

## 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.....    | 10 |
| 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....                 | 12 |
| 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO .....    | 12 |
| 2.1.5 - ZONEAMENTO.....                             | 12 |
| 2.2 - DO IMÓVEL.....                                | 13 |
| 2.2.1 - TERRENO.....                                | 13 |
| 2.2.2 - BENFEITORIAS .....                          | 13 |
| 2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO.....                          | 13 |
| 3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....                    | 36 |
| 4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....                     | 42 |
| 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....                     | 42 |
| 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....              | 44 |
| 5 - CONCLUSÃO.....                                  | 45 |
| 6 - ENCERRAMENTO .....                              | 46 |
| ANEXO I.....                                        | 46 |

## ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS

|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO. ....                                                                                                                 | 5  |
| FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 156 DOS AUTOS. ....                                                                                                              | 7  |
| FIGURA 3: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA DO SITE GEOSAMPA. ....                                                                                                           | 8  |
| FIGURA 4: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. ....                                                                                            | 8  |
| FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA. ...                                                                                             | 9  |
| FIGURA 6: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA. ....                                                                     | 9  |
| FIGURA 7: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS. ....                                                                                                                         | 11 |
| FIGURA 8: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO. ....                                                                                                            | 14 |
| 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. .... | 15 |
| FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA. ....                                                                                                                         | 15 |
| FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA. ....                                                                                   | 16 |
| FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO. ....                                                                                           | 16 |
| FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 538 E A IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO. ....                                                                                                | 17 |
| FOTO 06: VISTA DA SALA COMERCIAL Nº 10 NO TÉRREO. ....                                                                                                               | 17 |
| FOTO 07: VISTA DA GALERIA NO TÉRREO DO CONDOMÍNIO EM UM SENTIDO. ....                                                                                                | 18 |
| FOTO 08: VISTA DA GALERIA NO OUTRO SENTIDO. ....                                                                                                                     | 18 |
| FOTO 09: DETALHE PARA A NUMERAÇÃO DA SALA COMERCIAL Nº10. ....                                                                                                       | 19 |
| FOTO 10: PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE AVALIANDA. ....                                                                                                                 | 19 |
| FOTO 11: VISTA DA ENTRADA DA UNIDADE, SALA TÉRREO. ....                                                                                                              | 20 |
| FOTO 12: SALA TÉRREO, VISTA COMPLEMENTAR. ....                                                                                                                       | 21 |
| FOTO 13: SALA TÉRREO, FURAÇÕES NAS ALVENARIAS. ....                                                                                                                  | 22 |
| FOTO 14: SALA TÉRREO, PADRÃO DE TOMADA ANTIGO E FALTA ESPELHO DE ACABAMENTO. ....                                                                                    | 23 |
| FOTO 15: SALA TÉRREO, FIAÇÃO COM CONDUÍTES EXTERNOS E TOMADAS FORA DE PADRÃO. ....                                                                                   | 24 |
| FOTO 16: SALA TÉRREO, MOLDURA DANIFICADA E TETO COM PROBLEMA DE PINTURA. ....                                                                                        | 25 |
| FOTO 17: SALA TÉRREO, FORRO DE GESSO DANIFICADO. ....                                                                                                                | 26 |
| FOTO 18: SALA TÉRREO, QUADRO ELÉTRICO. ....                                                                                                                          | 27 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| FOTO 19: SALA TÉRREO, ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO.....                | 28 |
| FOTO 20: SALA MEZANINO, VISTA DA CHEGADA DA ESCADA, FALTA PROTEÇÃO.... | 29 |
| FOTO 21: VISTA DA SALA MEZANINO A PARTIR DA ESCADA. ....               | 30 |
| FOTO 22: SALA MEZANINO, VISTA OPOSTA.....                              | 31 |
| FOTO 23: SALA MEZANINO, VISTA COMPLEMENTAR.....                        | 32 |
| FOTO 24: VISTA DA JANELA DO MEZANINO.....                              | 33 |
| FOTO 25: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO.....                             | 34 |
| FOTO 26: BANHEIRO, VISTA OPOSTA.....                                   | 35 |

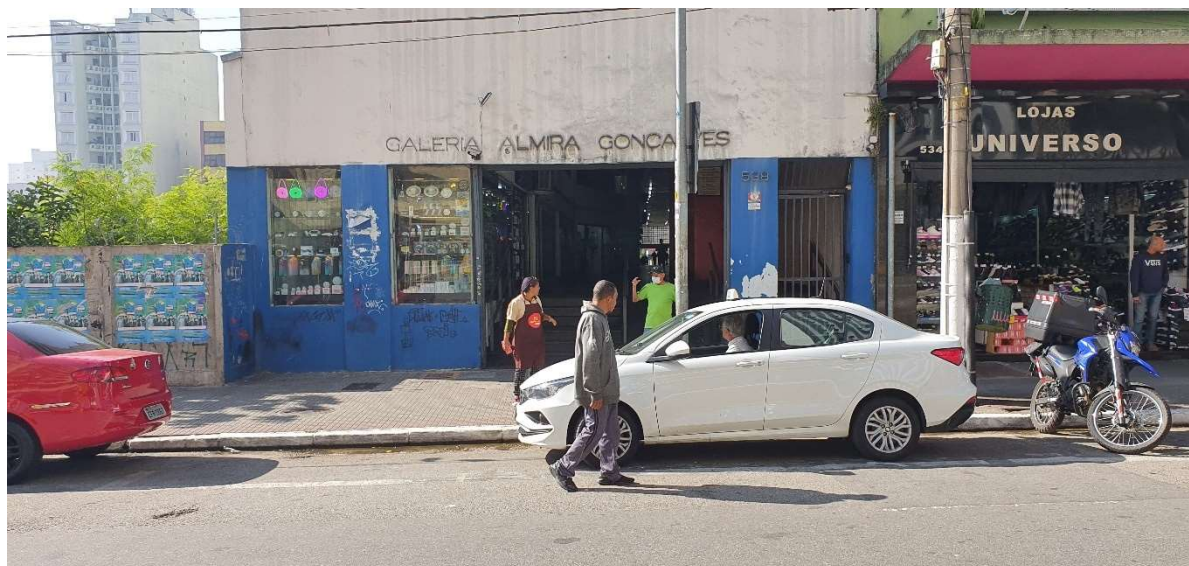
## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 74.200,00**

**(Setenta e quatro mil e duzentos reais)**

**Data Base: junho / 2.023**



**FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

Imóvel Avaliando, localizado à Avenida Casper Líbero, 538, loja 10, andar térreo do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, Santa Ifigênia, São Paulo, conforme matrícula nº 34.780.

## 1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 180, 211 e 249, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES**, em face de **ADRIANA DANIEL**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1106097-66.2021.8.26.0100**:

**Avenida Casper Líbero, 538, loja 10, andar térreo do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, Santa Ifigênia, São Paulo, conforme matrícula nº 34.780 no Quinto ORI de São Paulo.**

## 2 - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Nove de Julho, 5.483, apartamento 83, 8º andar do Edifício Centro Odontológico Paulista, 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, estando com as chaves para acesso no local o sr. Luiz Velloso (aux. Síndico). Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença do sr. Luiz, com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

fls. 156

**República Federativa do Brasil**  
**5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**  
 Sérgio Jacomino - Oficial  
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72  
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-05  
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
**34.780**

ficha  
**01**

**5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

São Paulo, 29 de outubro de 19 81

**IMÓVEL**-Loja nº10, do andar térreo, do Edifício e Galeria Al-  
mira Gonçalves, situada à Avenida Casper Libero, 538 e Rua -  
Brigadeiro Tobias, 669 no 5º Subdistrito- Santa Efigenia, tem  
a área privativa real de 40,56m², área de uso comum de 18,35  
m² e área total de 58,91m², cabendo-lhe no solo a fração --  
ideal de 0,0039%.

**CONTRIBUINTE:** 001.020.0170-7

**PROPRIETÁRIOS:** COMPANHIA SYNTRON DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS  
com sede nesta Capital, a Rua Frei Caneca, 1.173, CGC nº ----  
43.363.530/0001-07.

**REGISTRO ANTERIOR**- Transcrição 89,326 neste Registro.

o.aspx e digite o hash a5f11246-dba4-423a-b384-0f2273643796

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/06/2023 às 19:02, sob o número WJM323411075104. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106097-66.2021.8.26.0100 e código FBFE7E.

FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 156 DOS AUTOS.

Informações dos lotes do condomínio

Setor: 001 Condomínio: 01

Quadra: 020

Fechar painel

| INFORMAÇÕES DOS LOTES DO CONDOMÍNIO |        |        |                     |                  |           |             |                 |           |
|-------------------------------------|--------|--------|---------------------|------------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
| Lote                                | Digito | Codlog | Código Contribuinte | Nome Logradouro  | Núm.Porta | Complemento | Uso             | Área.Cons |
| 0158                                | 8      | 045411 | 001.020.0158-8      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ A TR     | Não residencial | 231       |
| 0159                                | 6      | 045411 | 001.020.0159-6      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ B TR     | Não residencial | 150       |
| 0160                                | 1      | 045411 | 001.020.0160-1      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ C        | Não residencial | 93        |
| 0161                                | 8      | 045411 | 001.020.0161-8      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 1        | Não residencial | 205       |
| 0162                                | 6      | 045411 | 001.020.0162-6      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 2        | Não residencial | 59        |
| 0163                                | 4      | 045411 | 001.020.0163-4      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 3        | Não residencial | 45        |
| 0164                                | 2      | 045411 | 001.020.0164-2      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 4        | Não residencial | 59        |
| 0165                                | 0      | 045411 | 001.020.0165-0      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 5        | Não residencial | 36        |
| 0166                                | 9      | 045411 | 001.020.0166-9      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 6        | Não residencial | 59        |
| 0167                                | 7      | 045411 | 001.020.0167-7      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 7        | Não residencial | 36        |
| 0168                                | 5      | 045411 | 001.020.0168-5      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 8        | Não residencial | 59        |
| 0169                                | 3      | 045411 | 001.020.0169-3      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 9        | Não residencial | 37        |
| 0170                                | 7      | 045411 | 001.020.0170-7      | AV CASPER LIBERO | 538       | LJ 10       | Não residencial | 59        |

1 de 25

FIGURA 3: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA DO SITE GEOSAMPA.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Casper Líbero, 538, 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

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Lote                      |                               |
| Setor:                    | 001                           |
| Quadra:                   | 020                           |
| Lote:                     | 0000                          |
| Dígito SQL:               |                               |
| Condomínio:               | 01                            |
| Tipo quadra:              | FISCAL                        |
| Tipo lote:                | FISCAL                        |
| CodLog:                   | 045411                        |
| Nome logradouro:          | AV CASPER LIBERO              |
| Número porta:             | 538                           |
| Complemento:              |                               |
| Situação:                 |                               |
| Uso:                      | Condomínio                    |
| Área terreno (m2):        | 2152                          |
| Área construída (m2):     |                               |
| Código do contribuinte:   |                               |
| Perímetro Zona de Uso (1) |                               |
| Zona de Uso:              | ZC                            |
| Observações:              |                               |
| Setor                     |                               |
| Código Setor:             | 001                           |
| Quadra                    |                               |
| Código Setor:             | 001                           |
| Código Quadra:            | 020                           |
| Tipo Quadra:              | FISCAL                        |
| Zona Fiscal               |                               |
| Descrição:                | 1a. Subdivisão da Zona Urbana |
| Sigla da Zona:            | ZF-1                          |

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

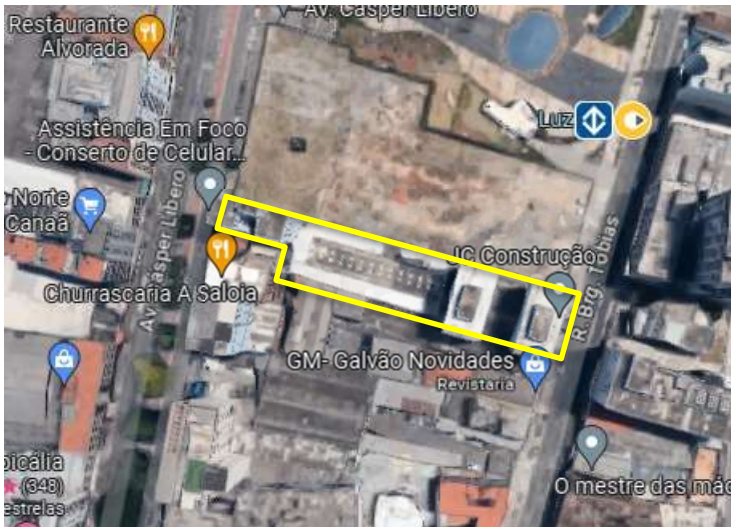


FIGURA 6: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA.

### **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, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 2.2023.013220626-6.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

**Cadastro do Imóvel:** 001.020.0170-7

**Local do Imóvel:**  
 AV CASPER LIBERO, 538 - LJ 10  
 SANTA EFIGENIA CEP 01033-000  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 AV CASPER LIBERO, 538 - LJ 10  
 SANTA EFIGENIA CEP 01033-000

**Contribuinte(s):**  
 CPF 143.725.778-00      ADRIANA DANIEL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Área incorporada (m²):     | 2.152 |
| Área não incorporada (m²): | 0     |
| Área total (m²):           | 2.152 |

**Testada (m):** 32,25  
**Fração ideal:** 0,0039

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Área construída (m²):              | 59    |
| Área ocupada pela construção (m²): | 2.021 |
| Ano da construção corrigido:       | 1976  |

**Padrão da construção:** 4-B  
**Uso:** comercial

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 8.294,00 |
| - da construção: | 2.942,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 86.707,00  |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 76.375,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 163.082,00 |

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 05/09/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 07/06/2023  
**Número do Documento:** 2.2023.013220626-6  
**Solicitante:** WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)

FIGURA 7: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

### 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 residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Simples e Médio", 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: Duas frentes.

O imóvel avaliando está registrado no Quinto Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob os nº 34.780.

### **2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado três prédios de uso residencial e uma galeria comercial.

#### **2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO**

O Edifício onde está localizado a sala comercial, constitui-se de prédio de uso residencial e comercial, na matrícula (vide figura 2), com três torres, com pavimento térreo com galeria. A área residencial não será parte integrante do estudo, uma vez que, o objeto está exclusivamente na área comercial com acesso direto e livre pelo térreo.

### 2.2.2.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

A sala nº10, objeto da presente avaliação, está localizado no térreo do Condomínio Edifício Galeria Almira Gonçalves.

Possui área privativa de 40,56 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 18,35 m<sup>2</sup>, não possui área de garagem, e área total de 58,91 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0039% no terreno condominial.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 44 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples", 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:

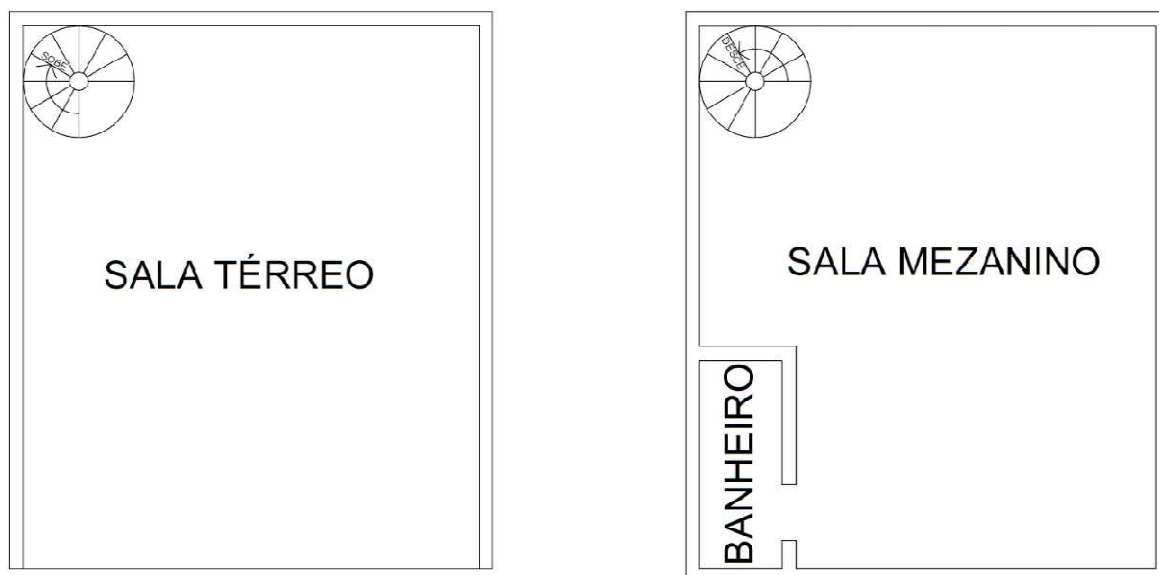


FIGURA 8: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

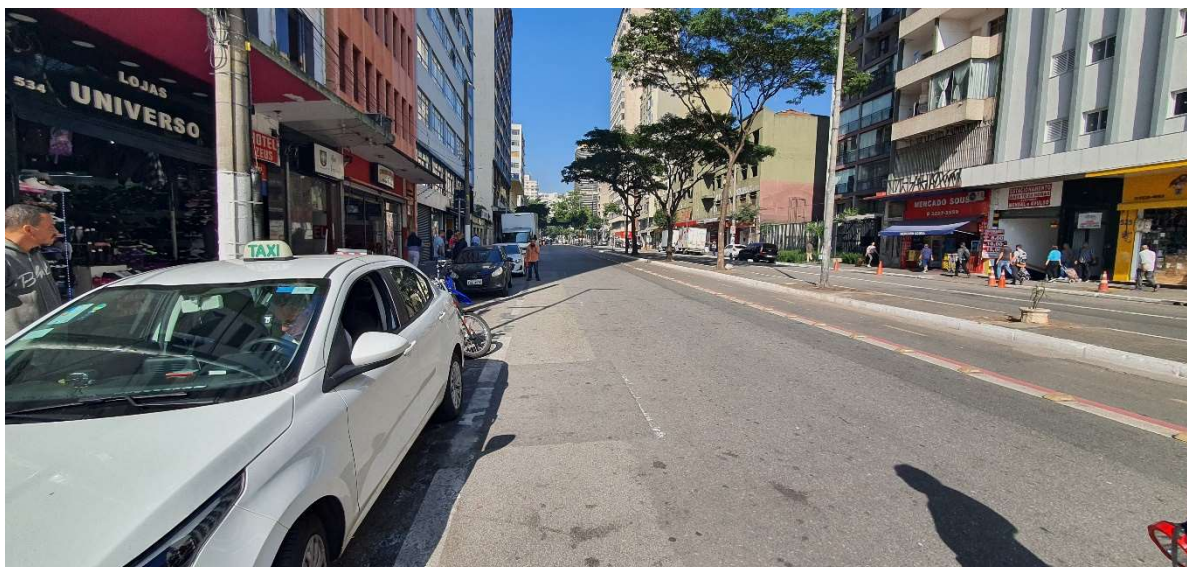


FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

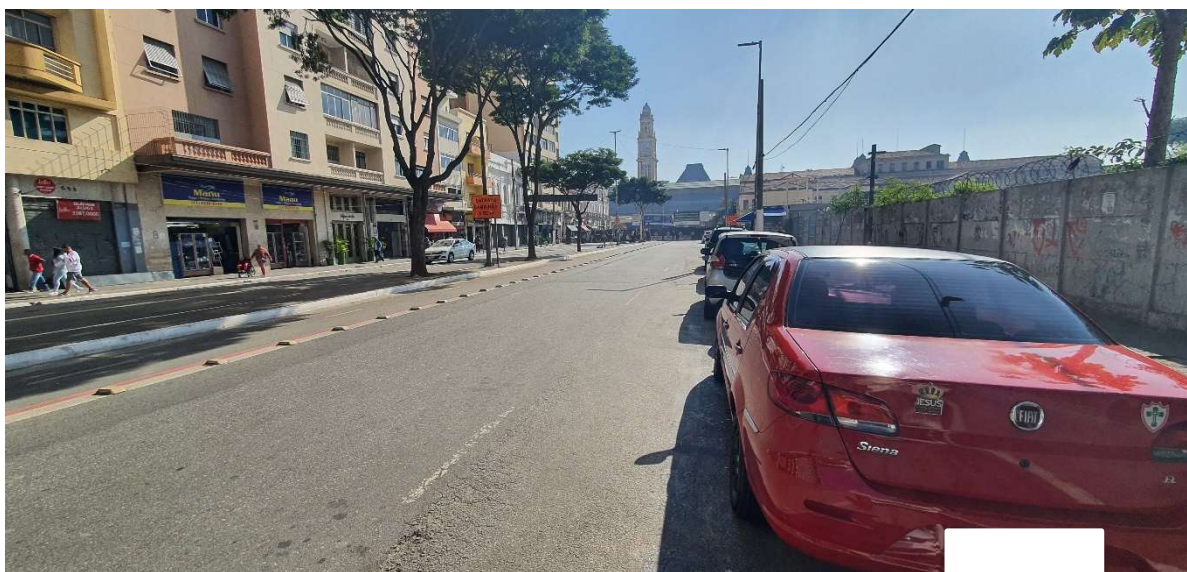


FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.



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

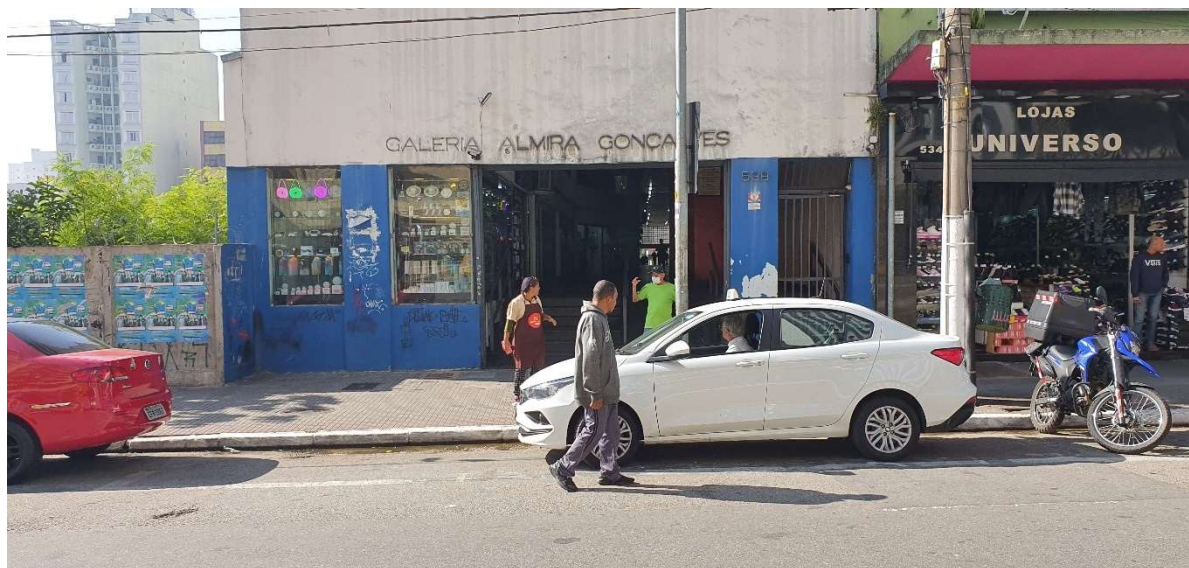


FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 538 E A IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO.

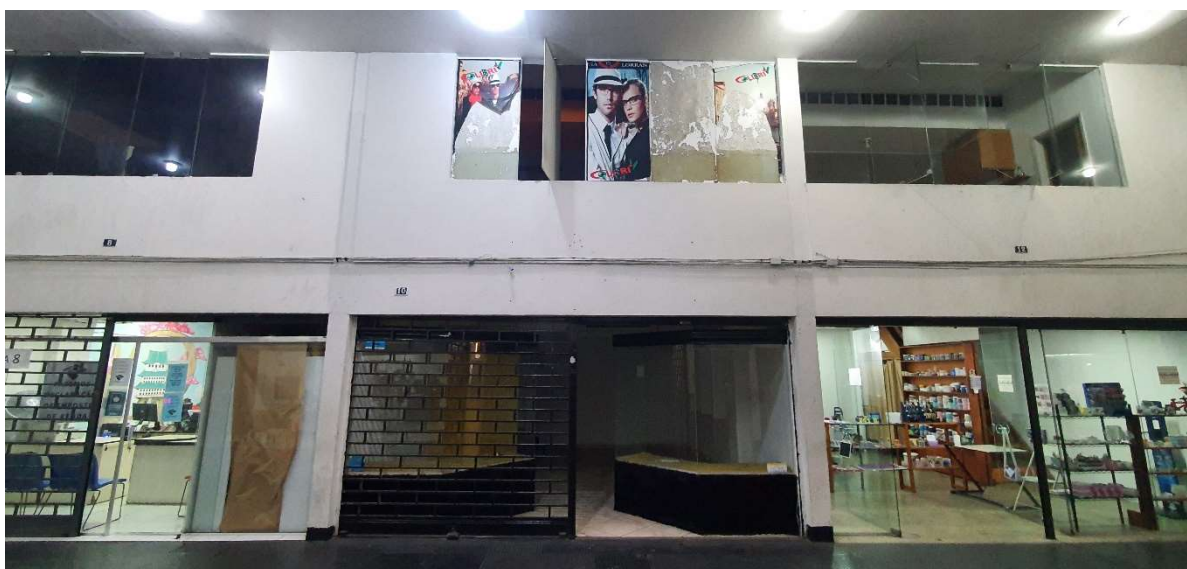


FOTO 06: VISTA DA SALA COMERCIAL Nº 10 NO TÉRREO.

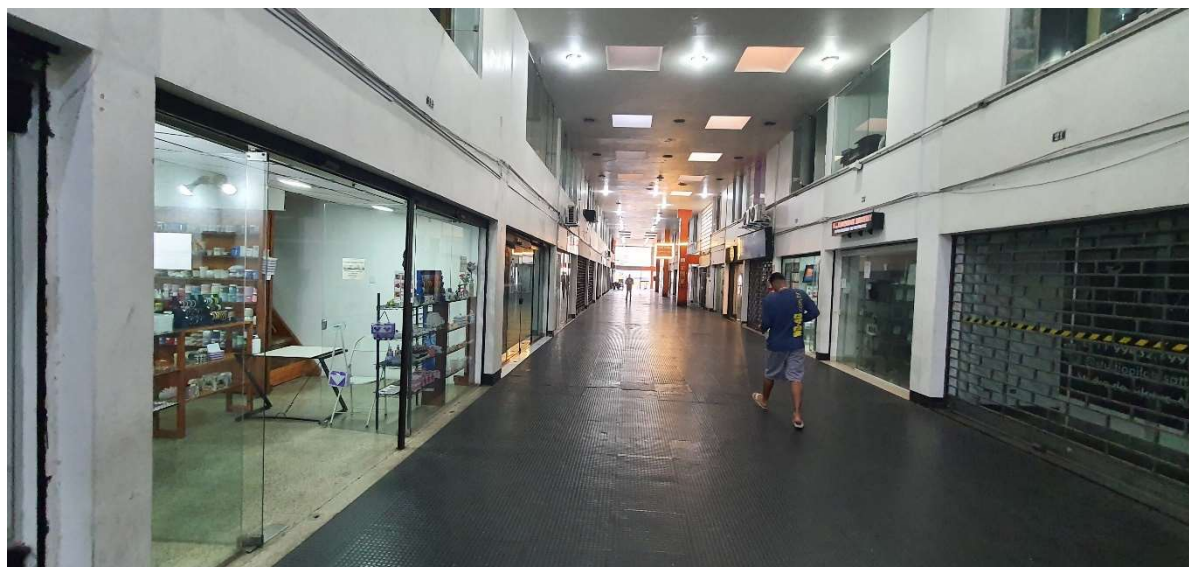


FOTO 07: VISTA DA GALERIA NO TÉRREO DO CONDOMÍNIO EM UM SENTIDO.

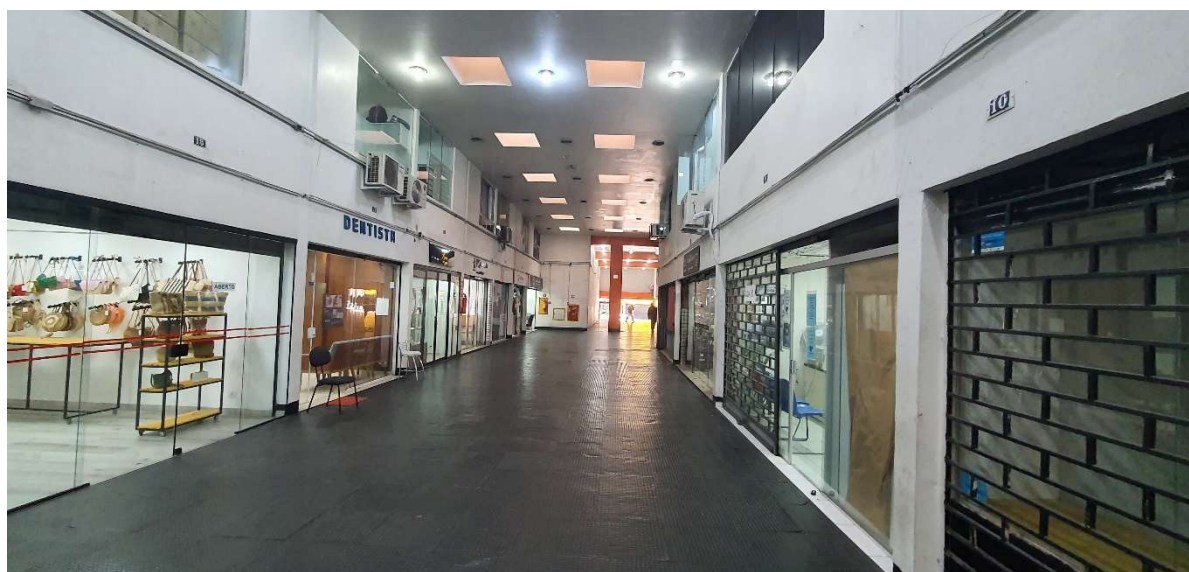


FOTO 08: VISTA DA GALERIA NO OUTRO SENTIDO.



FOTO 09: DETALHE PARA A NUMERAÇÃO DA SALA COMERCIAL Nº10.



FOTO 10: PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 11: VISTA DA ENTRADA DA UNIDADE, SALA TÉRREO.





FOTO 12: SALA TÉRREO, VISTA COMPLEMENTAR.





FOTO 13: SALA TÉRREO, FURAÇÕES NAS ALVENARIAS.





FOTO 14: SALA TÉRREO, PADRÃO DE TOMADA ANTIGO E FALTA ESPELHO DE ACABAMENTO.





FOTO 15: SALA TÉRREO, FIAÇÃO COM CONDUÍTES EXTERNOS E TOMADAS FORA DE PADRÃO.





FOTO 16: SALA TÉRREO, MOLDURA DANIFICADA E TETO COM PROBLEMA DE PINTURA.





FOTO 17: SALA TÉRREO, FORRO DE GESSO DANIFICADO.





FOTO 18: SALA TÉRREO, QUADRO ELÉTRICO.





FOTO 19: SALA TÉRREO, ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO.





FOTO 20: SALA MEZANINO, VISTA DA CHEGADA DA ESCADA, FALTA PROTEÇÃO





FOTO 21: VISTA DA SALA MEZANINO A PARTIR DA ESCADA.

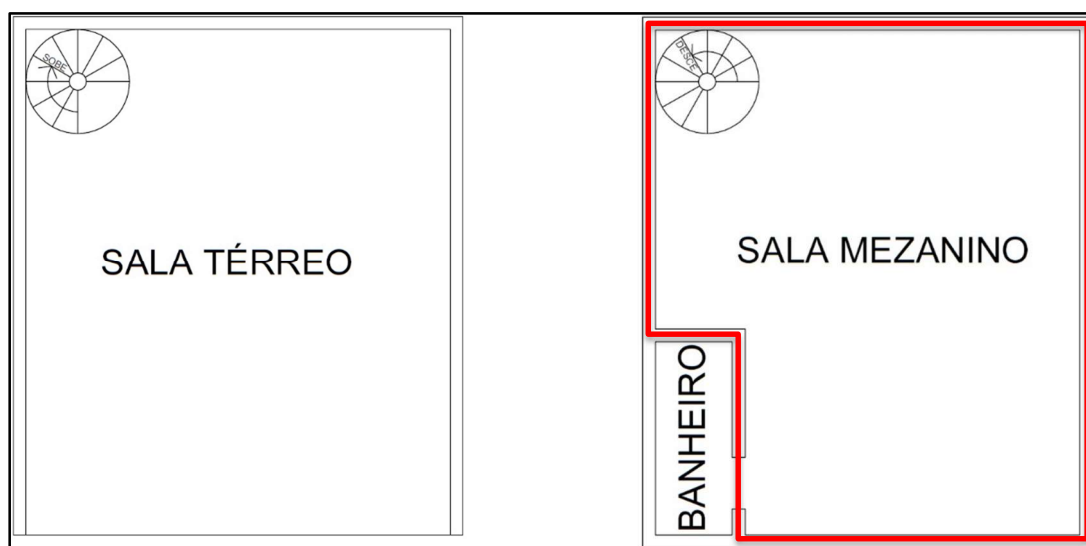




FOTO 22: SALA MEZANINO, VISTA OPOSTA.





FOTO 23: SALA MEZANINO, VISTA COMPLEMENTAR.





FOTO 24: VISTA DA JANELA DO MEZANINO.





FOTO 25: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO.





FOTO 26: BANHEIRO, VISTA OPOSTA.



No geral a unidade avalianda tem está em condição entre regular e reparos simples, pintura das paredes e portas precisam de reparos, tetos necessitam de manutenção, não há móveis embutidos, o piso aparenta bom estado de conservação, apesar dos furos e sujeira.

Não há sinais de vazamentos.

Nas fotos de 3 a 5 é possível ver o estado de conservação da fachada do edifício, que apresenta intercorrências na porta de entrada do condomínio.

### **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%                     |
|                                    | 1.2 CASA        | A partir de 01/11/2017 | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,409                     | 0,481 | 0,553  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 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 APARTAMENTO | A partir de 01/03/2007 | 1.3.1- Padrão Econômico  | 0,600                     | 0,810 | 1,020  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.2- Padrão Simples    | 1,032                     | 1,266 | 1,500  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.3- Padrão Médio      | 1,512                     | 1,746 | 1,980  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.4- Padrão Superior   | 1,692                     | 1,926 | 2,160  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.5- Padrão Fino       | 1,992                     | 2,226 | 2,460  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.6- Padrão Luxo       | 2,172                     | 2,406 | 2,640  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.7- Padrão Econômico  | 2,652                     | 3,066 | 3,480  | 50                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.8- 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    | 0,972                     | 1,206 | 1,440  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.3- Padrão Médio      | 1,452                     | 1,656 | 1,860  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.4- Padrão Superior   | 1,632                     | 1,836 | 2,040  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.5- Padrão Fino       | 1,872                     | 2,046 | 2,220  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.6- Padrão Luxo       | 2,052                     | 2,286 | 2,520  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.7- Padrão Econômico  | 2,523                     | 3,066 | 3,600  | 50                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.8- Padrão Luxo       | 3,610                     | -     | -      | 50                            | 20%                    |
|                                    | 2.2 GALPÃO      | A partir de 01/11/2017 | 2.2.1- Padrão Simples    | 0,518                     | 0,609 | 0,700  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.2- Padrão Médio      | 0,982                     | 1,125 | 1,268  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.3- Padrão Superior   | 1,368                     | 1,659 | 1,871  | 80                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.4- Padrão Luxo       | 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) DEPRECIACÃO 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<br>REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"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                           |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 80                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 80                               | 20                           |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                               | 10                           |
|             |             | SIMPLES    | 20                               | 10                           |
|             |             | SUPERIOR   | 30                               | 10                           |

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

| <b>Estado</b>                            | <b>Depreciação (%)</b> |
|------------------------------------------|------------------------|
| 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 %<br>da Vida<br>Referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>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%                                  | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 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%                                  | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 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%                                  | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 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%                                  | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 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%                                  | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 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%                                  | <b>0,5200</b>              | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 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%                                  | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 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%                                  | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 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%                                  | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 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%                                 | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

**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\$ 1.828,54/m<sup>2</sup>, 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\$ 4.811,95/m<sup>2</sup> (quatro mil e oitocentos e onze reais e noventa e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-45m2-venda-RS250000-id-2566679877/>

Valor de R\$ 250.000,00 para 45,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.555,56/m<sup>2</sup>

2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-63m2-venda-RS250000-id-2539140552/>

Valor de R\$ 250.000,00 para 63,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 3.968,25/m<sup>2</sup>

3 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-churrasqueira-centro-centro-sao-paulo-sp-85m2-id-2627318524/>

Valor de R\$ 310.000,00 para 85,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 3.647,06/m<sup>2</sup>

4 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-centro-centro-sao-paulo-sp-45m2-id-2566679877/>

Valor de R\$ 250.000,00 para 45,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.555,56/m<sup>2</sup>

5 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-centro-sao-paulo-sp-60m2-id-2583380151/>

Valor de R\$ 320.000,00 para 60,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.333,33/m<sup>2</sup>

#### 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:

$$S = 40,560 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 1.828,54/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

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

$$VI = (40,560 \text{ m}^2 + (0 \times 0 \times 0,5)) \times \text{R\$ } 1.828,54$$

$$VI = \text{R\$ } 74.165,65$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 74.200,00**

**(setenta e quatro mil e duzentos reais)**

**Data Base: junho/2.023**

## 5 - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES**, em face de **ADRIANA DANIEL**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº **1106097-66.2021.8.26.0100**, são de:

### VALOR DO IMÓVEL

Avenida Casper Líbero, 538, loja 10, andar térreo do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, Santa Ifigênia, São Paulo, conforme matrícula nº 34.780 no Quinto ORI de São Paulo.

**R\$ 74.200,00**

**(setenta e quatro mil e duzentos reais)**

**Data Base: junho / 2.023**

## 6 - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 47 (quarenta 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, 8 de junho de 2.023.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª  
VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº 1106097-66.2021.8.26.0100**

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES**, em face de **ADRIANA DANIEL**, tendo entregue seu **LAUDO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, já reservados, conforme ofício de **fls. 242 a 244**, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 8 de junho de 2.023.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**