

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR.**

Processo nº 1092616-02.2022.8.26.0100

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIVE CIDADE JARDIM – BLOCO A e B

move contra

ESPÓLIO DE ANTONIO OCTAVIO MARTINS DE ANDRADE,

tendo vistoriado o imóvel em apreço e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente de Execução de Título Extrajudicial que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIVE CIDADE JARDIM – BLOCO A e B., propôs contra o ESPÓLIO DE ANTONIO OCTAVIO MARTINS DE ANDRADE, representado por RUY GINE ANDRADE, visando à quitação de cotas condominiais referentes ao apartamento nº 178 de Bloco B.

À fl. 98 dos autos encontra-se o TERMO DE PENHORA do referido apartamento.

Em r. despacho às fls. 108 dos autos este signatário foi nomeado perito judicial para a realização da avaliação do imóvel retro mencionado, objeto da matrícula nº 83.276 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Através de mensagem eletrônica às fls. 126 dos autos, este signatário foi intimado a dar início aos trabalhos periciais.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar o imóvel supra identificado e submetida à penhora estabelecida nestes autos.

3. VISTORIA

Visando atender a determinação advinda da decisão de fls. 108 dos autos, este perito, no dia 25/09/2023, dirigiu-se ao endereço supra descrito com o objetivo de efetivar a vistoria ao imóvel, e, como sói proceder, tirou várias fotografias, apresentadas em item próprio a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.

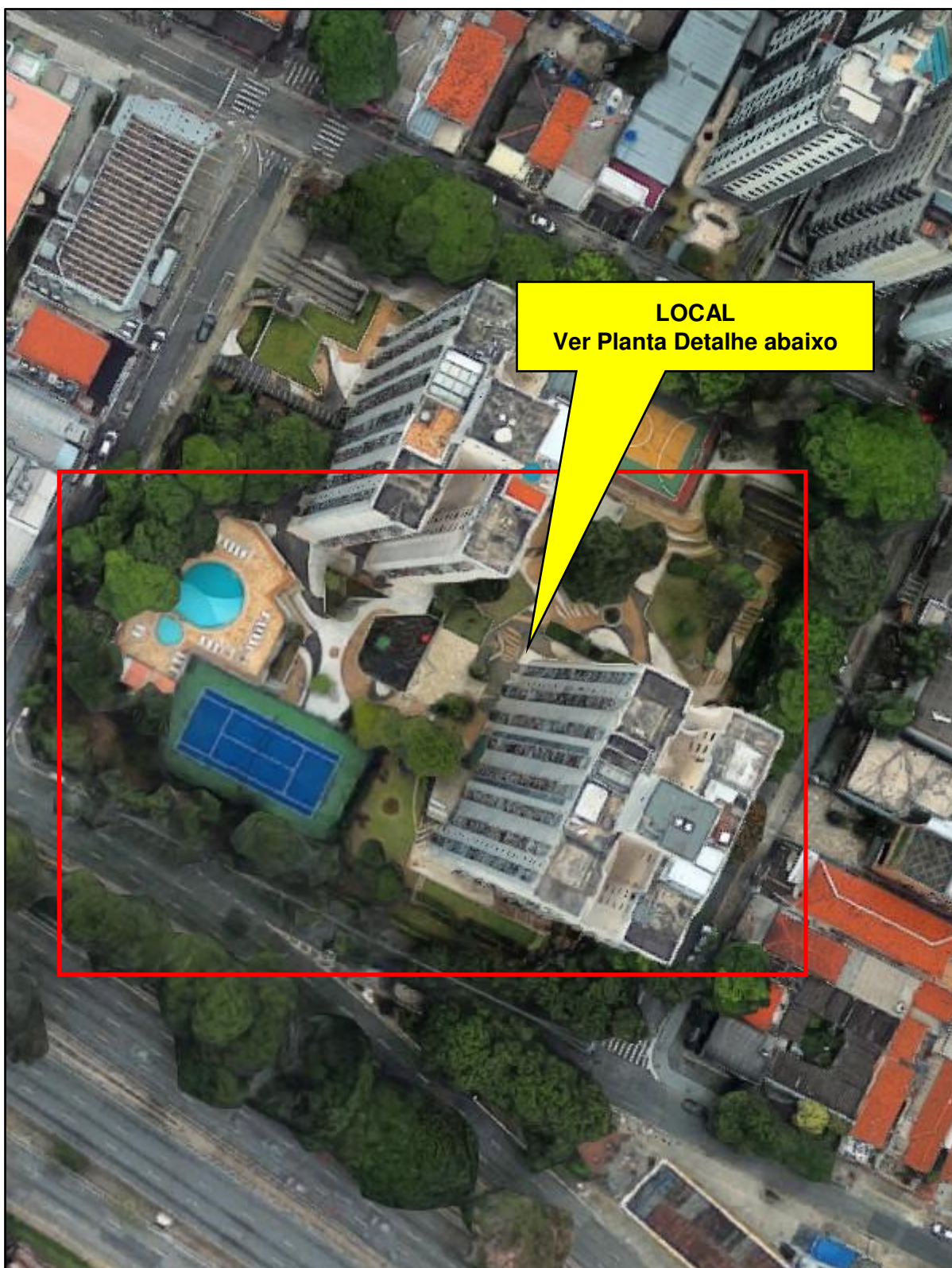
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se do Apartamento nº 178, localizado no 17º andar do Bloco “B” – integrante do Condomínio Prive Cidade Jardim, situado na Rua Ponta Delgada, nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

LOCAL: Rua Ponta Delgada, nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP.



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Ponta Delgada, nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP.



Planta Detalhe

O referido Condomínio Prive Cidade Jardim está inserido na quadra delimitada pelas Ruas Ponta Delgada, Júlio Diniz e Avenidas Dr. Cardoso de Melo e Bandeirantes, logradouros estes dotados dos principais melhoramentos públicos.

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto: residencial/comercial, de padrão médio/alto, com presença de estabelecimentos comerciais e farto transporte público, com a presença de equipamentos de uso institucional.

Segundo a planta de zoneamento, a seguir reproduzida parcialmente, o imóvel está inserido em Zona Mista – ZM.

Conforme Lei de Uso e Ocupação - Lei Municipal nº 16.402/2016 as Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixas e médias.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

MAPA DE ZONEAMENTO DA CIDADE (parcial)

Os parâmetros de ocupação da Zona acima descrita, encontram-se destacados no Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação, exceto de Cota Ambiental, integrante da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, abaixo reproduzido:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUpa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)
		ZCOR 1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZCOR	ZCOR 2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZCOR 3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
		ZEIS 4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	NA
		ZEIS 5	0,5	1	4 (i)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	NA
		ZPI 2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZER	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	NA
		ZPDSi	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	NA
		AVP-1	NA	{k}	{k}	{k}	{k}	28	NA	NA	NA
	VERDES	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	NA
		INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SÁBIA (j)	CLUBES	Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	NA
		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	NA

3.2. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO PRIVE CIDADE JARDIM

O Condomínio Prive Cidade Jardim, trata-se de um condomínio residencial, constituído por um conjunto de 296 (duzentos e noventa e seis) apartamentos distribuídos em dois blocos (A e B), contendo cada bloco um andar térreo e 19 (dezenove) andares superiores, sendo que cada bloco contém 148 (cento e quarenta e oito) apartamentos, na proporção de 8 (oito) por andar nos 18 (dezoito) primeiros andares e de 4 (quatro) por andar no 19º andar. Os blocos são servidos por 3 (três) elevadores, sendo que a garagem fica no subsolo do condomínio.

Como áreas de lazer o condomínio apresenta: Quadra de Tênis, Quadra Poliesportiva, Piscina, Sala de Ginástica, Playground, Área de convivência/Churrasqueira e vasta área ajardinada.

3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Como já descrito em item anterior, o imóvel avaliando trata-se do apartamento nº 178, localizado no 17º andar do Bloco “B” – integrante do Condomínio Prive Cidade Jardim, situado na Rua Ponta Delgada, nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 83.276 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 1**:

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon. 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: 83.276
ficha: 01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
São Paulo, 18 de março de 1986

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 178 - TIPO "A", localizado no 17º andar do Bloco "B" do CONDOMÍNIO PRIVE CIDADE JARDIM, sito à Rua Ponta Delgada, nº 76, no 28º Sub-distrito - Jardim Paulista, contendo a área exclusiva de 69,38m²., e área comum de 49,38m²., a área da garagem de 26,68m²., perfazendo, portanto, uma área total construída de 145,44m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00362 e igual coeficiente de participação nas despesas de condomínio.-

CONTRIBUINTE: - 299.098.0288-9.

PROPRIETÁRIOS: 1) CONSÓRCIO TÉCNICO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1451, 13º e 14º andares, CGC. nº 61.404.521/0001-07; e, 2) SIMAC IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1451, 13º andar, CGC. nº 63.090.427/0001-48.-

REGISTROS ANTERIORES: - R.01, 02 e 04 na Mat. nº 12.315, deste Registro.-

Waldyr Waldyr - Oficial Major

Figura 1 – Matrícula nº 83.276 (Parcial) – 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Contando com as seguintes áreas:

- Área privativa: 69,38 m²;
- Área de garagem: 26,68 m²;
- Área comum: 49,38 m²
- **Área total: 145,44 m².**

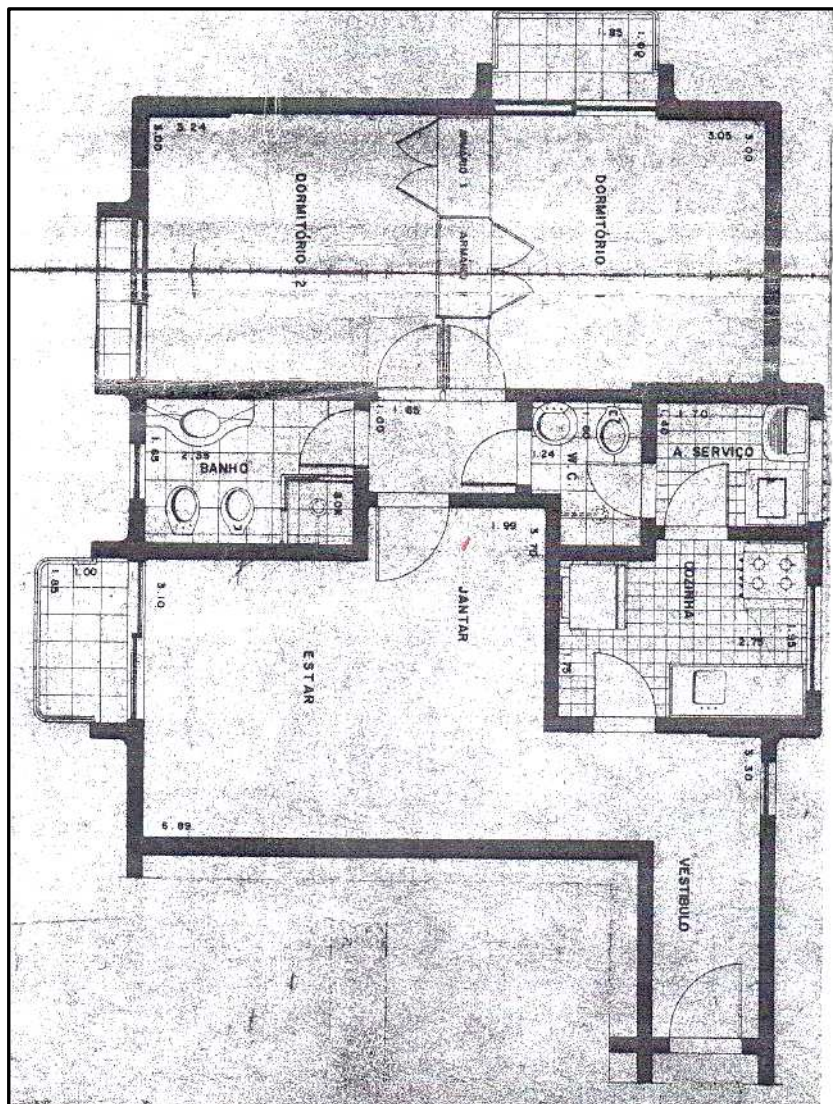
Correspondendo-lhe a **fração ideal do terreno de 0,2274%**

Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel é lançado sob o número de Contribuinte: **299.098.0288-9**, conforme Certidão de Dados Cadastrais abaixo colacionada:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 299.098.0288-9			
Local do Imóvel: R PONTA DELGADA, 76 - AP 178 BL B V. OLIMPIA CEP 04548-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PONTA DELGADA, 76 - AP 178 BL B V. OLIMPIA CEP 04548-020			
Contribuinte(s): CPF 188.633.538-91 ANTONIO OCTAVIO MARTINS DE ANDRADE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.236	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	5.764	Fração ideal:	0,0036
Área total (m²):	10.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	146	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.059	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.300,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	170.318,00		
- da área não incorporada:	231.754,00		
- da construção:	247.873,00		
Base de cálculo do IPTU:	649.945,00		
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 23/12/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

O apartamento nº 178, localizado no 17º andar do Bloco “B”, é composto pelas dependências abaixo discriminadas, conforme planta baixa colacionada na sequência, além de 1(uma) vaga de garagem, não determinada, no subsolo do Condomínio:

- Sala para dois ambientes (Estar e Jantar);
- 2(dois) dormitórios;
- Banheiro social;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de Serviço.



Planta Baixa do Apartamento nº 178 do Bloco B

Para efeito de avaliação, com base nos detalhes construtivos observados, o apartamento avaliando pode ser enquadrado na *classificação* “**Apartamento Padrão Médio**”, **Faixa Máximo**, segundo o trabalho denominado “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019 - IBAPE/SP”, a seguir parcialmente reproduzido:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS


1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso; azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** com pletas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** com pletas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




Padrão		Intervalo de Índices – P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

A idade da edificação a ser adotada é **41 anos** e o estado de conservação pode ser considerado em conformidade à referência “**C**”, qualificada no Quadro 1 do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: “**Regular**”.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

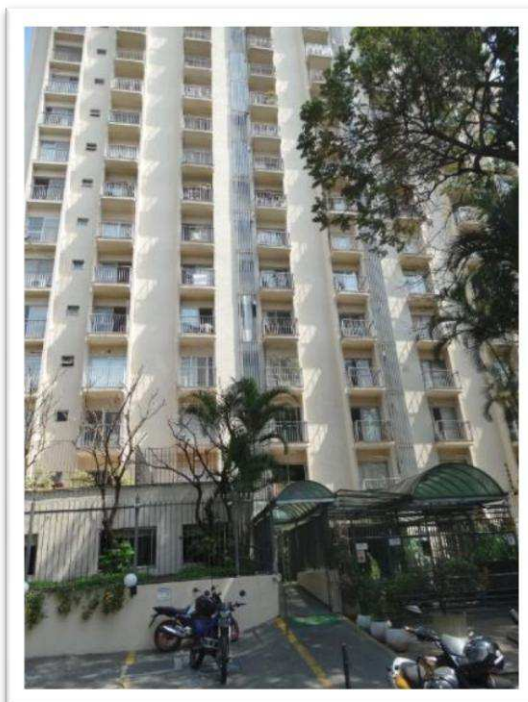


Foto nº 1 - Vista frontal do Condomínio Prive Cidade Jardim, situado na Rua Ponta Delgada nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP, cujo apartamento nº 178 do Bloco “B” é o objeto da presente avaliação.



Foto nº 2 - Vista da numeração oficial do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 3 - Vista da Rua Ponta Delgada, defronte ao Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 4 - Vista da Rua Ponta Delgada, defronte ao Condomínio Prive Cidade Jardim, no sentido oposto ao da Foto nº 3.

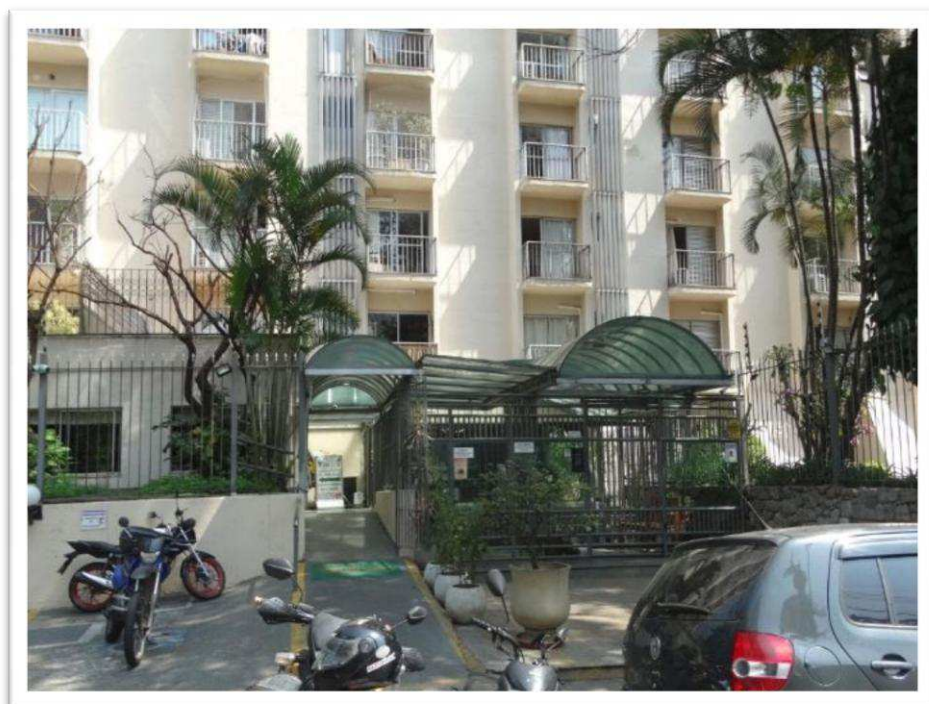


Foto nº 5 - Vista externa do portão de entrada social do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 6 - Vista interna do portão de entrada social do Condomínio Prive Cidade Jardim.

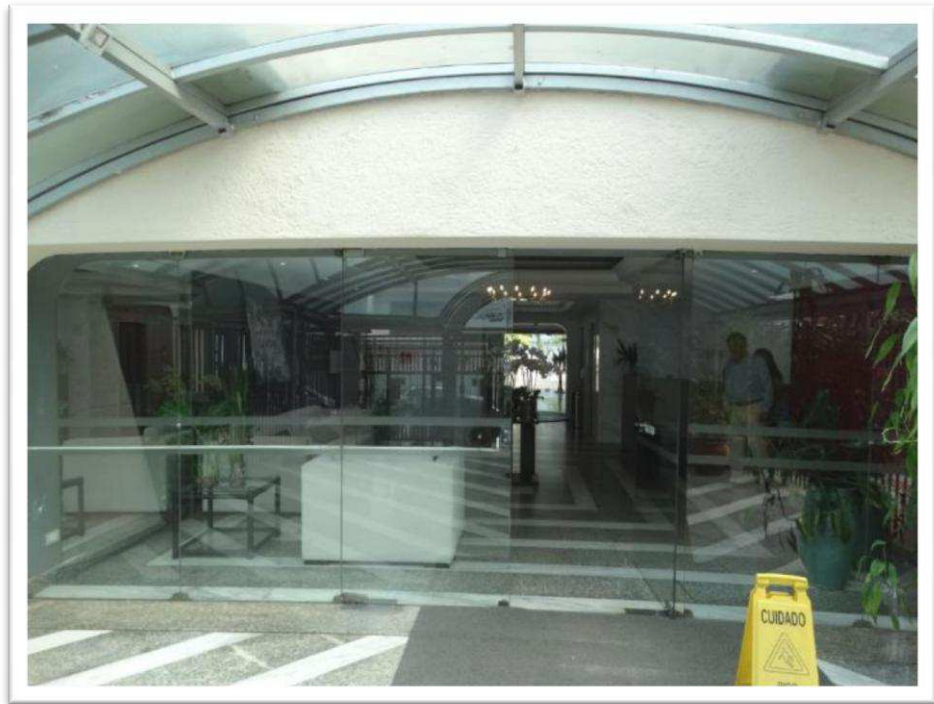


Foto nº 7 - Vista da porta de entrada do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim, onde se localiza o Apartamento nº 178 objeto da presente avaliação.

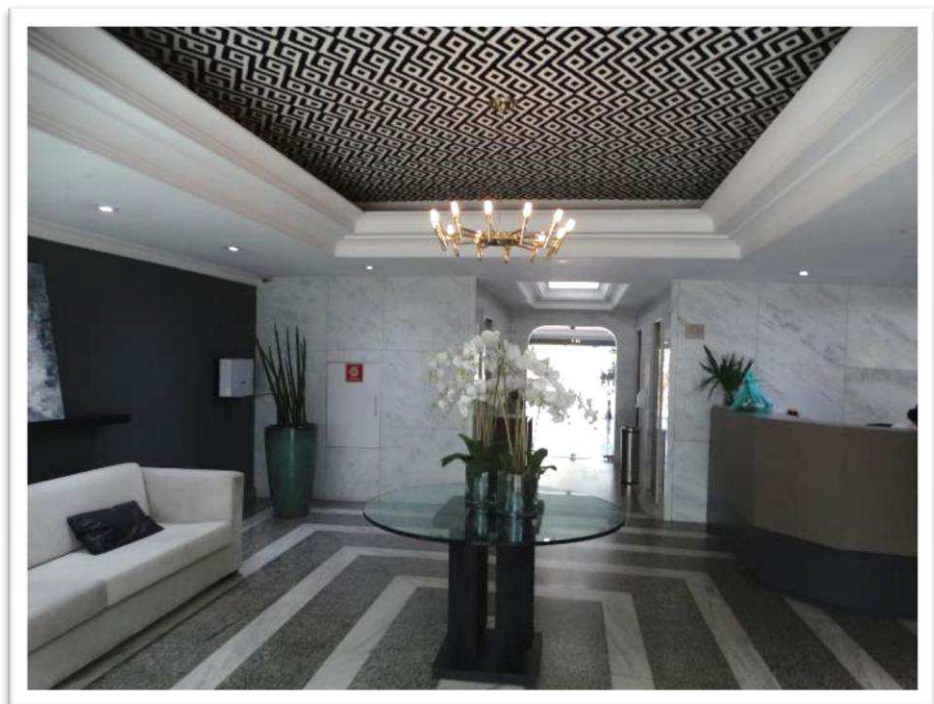


Foto nº 8 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Hall Social.



Foto nº 9 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Antecâmara junto à caixa de escadas.



Foto nº 10 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Porta de Acesso à Antecâmara junto à caixa de escadas.

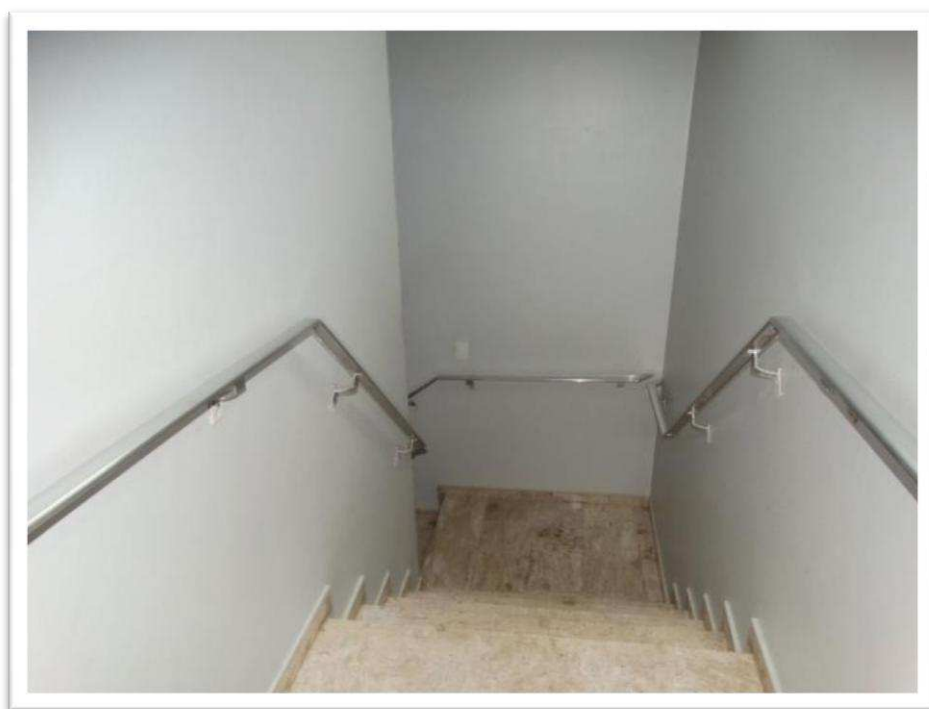


Foto nº 11 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Escada de acesso ao Subsolo.

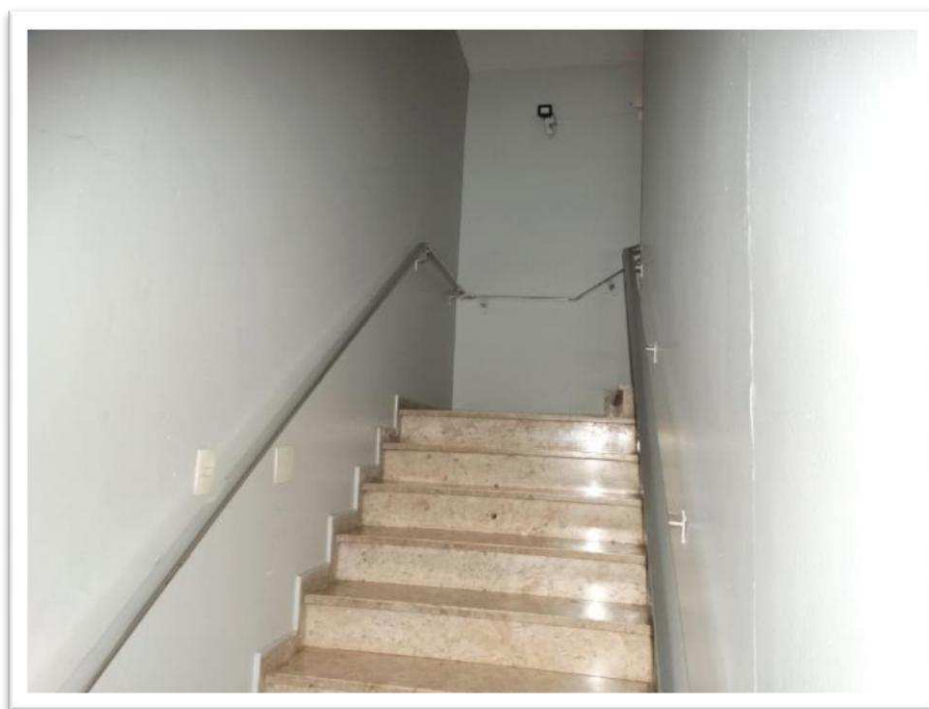


Foto nº 12 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Escada de acesso aos andares superiores do edifício.



Foto nº 13 - Vista parcial do pavimento térreo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Hall dos elevadores.



Foto nº 14 - Vista da botoeira do elevador social do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim.

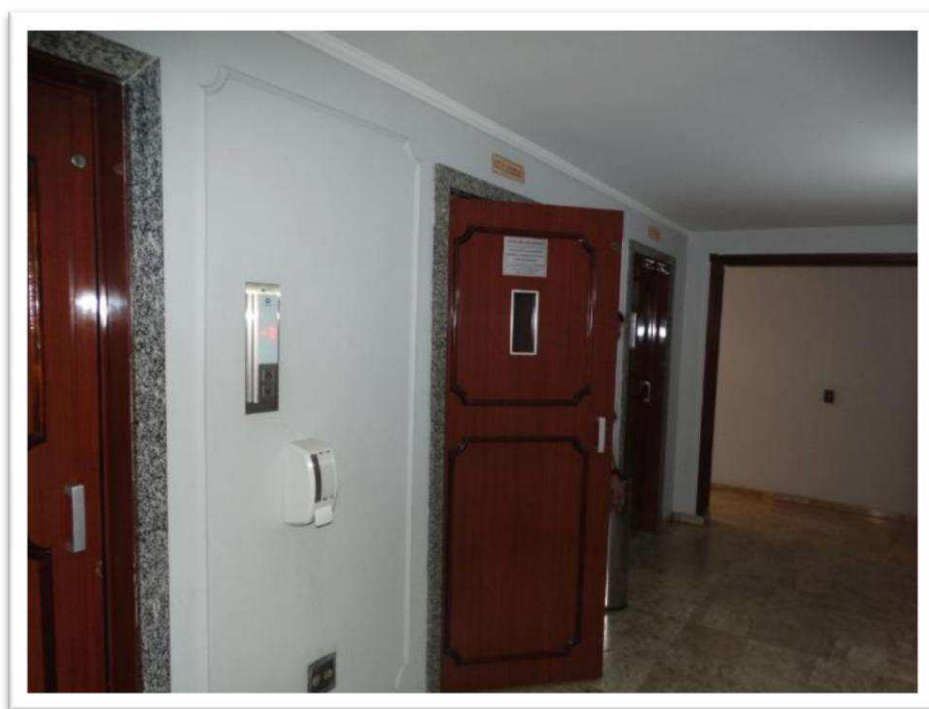


Foto nº 15 - Vista parcial do 17º pavimento do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Hall dos elevadores.

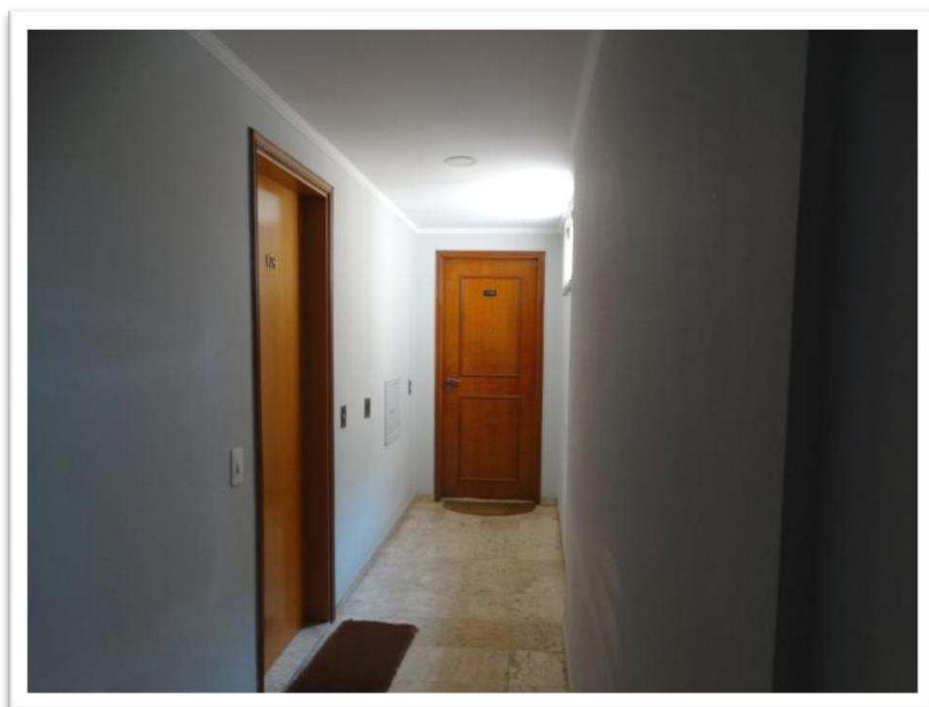


Foto nº 16 - Vista parcial do 17º pavimento do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Corredor de acesso ao Apartamento nº 178.



Foto nº 17 - Vista externa da porta de entrada do Apartamento nº 178 do Bloco B.



Foto nº 18 - Vista interna da porta de entrada do Apartamento nº 178 do Bloco B.

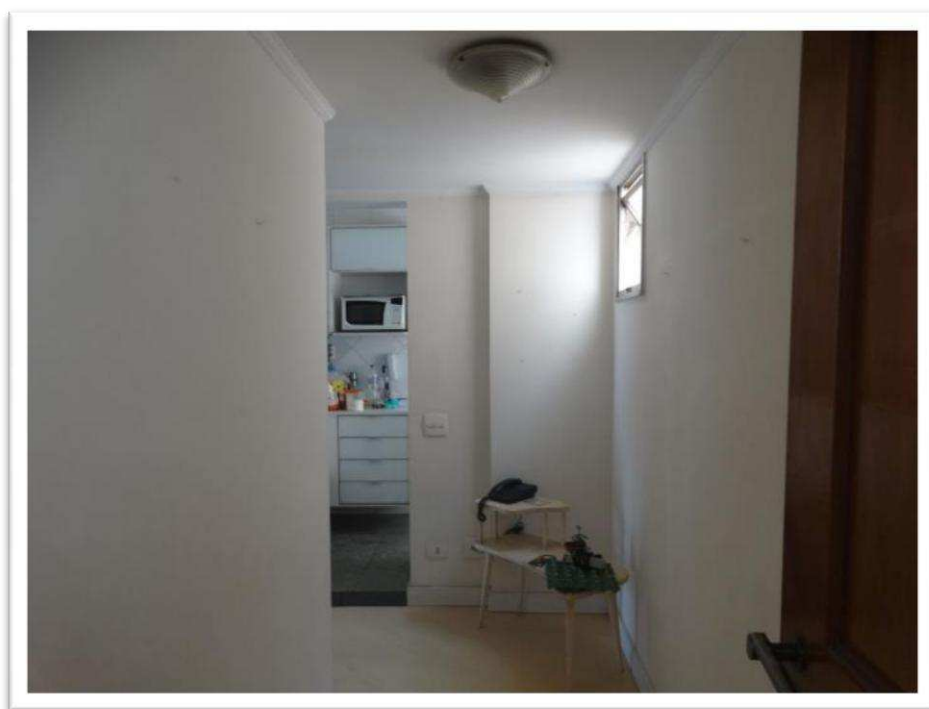


Foto nº 19 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Corredor junto à porta de entrada do apartamento.

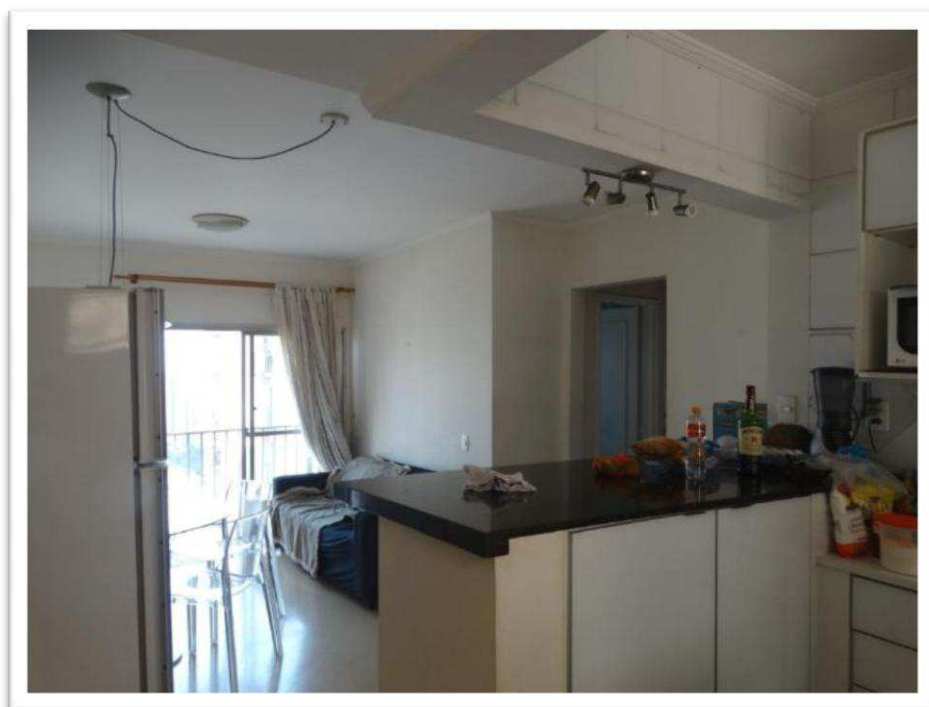


Foto nº 20 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Balcão entre a Cozinha e a Sala.

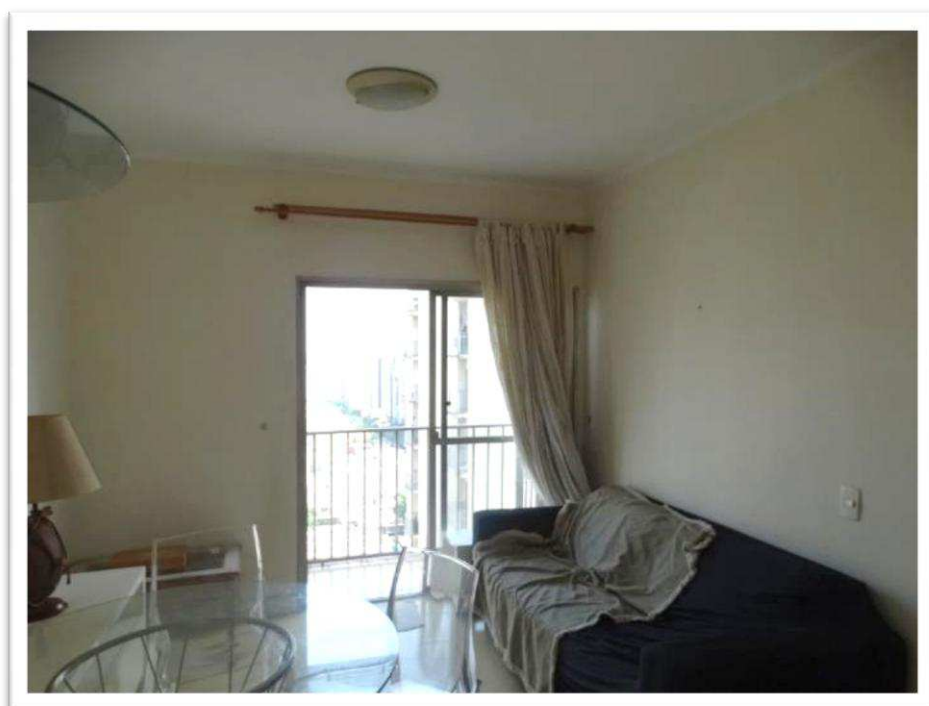


Foto nº 21 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Sala.



Foto nº 22 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B - Cozinha.

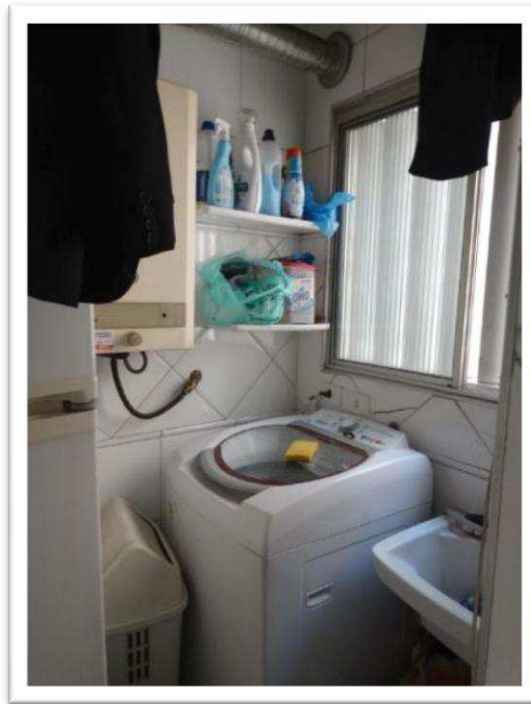


Foto nº 23 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Lavanderia.

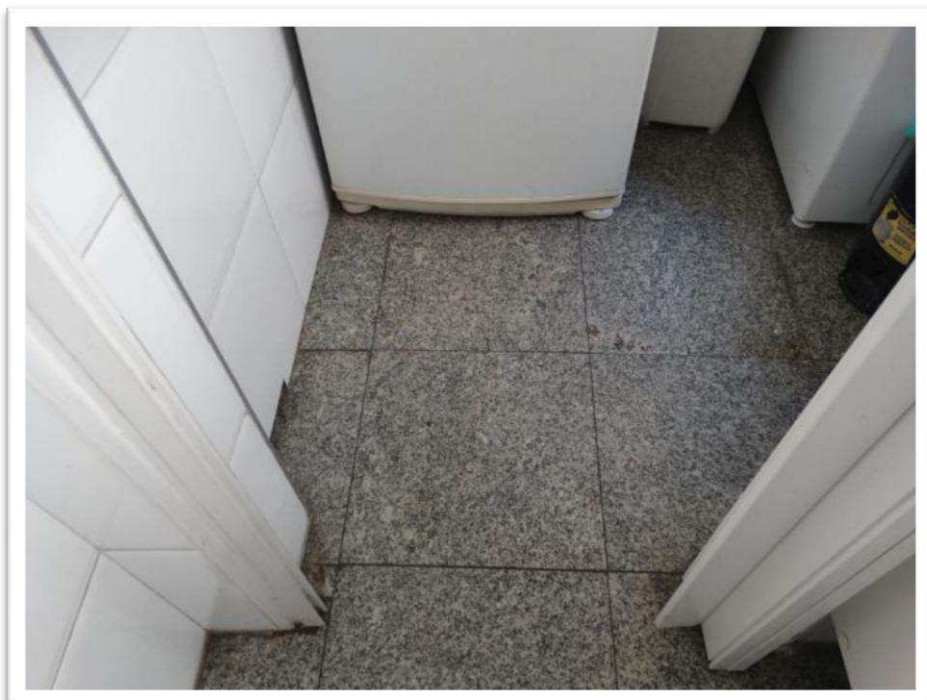


Foto nº 24 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Piso da Lavanderia.

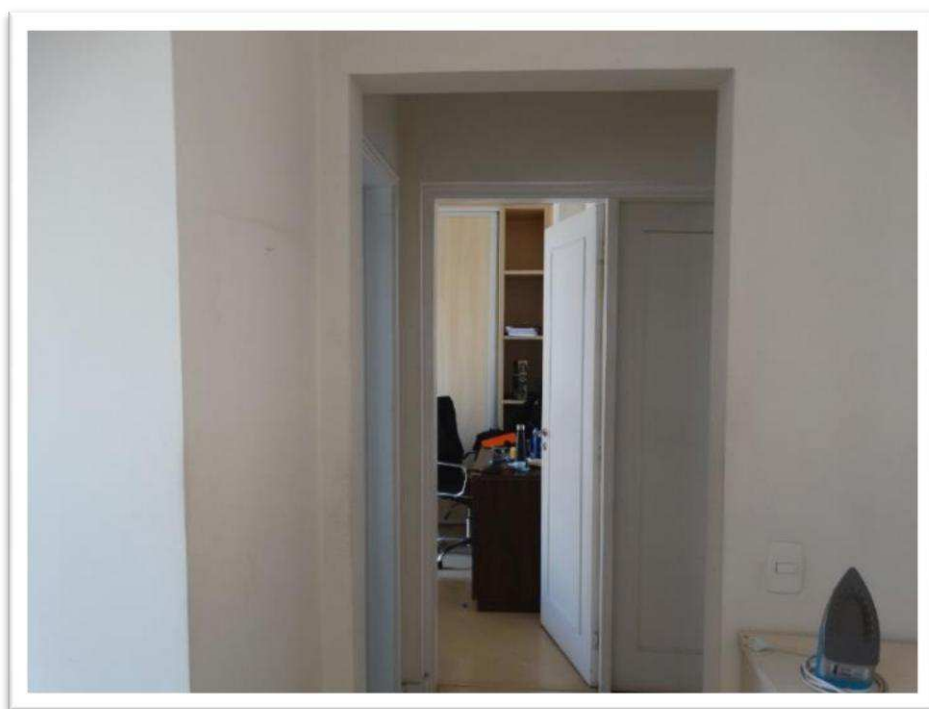


Foto nº 25 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Corredor de acesso aos dormitórios.



Foto nº 26 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Banheiro Social.

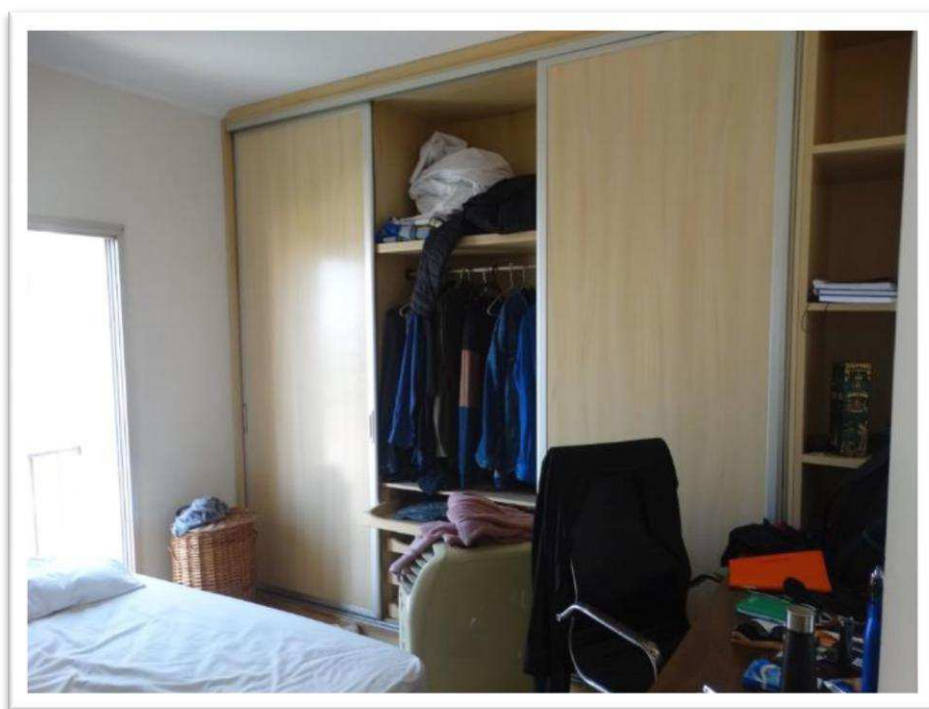


Foto nº 27 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Dormitório 1.



Foto nº 28 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Dormitório 1.

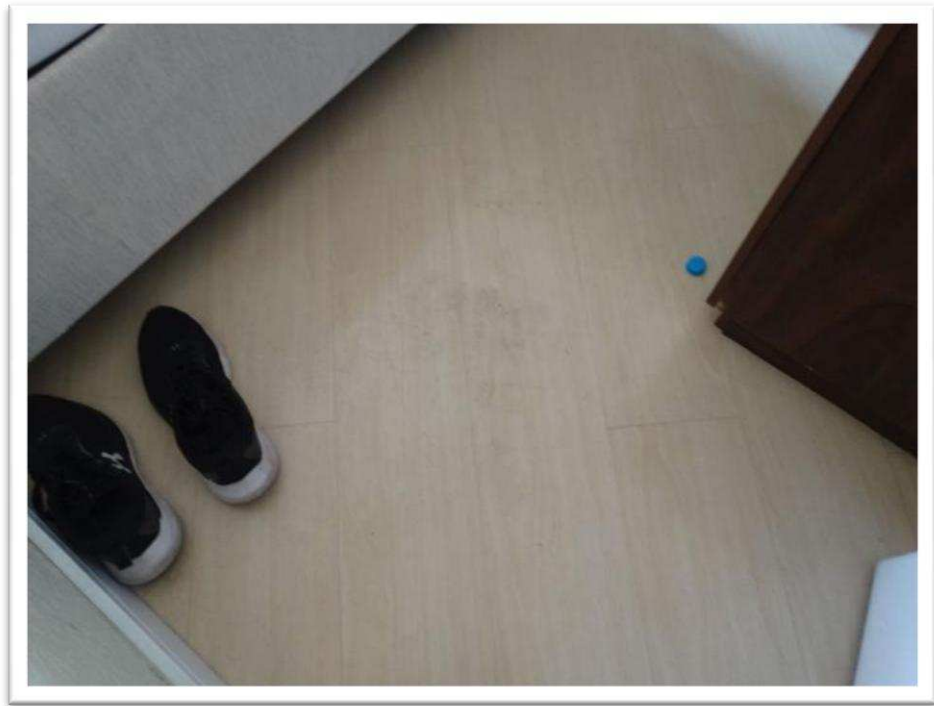


Foto nº 29 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Piso do Dormitório 1.



Foto nº 30 - Vista interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Lavabo.



Foto nº 31 - Vista parcial interna do Apartamento nº 178 do Bloco B – Porta do Dormitório 2 (não acessado internamente)

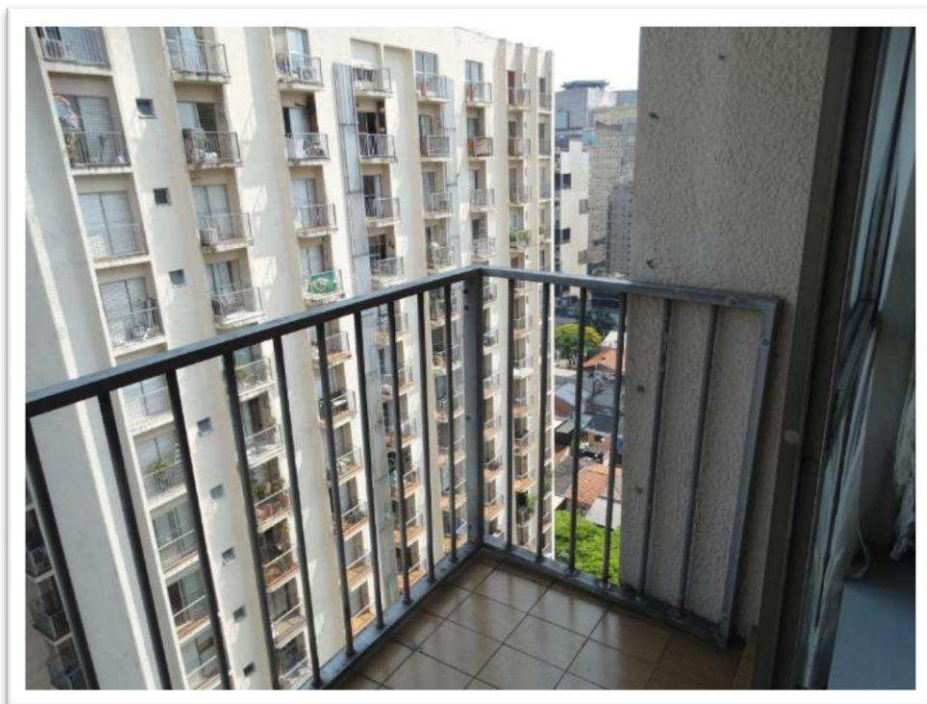


Foto nº 32 - Vista do Apartamento nº 178 do Bloco B – Varanda junto à Sala.



Foto nº 33 - Vista externa a partir da varanda junto à sala do Apartamento nº 178 do Bloco B.

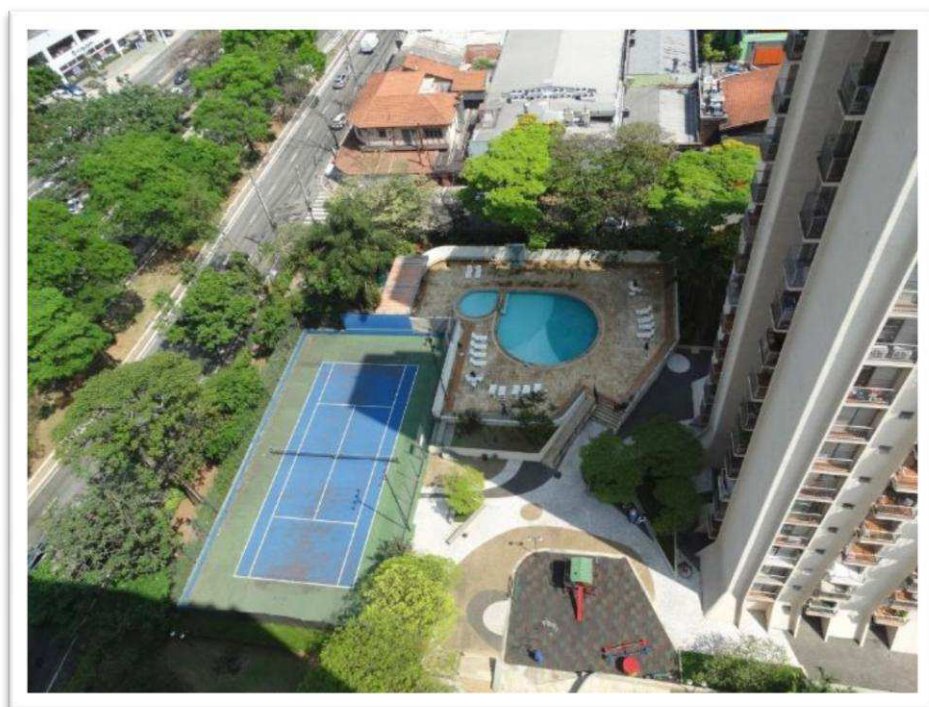


Foto nº 34 - Vista parcial do Condomínio Prive Cidade Jardim, a partir da varanda junto à sala do Apartamento nº 178 do Bloco B.



Foto nº 35 - Vista da porta da saída de emergência no 17º andar do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim.

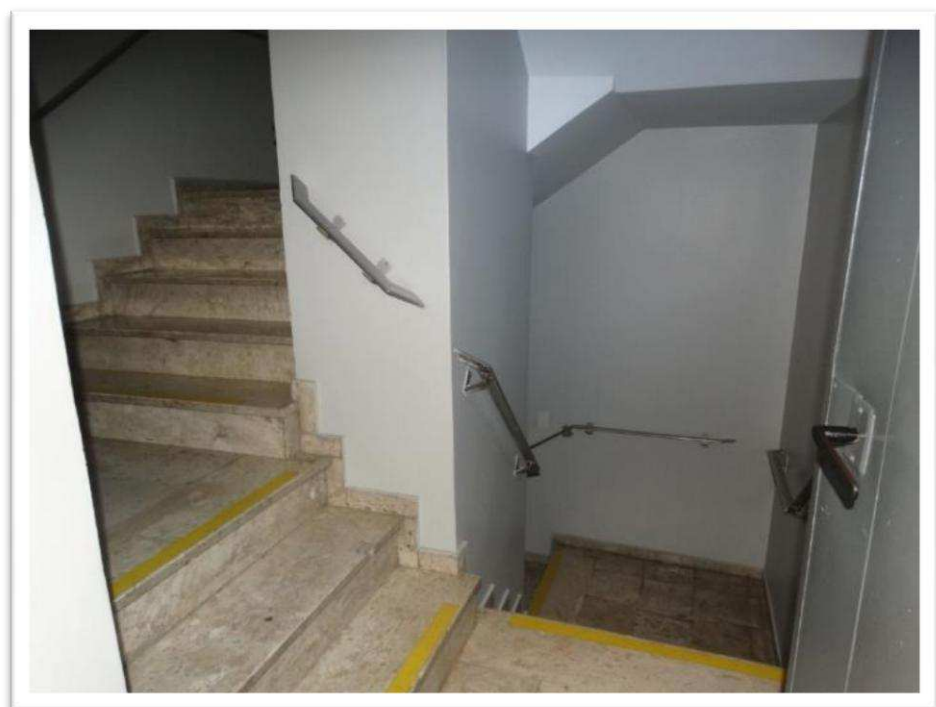


Foto nº 36 - Vista da caixa de escadas no 17º andar do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 37 - Vista parcial da garagem no subsolo do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 38 - Vista parcial do subsolo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim – Hall dos elevadores.

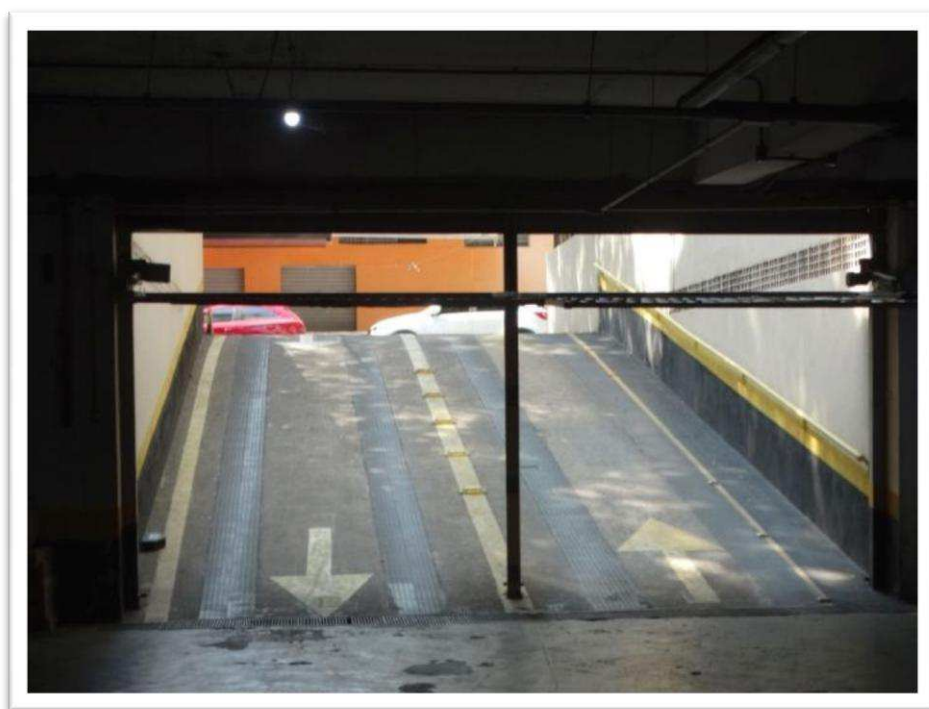


Foto nº 39 - Vista interna da rampa de acesso à garagem no subsolo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 40 - Vista externa da rampa de acesso à garagem no subsolo do Bloco B do Condomínio Prive Cidade Jardim.



Foto nº 41 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Porta de acesso à Loja de Conveniência no pavimento térreo do Bloco B.



Foto nº 42 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Loja de Conveniência no pavimento térreo do Bloco B.

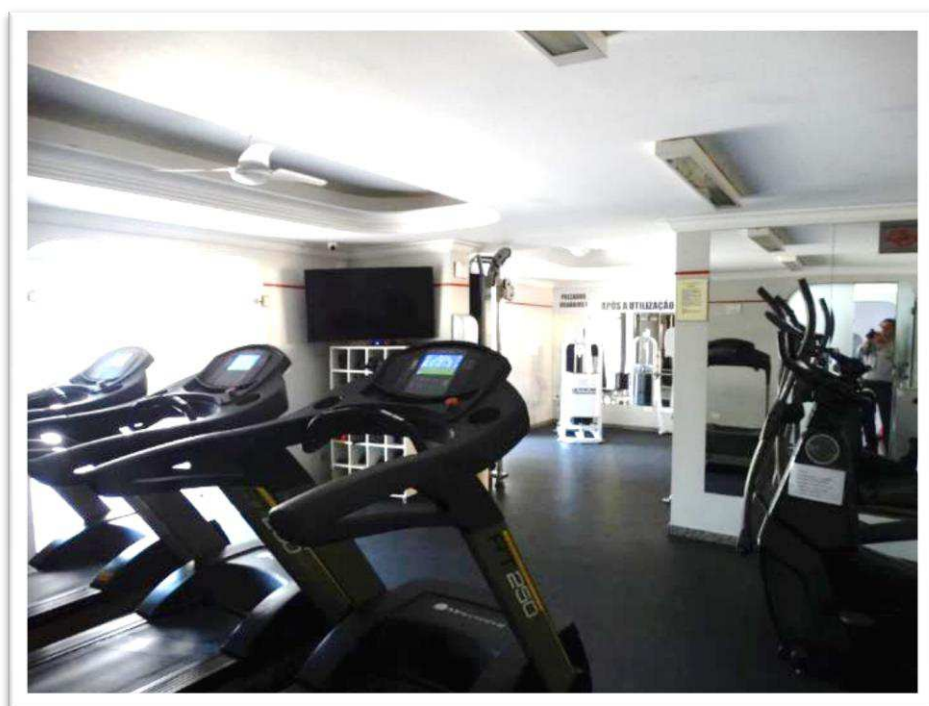


Foto nº 43 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Sala de Ginástica no pavimento térreo do Bloco B.

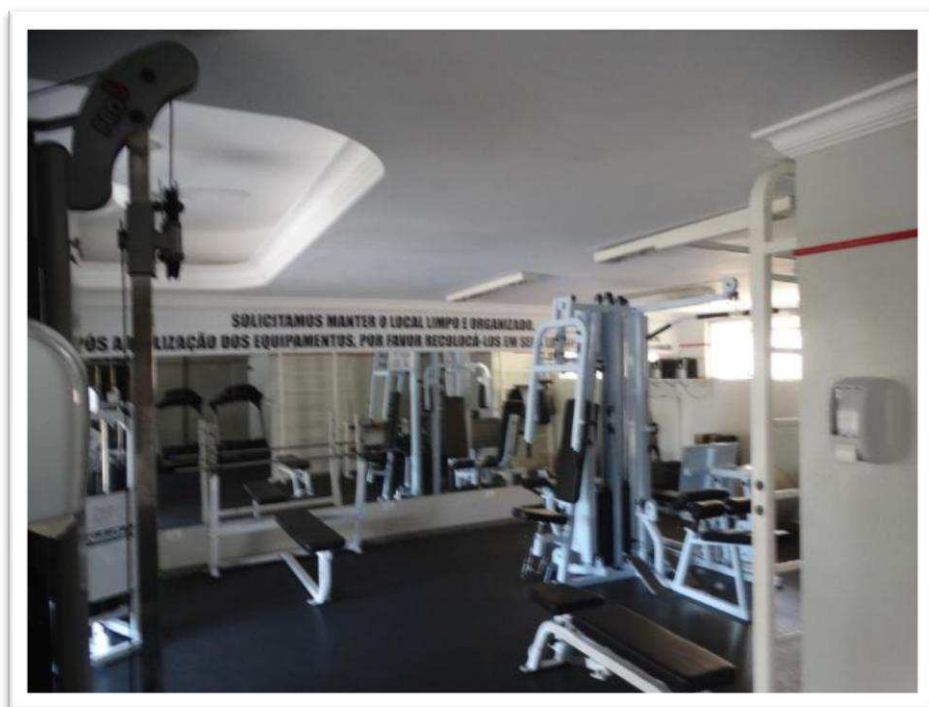


Foto nº 44 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Sala de Ginástica no pavimento térreo do Bloco B.

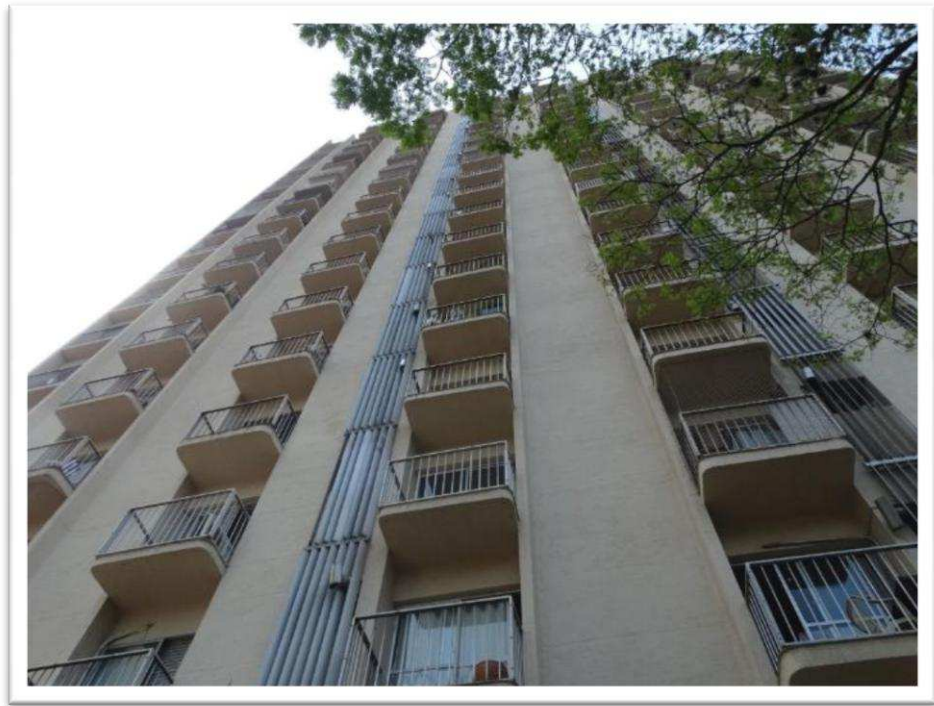


Foto nº 45 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Fachada de fundo do Bloco B.



Foto nº 46 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Área ajardinada nos fundos do Bloco B.

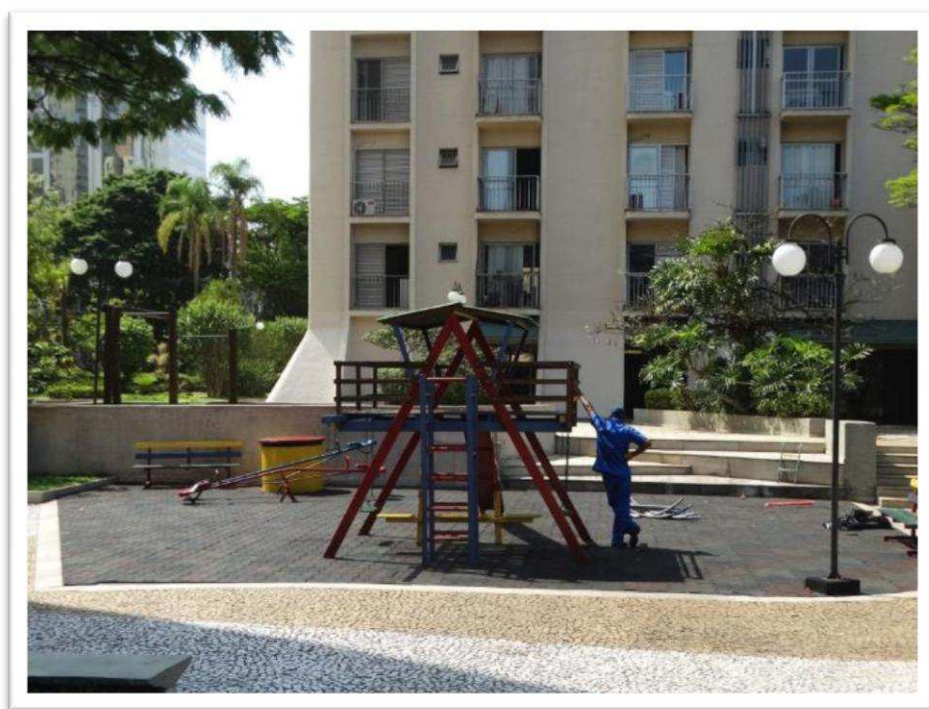


Foto nº 47 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Playground.



Foto nº 48 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Pátio entre os Blocos A e B.



Foto nº 49 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Quadra de Tênis.



Foto nº 50 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Piscina.



Foto nº 51 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Vista da Fachada de Fundos do Bloco B.



Foto nº 52 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Área ajardinada entre os Blocos A e B.

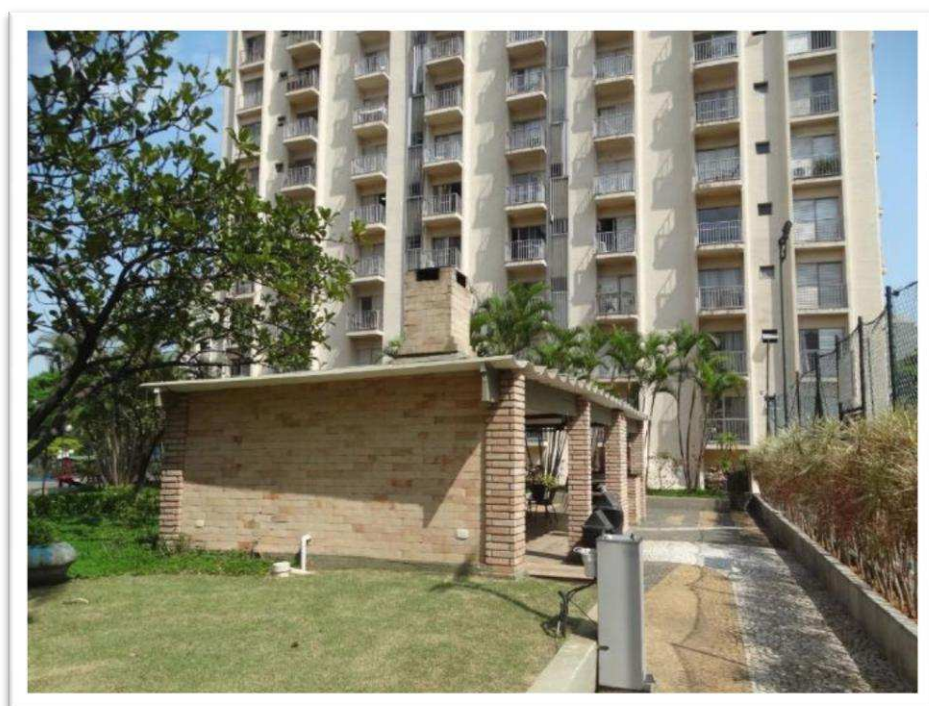


Foto nº 53 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Área de convivência (Churrasqueira).

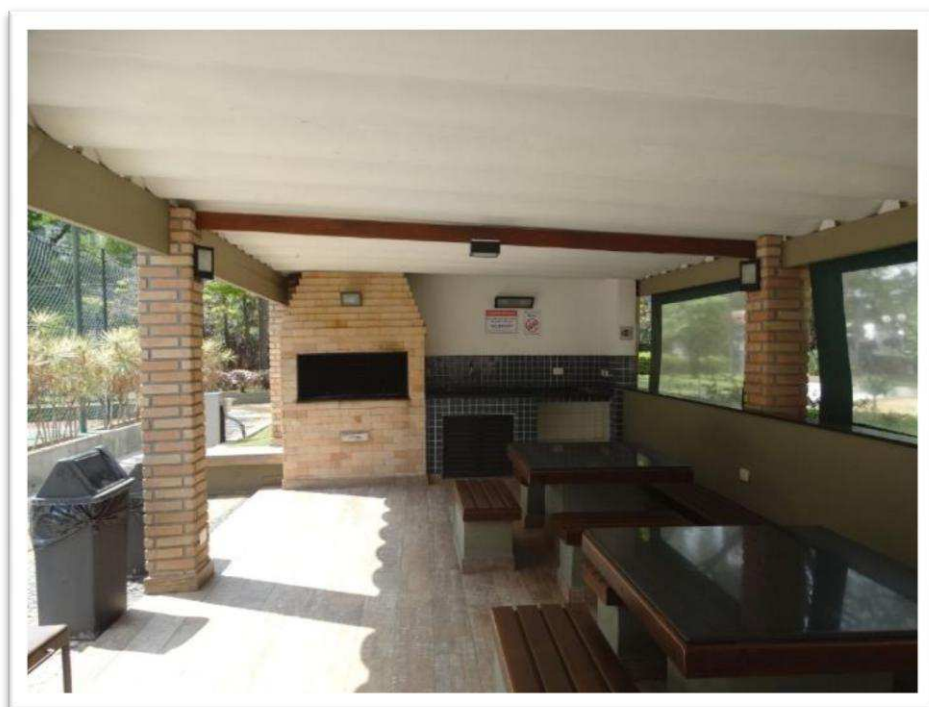


Foto nº 54 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Área de convivência (Churrasqueira).



Foto nº 55 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Quadra poliesportiva.

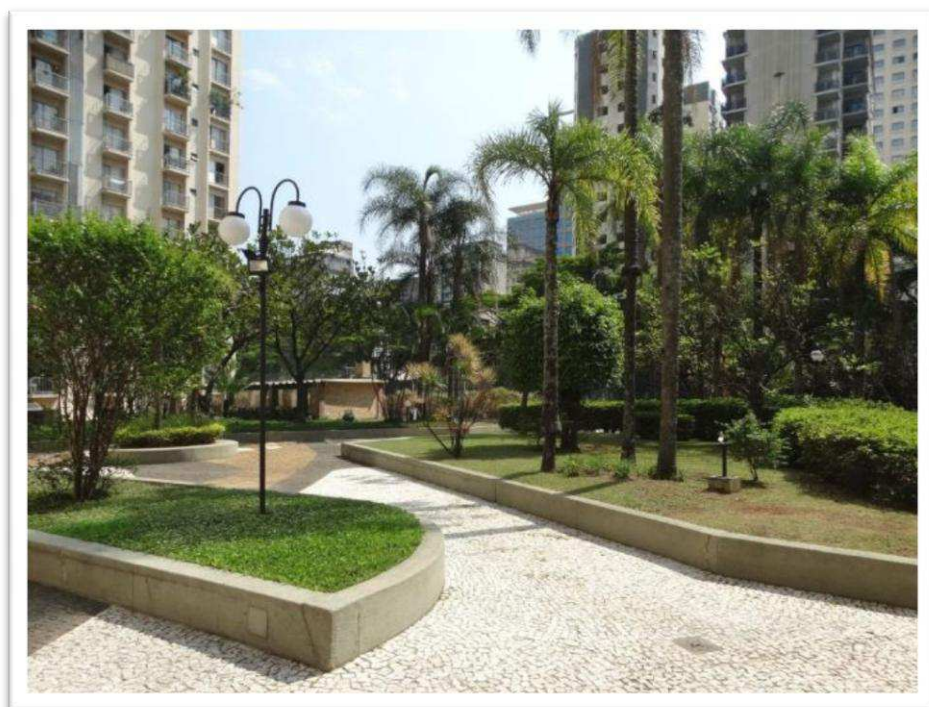


Foto nº 56 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Área ajardinada entre os Blocos A e B.

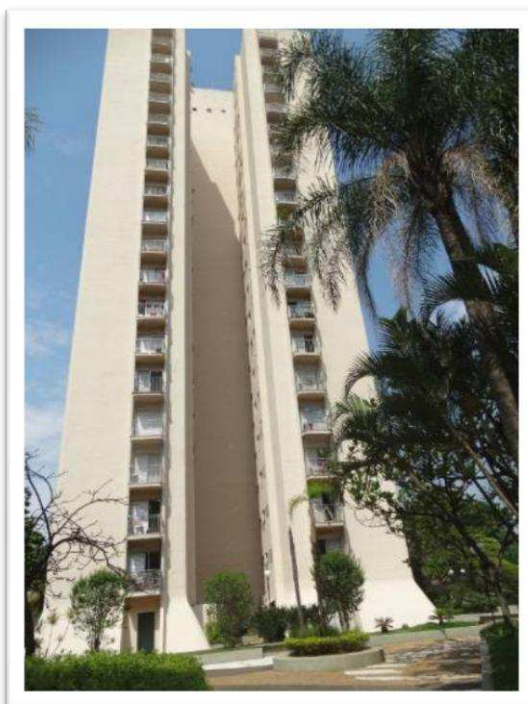


Foto nº 57 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Fachada Lateral Esquerda do Bloco B.

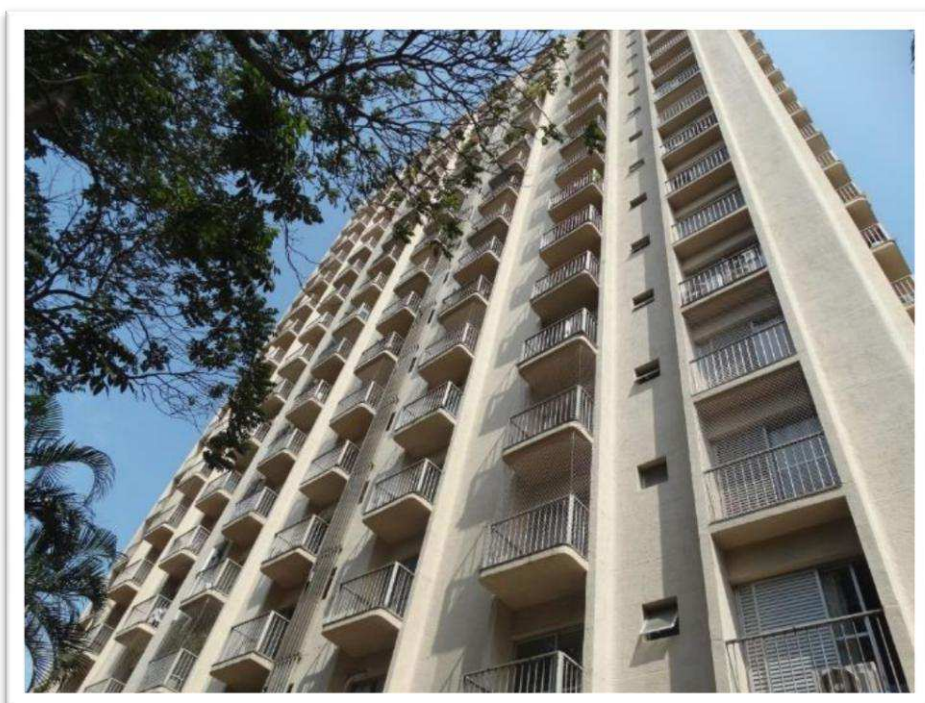


Foto nº 58 - Aspectos gerais do Condomínio Prive Cidade Jardim – Fachada Frontal do Bloco B.

4. AVALIAÇÃO

4.3. CRITÉRIOS

Na presente avaliação serão observadas as preconizações constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, além das orientações gerais da “NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS” - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para determinação do valor do imóvel será utilizado o denominado **Método Comparativo Direto**, através do qual o valor unitário de venda será determinado por meio da comparação direta com dados de elementos assemelhados, atualmente expostos à venda no livre mercado imobiliário.

Os dados desses elementos comparativos, os cálculos e critérios de homogeneização, além do tratamento estatístico da amostra, vão apresentados na pesquisa de valores a seguir:

4.4. PESQUISA DE VALORES DE VENDA

No presente caso, foram obtidos 10 (dez) elementos comparativos, constituídos de imóveis à venda no mesmo condomínio do imóvel avaliando, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel objeto da lide.

4.4.1. Parâmetros

Fator de Oferta:

Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios observada no atual momento econômico e a previsível superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição:

Considerando que todas ofertas utilizadas situam-se no CONDOMÍNIO ALTO DA MATA, o fator transposição equivale a 1,00

PGV = 6.300

Fator Padrão Construtivo:

Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como:

Apartamento padrão médio com elevador Faixa: máximo

Coef. = 5,583

Fator de Obsolescência:

Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido:

Idade: 41 Estado: c - Regular

Foc = 0,531

Data base:

Valor apurado para o mês de set/23

IPC-FIPE = 665,0416

4.4.2. Elementos Comparativos

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olimpia - São Paulo/SP

Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - **Quadra:** 98 **Índice Fiscal:** 6.300

Área Construída: 69,38

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 700.000,00

Tipo: Oferta

Data: set/2023

Fonte: QUINTO ANDAR - SRA. LIDIANE - Tel.: 3230-4186

$$Vu1 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Construída:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu1 = \frac{R\$ 700.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,075} + \frac{0,531}{0,512} + \frac{6.300}{6.300} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 10.324,45/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - Quadra: 98 Índice Fiscal: 6.300

Área Construída: 69,38

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: máximo Coef. R8N = 5,583

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41 Foc = 0,531

Preço: R\$ 899.260,00 Tipo: Oferta Data: set/2023

Fonte: New Core Imóveis - Sr. Henrique - Tel.: 9-5819-6257 Cód.: 2465691

$$Vu3 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Construída:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu3 = \frac{R\$ 899.260,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,583} + \frac{0,531}{0,531} + \frac{6.300}{6.300} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 11.665,23/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olimpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - Quadra: 98 Índice Fiscal: 6.300

Área Construída: 69,38

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: máximo Coef. R8N = 5,583

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41 Foc = 0,531

Preço: R\$ 980.000,00 Tipo: Oferta Data: set/2023

Fonte: QUINTO ANDAR - SRA. LIDIANE - Tel.: 3230-4186 Cód.: 128646

$$Vu = \frac{\text{Fonte:}}{\text{Padrão Construtivo}} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$
$$Vu4 = \frac{R\$ 980.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,583} + \frac{0,531}{0,531} + \frac{6.300}{6.300} + 1 - 4 + 1 \right]$$

Vu4 = R\$ 12.712,60/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olimpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - Quadra: 98 Índice Fiscal: 6.300

Área Construída: 69,38

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: máximo Coef. R8N = 5,583

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41 Foc = 0,531

Preço: R\$ 860.000,00 Tipo: Oferta Data: set/2023

Fonte: QUINTO ANDAR - SRA. LIDIANE - Tel.: 3230-4186 Cód.: 893626212

$$Vu5 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Construída:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu5 = \frac{R\$ 860.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,583} + \frac{0,531}{0,531} + \frac{6.300}{6.300} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 11.155,95/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olimpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - Quadra: 98 Índice Fiscal: 6.300

Área Construída: 69,38

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: máximo Coef. R8N = 5,583

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41 Foc = 0,531

Preço: R\$ 800.000,00 Tipo: Oferta Data: set/2023

Fonte: QUINTO ANDAR - SRA. LIDIANE - Tel.: 3230-4186 Cód.: 892802337

$$Vu6 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Construída:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu6 = \frac{R\$ 800.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,583} + \frac{0,531}{0,531} + \frac{6.300}{6.300} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu6 = R\$ 10.377,63/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 7

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim
Sector: 299 - **Quadra:** 98 **Índice Fiscal:** 6.300
Área Privativa: 69,38 **Dorm.:** 0 **Vagas gar.:** 0
Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador
Faixa de valor: máximo **Coef. R8N =** 5,583
Estado de Conserv.: c - Regular
Idade: 41 **Foc =** 0,531

Preço: R\$ 795.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** set/2023
Fonte: KLABIN IMÓVEIS - SR. AGNALDO - FONE:5575-6988 **Cód.:** AP13553

$$Vu7 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Privativa:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$
$$Vu7 = \frac{R\$ 795.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,583} + \frac{0,531}{0,531} + \frac{6.300}{6.300} + 0 - 4 + 1 \right]$$

Vu7 = R\$ 10.312,77/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 8

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim
Sector: 299 - **Quadra:** 98 **Índice Fiscal:** 6.300
Área Privativa: 69,38 **Dorm.:** 0 **Vagas gar.:** 0
Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador
Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075
Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples
Idade: 41 **Foc =** 0,512

Preço: R\$ 763.200,00 **Tipo:** Oferta **Data:** set/2023
Fonte: HIDAKA IMÓVEIS - SRA. TAUANI - FONE:9-8997-1102 **Cód.:** 0

$$Vu8 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Privativa:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$
$$Vu8 = \frac{R\$ 763.200,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,075} + \frac{0,531}{0,512} + \frac{6.300}{6.300} + 0 - 4 + 1 \right]$$

Vu8 = R\$ 11.256,59/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 9

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olimpia - São Paulo/SP

Condomínio Prive Cidade Jardim

Setor: 299 - **Quadra:** 98 **Índice Fiscal:** 6.300

Área Privativa: 69,38

Dorm.: 0

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 720.000,00

Tipo: Oferta

Data: set/2023

Fonte: QUINTO ANDAR - SRA. LIDIANE - FONE:3230-4186

Cód.: 893252588

$$Vu9 = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Privativa:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu9 = \frac{R\$ 720.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,075} + \frac{0,531}{0,512} + \frac{6.300}{6.300} + 0 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu9 = R\$ 10.619,43/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 10

Local: Rua Ponta Delgada nº 76 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
Condomínio Prive Cidade Jardim
Sector: 299 - **Quadra:** 98 **Índice Fiscal:** 6.300
Área Privativa: 69,38 **Dorm.:** 0 **Vagas gar.:** 1
Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador
Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075
Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples
Idade: 41 **Foc =** 0,512
Preço: R\$ 700.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** set/2023
Fonte: TERRA DA GAROA IMÓVIES - SR. RICARDO - FONE:9-6452-5535 **Cód.:** AP00249
$$Vu_{10} = \frac{\text{Preço:}}{\text{Área Privativa:}} \times \text{Fatual.} \times \text{Fof.} \times \left[\frac{\text{Coef. Aval.}}{\text{Coef. Oferta}} + \frac{\text{Foc. Aval.}}{\text{Foc. Oferta}} + \frac{\text{I.F. Aval.}}{\text{I.F. Oferta}} + 0 - 4 + 1 \right]$$
$$Vu_{10} = \frac{R\$ 700.000,00}{69,38} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,583}{5,075} + \frac{0,531}{0,512} + \frac{6.300}{6.300} + 0 - 4 + 1 \right]$$

Vu10 = R\$ 10.324,45/m²

Foto:



4.4.3. Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado	Amostra Saneada
1	R\$ 10.324,45	R\$ 10.324,45
2	R\$ 12.271,55	R\$ 12.271,55
3	R\$ 11.665,23	R\$ 11.665,23
4	R\$ 12.712,60	R\$ 12.712,60
5	R\$ 11.155,95	R\$ 11.155,95
6	R\$ 10.377,63	R\$ 10.377,63
7	R\$ 10.312,77	R\$ 10.312,77
8	R\$ 11.256,59	R\$ 11.256,59
9	R\$ 10.619,43	R\$ 10.619,43
10	R\$ 10.324,45	R\$ 10.324,45
N:	10	10
Média Aritmética:	R\$ 10.093,70	
Limite Inferior:	R\$ 7.065,59	
Limite Superior:	R\$ 13.121,81	

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

$$V_u = R\$ 10.093,70/m^2 - \text{setembro/2023}$$

Portanto, o **valor unitário de venda** de apartamento de 2 (dois) dormitórios no Condomínio Prive Cidade Jardim, resultante da homogeneização é de:

$$V_u = R\$ 10.093,70/m^2$$

(dez mil, noventa e três reais e setenta centavos por metro quadrado)

Válido para setembro/2023

4.5. VALOR DO APARTAMENTO Nº 178 DO BLOCO “B” DO CONDOMÍNIO PRIVE CIDADE JARDIM – V_{AP}

A partir do valor unitário do metro quadrado médio de apartamento no Condomínio em apreço, em relação à área privativa de apartamento, retro determinado, e de sua área privativa de **69,38m²**, obteremos o valor total do Apartamento nº 178 do Bloco “B” do Condomínio Prive Cidade Jardim, conforme expressão abaixo:

$$V_{AP} = V_{uPriv} \times A_{Priv}$$

Onde:

- V_{AP} – Valor do apartamento
- V_{uPriv} – Valor unitário básico para a área privativa de apartamento
- A_{Priv} – Área privativa do apartamento

Sendo:

$$V_{uPriv} = \text{R\$ } 10.093,70/\text{m}^2$$

$$A_{Priv} = 69,38 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{AP} = \text{R\$ } 10.093,70/\text{m}^2 \times 69,38 \text{ m}^2$$

$$V_{AP} = \text{R\$ } 700.300,91$$

5. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o Apartamento nº 178, localizado no 17º andar do Bloco “B” – integrante do Condomínio Prive Cidade Jardim, situado na Rua Ponta Delgada, nº 76 – Vila Olímpia – São Paulo/SP, pelo valor arredondado de:

$V_{AP} = R\$ 700.300,00$
(setecentos mil e trezentos reais)
(base - set/2023)

6. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 56 (cinquenta e seis) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 02 de outubro de 2.023.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº A4253-6