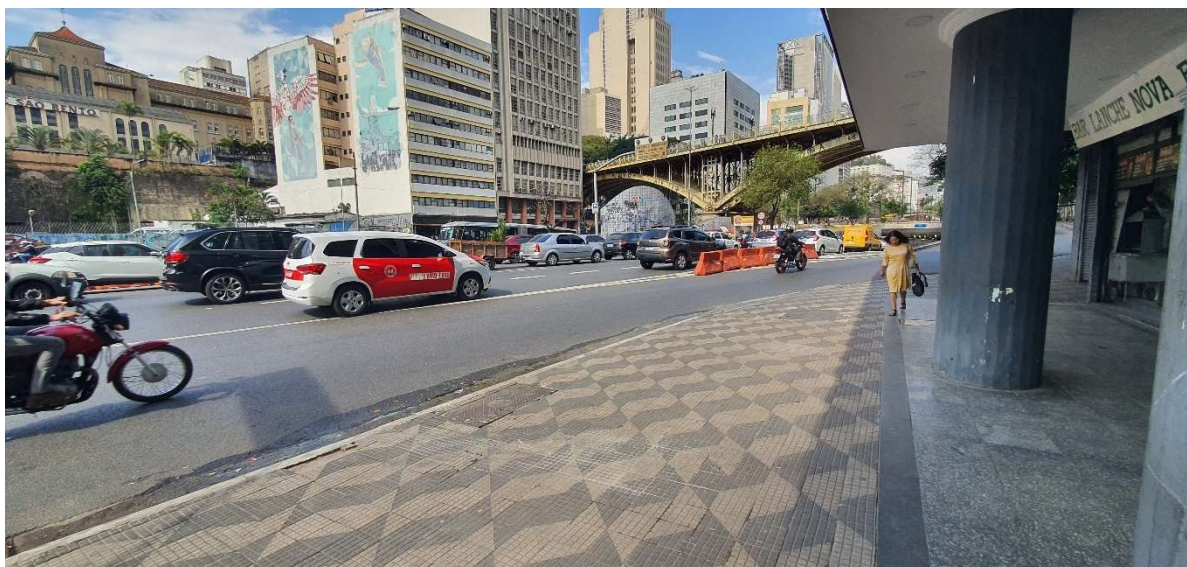


FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.



FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.



FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 241.



FOTO 06: PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO, FOI ALTERADA COM O TEMPO.

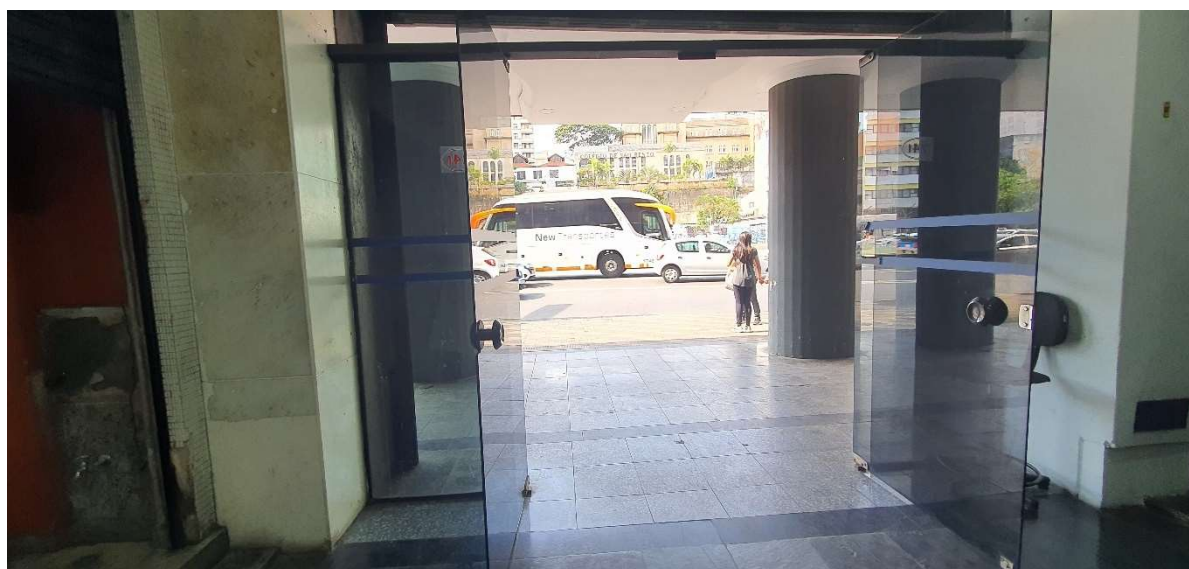


FOTO 07: VISTA OPOSTA DA PORTA DE ENTRADA.

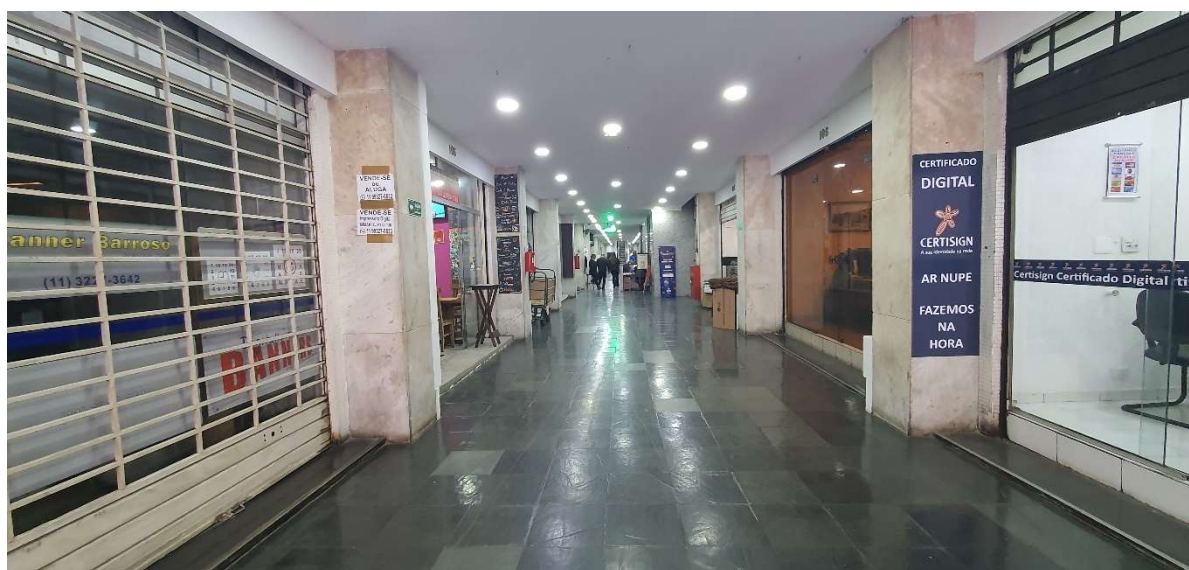


FOTO 08: VISTA DO HALL NO TÉRREO A PARTIR DA ENTRADA.



FOTO 09: VISTA DO HALL DO TÉRREO A PARTIR DA RECEPÇÃO.



FOTO 10: VISTA DA RECEPÇÃO PARA O ACESSO DOS ELEVADORES.



FOTO 11: OS ELEVADORES SÃO DIVIDIDOS EM 'TRECHOS'.



FOTO 12: HALL DE ACESSO DOS PAVIMENTOS 14 E 15.



FOTO 13: O HALL DO ELEVADOR FICA NO MEIO DO PAVIMENTO ENTRE O 14º E 15º PAV.

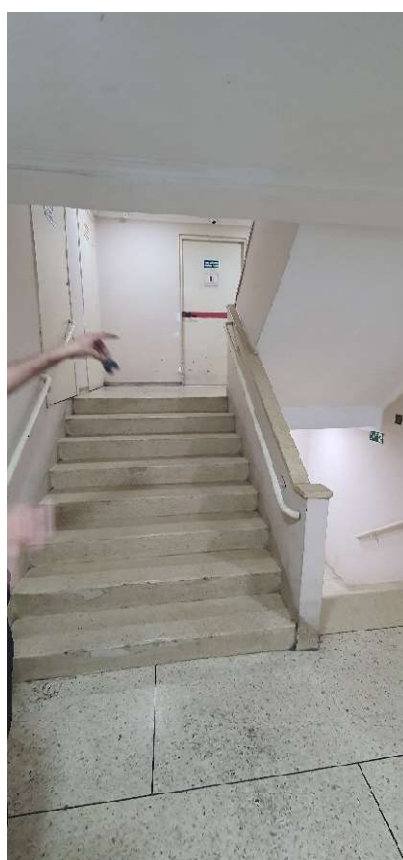


FOTO 14: ACESSO DO HALL DO ELEVADOR PARA O HALL DO PAVIMENTO.



FOTO 15: NO HALL DO PAVIMENTO, VISTA PARA A SAÍDA DA ESCADA.



FOTO 16: VISTA DO RESTANTE DO HALL.



FOTO 17: VISTA DAS PORTAS DE ACESSO DAS UNIDADES.



FOTO 18: NUMERAÇÃO DA PORTA 1410.



FOTO 19: A NUMERAÇÃO 1408 NÃO ESTÁ VISÍVEL.

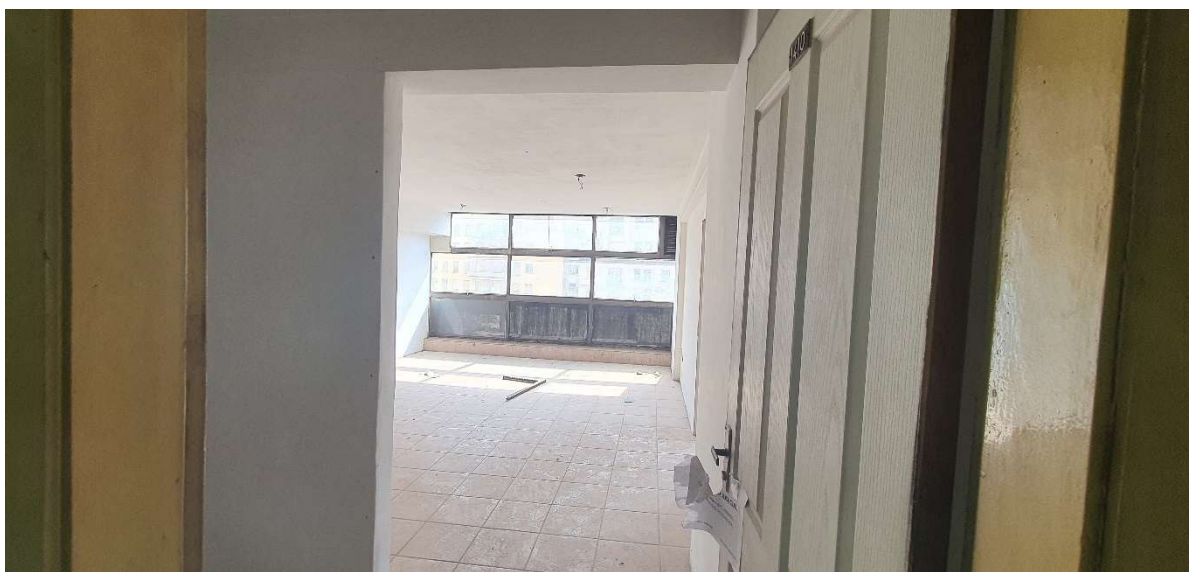


FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DA UNIDADE 1410.



FOTO 21: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1.

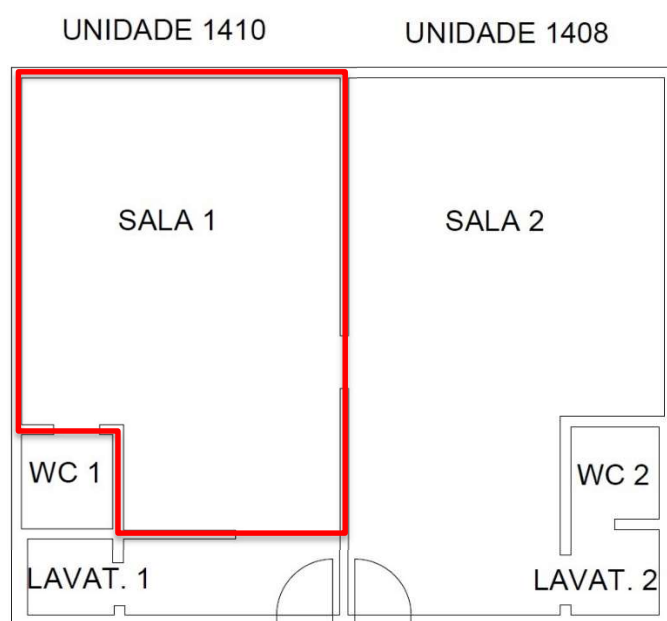




FOTO 22: SALA 1, VISTA OPOSTA.

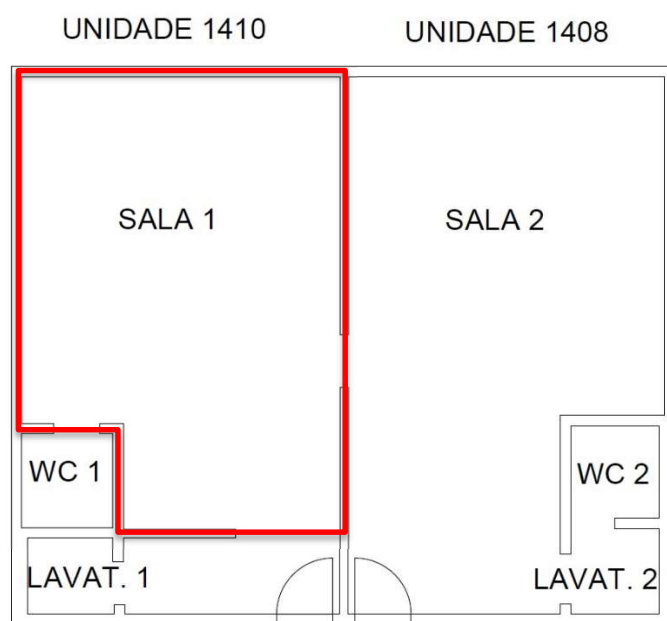
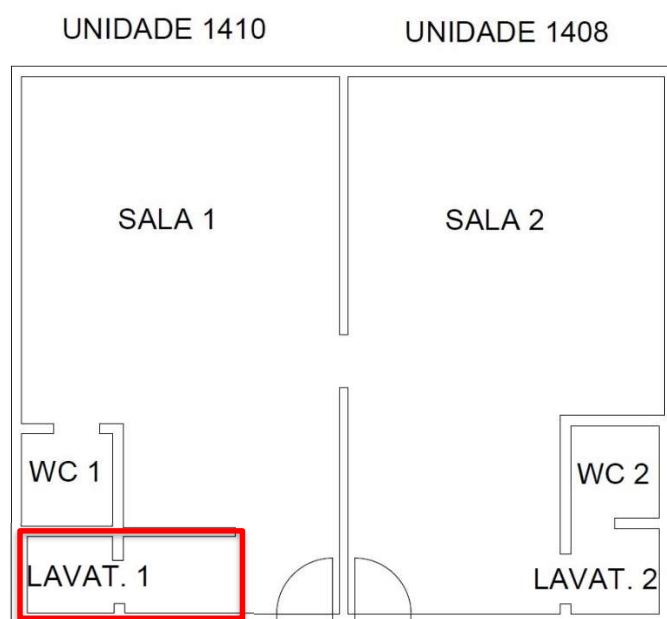




FOTO 23: VISTA DA ENTRADA DO LAVATÓRIO 1.



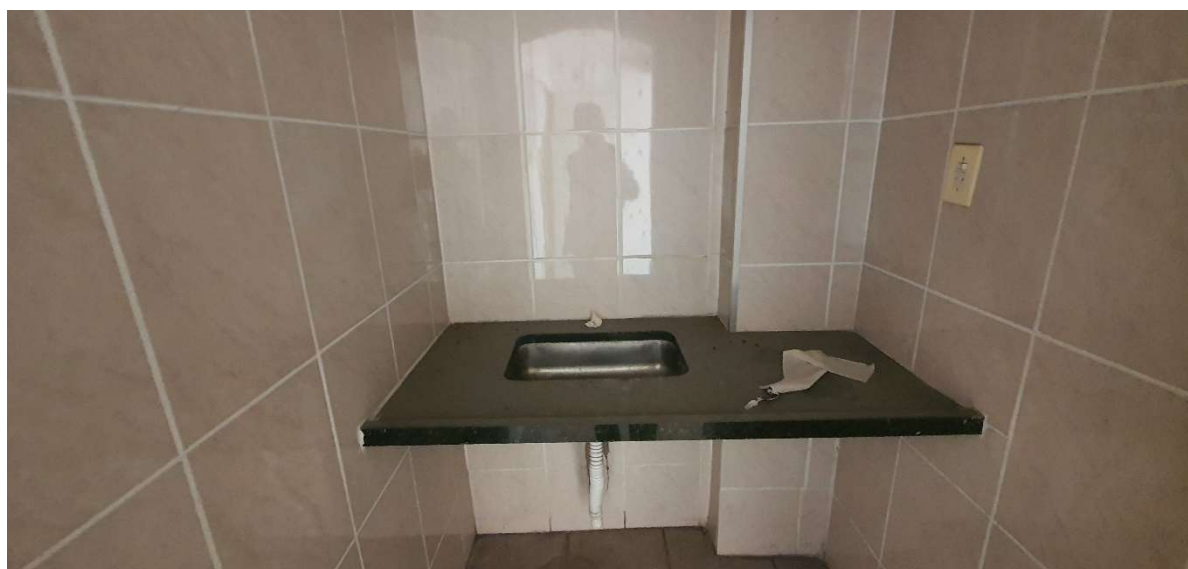
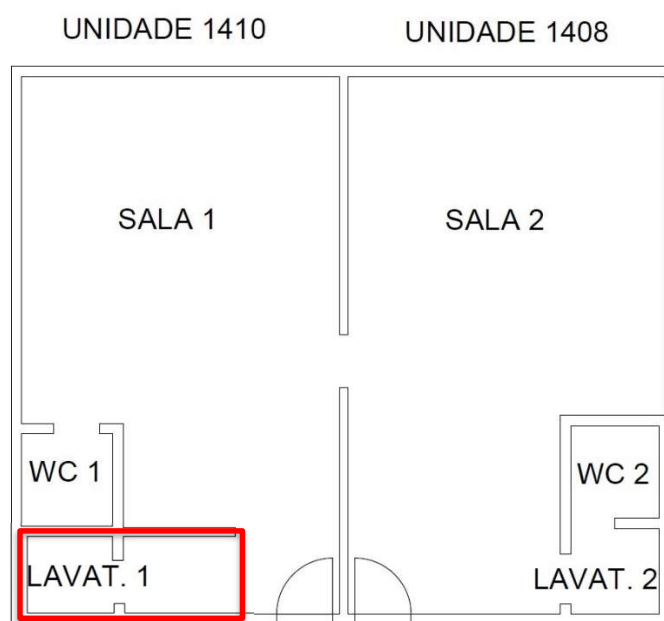


FOTO 24: VISTA DO LAVATÓRIO 1, FALTAM METAIS E CONEXÕES HIDRÁULICAS.



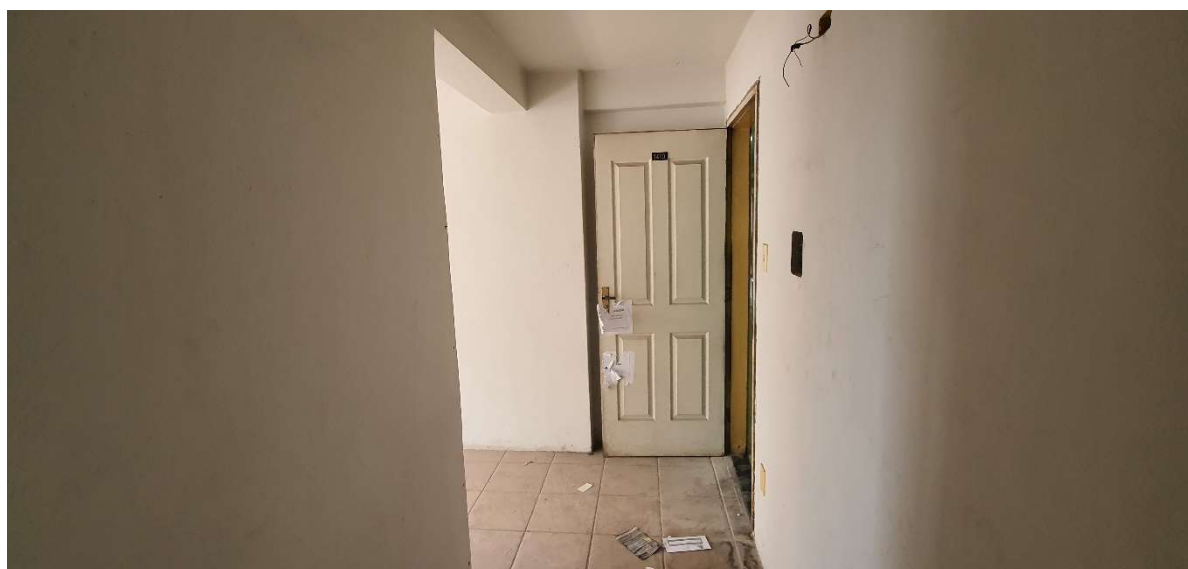


FOTO 25: LAVATÓRIO 1, VISTA OPOSTA.

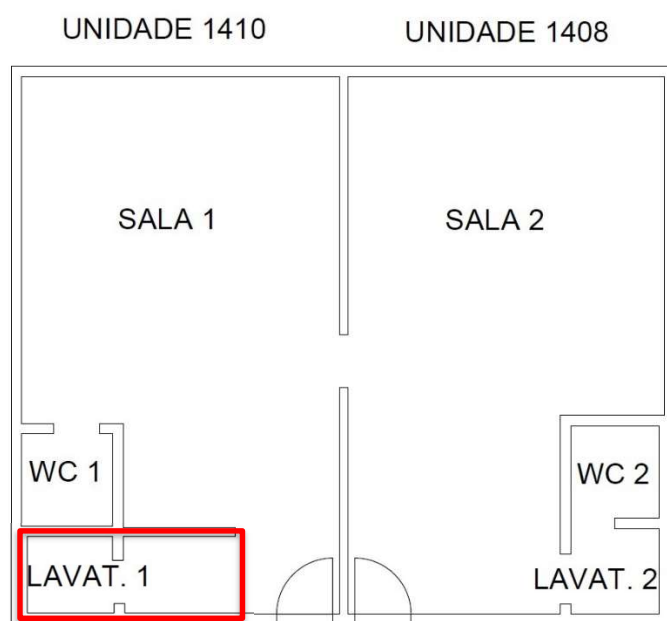




FOTO 26: APARTAMENTO 1410, QDF.

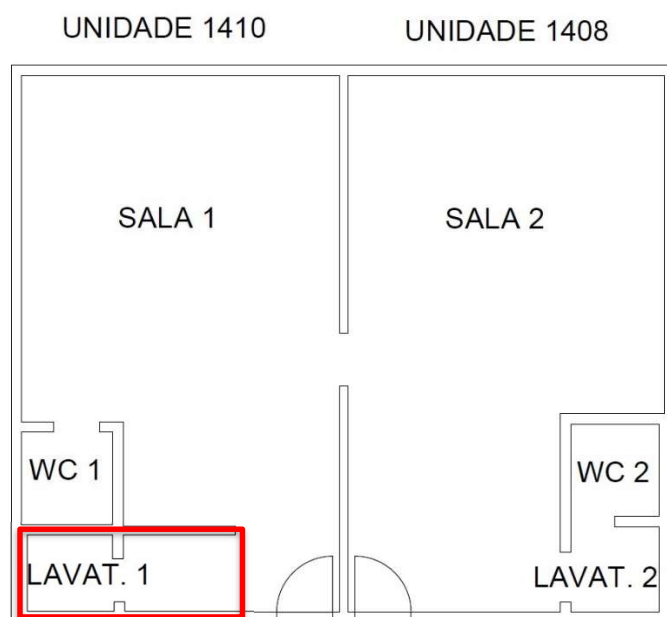




FOTO 27: VISTA DA ENTRADA DO WC 1.

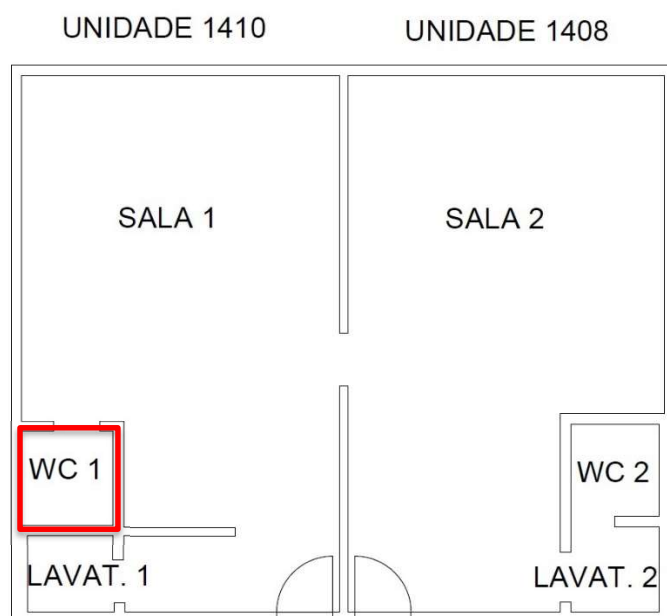




FOTO 28: WC 1, VISTA COMPLEMENTAR.

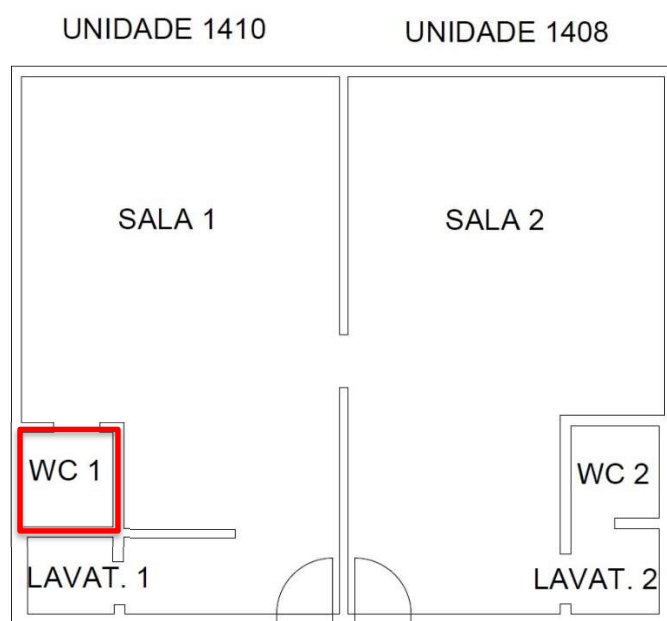




FOTO 29: NA SALA 1, FALTAM AS LUMINÁRIAS, TETO COM FISSURAS.

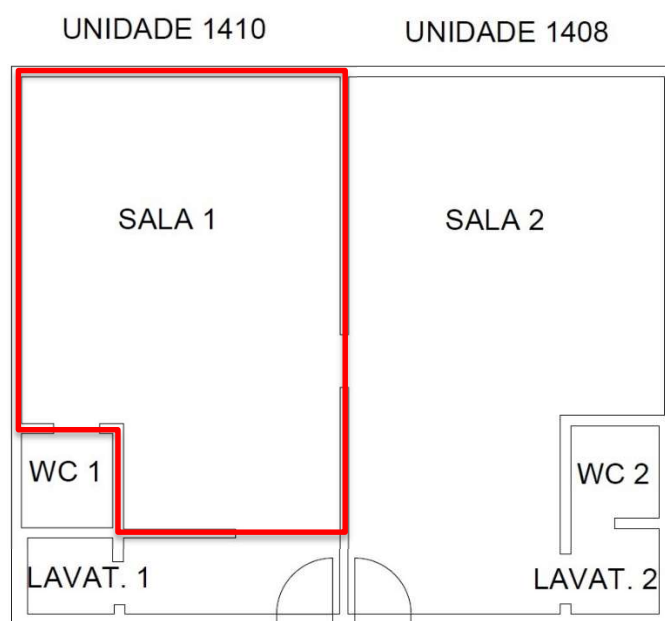




FOTO 30: VISTA DA SALA 1 DA PASSAGEM PARA A SALA 2.

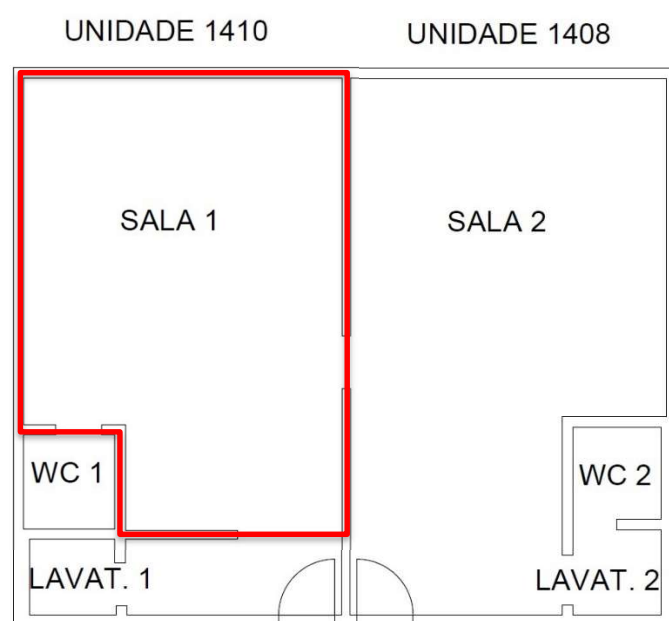
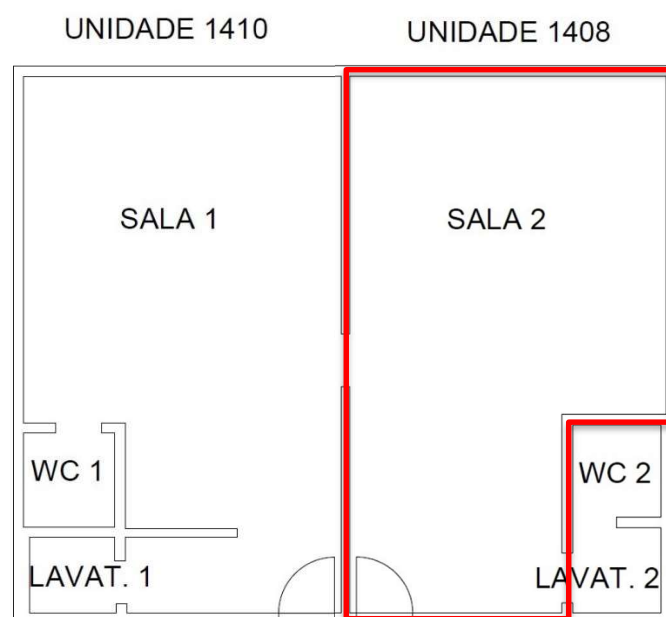




FOTO 31: VISTA DA SALA 2 DA PASSAGEM PARA A SALA 1.



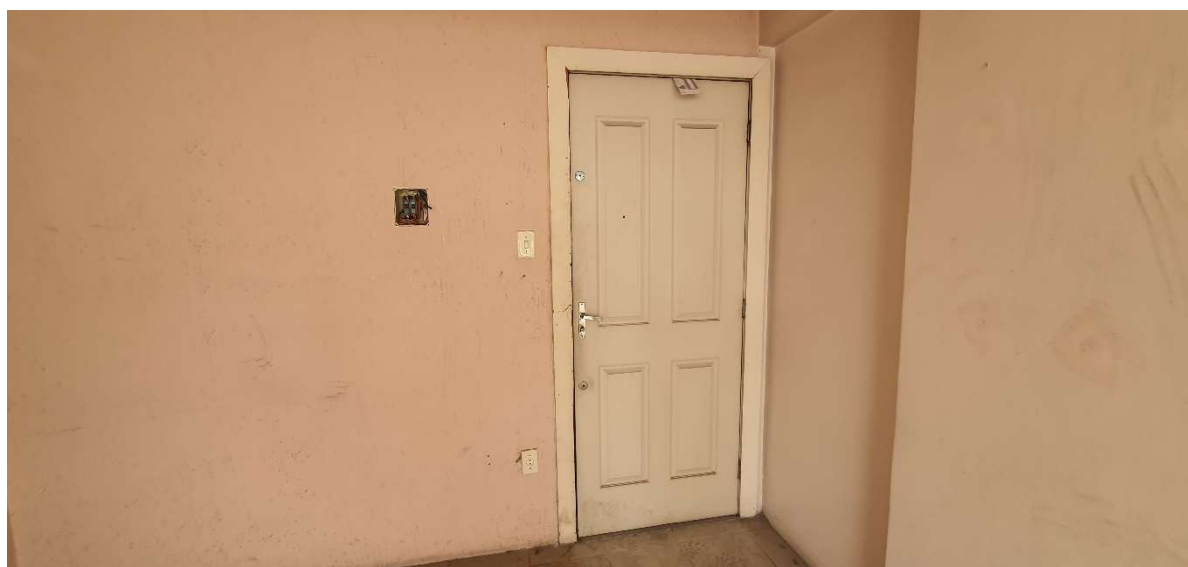


FOTO 32: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE 1408.

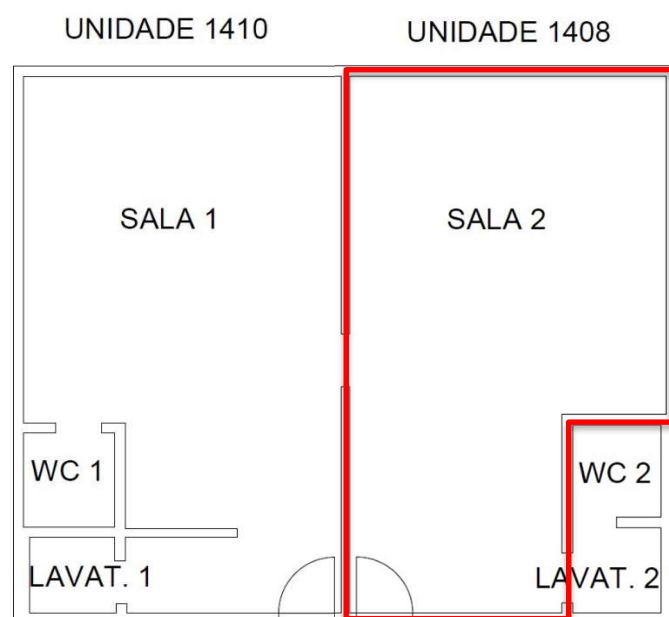




FOTO 33: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2.

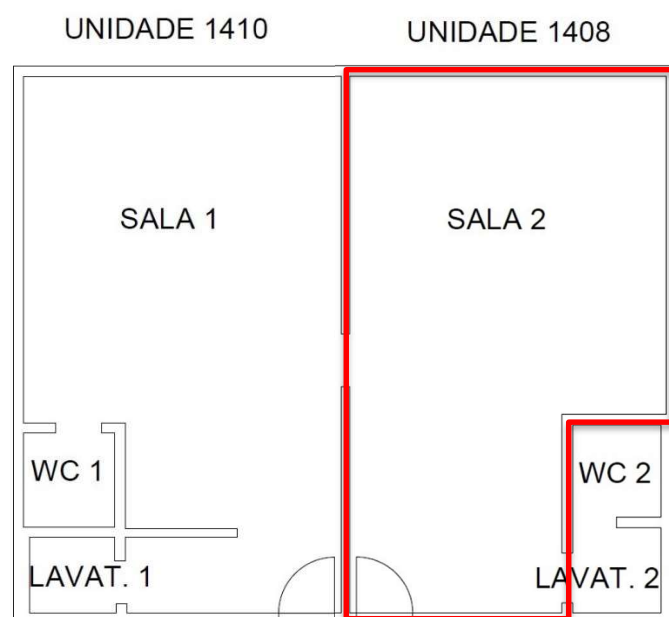
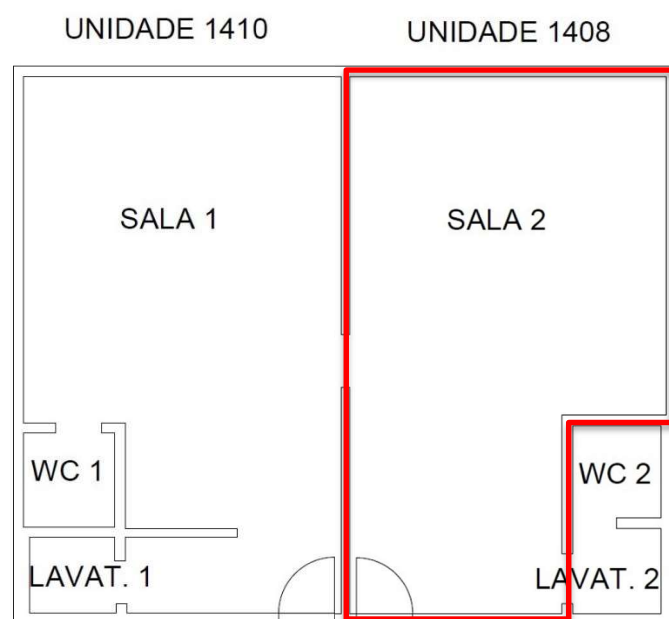




FOTO 34: SALA 2, VISTA OPOSTA.



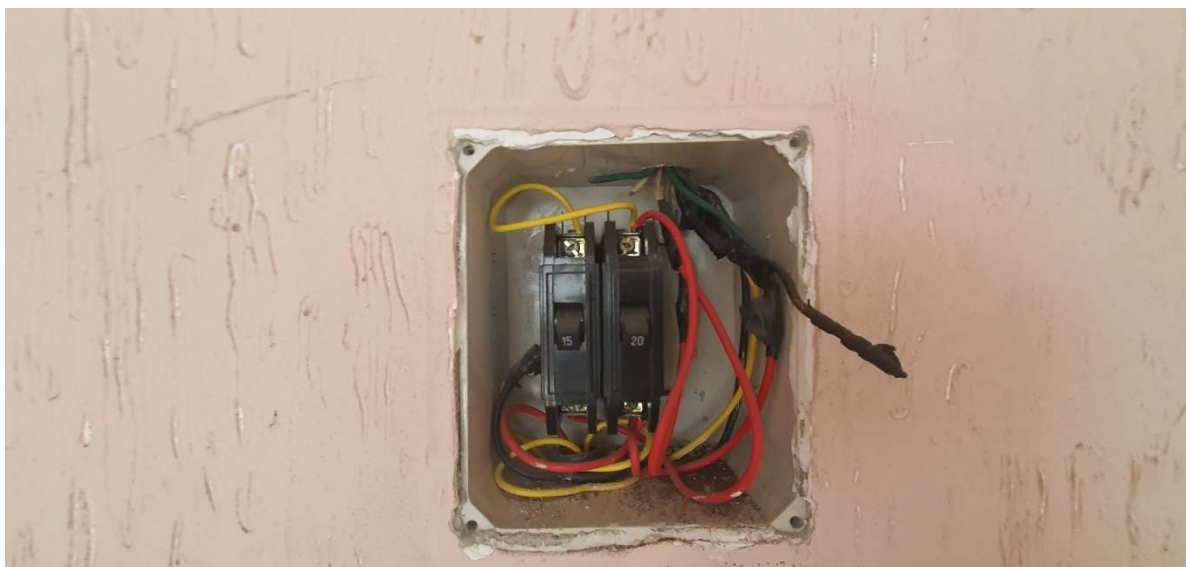


FOTO 35: VISTA DO QDF DA SALA 2.

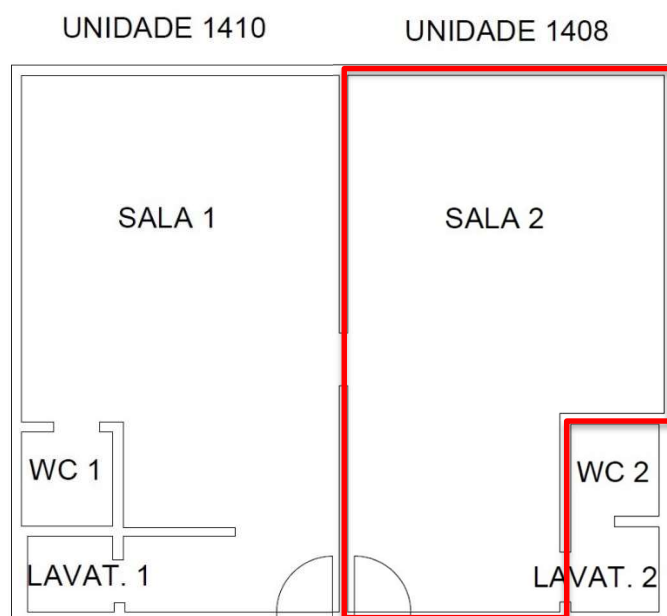




FOTO 36: VISTA DA ENTRADA DO LAVATÓRIO 2.

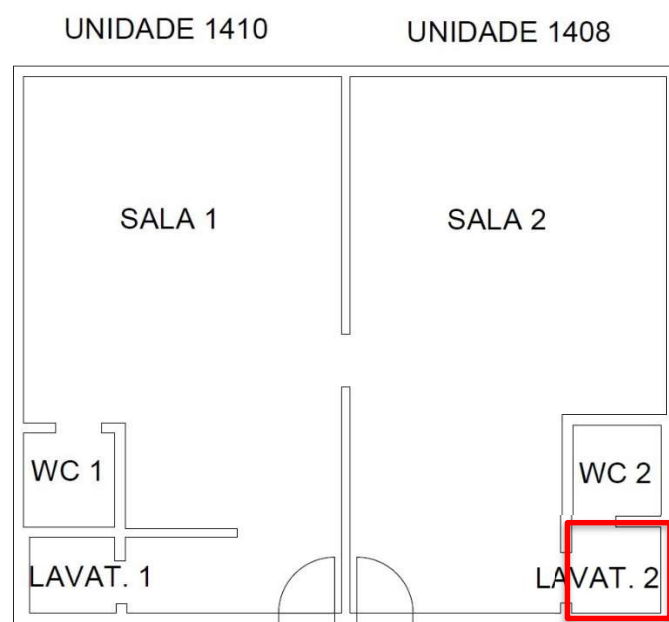




FOTO 37: VISTA DA ENTRADA DO WC 2.

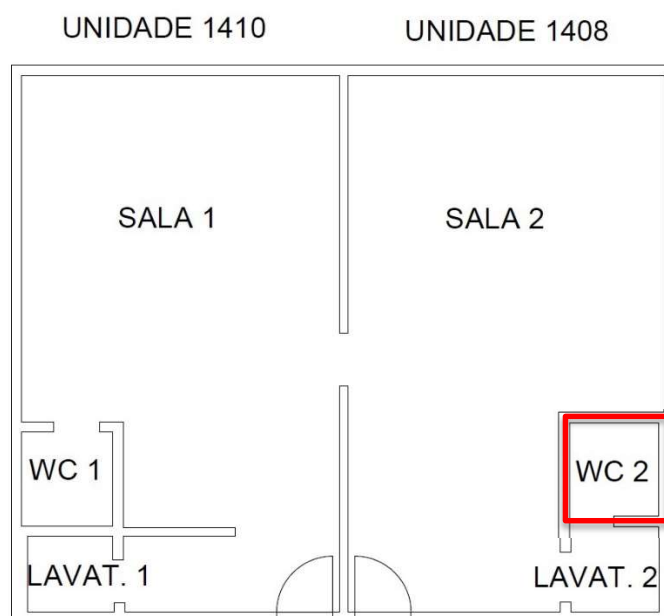




FOTO 37: VISTA DA JANELA DE UMA DAS UNIDADES, AMBAS POSSUEM A MESMA VISTA.

No geral a unidade avalianda tem está em condição “entre regular e reparos simples”, pintura das paredes e portas precisam de reparos assim como o teto, os revestimentos de parede dos banheiros e lavatórios têm o aspecto de estarem conservados, o piso aparenta bom estado de conservação.

Há sinais de infiltrações. O sistema elétrico precisa ser revisto.

Nas fotos de 1 a 4 e 6 é possível ver o estado de conservação da fachada do edifício, que não apresenta intercorrências.

3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos, tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
			1.1.3- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
			1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.3- Padrão Médio Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
	APARTAMENTO	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
	GALPÕES	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- **Na linha** entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- **Na coluna**, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”, conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais: 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

qmf = R\$ 3.294,81/m², valor obtido considerando os 10% de sobrevalorização e a aplicação do cálculo de Ross-Heideck sobre o valor de VU.

Data Base: março/2023

OBS: O valor unitário (VU), de R\$ 5.348,72/m² (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

1 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-centro-sao-paulo-sp-40m2-id-2650229552/>

Valor de R\$ 174.500,00 para 40,0 m² ou R\$ 4.362,50/m² *

2 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-centro-sao-paulo-sp-37m2-id-2631289669/>

Valor de R\$ 220.000,00 para 37,0 m² ou R\$ 5.945,95/m² *

3 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-com-ar-condicionado-centro-centro-sao-paulo-sp-36m2-id-2647199539/>

Valor de R\$ 159.590,00 para 36,0 m² ou R\$ 4.433,06/m² *

4 - <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-prestes-maia-republica-sao-paulo-1-quarto-37m2/49sn3e>

Valor de R\$ 245.000,00 para 37,0 m² ou R\$ 6.621,62/m² *

5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-RS180000-id-2621799934/>

Valor de R\$ 180.000,00 para 43,0 m² ou R\$ 4.186,05/m² *

6 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS230000-id-2635441375/>

Valor de R\$ 230.000,00 para 37,0 m² ou R\$ 6.216,22/m² *

7 - [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-37-m-sup2--venda-por-r\\$210.000ou-aluguel-por-2977827952.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-37-m-sup2--venda-por-r$210.000ou-aluguel-por-2977827952.html)

Valor de R\$ 210.000,00 para 37,0 m² ou R\$ 5.675,68/m² *

Os valores marcados com * (1 a 7) são de imóveis no próprio condomínio da unidade avalianda.

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 37,20 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.294,81/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S_{\text{apart}} \times (S_{\text{vaga}} \times N_{\text{vaga}} \times 0,5)) \times qmf$$

$$VI = (37,2 \text{ m}^2 + (0,0 \times 0 \times 0,5)) \times \text{R\$ } 3.294,81$$

$$VI = \text{R\$ } 122.597,06 \text{ por unidade avalianda.}$$

Como as 2 unidades possuem a mesma área (vide figuras 2 e 3 – matrículas), o valor total do laudo será dado por:

$$VT = 2 \times VI$$

$$VT = 2 \times 122.597,06$$

$$VT = \text{R\$ } 245.134,12$$

Ou, em números redondos:

R\$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Data Base: agosto/2.023

5 - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE**, em face de **NANCY GALHARDO PARREIRA**, em curso na 18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1132962-39.2015.8.26.0100, são de:

VALOR DO IMÓVEL

Avenida Prestes Maia, 241, Santa Ifigênia, apartamentos 1.408 e 1.410, 14º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, conforme matrículas nº 4.750 e 3.715 no Quinto CRI de São Paulo.

R\$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Data Base: Agosto / 2.023

6 - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 57 (cinquenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2.023.

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA
CREA 5062406538