

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

AUTOS Nº 1111879-30.2016.8.26.0100

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO**, requerido por **JOSÉ ALBERTO PAIVA GOUVEIA**, em face de **CARLA DA SILVA SANTOS DARWICHE E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir, localizado na **à Rua dos Tapes, nº 56, bloco A, 16º andar, apartamento 164, Condomínio Central Place, conforme matrícula nº 78.673 (imóvel 4)**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de janeiro de 2.023.

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA
CREA 5062406538

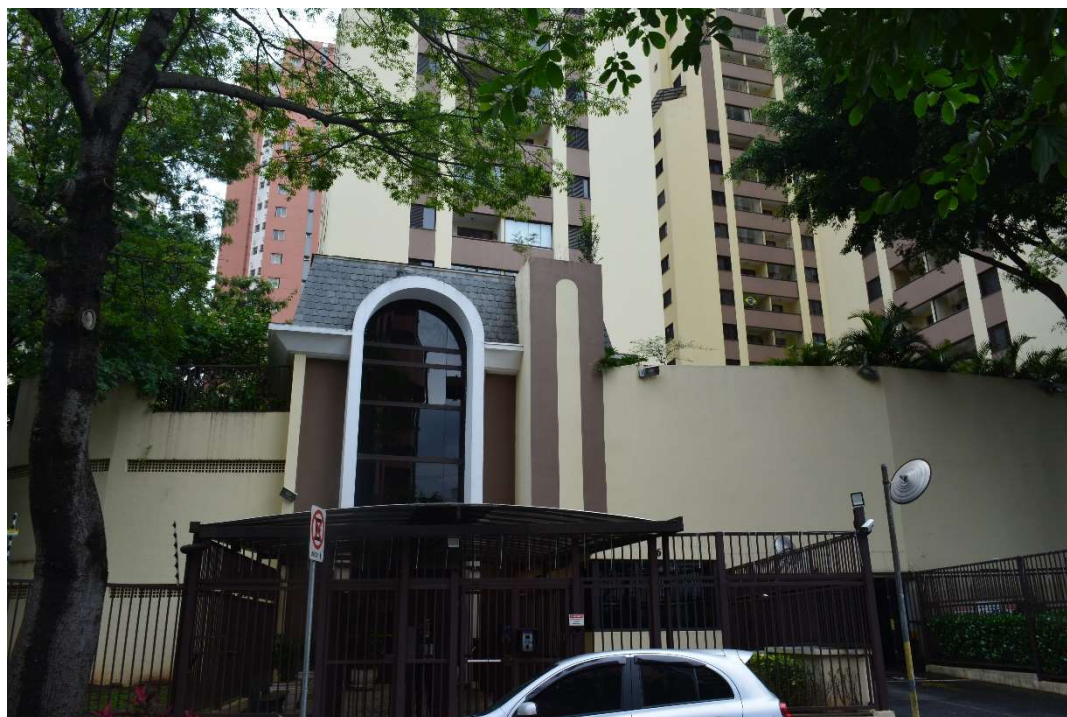
RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 348.000,00

(Trezentos e quarenta e oito mil reais)

Data Base: janeiro / 2.023



Vista do Imóvel Avaliando, localizado à Rua dos Tapes, nº 56, bloco A, 16º andar, apartamento 164, Condomínio Central Place, conforme matrícula nº 78.673 (imóvel 4), no Primeiro ORI de São Paulo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 206-207 e 233, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO**, requerido por **JOSÉ ALBERTO PAIVA GOUVEIA**, em face de **CARLA DA SILVA SANTOS DARWICHE E OUTRO**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1111879-30.2016.8.26.0100**:

Rua dos Tapes, nº 56, bloco A, 16º andar, apartamento 164, Condomínio Central Place, conforme matrícula nº 78.673 (imóvel 4), no Primeiro ORI de São Paulo.

II - VISTORIA

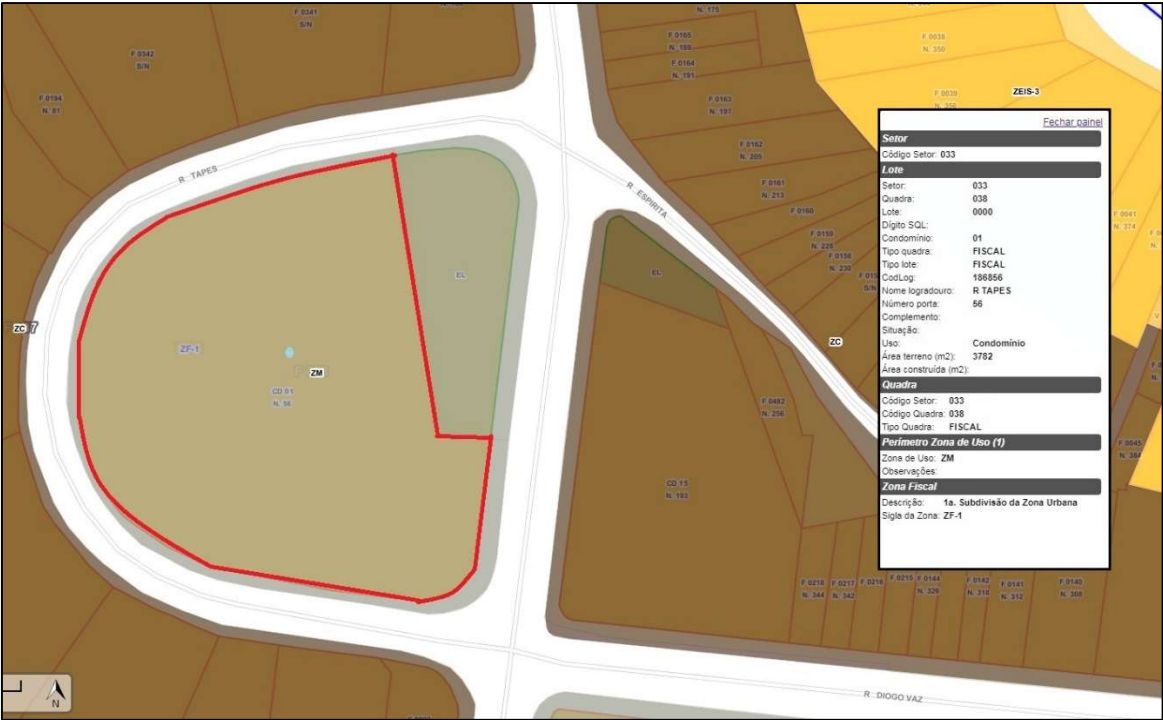
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na **Rua dos Tapes, nº 56, bloco A, 16º andar, apartamento 164, Condomínio Central Place, Cidade de São Paulo - SP**, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário **NÃO** se encontrava no imóvel, estando com as chaves para acesso no local o sra. **Giovanna Mauad, RG: 54.155.228-4** (inquilina). Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença do sra. Giovanna, com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 – LOCAL

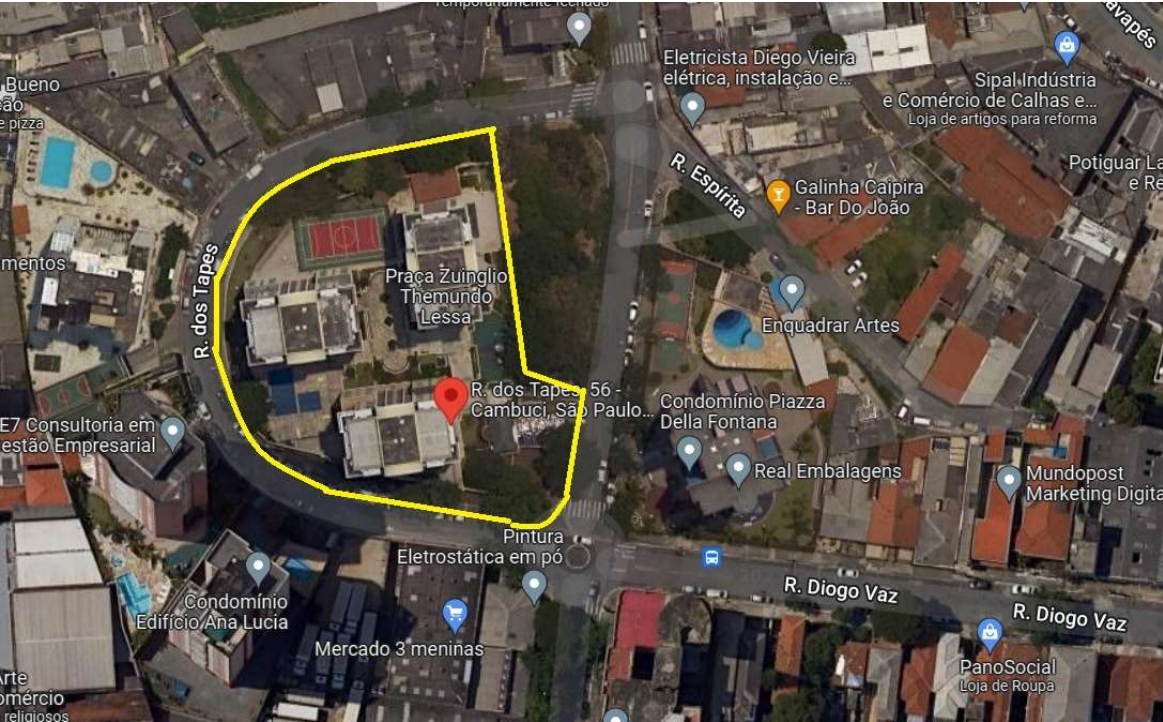
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua dos Tapes, nº 56, Liberdade, São Paulo, SP**.

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



VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.



VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA.

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: ZM (Zona Mista)

ZONA FISCAL: 1ª SUBDIVISÃO DA ZONA URBANA – ZF1

INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS:

Os dados Cadastrais do Imóvel 4, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 2.2023.000048883-3.

Certidão de Dados Cadastrais – Imóvel 4

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022													
Cadastro do Imóvel: 033.038.0077-4														
Local do Imóvel: R TAPES, 56 - AP 164 E VAGA BLOCO A COND CENTRAL PLACE CEP 01527-050 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana														
Endereço para entrega da notificação: R TAPES, 56 - AP 164 E VAGA BLOCO A COND CENTRAL PLACE CEP 01527-050														
Contribuinte(s): CPF 070.845.908-03 OMAR DARWICHE														
Dados cadastrais do terreno: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">3.782</td> <td style="width: 40%;">Testada (m):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: right;">0,0033</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: right;">3.782</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Área incorporada (m²):	3.782	Testada (m):	0,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0033	Área total (m²):	3.782		
Área incorporada (m²):	3.782	Testada (m):	0,00											
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0033											
Área total (m²):	3.782													
Dados cadastrais da construção: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área construída (m²):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">97</td> <td style="width: 40%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: right;">2.704</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: right;">1997</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	2.704	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	1997		
Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	2-C											
Área ocupada pela construção (m²):	2.704	Uso: residência												
Ano da construção corrigido:	1997													
Valores de m² (R\$): <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">- de terreno:</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">2.424,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">2.981,00</td> </tr> </table>			- de terreno:	2.424,00	- da construção:	2.981,00								
- de terreno:	2.424,00													
- da construção:	2.981,00													
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">- da área incorporada:</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">55.312,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">219.760,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">275.072,00</td> </tr> </table>			- da área incorporada:	55.312,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	219.760,00	Base de cálculo do IPTU:	275.072,00				
- da área incorporada:	55.312,00													
- da área não incorporada:	0,00													
- da construção:	219.760,00													
Base de cálculo do IPTU:	275.072,00													
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 2022.														
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/04/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/														
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Data de Emissão:</td> <td>02/01/2023</td> </tr> <tr> <td>Número do Documento:</td> <td>2.2023.000048883-3</td> </tr> <tr> <td>Solicitante:</td> <td>WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)</td> </tr> </table>			Data de Emissão:	02/01/2023	Número do Documento:	2.2023.000048883-3	Solicitante:	WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)						
Data de Emissão:	02/01/2023													
Número do Documento:	2.2023.000048883-3													
Solicitante:	WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)													

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 misto, predominantemente residencial.

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, “ZM”, 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 Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob os nº 78.673.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde estão localizados o apartamento e a vaga da garagem, constitui-se de prédio de uso residencial, com três blocos (A, B e C), com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas, acessos de pedestres, salão de festas, academia, sauna seca e uma quadra de grama aos fundos. Possui, ainda, 22 (vinte e dois) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar, e área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento o uso de uma vaga.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 164, objeto da presente avaliação, está localizado no 16º Andar do bloco A do Condomínio Central Place.

Possui área privativa de 56,550 m², área de uso comum de 40,098 m² e área total de 96,648 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,3388% no terreno.

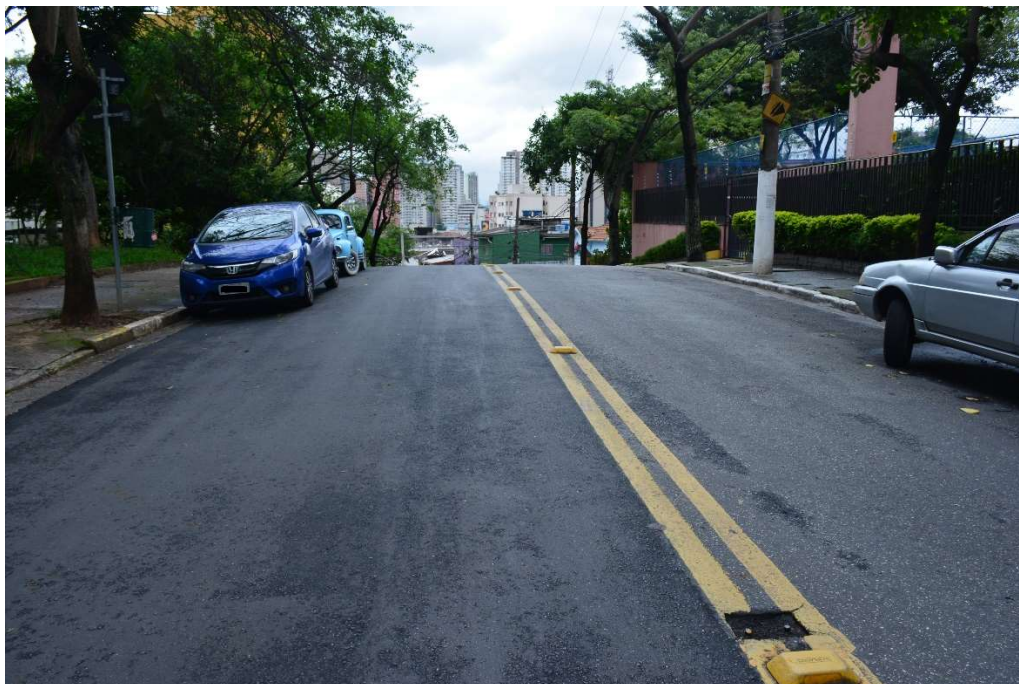
Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 26 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017.

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:

CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

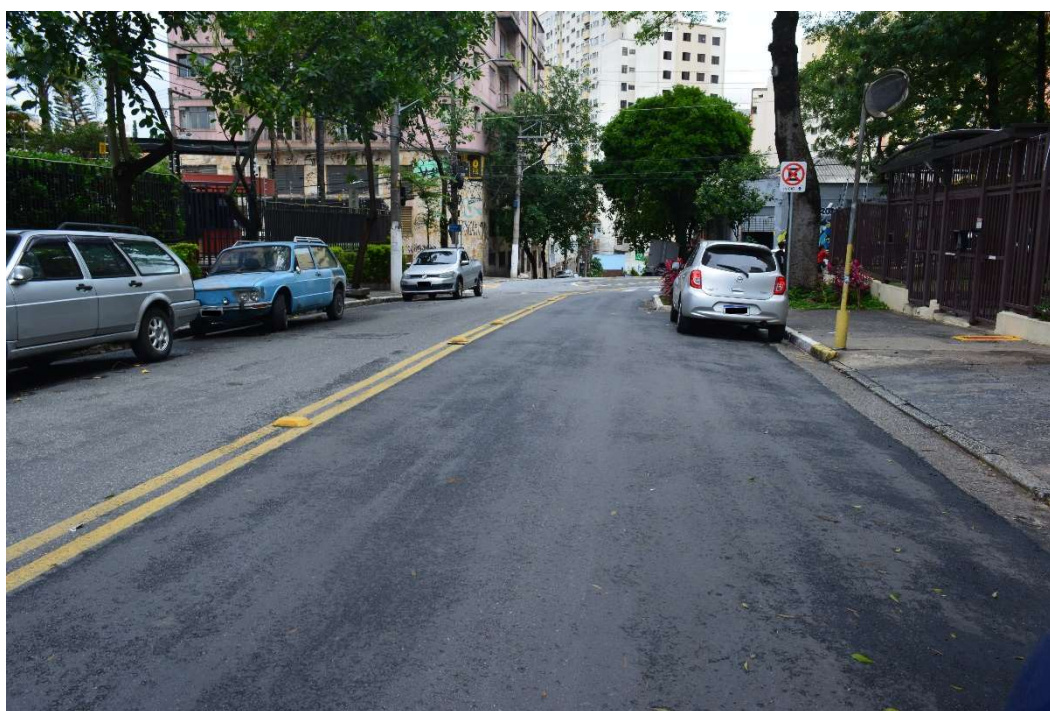


FOTO 01



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



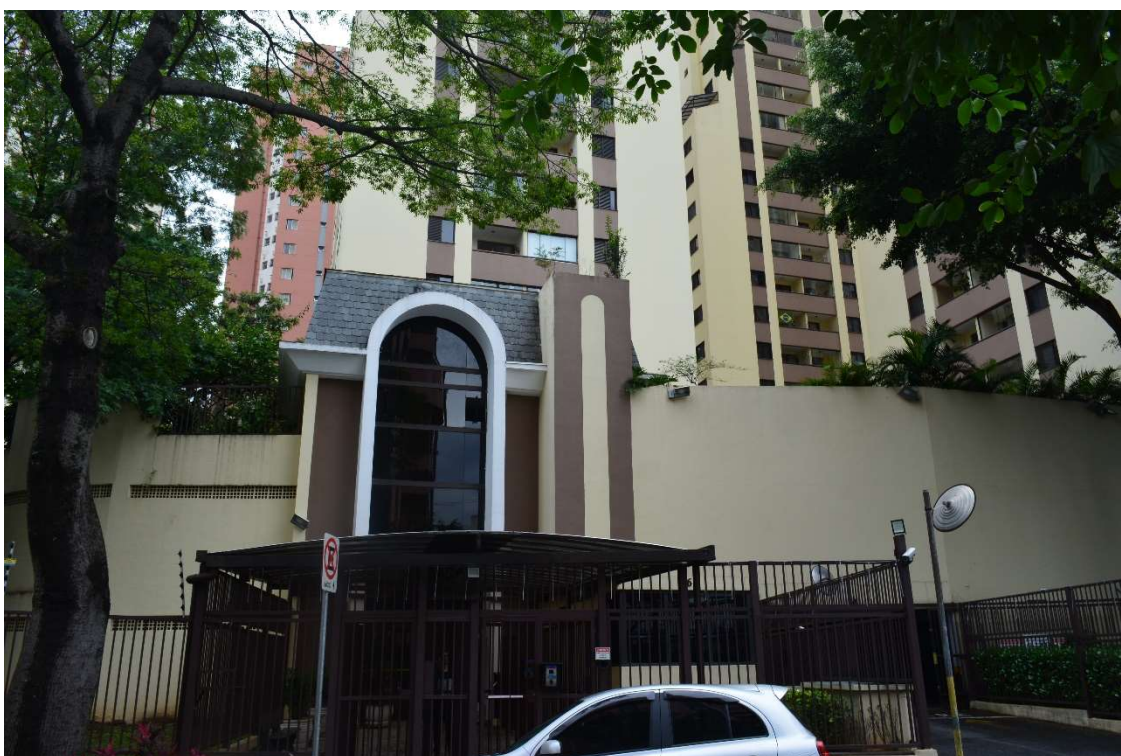
VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.

FOTO 03



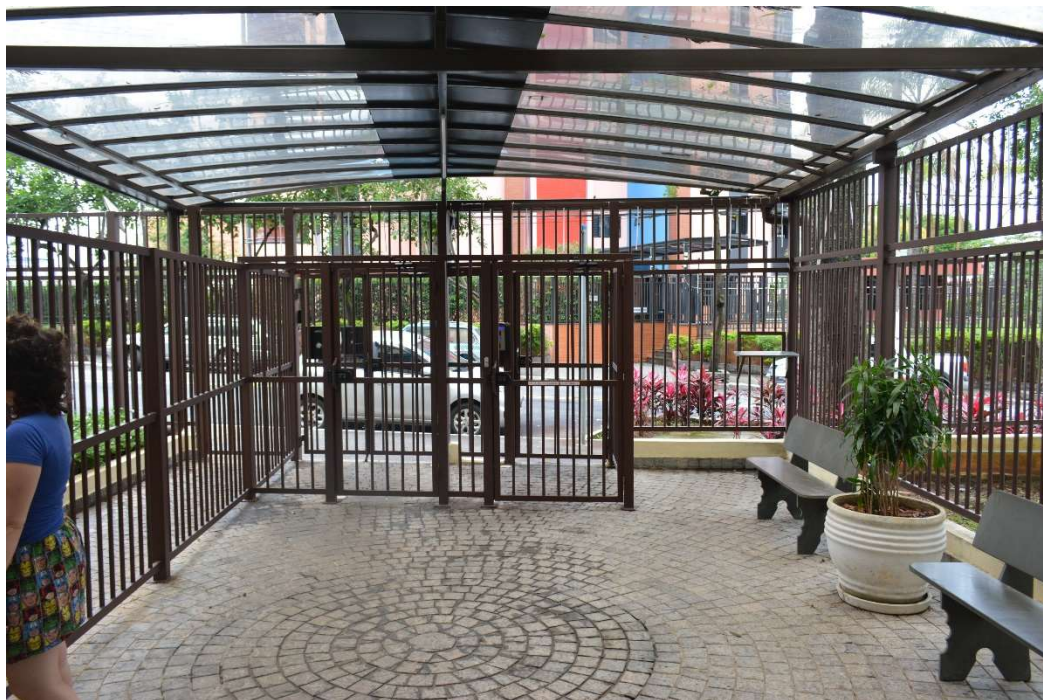
VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 04



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



VISTA DA PORTARIA INTERNA PARA A RUA.

FOTO 06



VISTA OPOSTA PARA O ACESSO AO TÉRREO ELEVADO.

FOTO 07



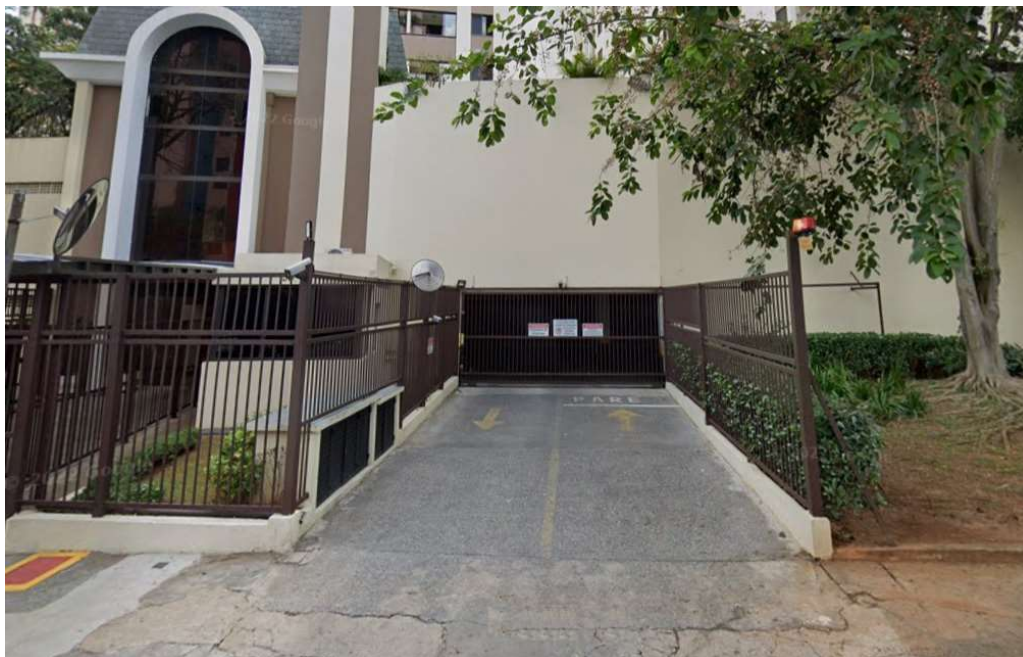
ACESSO AO ELEVADOR PELA PORTARIA.

FOTO 08



SAÍDA DO ELEVADOR DA PORTARIA PARA O TÉRREO ELEVADO.

FOTO 09



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS À GARAGEM.

FOTO 10



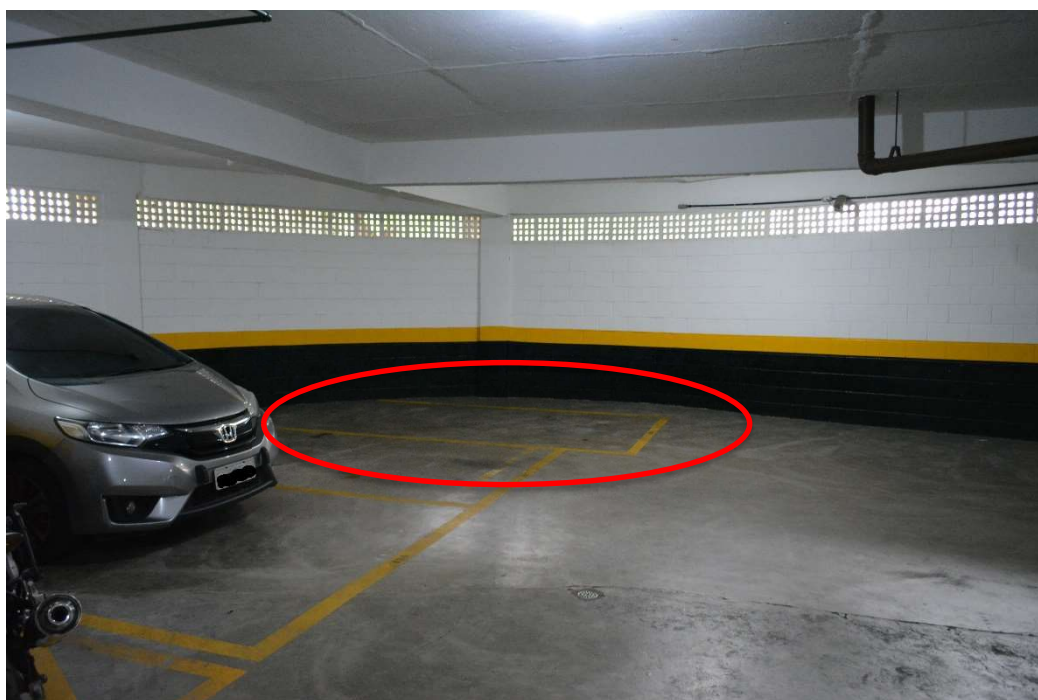
AMPLIAÇÃO DA VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO, DETALHE DO NÚMERO EM CIMA.
NÃO HÁ UMA IDENTIFICAÇÃO NOMINAL VISÍVEL DA PARTE EXTERNA DO NOME DO CONDOMÍNIO.

FOTO 11



IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO A DO CONDOMÍNIO CENTRAL PLACE NA MESMA FACHADA
DA FOTO 03.

FOTO 12



VISTA DA VAGA DA UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 13



DETALHE DA VAGA, APONTADA PELA SRA. GIOVANNA.

FOTO 14



VISTA DA ENTRADA DO SALÃO DE FESTAS.

FOTO 15



CONTINUAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS.

FOTO 16



CONTINUAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS.