

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Processo 1068583-50.2019.8.26.0100
Perito Judicial Ronildo Dias



M.M. JUÍZ DE DIREITO CARAMURU AFONSO FRANCISCO DA 18ª VARA CIVEL DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO (SP).

Processo Digital nº: **1068583-50.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Empreendimento Nova Barão**
Executado: **Espólio de Moises Aron Pup**

Perito: Ronildo Dias Cerqueira

RONILDO DIAS CERQUEIRA, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Exº., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

São Paulo, 15 de maio de 2023

Termos em que,
Pede deferimento.

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 10/01/2023, o Perito RONILDO DIAS CERQUEIRA, matrícula nº 48029 do Portal de Auxiliares do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi nomeado pelo M.M. JUÍZ DE DIREITO CARAMURU AFONSO FRANCISCO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO (SP), para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 1068583-50.2019.8.26.0100

I – HISTÓRICO

Aos 15/03/2023, o Perito acima designado deu início na análise dos autos da ação judicial nº 1068583-50.2019.8.26.0100, processo eletrônico no portal do Tribunal de justiça da 18ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Em 15/03/2023 foi iniciada análise de documentos e busca de dados de mercado para elaboração do laudo. **Em 05/05/2023 foi realizada a diligência de vistoria e verificação do imóvel:** Uma sala comercial no Conjunto 415 o bloco 03 da Rua Barão de Itapetininga, 37 Centro – São Paulo – SP CEP 01042-916, localizada no 4º andar do EDIFÍCIO BARÃO III, minha entrada foi autorizada pelo Sr Edmilson que estava na recepção do referido edifício.

Foi colhida cópias das matrículas via portal de consulta GEOSAMPA.



II – OBJETOS DO LAUDO

fls. 201



CARDIA
ADVOCACIA

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº 1068583-50.2019.8.26.0100

CONDOMÍNIO EMPREENDIMENTO

NOVA BARÃO, já qualificado, por suas advogadas nos autos da presente **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COTAS CONDOMINIAIS** em face de **MOISES ARON PUP**, também já qualificado, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelente, e em atendimento ao r. despacho de fls.:

O executado já foi devidamente intimado de todas os valores apreendidos de sua conta corrente, conforme verifica-se nas intimações de fls. 93 /102 /175, quedando-se inerte.

Ante ao despacho de V.Exa., 01/09/21, requer a penhora sobre o conjunto 415 do Bloco 03 da Rua Barão de Itapetininga, 37, de propriedade do executado, visto que os valores apreendidos das contas correntes são insuficientes para abarcar o seu débito.

Requer ainda, que a penhora seja efetuada por esse ofício nos termos do art. 845 do CPC, informando desde já os termos necessários para penhora junto à ARISP:

Rua Barão de Itapetininga, 151 – 3ª Andar – Cj. 33 – São Paulo – SP – cep: 01042001 – Tel: 3120-3079/3259-8135
e_mail: contato@cardiaadvocacia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA DANIEL MERIZIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2021 às 09:13, sob o número WJMJ21418779806 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068583-50.2019.8.26.0100 e código BEE48A0.



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

| | | | |
|---|--------------------------|-----------------|---|
| CADASTRO DO IMÓVEL 006.024.0704-4 | EXERCÍCIO 2023 | NL 01 | DATA DO FATO GERADOR 01/01/2023 |
|---|--------------------------|-----------------|---|

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R BARAO DE ITAPETININGA, 37 - S415 BARAO III
CEP 01042-916
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BARAO DE ITAPETININGA, 37 - S415 BARAO III
CEP 01042-916

Contribuinte(s):
CPF 006.295.968-91 LEON FEFFER

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 3.357
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 3.357
Testada (m): 45,26

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 44
Área ocupada pela construção (m²): 1.945
Ano da construção corrigido: 1965
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

| ÁREAS (M2) | VALOR M2 | FATORES | | | BASE DE CÁLCULO | FATOR | | |
|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|-------|
| CONSTRUÍDA 44 | CONSTRUÇÃO 2.942,00 | DESOLESC 0,2400 | | | | CONSTRUÇÃO 31.068,00 | ESPECIAL 1,000000 | = (A) |
| TERRENO INCORP 3.357 | TERRENO 7.968,00 | PROFUND 0,7352 | TIPO TERRE 1,0000 | CONDOMIN 1,6000 | FRAÇÃO IDEAL 0,0008 | TERRE INCORPORADO 25.172,00 | ESPECIAL 1,000000 | = (B) |
| TERRENO NÃO INCORP | TERRENO | PROFUND | TIPO TERRE | CONDOMIN | FRAÇÃO IDEAL | TERRE NÃO INCORPORADO | ESPECIAL | = (C) |

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|-------|
| BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR | |
| 56.240,00 | 0,015 | -224,96 | 618,64 | 1,000000 | -37,24 | 581,40 | = (D) |

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

| | | | | | | | |
|---------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|-------|
| BASE DE CÁLCULO (C) | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR | |
| | | | | | | 0,00 | = (E) |

VALOR A PAGAR (R\$):

| | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|---------------|------------------------------------|
| TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) | VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA | ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | TOTAL A PAGAR | DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO |
| 581,40 | 0,00 | 0,00 | 581,40 | 09/02/2023 |

Data de Emissão: 08/05/2023



III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera celular ASUS_X00PD e trena eletrônica GLM 80 PROFESSIONAL – MARCA BOSCH.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhante e geolocalização semelhante, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a avaliação visual e técnica referente ao imóvel objeto desse laudo.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel **em 05/05/2023**.

Visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel. Condições físicas aparentemente muito boa, por se tratar de uma sala comercial na região central da maior cidade do país com facilidade de transporte para toda região de São Paulo e facilidade de acesso aos maiores pontos turísticos de São Paulo contando com a infra de hospitais, escolas e restaurantes.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de penhora conforme consta nos autos do processo nº 1068583-50.2019.8.26.0100



VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Tendo em vista a informatização dos portais de negociação imobiliária, para pesquisa de valores, foram consultados portais especializados e bem conceituados na comercialização de imóveis com as mesmas características ou parecidas dos objetos deste laudo.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

- Conforme lançamento de IPTU – 006.024.0704-4

- 44m² de área

IX – DESCRIÇÃO DO Imóvel

Uma sala comercial no conjunto 415 do 4º andar no EDIFÍCIO BARÃO III, com 2 elevadores de acesso a todos os andares, 16 salas comerciais por andar, escada de emergência de acesso a todos os andares e portaria em horário comercial.

X – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do imóvel; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.



Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 15 de maio de 2023.

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7



ANEXOS

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos;

ANEXO III: Mapa de Localização;

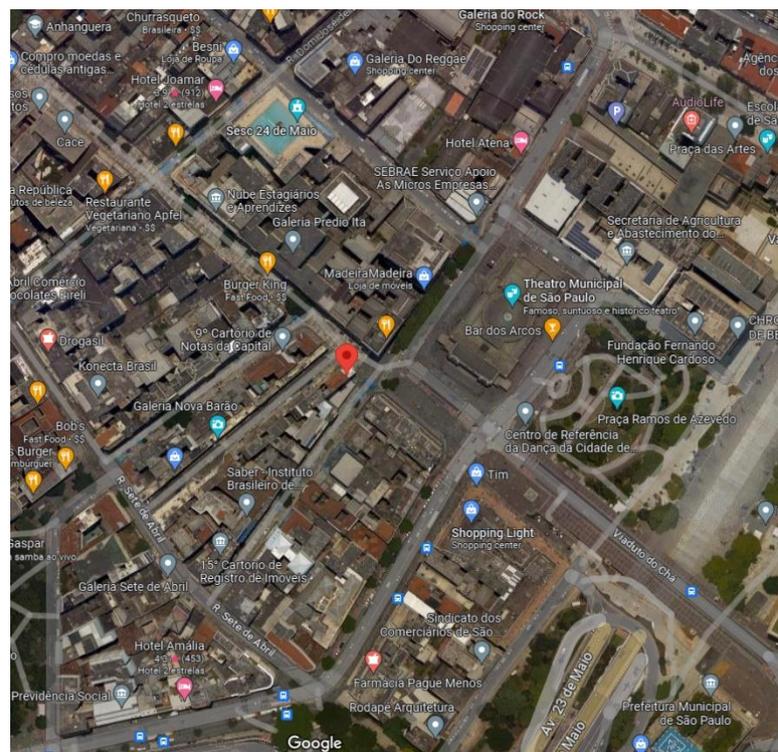
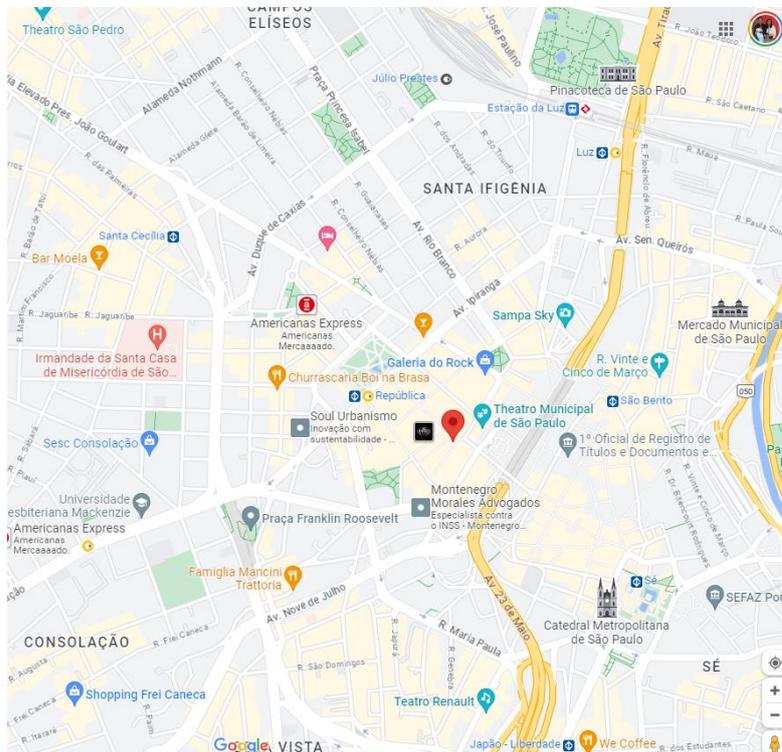
ANEXO IV: Fotografias;

ANEXO II: Memorial de cálculo

| Memorial de Calculo | | | | | |
|---|--|----------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO M² DO APARTAMENTO / AREA PRIVATIVA | | | | | |
| MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M² DAS 12 AMOSTRAS PESQUISADAS | | | | | |
| Média aritmética: | Soma do Valor do m2 das 12 amostras | = | R\$ 42.020,79 | = | R\$ 3.501,73 |
| | 12 (amostras) | | 12 | | |
| Valor do imóvel: | Area Total do imóvel em m² | x | Valor do m² médio | | |
| Valor do imóvel na média aritmética: | 44 | x | R\$ 3.501,73 | = | R\$ 154.076,22 |
| MÉDIA HOMOGEINIZADA | | | | | |
| Média Homogeinizada | Soma do Valor do m2 das 10 amostras | = | R\$ 31.505,39 | = | R\$ 3.150,54 |
| | 10 (amostras) | | 10 | | |
| Valor do imóvel: | Area Total do imóvel em m² | x | Valor do m² médio | | |
| Valor do imóvel na média Homogeinizada | 44 | x | R\$ 3.150,54 | = | R\$ 138.623,71 |
| Obs. Foram retirados os valores das amostras nº 3 e nº 10 (maior e menor valor) | | | | | |
| MÉDIA PONDERADA | | | | | |
| Valor do m ² do imóvel na média aritmética: | R\$ 3.501,73 | x | 20% | = | R\$ 4.202,08 |
| | R\$ 3.501,73 | x | -20% | = | R\$ 2.801,39 |
| Amostras acima de R\$ 4.202,08 e abaixo de R\$ 2.801,39 serão retiradas para efeito de calculo Foram retiradas as seguintes amostras: 03,04,10, com isso sobraram 9 amostras | | | | | |
| Média Ponderada | Soma do Valor do m2 das 9 amostras | = | R\$ 27.140,31 | = | R\$ 3.015,59 |
| | 9 (amostras) | | 9 | | |
| Valor do imóvel: | Area Total do imóvel em m² | x | Valor do m² médio | | |
| Valor do imóvel na média Ponderada | 44 | x | R\$ 3.015,59 | = | R\$ 132.685,96 |
| VALOR DO IMÓVEL | | | | | |
| Valor médio Estimado do imóvel | R\$ 141.795,30 | | | | |
| Límite inferior : | R\$ 127.615,77 | | | (variação até o máximo de -10%) | |
| Límite Superior: | R\$ 155.974,82 | | | (variação até o máximo de +10%) | |
| Valor arredondado arbitrado: | R\$ 150.000,00 | | | | |
| Valor médio do m² arbitrado: | R\$ 150.000,00 | : | 44,00 | = | R\$ 3.409,09 |



ANEXO III – Mapa de Localização do “Rua Banibas, 234 – Alto de Pinheiros – São Paulo – SP”

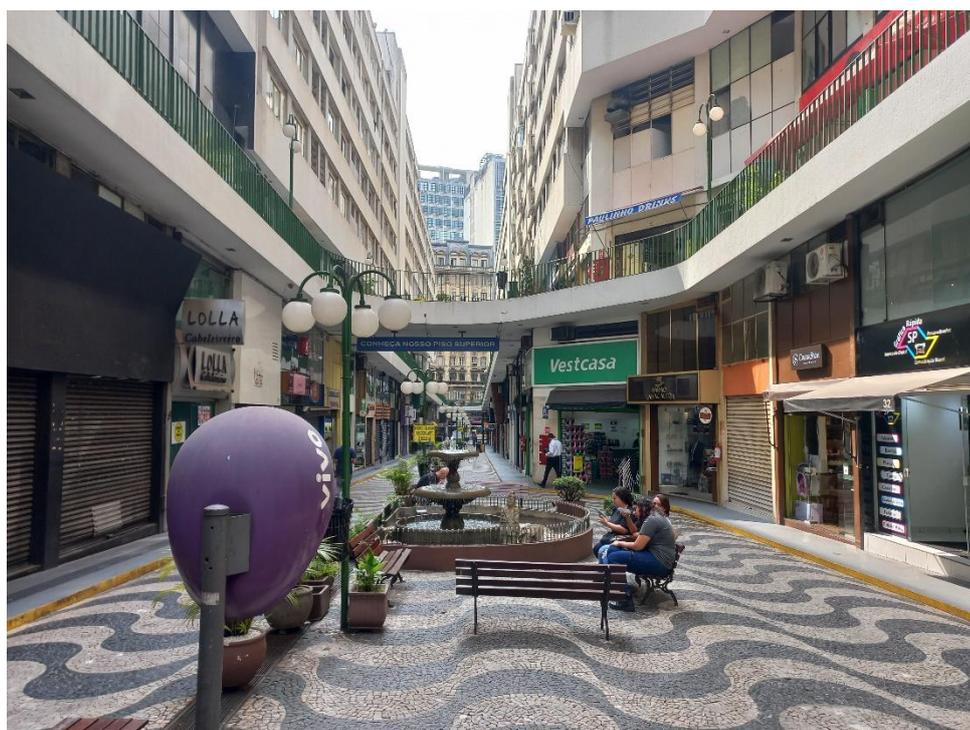


Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020
Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827
Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia

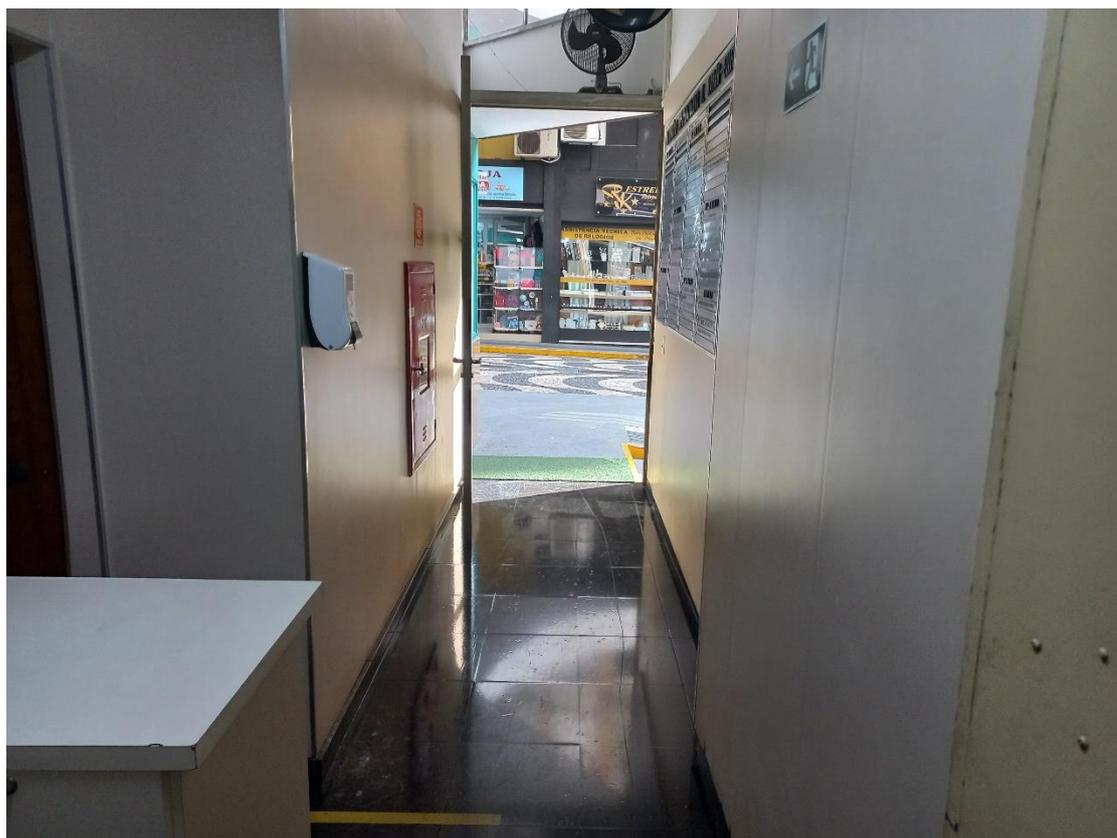
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONILDO DIAS CERQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2023 às 13:12, sob o número WJMJ23409027220. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068583-50.2019.8.26.0100 e código 3DN1xik6.

ANEXO IV: Fotografias

FACHADA Principal e áreas internas



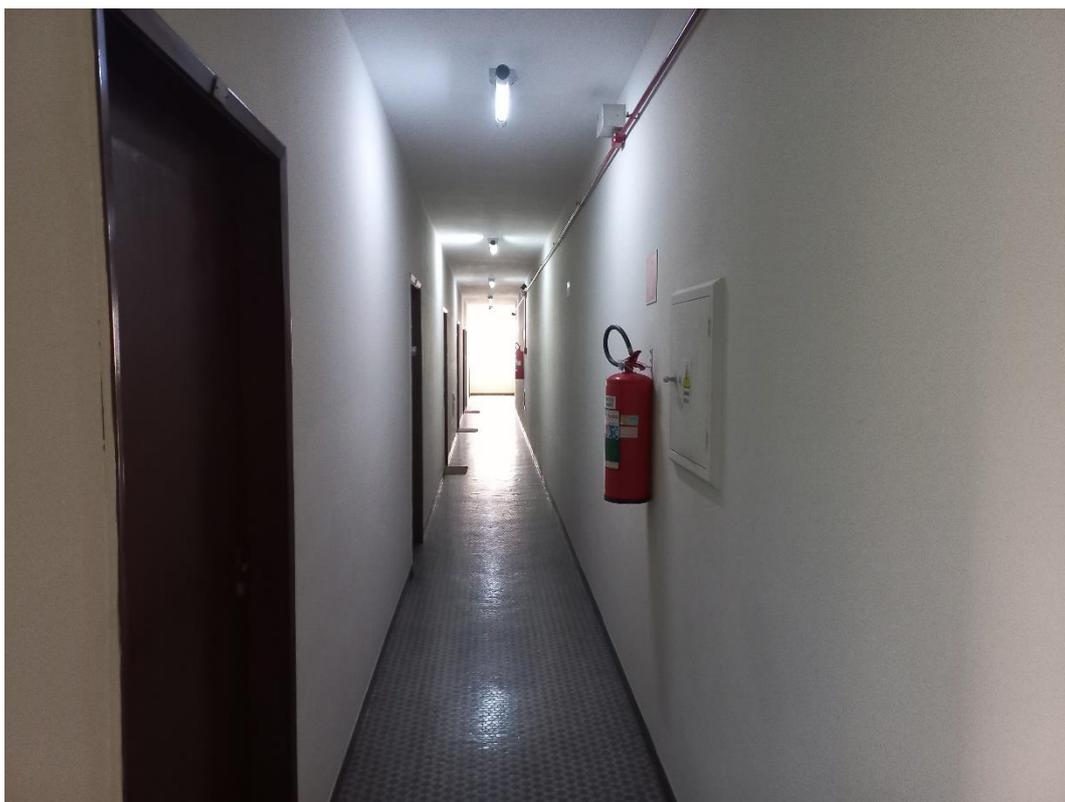


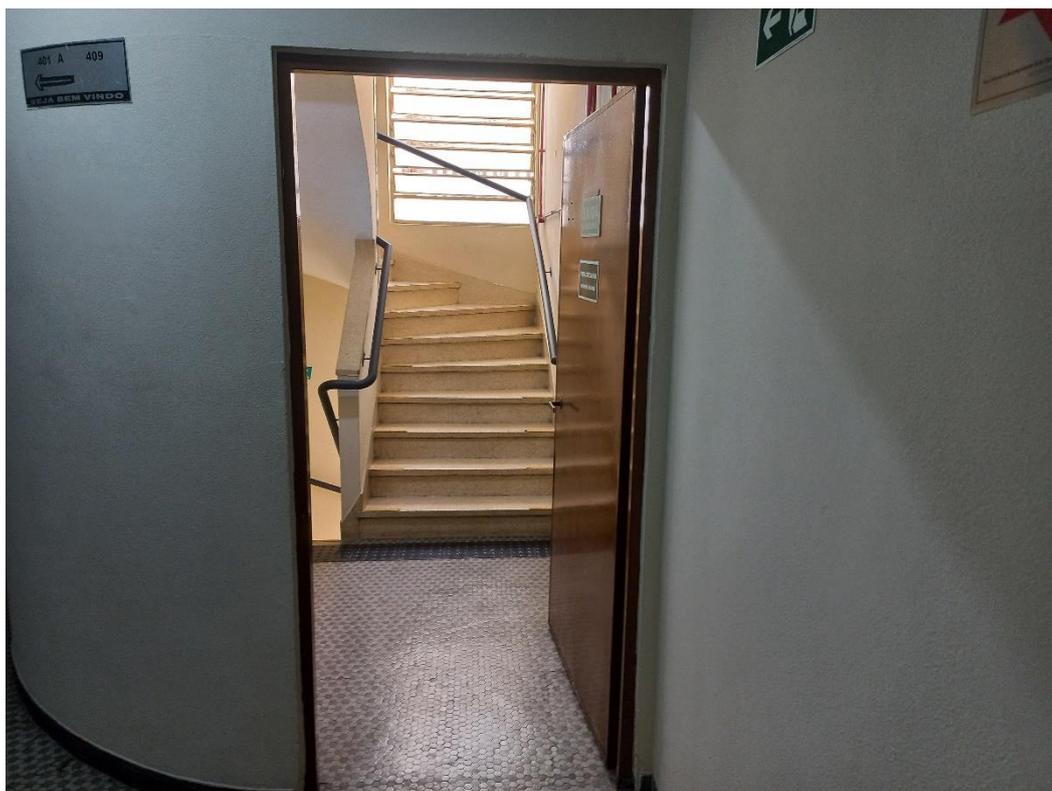




Area térrea Estacionamento

Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020
Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827
Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia









ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 19 páginas todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última para processos físicos ou assinados eletronicamente para processos eletrônicos.

São Paulo, 15 de maio de 2023

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7