

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO/SP.

Processo Nº 0123700-24.2011.8.26.0100

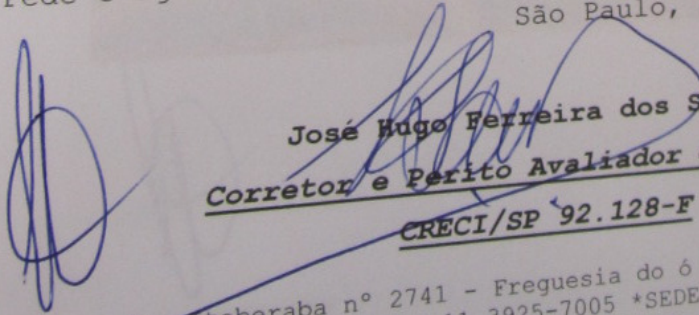
JOSE HUGO FERREIRA DOS SANTOS, perito avaliador, corretor de imóveis, devidamente inscrito nos CRECI/SP 92.128-F, nomeado nos autos da AÇÃO SUMARIA DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em face de JOSE FONSECA NETO, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento de respeitável decisão de fls 221, dando por terminado os estudos, diligencias e vistorias, vem apresentar o **LAUDO PERICIAL** calcado nas conclusões expressas, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 469, apartamento 11, CEP 01317-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matrícula 24.105, 1º Oficial de registro de imóveis, comarca de São Paulo- Capital e IPTU contribuinte 005.035.0713-1.

Requer de vossa excelência a expedição do mandado de levantamento para receber os honorários de fls. 219/220.

Termos em que,

Pede e aguarda deferimento.

São Paulo, 13 de Março de 2017.

  
José Hugo Ferreira dos Santos  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

CRECI/SP 92.128-F

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do Ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 1 de 25



226

LAUDO PERICIAL

RESUMO

Valor de R\$ 597.999,26  
(quinhentos e noventa e sete mil novecentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos).

Maio de 2017.

Vista do prédio localizado na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 469, apartamento 11, CEP 01317-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matrícula 24.105, 1º Oficial de registro de imóveis, comarca de São Paulo- Capital e IPTU contribuinte 005.035.0713-1.

Fotos do Prédio



*[Handwritten signature]*

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do Ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



FOTO DA ENTRADA PRINCIPAL

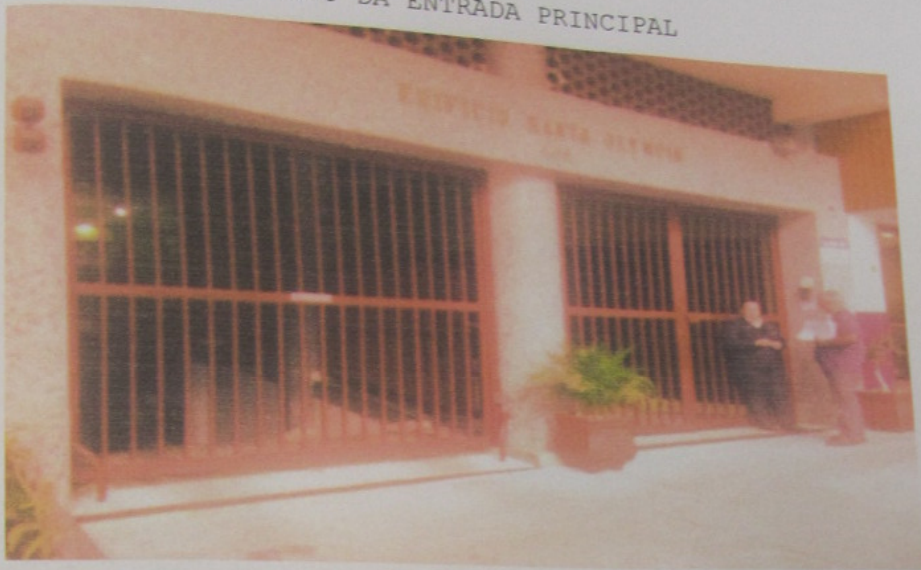


FOTO DA PORTARIA

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)





FOTO DOS 02 ELEVADORES



FOTOS ESCADAS DE INCÊNDIO

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do Ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 4 de 25



FOTO DA ENTRADA DA GARAGEM

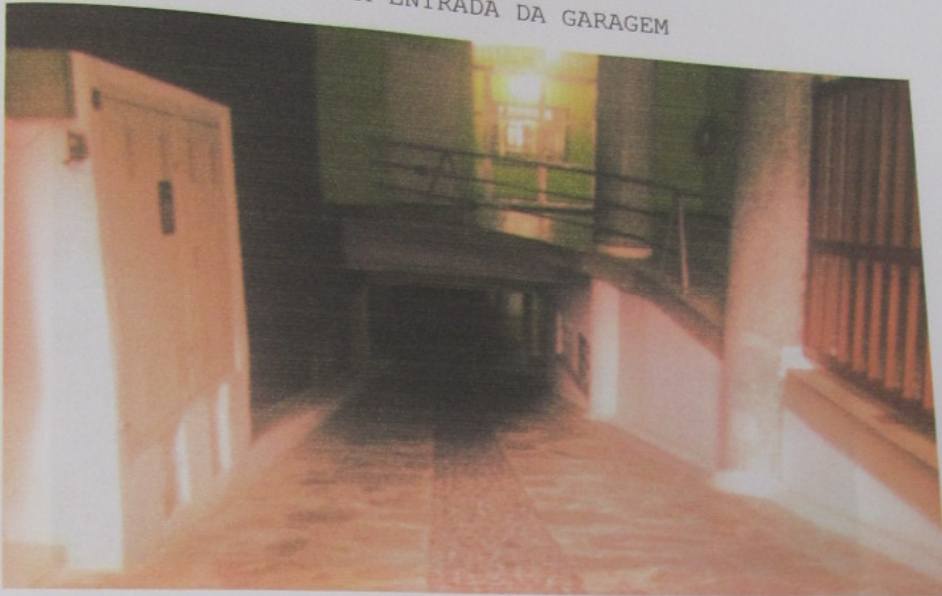


FOTO DO HALL DE ENTRADA



FOTO DO HALL DE ENTRADA

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 5 de 25



230

FOTOS DE DENTRO DO APARTAMENTO

SALA, VISTA DA ENTRADA



SALA, VISTA DA SACADA



Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

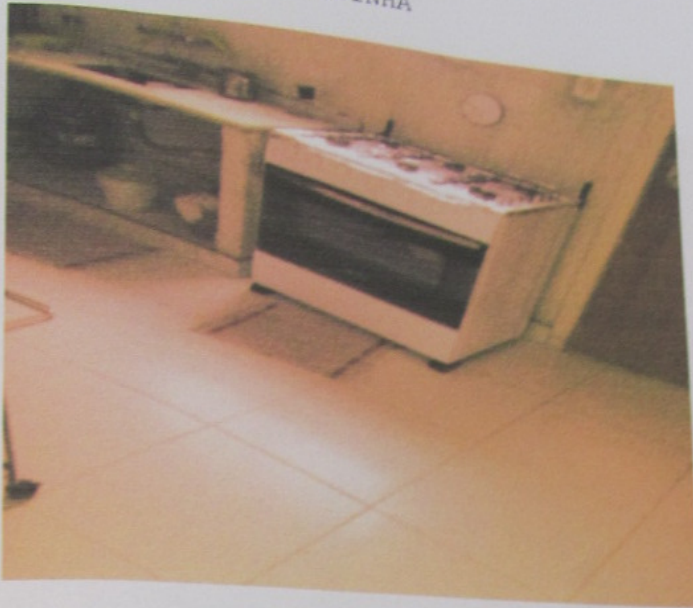
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



231

COZINHA



Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do Ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



232

SACADA, VISTA DA ESQUERDA PARA DIREITA



SACADA, VISTA DA DIREITA PARA ESQUERDA

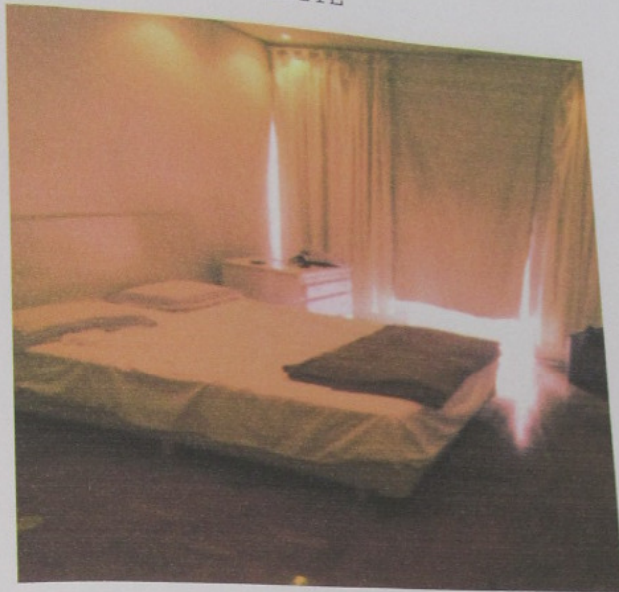


Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 8 de 25



SUÍTE



BANHEIRO DA SUÍTE



*[Handwritten scribble]*

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



234

QUARTO 01



QUARTO PEQUENO



*[Handwritten signature]*

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



FOTOS BANHEIRO 02

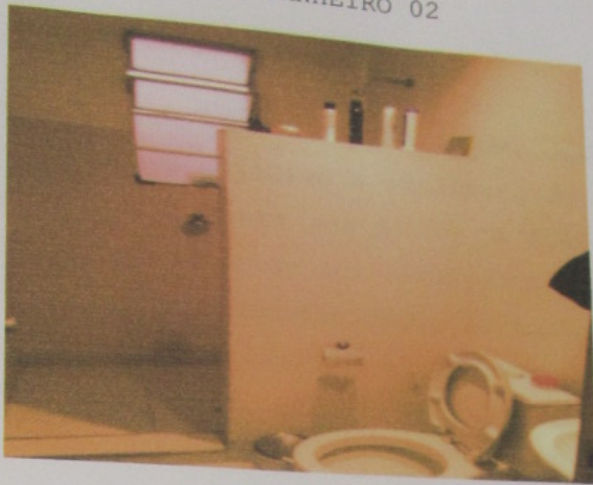


FOTO VAGA FIXA COBERTA



*[Handwritten blue scribble]*

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



I-Observações Preliminares

De acordo com o respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 221, o presente LAUDO tem o objetivo a avaliação do apartamento, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO JUDICIAL, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO SANTA OLYMPIA em face de JOSE FONSECA NETO, em curso na 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO/SP, autos N° 0123700-24.2011.8.26.0100

II- VISTORIA

A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. JOSÉ FONSECA NETO

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 469, no quarteirão completo pelas vias; Rua Jandaia e Av. Brigadeiro Luiz Antonio.

A reprodução do mapa oficial da cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel;

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br/](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br/) atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br



237



Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
 Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PRÓPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a prefeitura de São Paulo a situação atual  
imóvel esta registrada sob o numero de contribuinte  
005.035.0713-1 - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL -  
IPTU 2017, são mostrados a seguir;

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017**

Cadastro do Imóvel: 005.035.0713-1

Local do Imóvel:  
AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 499 - AP 11  
CEP 01317-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 499 - AP 11  
CEP 01317-000

Contribuinte(s):  
CPF 965.790.308-44 JOSE FONSECA NETO

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.000	Terçada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal	0,0211
Área total (m²):	1.000		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	138	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	1954		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	4.115,00		
- da construção:	2.007,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	121.923,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	55.394,00		
Base de cálculo do IPTU:	177.317,00		

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/08/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br/](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br/) atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos e privados;

- Pavimentação asfáltica;
- Guias
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correios;
- Coleta de Lixo;
- Transporte coletivo próximo
- Metrô
- Escolas e faculdades
- Mercados
- Padarias
- Bancos
- Cartórios
- Fóruns
- Prefeitura
- Comercio de grande movimentação
- Hospitais
- Restaurante
- Teatros
- Igrejas e Templos
- Museus Históricos
- Academias
- Hotéis
- Bibliotecas
- Praças e Parques

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do Ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação comercial é de âmbito predominantemente comercial, conforme segue; postos de serviços;

lojas,  
bancos,  
padarias,  
bares,  
farmácias,  
papelarias,  
consultórios,  
escolas,  
supermercados,

dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes á Av. Brigadeiro Luiz Antonio.

A ocupação comercial é caracterizada por edificações de grandes edifícios comerciais e residenciais, de PADRÃO SUPERIOR.

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



241

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de regularização e qualificação, com urbanização consolidada, infra-estrutura completa.

2.2 DO IMÓVEL

2.2.1 - APARTAMENTO

Topografia; Plano, no nível da via;

Condições no solo e superfície; Firme e seco;

Formato; Edifício

Situação; Frente única.

O imóvel avaliando está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 24.105.

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o apartamento descrito, encontra-se sem benfeitorias ou reformas, conforme fotos anexas.

- DO CONDOMINIO

O condomínio possui 02(dois) elevadores e vaga fixa de garagem.

- DO EDIFICIO

O edificio é composto por 08 (oito) pavimentos para apartamentos, com 32(trinta e dois) apartamentos por andar, sendo 01 (uma) Sobreloja e 02(dois) comércios dos dois lados da entrada principal.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento n° 11, objeto da presente avaliação, está localizada no 1°, andar, do condomínio Santa Olympia.

Possui área de 137,0541 m<sup>2</sup>, sendo 121,64 m<sup>2</sup> de área útil e 15,4141 m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 21,100 m<sup>2</sup> ou 2.1100% no terreno e coisas comuns.

Av. Itaberaba n° 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



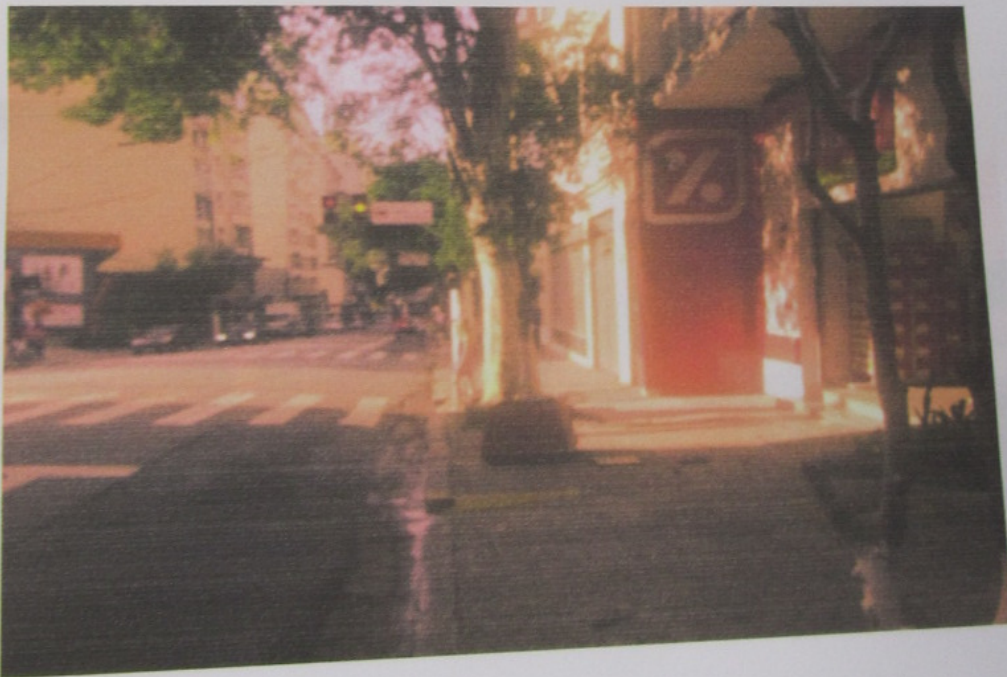
O apartamento possui 02 dormitórios, 01 suíte, sala, cozinha, 01 banheiro e 01 sacada.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 48 anos aproximadamente.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográficas que segue;

Vista da via onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, notando-se o comercio, bem como as características da região.

Vista, para Direita.



Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 19 de 25



244

vista, para Esquerda.



Vista, da frente do Prédio.



Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 20 de 25



características construtivas do apartamento

pisos da sala, e quartos: em Tacos  
pisos da cozinha e banheiros: em pisos frios  
Tetos da sala e quartos: rebaixado com gesso  
Portas e Janelas: Antigas da época  
Banheiro e Cozinha sem azulejos, sacada com pastilhas no  
piso bem antiga.

### III- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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.

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;

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado á realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do método comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutiva, 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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) ATUALIZAÇÃO: Não será feito a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos á 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.

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



246

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizados 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 á razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção á razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI- RECOMENDAÇÕES do referido Estudo.

- DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

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 a venda de imóveis na mesma região geoeconômica.

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na seqüência.

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 de 137,0541 M2, sendo 121.64 m2 de área útil e 15.4141 m2 de área comum, correspondo-lhe a fração ideal de 21,100 m2 ou 2,1100% no terreno e resultou em:

R\$ 4.916,14 (quatro mil novecentos e dezesseis reais e quatorze centavos) o M2, totalizando o valor de R\$ 597.999,26 (quinhentos e noventa e sete mil novecentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos).

#### CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo em AÇÃO SÚMARIA DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em face de **JOSE FONSECA NETO**, em cumprimento de respeitável decisão de fls 221, dando por terminado os estudos, diligencias e vistorias, pelo qual chegou ao valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 469, apartamento 11, CEP 01317-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matrícula 24.105, 1º Oficial de registro de imóveis, comarca de São Paulo- Capital e IPTU contribuinte 005.035.0713-1, em curso na 22º Vara

Av. Itaberaba nº 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP

Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA

[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)



cível do fórum central da capital de São Paulo, autos n°  
0123700-24.2011.8.26.0100, é de:

Valor de R\$ 597.999,26  
(quinhentos e noventa e sete mil novecentos e noventa e  
nove reais e vinte e seis centavos).

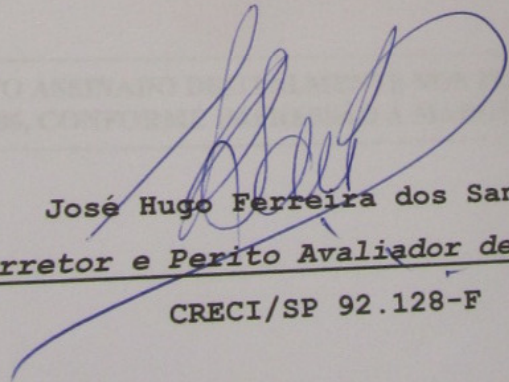
Maio de 2017.

Consta o presente LAUDO de 25 (vinte e cinco),  
folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas  
e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Requer de vossa excelência a expedição do  
mandado de levantamento para receber os honorários de fls.  
219/220.

Termos em que,  
Pede e aguarda deferimento.

São Paulo, 13 de Março de 2017.

  
José Hugo Ferreira dos Santos  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI/SP 92.128-F

Av. Itaberaba n° 2741 - Freguesia do ó CEP: 02739-000/SP  
Telefones: 11 3925-7005 \*SEDE PROPRIA  
[www.ferreirasantosimoveis.com.br](http://www.ferreirasantosimoveis.com.br) / [atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br](mailto:atendimento@ferreirasantosimoveis.com.br)

Página 25 de 25