

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

259  
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO



Protocolo - Celis  
J. de Souza  
- 1º de

08/02/2013

CLÁUDIA LONGOBARDI CAMPANA  
Juíza de Direito

PROCESSO 0058721-22.2012.8.26.0002

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA da ação requerida por CONDOMÍNIO PORTAL DOS PRÍNCIPES contra SOLANGE DE FÁTIMA ROCHA DA CRUZ GIMENEZ E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

260  
A

## SUMÁRIO

### **CAPÍTULO I:**

Objetivo da avaliação ..... 3

### **CAPÍTULO II:**

Vistoria ..... 3

### **CAPÍTULO III:**

Avaliação ..... 16

### **CAPÍTULO IV:**

Conclusão ..... 23

### **CAPÍTULO V:**

Encerramento ..... 24

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

261  
R2

## I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do apartamento 22 do Edifício Príncipe Gustavo, integrante do Portal dos Príncipes, situado na Rua Luis de Oliveira nº 260, Jardim Dom José.

A vaga nº 17, objeto da matrícula 259.216 do 11º Cartório de Registro de Imóveis, não será incluída na avaliação do apartamento 22 (vide respeitável decisão de fls. 167).

## II - VISTORIA

### II.1 - Localização do condomínio

O Portal dos Príncipes está localizado na Rua Luis de Oliveira nº 260, na quadra completada pela Rua Hipólito da Silva, Rua Nicolo di Pietro, Rua Tajal e Estrada de Itapecerica, como indica o mapa exibido adiante.



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGF CIVIL - CREA 80339/D

262  
A

### Mapa de localização



A região tem características mistas, sendo observadas ocupações horizontais e usos residencial e comercial. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP ("Norma para avaliação de imóveis urbanos"), a região enquadra-se no Grupo I ("zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal").

### II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o Portal dos Príncipes está situado na Quadra 117 do Setor 181. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Luis de Oliveira é igual a 216,00.

### II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZMa (Zona Mista Ambiental), assim definida no artigo 11 da Lei nº 16.402/2016:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVP1Z.

263

**Lei nº 16.402/2016 - artigo 11**

As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I- Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II- Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZMa são aqueles indicados no quadro abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

**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		Frente (f)	Fundos e laterais			
									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	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
APLICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

**II.4 - Melhoramentos públicos**

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORRES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVP/LZ.

264  
R

### II.5 - Características do condomínio

Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017"), os blocos de apartamentos do Portal dos Príncipes - que são numerados de 1 a 9 (1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6B, 7B, 8B e 9B), totalizando quatorze blocos - enquadram-se todos no padrão simples.

Os edifícios têm vinte e seis anos; são compostos de quatro pavimentos ( térreo mais três pavimentos superiores), com quatro apartamentos por pavimento, e são desprovidos de elevador. Os apartamentos dos quatorze blocos têm todos a mesma tipologia (apartamentos com dois dormitórios) e encerram todos a mesma área privativa.

O condomínio é dotado de portaria, estacionamento (com uma vaga por apartamento), playground (três), quadra poliesportiva, piscina, salão de festas (dois), churrasqueira (duas) e brinquedoteca.

### II.6 - Características do apartamento 22

Está localizado no primeiro andar do Edifício Príncipe Gustavo (Bloco 5A); encerra uma área privativa de 47,34 m<sup>2</sup>; está em mau estado de conservação (porta de entrada danificada; o carpete de madeira aplicado nos pisos da sala e dos dormitórios está deteriorado; ausência de azulejos na lavanderia e no banheiro; vidro quebrado no caixilho da lavanderia; e sinais de umidade no forro do banheiro); e é composto de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 20) ilustram o Portal dos Príncipes e o apartamento 22 do Edifício Príncipe Gustavo (Bloco 5A).



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

265

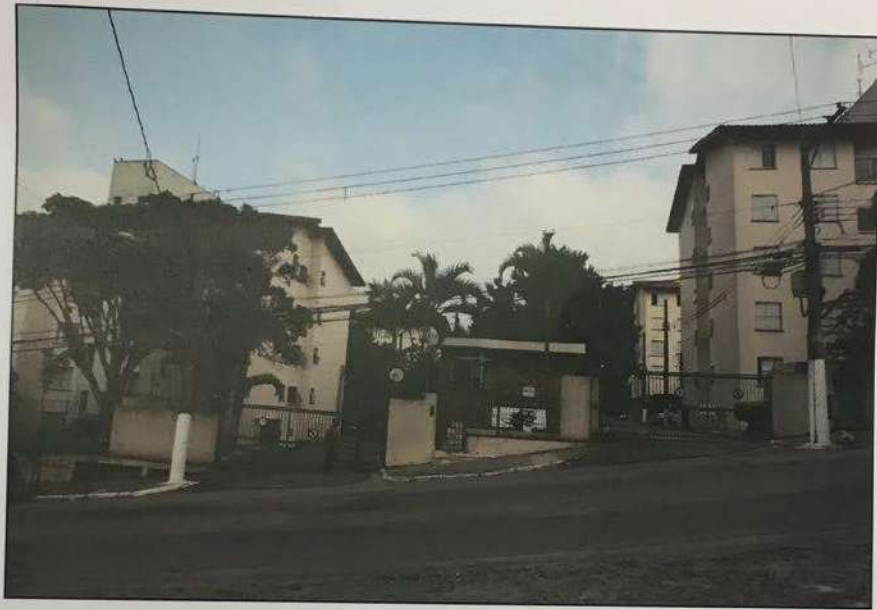


FOTO 1 - Vista do Portal dos Príncipes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPZ.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGRº CIVIL - CREA 60339/D

266  
A



FOTOS 2/3 - Vista da Rua Luis de Oliveira. A seta amarela indica o Portal dos Príncipes.

,10  
 20,  
a).  
ite,  
L:  
2A  
19  
nte  
da  
ito  
de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPJZ.



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

267



FOTOS 4/5 - Vista do Portal dos Príncipes.

10, 20, (a). nte, AL: EA 019 inte da nto de   Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVP1Z.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

268  
R



FOTO 6 - Vista do Edifício Príncipe Gustavo.

7,10

120,

(a).

nte,

AL:

EA

019

inte

da

ento

de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 020000008VPIZ.

269  
B



**FOTOS 7/8** - A fotografia da esquerda ilustra a entrada do Edifício Príncipe Gustavo (pavimento térreo); e a fotografia da direita ilustra o primeiro andar. A seta amarela indica o apartamento avaliando (apartamento 22).

7,10

120,

r(a).

ente,  
AL:  
REA  
2019  
inte  
a da  
ento  
z de

P

A  
il.  
a  
o  
o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BYPIZ.



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

27e  
B



FOTOS 9/10/11 - Porta de entrada do apartamento 22.

7,10

-120,

Dr(a).

ente,  
IAL:  
REA  
2019  
uinte  
la da  
rento  
iz de

SP

A  
val.

a  
no  
go



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPIZ.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

241  
RS



FOTOS 12/13/14 - Sala do apartamento 22 e circulação dos dormitórios.



77,10

5-120,

Dr(a).

ente,  
IAL:  
REA  
2019  
guinte  
ida da  
mento  
uiz de



SP

e. A  
nal.

u a  
no  
igo



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

272



FOTOS 15/16 - Cozinha e lavanderia.

77,10

6-120,

Dr(a).

esente,  
**ICIAL:**  
**CREA**  
**2019**  
eguinte  
ada da  
amento  
uiz de

-SP

te. A  
mal.

u a  
no  
hgo



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPJZ.



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

273  
B



FOTOS 17/18/19/20 - Dormitórios e banheiro.

5 77,10

36-120,

, Dr(a).

resente,  
**CIAL;**  
**CREA**  
**E 2019**  
seguinte  
nada da  
tamento  
Luiz de

6,

lo-SP

parte. A  
cional.

o ou a  
ico no  
ódigo



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 020000008VPZ.

274  
B

**III - AVALIAÇÃO**

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP ("Norma para avaliação de imóveis urbanos").

2. A avaliação será norteada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o valor do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do valor de venda de outros apartamentos localizados na região de interesse).

3. A pesquisa foi realizada no Portal dos Principes. Portanto, os apartamentos pesquisados são semelhantes ao apartamento avaliando; e a semelhança é verificada em relação ao porte (área privativa) e número de dependências (todos os apartamentos têm as mesmas dependências). Contudo, a semelhança não é verificada: **(a)** em relação à vaga de garagem, porque os apartamentos pesquisados têm todos uma vaga de garagem, enquanto o apartamento avaliando, para efeito de avaliação, comparece sem a respectiva vaga de garagem; e **(b)** em relação ao padrão e estado de conservação do apartamento, porque os apartamentos pesquisados observam todos a condição de apartamento reformado e em bom estado de conservação, enquanto o apartamento avaliando observa a condição de apartamento sem reforma e em mau estado de conservação. Essas duas diferenças (a vaga de garagem e o padrão e estado de conservação do apartamento) serão ponderadas através do valor e dos pesos indicados abaixo.

- Paradigma: apartamento sem vaga de garagem  
⇒ Valor de uma vaga = R\$ 15.000,00
  
- Paradigma: apartamento sem reforma e em mau estado de conservação  
⇒ Peso do apartamento sem reforma e em mau estado de conservação = 1,00  
⇒ Peso do apartamento reformado e em bom estado de conservação = 1,15

□

R\$ 77,10

86-120,

, Dr(a).

resente,  
**CIAL**  
**CREA**  
**E 2019**  
seguinte  
tada da  
amento  
Luiz de

6,

o-SP

arte. A  
cional,  
o ou a  
lico no  
Código



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MORGORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22/2012.8.26.0002 e o código 02000000BVP/Z.

245  
8

4. Os valores pesquisados, quando provenientes de oferta, serão reduzidos em 10%, de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

5. Os valores pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de valor unitário (valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento).

6. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento; e de apartamento sem vaga de garagem, sem reforma e em mau estado de conservação) resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

### III.2 - Amostra pesquisada

#### Elemento I:

**Imóvel:** Edifício Príncipe Rainier - apartamento 13  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 210.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Imobiliária Leal Invest - Roseli - 5512.8072

$$V_{ui} = [(210.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.196,00/m^2$$

77,10  
-120,  
Dr(a).  
sente,  
**IAI:**  
**REA**  
**2019**  
quinte  
da da  
mento  
iz de

SP

te. A  
mal.  
ou a  
o no  
digo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOCFORRES. Para acessar os outros profissionais, acesse o site <https://reaj.br.br>.  
0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 00000008VPIZ



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

216  
B

Elemento 2:

**Imóvel:** Edifício Príncipe Guilherme - apartamento 13  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 230.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Imóveis Viriato - Douglas - 5181.1313

$$V_{u2} = [(230.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.527,00/m^2$$

Elemento 3:

**Imóvel:** Edifício Príncipe George - apartamento 22  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 220.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Imóveis Viriato - Douglas - 5181.1313

$$V_{u3} = [(220.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.361,00/m^2$$

77,10  
5-120,  
Dr(a).  
esente,  
**REAL:**  
**CREA**  
**2019**  
guinte  
da da  
mento  
uiz de

SP

rie. A  
ional,  
ou a  
co no  
ódigo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MCGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000008VPIZ.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

277  
R

**Elemento 4:**

**Imóvel:** Edifício Príncipe Victor - 2º andar  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 210.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Silvio - 4750.6766

$$V_{u4} = [(210.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.196,00/m^2$$

**Elemento 5:**

**Imóvel:** Edifício Príncipe George - apartamento 22  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 230.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Fábio Coelho Imóveis - Regina - 2924.1282

$$V_{u5} = [(230.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.527,00/m^2$$

- R\$ 77,10

05886-120,

naro, Dr(a).

ao presente,  
**UDICIAL:**  
**044, CREA**  
**L DE 2019**  
o seguinte  
designada da  
apartamento  
Rua Luiz de

9/2006,

o Paulo-SP

te da parte. A  
eira funcional.  
xecutá-lo ou a  
rio público no  
ido do Código



documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGGIFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo nº 05886-120/2019-0, o número de distribuição do processo nº 05886-120/2019-0 e o número de distribuição do processo nº 05886-120/2019-0.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

278  
B

**Elemento 6:**

**Imóvel:** Apartamento 41 - sem indicação do bloco  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 218.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Metrópole Paulista Imóveis - Luiz - 99262.9649

$$V_{u6} = [(218.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.328,00/m^2$$

**Elemento 7:**

**Imóvel:** Edifício Príncipe Eduardo - 2º andar  
área privativa = 47,34 m<sup>2</sup>  
apartamento com uma vaga de garagem  
apartamento reformado, em bom estado de conservação

**Valor de venda:** R\$ 240.000,00 (oferta - abril de 2019)

**Fonte:** Tetos Negócios Imobiliários - João - 93009.6955

$$V_{u7} = [(240.000,00 \times 0,90 - 15.000,00) \div 47,34] \times (1,00 \div 1,15) = R\$ 3.692,00/m^2$$

R\$ 77,10

386-120,

o, Dr(a).

presente,

**ICIAL:**

**CREA**

**DE 2019**

seguinte

gnada da

rtamento

Luiz de

06,

ilo-SP

parte. A  
uncional.

o-lo ou a  
blico no  
Código



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVP/LZ.



279  
B**III.3 - Valor unitário de venda**

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1	3.196,00
2	3.527,00
3	3.361,00
4	3.196,00

Elemento	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
5	3.527,00
6	3.328,00
7	3.692,00

- Média geral da amostra =  $23.827,00 \div 7 = \text{R\$ } 3.404,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
  - ⇒ limite inferior:  $3.404,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.383,00/\text{m}^2$
  - ⇒ limite superior:  $3.404,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.425,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra =  $\text{R\$ } 3.404,00/\text{m}^2$

**Valor unitário de venda = R\$ 3.400,00/m<sup>2</sup>**

valor de venda por metro quadrado de área privativa de apartamento  
apartamento sem vaga de garagem

apartamento sem reforma, em mau estado de conservação

Data-base: abril de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPJZ.

06,

ilo-SP

parte. A  
ncional.

lo ou a  
blico no  
o Código

86-120,

Dr(a).

presente,  
**ICIAL:**  
**CREA**  
**E 2019**  
seguinte  
nada da  
tamento  
Luiz de

R\$ 77,10

0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 02000000BVPJZ



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGRº CIVIL - CREA 60339/D

280  
A

**III.4 - Valor do apartamento 22**

O valor de venda do apartamento 22 (apartamento com 47,34 m<sup>2</sup> de área privativa), já considerada a sua condição (apartamento sem vaga de garagem, sem reforma e em mau estado de conservação), resulta igual a:

- Área privativa do apartamento = 47,34 m<sup>2</sup>
- Valor unitário = R\$ 3.400,00/m<sup>2</sup>
- Valor do apartamento = 47,34 x 3.400,00 = R\$ 160.956,00

**Valor de venda do apartamento 22 (sem a vaga de garagem) = R\$ 161.000,00**

Data-base: abril de 2019

RS 77,10

5886-120,

aro, Dr(a).

o presente,  
**DICIAL:**  
**44. CREA**  
**DE 2019**  
o seguinte  
signada da  
apartamento  
rua Luiz de

2006,

Paulo-SP

e da parte. A  
ira funcional.

recatá-lo ou a  
to público no  
do do Código



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

281  
A

**IV - CONCLUSÃO**

O valor de venda do apartamento 22 do Edifício Príncipe Gustavo, integrante do Portal dos Príncipes, situado na Rua Luis de Oliveira nº 260, Jardim Dom José, resulta igual a:

**Valor de venda do apartamento 22 (sem a vaga de garagem) = R\$ 161.000,00**  
(cento e sessenta e um mil reais)  
Data-base: abril de 2019

R\$ 77,10

5886-120,

aro, Dr(a).

o presente,  
**JUDICIAL:**  
**44, CREA**  
**DE 2019**

o seguinte  
designada da  
apartamento  
Rua Luiz de

/2006,

Paulo-SP

te da parte. A  
tira funcional.

recontá-lo ou a  
to público no  
do do Código



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0058721-22.2012.8.26.0002 e o código 020000008V/PZ.



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

282  
PA

**V - ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 24 (vinte e quatro) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de abril de 2019

  
**MARIO DE SOUZA JUNIOR**