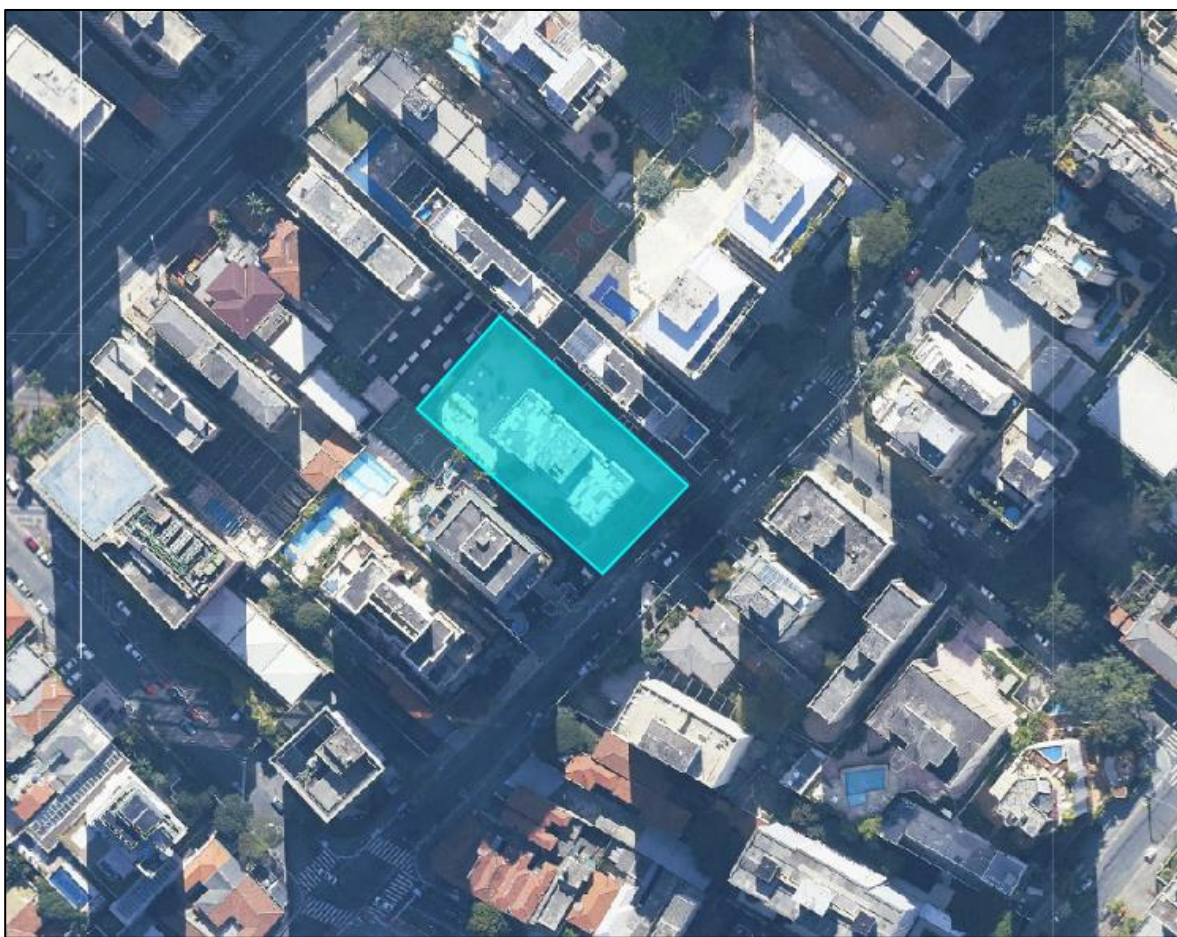


JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

1. OBJETO DA PERÍCIA

Conforme R.Decisão de fl. 445, o objeto da presente perícia consiste na avaliação do valor de mercado para venda do imóvel localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 604 (Edifício Ilha Branca) – Apartamento 24 – Paraíso – SP/SP, registrado sob Matrícula nº. 17.703 – 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 323/328), Contribuinte nº. 036.003.0852-1 (fl. 345).



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

A seguir, segue a localização do imóvel avaliando:



Segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC), o empreendimento onde o apartamento avaliando encontra-se inserido, ocupa o lote 0852 da Quadra 003 do Setor 036.

De acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV) da Cidade de São Paulo, o Índice Fiscal do local, para o ano de 2022, é 10.388,00.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

2. VISTORIA

Em 30 de junho de 2022, às 10:00 hs., a Perícia compareceu ao imóvel em tela para vistoriá-lo, porém só foi possível vistoriar a área comum do Edifício Ilha Branca. Na ocasião, a Perícia foi recebida pelo Sr. José Soares, Coordenador do Condomínio, que acompanhou as diligências.

Em 08 de julho de 2022, às 10:00 hs, a Perícia retornou ao local para vistoria o apartamento avaliando. Na ocasião, a Perícia foi acompanhada pelo Sr. José Soares, Coordenador do Condomínio. No imóvel, a Perícia foi recebida pela Sra. Eliane, ocupante do imóvel, que permitiu o acesso ao interior do mesmo.

As Partes foram previamente informadas da data e hora da vistoria através da Petição de Agendamento juntada aos Autos à fl. 551 e também através da R.Decisão de fls. 582/583.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

3. CARACETRÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO



Vista do Edifício Ilha Branca, composto por 01 pavimento térreo, 15 andares e 2 subsolos. No 2º. Andar do referido Edifício, se encontra localizado o apartamento avaliando.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da guarita.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do acesso à garagem (1º. Subsolo).

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da fachada dos fundos do Edifício Ilha Branca.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da área externa nos fundos do Edifício.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do Hall de Entrada do Edifício.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do Salão de Festas.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



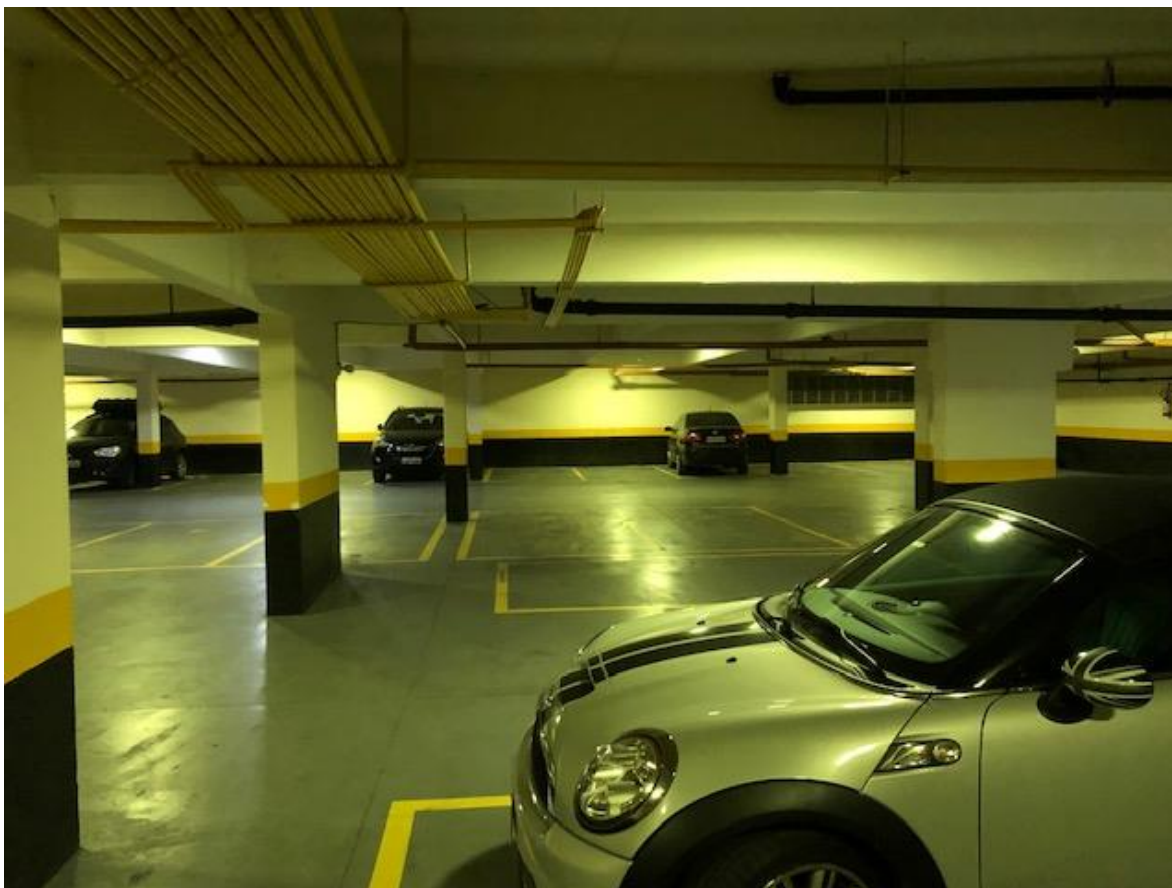
Vista da sala de ginástica.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Detalhe da cabine do elevador.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista geral do 1º. Subsolo.

JAKUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista geral do 2º. Subsolo, onde se encontra a vaga de estacionamento do imóvel avaliando.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O apartamento avaliando se encontra localizado no 2º. andar do Edifício Ilha Branca. Trata-se de empreendimento de médio padrão.

Conforme já relatado anteriormente, o Edifício é composto de 01 pavimento Térreo, 15 andares com 06 apartamentos por andar e 02 subsolos.

Segundo consta do IPTU, esse Edifício foi construído em 1978, ou seja, conta atualmente com 44 anos.

O apartamento avaliando se encontra registrado sob Matrícula nº. 17.703 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 323/328), conforme parcialmente transcrita a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 17.703	ficha -1-
São Paulo, 20 de julho de 1.978.	
O APARTAMENTO Nº 24 no 2º andar do EDIFÍCIO ILHA BRANCA, na rua Manoel da Nóbrega, nº 604, no 9º sub-distrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.003.0842.4, com a área privativa de 42,61m², área comum geral de 24,98m², área comum de --- garagem de 30,48m², correspondente a uma vaga indeterminada para estacionamento de veículo de passeio de tamanho pequeno, na garagem situada no 1º ou 2º sub-solos do edifício, - totalizando a área de 98,07m², com uma correspondente fração ideal de 0,9255% no terreno. <u>PROPRIETÁRIA</u>: FORMALAR - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na - Avenida Indianópolis, nº 368, CGC 43.779.016/0001-57. TÍTULOS AQUISITIVOS: R-1 e 3 na matrícula nº 8.114, R-2 na matrícula nº 9.003 e Especificação de Condomínio R-9 na matrícula nº 12.066. O ESC.AUT. <u>Claro Oliveira</u>	

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Note-se que na referida Matrícula constam as seguintes dimensões do apartamento avaliando:

- Área privativa =42,61 m²
- Área comum geral =24,98 m²
- Área comum de garagem (01 vaga indeterminada) =30,48 m²
- Área total =98,07 m²
- Fração ideal de terreno =0,9255%

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

A seguir, segue apresentada a “Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU - 2022” do imóvel em tela:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 036.003.0852-1

Local do Imóvel:
R MANUEL DA NOBREGA, 604 - AP 24 E GR
VL MARIANA CEP 04001-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MANUEL DA NOBREGA, 604 - AP 24 E GR
VL MARIANA CEP 04001-002

Contribuinte(s):
CPF 013.126.868-63 LYDIA ANTAR CHAMMAS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.550	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0092
Área total (m²):	1.550		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	99	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	720	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	10.388,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	202.125,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	144.609,00
Base de cálculo do IPTU:	346.734,00

Segundo a referida Certidão, o imóvel possui as seguintes características:

- Área total construída =99,00 m²
- Ano da construção =1978.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

O apartamento avaliando se encontra localizado no 2º. andar do Edifício e possui as seguintes dependências:

- 01 Dormitório
- 01 Banheiro Social
- 01 Sala
- 01 Cozinha
- 01 Área de Serviço
- 01 vaga de Estacionamento

Conforme Estudo “Edificações - Valores de Venda - 2002 – revisão 2007”, elaborado por Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº. 01/99 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital, o imóvel pode ser assim classificado:

- Apartamento Padrão Médio – Coeficiente Construtivo Médio = 2,239
- Estado de conservação: “Necessitando de Reparos Simples” (referência “e”)
- Idade: 44 anos (IPTU = 1978)

A seguir, estão fotografias do apartamento avaliando:

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da Sala e do acesso ao Banheiro Social.

JAKUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do Banheiro Social.

JAKUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do Dormitório.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista do Hall de Distribuição.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da Área de Serviço.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Área de Serviço.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



Vista da Cozinha.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

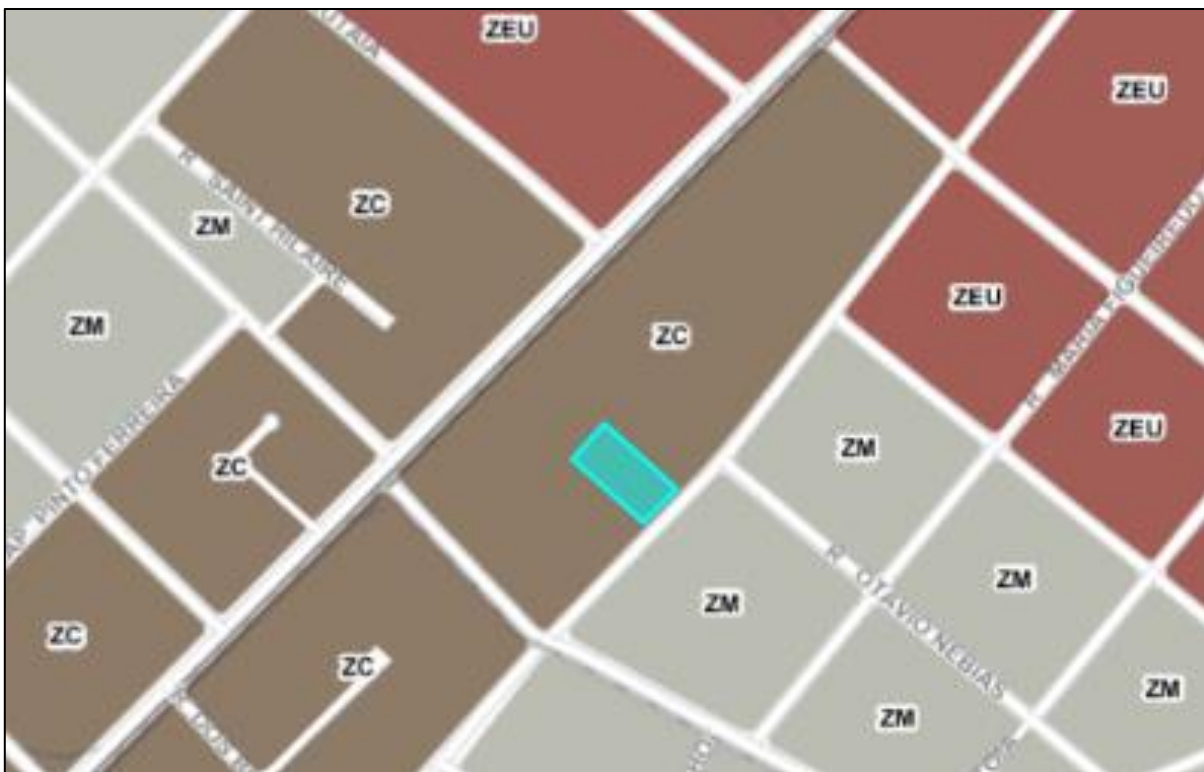


São 6 apartamentos por andar. O apartamento avaliando se encontra ao fundo, no lado direito.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

5. ZONEAMENTO

O imóvel em tela se encontra inserido em “Zona de Centralidade - ZC”.

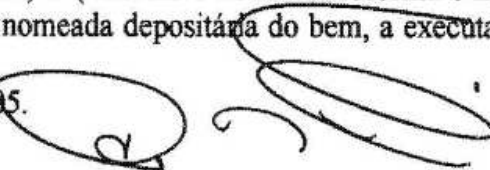


JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

6. SITUAÇÃO REGISTRÁRIA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se registrado sob Matrícula nº. 17.703 – 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 323/328).

Costa Penhora em favor de Condomínio Edifício Ilha Branca (fl. 328):

matricula 17.703	ficha 03 verso
Ref. prenotação n. 397.013, de 8 de dezembro de 2020 PENHORA: Conforme Certidão expedida em 8 de dezembro de 2020, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pela 38ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 0033630-43.2020.8.26.0100, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA BRANCA, CNPJ n. 55.382.303/0001-08, em face de LYDIA ANTAR CHAMMAS, CPF n. 013.126.868-63, procedemos à presente averbação para constar que o imóvel foi penhorado em 1º de setembro de 2020, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 99.069,43 (noventa e nove mil sessenta e nove reais e quarenta e três centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a executada. (Microfilme n. 397.013). Selo Digital Nº 1114503310177030010015205.  Márcia Hassesian Escrevente  Flauzilino Araújo dos Santos OFICIAL	

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

7. AVALIAÇÃO

Como base para o presente “Laudo de Avaliação”, serão considerados os dados registrais que constam da Matrícula nº. 17.703 – 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 323/328).

7.1. Metodologia aplicada

Para o cálculo do valor de mercado do apartamento avaliando, serão adotados os preceitos normativos estabelecidos no “capítulo 10” das “Normas CAJUFA / 2019”, transcrito a seguir:

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.



51

**CRITÉRIOS, PARÂMETROS, DIRETRIZES E METODOLOGIAS PARA AVALIAÇÃO
NORMAS CAJUFA/2019**

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescimento e estado de conservação.

10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

7.2. Cálculos avaliatórios

O valor do “metro quadrado médio de área útil” de apartamento foi obtido através de pesquisa de mercado imobiliário, onde foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos no mesmo Edifício onde o apartamento avaliando se encontra inserido, os quais receberam adequado tratamento à luz das Normas CAJUFA / 2019.

Mediante devida homogeneização dos elementos comparativos, foi determinado o valor médio do “metro quadrado de área útil” de apartamento a ser aplicado, o qual resultou em R\$ 10.930,00 / m², válido para Julho de 2022.

No “Anexo I” do presente Laudo, encontram-se encartadas a referida pesquisa de mercado imobiliário e a planilha de homogeneização.

O valor de mercado do imóvel (VI) é calculado pela expressão:

$$VI = V_u \times A_u$$

Onde,

VI= Valor de mercado do imóvel

V_u = Valor médio do metro quadrado de área útil =R\$ 10.930,00/m²

A_u = Área útil do apartamento =42,61 m²

VI = R\$ 10.930,00/m² x 42,61 m²

VI = R\$ 465.727,50

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Ou em números redondos:

VI = R\$ 466.000,00

Base: Julho/2022

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

8. CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente “*Laudo de Avaliação*”, o valor de mercado para venda do imóvel localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 604 (Edifício Ilha Branca) – Apartamento 24 – Paraíso – SP/SP, registrado sob Matrícula nº. 17.703 – 1ª. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 323/328), Contribuinte nº. 036.003.0852-1 (fl. 345), é:

VI = R\$ 466.000,00

(Quatrocentos e sessenta e seis mil reais)

Válido para Julho de 2022

9. ENCERRAMENTO

Contém o presente “*Laudo de Avaliação*” 35 (trinta e cinco) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 09 de julho de 2022.

09/07/2022

X



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial - Engenheiro Civil
Assinado por: JAQUES GERAB JUNIOR:10125915810

ANEXO I

Pesquisa de Mercado e Homogeneização

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

ELEMENTO 01

Data: 08/07/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Manuel da Nóbrega, 604
Bairro : Paraíso
Setor : 036 Zona : ZC
Quadra : 003 I.F. : 10.388,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Valor : 510.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 44 anos
Area Util : 42,61 Dormitórios : 1
Vagas Cobertas : 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - BG Imóveis

Contato - Sr. Marco Antonio

Fone: 96194-6985

OBSERVAÇÕES

Imóvel necessitando de reparos simples



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

ELEMENTO 02

Data: 08/07/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Manuel da Nóbrega, 604 - entre 1°. e 3°.
Bairro : Paraíso
Setor : 036 Zona : ZC
Quadra : 003 I.F. : 10.388,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Valor : 522.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 44 anos
Área Útil : 42,61 Dormitórios : 1
Vagas Cobertas : 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Revenda Imóveis
Contato - Sra. Regina

Fone: 97403-6153

OBSERVAÇÕES

Imóvel necessitando de reparos simples



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

ELEMENTO 03

Data: 08/07/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Manuel da Nóbrega, 604
Bairro : Paraíso
Setor : 036 Zona : ZC
Quadra : 003 I.F. : 10.388,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Valor : 516.900,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 44 anos
Área Útil : 42,61 Dormitórios : 1
Vagas Cobertas : 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Blue
Fone: 97455-1058

OBSERVAÇÕES

Imóvel necessitando de reparos simples



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

ELEMENTO 04

Data: 08/07/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Manuel da Nóbrega, 604 - entre 1°. e 3°.
Bairro : Paraíso
Setor : 036
Quadra : 003

Zona : ZC
I.F. : 10.388,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Valor : 521.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	:	AMe	Idade	:	44 anos
Área Útil	:	42,61	Dormitórios	:	1
Vagas Cobertas	:	1			

FONTE DE INFORMAÇÃO

Contato - 97455-1058

OBSERVAÇÕES

Imóvel necessitando de reparos simples



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Elemento Comparativo	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Foc	Fator Obsol. Conservação	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
1	510.000,00	0,90	42,61	10.772,12	44	"e" (18,10)	0,4388	1,0000	10.772,12
2	522.000,00	0,90	42,61	11.025,58	44	"e" (18,10)	0,4388	1,0000	11.025,58
3	516.900,00	0,90	42,61	10.917,86	44	"e" (18,10)	0,4388	1,0000	10.917,86
4	521.000,00	0,90	42,61	11.004,46	44	"e" (18,10)	0,4388	1,0000	11.004,46
Avaliando			42,61		44	"e" (18,10)	0,4388		
				Valor unitário deduzido do Fator Oferta					
								Média	10.930,00
								Limite Inferior (-30%)	7.651,00
								Limite Inferior (+30%)	14.209,01
								Média adotada	10.930,00
								Elementos coerentes	4 ou 100%
								Valor do imóvel	465.727,50