

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24^a VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EVOLUTION PARAISO.

RDO: MEGA STONE COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA. ME

PROCESSO 1052306-90.2018.8.26.0100

Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado por sua nomeação à folhas 191 dos Autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EVOLUTION PARAISO** em face de **MEGA STONE COMÉRCIO DEMATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA. ME** e outros, em Ação de Cumprimento de Sentença, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	04
IV – Avaliação.....	08
V - Conclusão.....	08
VI - Encerramento.....	09

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.....	11
II – Memória de Cálculo.....	23
III - Certidão Cadastral do Imóvel.....	24

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I – OBJETIVO

Tem o presente laudo o objetivo de apresentar o valor do imóvel comercial cuja matrícula é nº 117.951 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Cadastro na Prefeitura nro 0.38.009.1074-8, penhorado à folhas 254 dos Autos do referido processo.

II – OBJETO

Trata-se de um Conjunto Comercial de nº 506, no 5º pavimento do Condomínio Edifício Evolution Paraíso, situado à Rua Apeninos, 400, 406, 410, 412, 418 e 426, esquina da Rua Dr. João Morais, no 2º Subdistrito – Liberdade, cujas características a seguir serão apresentadas:



i) Localização

O imóvel acha-se localizado em bairro importante, cujas características a seguir serão apresentadas:



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Tipo/ Distância	Até 500m	de 500m à 1.000m	Acima de 1.000m
Comércio	X		
Rede Bancária	X		
Transporte Coletivo	X		
Saúde		X	
Lazer		X	
Rodovias			X
Avenidas principais	X		
Segurança	X		

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	
Bairro	Antigo
Ocupação principal	Comercial
Tráfego local	Moderado/intenso
Padrão predominante	Médio/Superior

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARADIGMA		
Imóvel	Área Útil	Área Comum
Conj. Comercial	25,050m ²	28,242m ²
Área total	Fração Ideal	Idade
53,292m ²	0,007894	5 anos
Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
Médio – 1,836 (Escr.)	"a"	0,979
Garagem	Cadastro de Contrib.	Índice Fiscal
1 vaga	038.009.1074-8	1.012,00

III – VISTORIA

Em 03 de dezembro do corrente ano, às 10:00h, este signatário dirigiu-se ao local do imóvel constante nos Autos, sendo atendido pelo Sr. Carlos, gerente da Administração do Condomínio, o qual acompanhou até o local para a vistoria, cujas características a seguir se descreve:

CONJUNTO COMERCIAL		
Sala		
Piso: Cimentado	Parede: Latex sobre reboco	Teto: Laje
Banheiro:		
Piso: Cerâmico	Parede: Azulejo	Teto: Gesso
Sacada		
Piso: Cerâmico	Frente: Grade de Ferro	Laterais: Latex sobre reboco

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Fotografias ilustrativas



Logradouro



Vista Frontal



Recepção

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Elevadores



Numeral da unidade e vista parcial interna



Vista interna da sala e sanitário

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Sanitário e vista do teto sem acabamento



Varanda



Idem

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

V – AVALIAÇÃO

A avaliação será feita conforme recomenda a Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados foram saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

Valor do Conjunto "V_c"

$V_c = A \times V_{us} \times F_{oc}$, onde "A" é a área útil do conjunto = 25,05m², V_{us} é o valor unitário saneado e homogeneizado = 11.289,07 e F_{oc} = 0,979

$$V_c = A \times V_{us} \times F_{oc}$$

$$V_c = 25,05 \times 11.289,07 \times 0,979 = 276.852,59$$

Valor do Conjunto Comercial = R\$ 276.852,59

VI – CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos apresentados nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor de venda do imóvel objeto da presente Ação é:

VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL

R\$ 277.000,00

(Duzentos e setenta e sete mil reais)

Arredondados

Dez./2019

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 24 folhas digitadas em um só lado, sendo esta datada e firmada por assinatura digital, inclusive os anexos.

São Paulo, 09 de Dezembro de 2019.



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial - Crea 5062008324

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, currículum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

ANEXOS

I - Pesquisa Imobiliária

II - Memória de Cálculo

III - Certidão Cadastral do Imóvel

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 1

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em São Paulo · Centro · Aclimação · Rua Aperibebê

Sala Comercial à Venda, 26 m² por R\$ 319.000

R\$ 319.000

Condomínio: R\$ 510

Contato : Roberto Zonzini	Tel. 99624-7395
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
12.269,23	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 11.042,31/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 2



Sala Comercial à Venda, 34 m² por R\$ 482.000

COD. ABT2008
Rua Aperibebes - Aclimação, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 482.000

Contato – Eduardo Bello	Tel - 99497-8224
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fpc= Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
*05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
14.176,47	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 12.758,56/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 3

Sala Comercial à Venda, 26 m² por R\$ 315.000 COD: SA0007
Rua Apeninos, 485 - Liberdade, São Paulo - SP
VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 315.000

Contato – Union SP	Tel. - 2936-8111
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
*05 anos	"C"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	FATOR "Fo"	FATOR "Fl"	Foc	Fpc
12.115,38	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 10.903,84/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 4

Sala Comercial à Venda, 26 m² por R\$ 320.000
Rua Apeninos, 485 - Liberdade, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 320.000

Contato – Union SP | **Tel. – 94739-6262**
Fo = Fator de oferta | **Fl** = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo | **Fg** = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
12.307,69	0,90	1,00	0,97	1,00
Valor unitário saneado = 11.076,92/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 5

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda,
43 m² por R\$ 490.000 COD. 100518
Rua Apeninos - Aclimação, São Paulo - SP

COMPRA
R\$ 490.000

Contato – Loefgreen Agência	Tel. – 5549-7939
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsolescimento	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"C"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
11.395,35	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 10.255,81/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 6

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda,
43 m² por R\$ 515.000 Cód. BR5543
Avenida da Liberdade, 1000 - Liberdade, São Paulo - SP

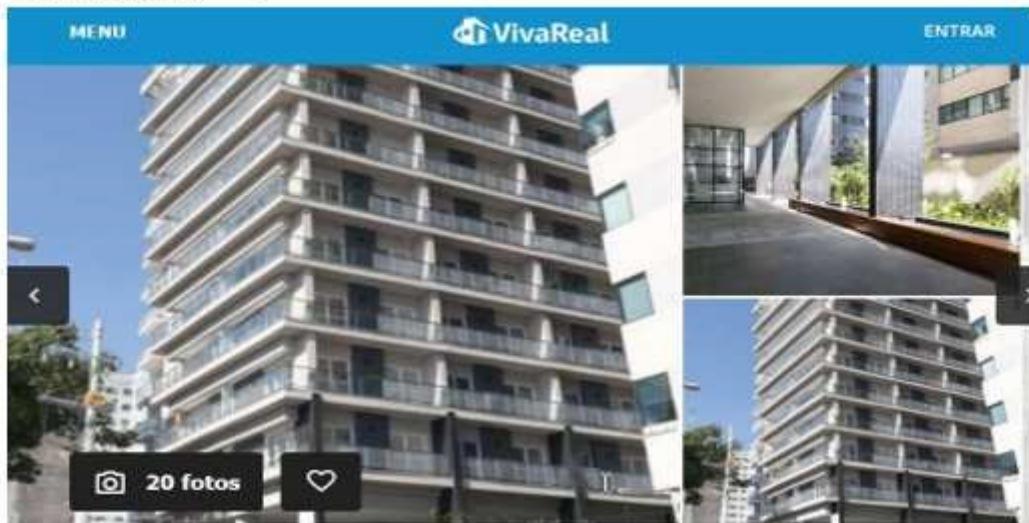
COMPRA
R\$ 515.000

Contato – Elizângela Benamelli	Tel. – 94547-9915
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
11.976,74	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 10.779,07/m²				

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO - 7



Sala Comercial à Venda, 33 m² por R\$ 490.000 COD. EPVL33 Rua Apeninos, 222 - Aclimação, São Paulo - SP

COMPRA
R\$ 490.000

Contato - Flávio Ap. Tavares de Menezes	Tel. - 94704-1757
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsolescimento	Fg = Fator de padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"C"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	FATOR "Fo"	FATOR "Fl"	FATOR "Foc"	FATOR "Fg"
14.848,48	0,90	1,00	0,95	1,00
Valor unitário saneado = 12.695,45/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO - 8

The screenshot shows a listing for a commercial office space. The main image displays a room with white walls, a polished floor, and a row of four windows. Below the image are two buttons: "5 fotos" and a heart icon. To the right of the image is a sidebar with the text "COMPRAR R\$ 505.000". At the bottom of the listing, it says "Sala Comercial à Venda, 42 m² por R\$ 505.000 COD. 395885 Rua Apeninos - Altimaréia, São Paulo - SP".

Contato – Paulo Roberto Leardi	Tel. - 2348-1188
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsolescimento	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
12.023,81	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 10.821,43/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 9

Sala Comercial à Venda, 43 m² por R\$ 499.000
Rua Apeninos - Aclimação, São Paulo - SP

COMPRA
R\$ 499.000

Contato – Local Imóveis	Tel. – 5581-5888
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsolescimento	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
11.604,65	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 10.444,19/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO - 10



COMPRA
R\$ 579.200

Contato - Charles Choiet	Tel. - 98938-1816
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fg = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
9.982,76	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 8.984,48/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO – 11



Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Centro - Aclimação - Rua Apesaros

Sala Comercial à Venda, 27 m² por R\$ 350.000

Código: 00004911
Rua Apesaros, 400 - Aclimação, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

27m² | Não informado | 1 banheiro | 1 vaga | [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

ANUNCIANTE	Charles Chouet Goldenzwaig

Contato – Charles Chouet	Tel. – 263149-3130
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsolescimento	Fpc = Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05anos	"c"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
12.962,96	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 11.666,67/m²				

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 12

Sala Comercial à Venda, 25 m² por R\$ 390.000
R\$ 390.000

Contato – Paraíso NETimóveis	Tel. – 3149-3130
Fo = Fator de oferta	Fl = Fator de localização
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo	Fpc= Fator de Padrão Construtivo

IDADE	EST. DE CONSERV.	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
05 anos	"a"	038	0009	1.012,00
VALOR/m²	Fo	Fl	Foc	Fpc
15.600,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Valor unitário saneado = 14.040,00/m²				

II - MEMÓRIA DE CÁLCULO

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS SANEADOS			
ITEM	VALOR/M²	ITEM	VALOR/M²
1	11.042,31	7	12.695,45
2	12.758,56	8	10.821,43
3	10.903,84	9	10.444,19
4	11.076,92	10	8.984,48
5	10.255,81	11	11.666,67
6	10.779,07	12	14.040,00
$\Sigma = 135.468,73$		MÉDIA = 11.289,07	
LIMITE MAX. = 14.675,78		LIMITE MÍN. = 7.902,34	
VALOR UNITÁRIO = 11.289,07/m²			

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

III - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 038.009.1074-8

Local do Imóvel:

R APENINOS, 400 - CJ 506 E 1 VG
ED EVOLUTION PARAISO CEP 01533-000
Imóvel localizado na 1^a Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R APENINOS, 400 - CJ 506 E 1 VG
ED EVOLUTION PARAISO CEP 01533-000

Contribuinte(s):

CPF 388.104.568-66 VITOR AUGUSTO FERREIRA CANUTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	793	Testada (m):	31,65
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0079
Área total (m ²):	793		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m ²):	528	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.940,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	38.310,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	133.955,00
Base de cálculo do IPTU:	172.265,00

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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/03/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/>

Data de Emissão: 06/12/2019

Número do Documento: 2.2019.002898030-5

Solicitante: SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)