

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Cumprimento de Sentença - Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**

Processo Digital nº 1115193-47.2017.8.26.0100

MAURICIO BENANI BARCELOS DA SILVA, CRECI Nº 168762/SP, RG nº
41.624.048-3, CPF nº 336.011.268-77, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo
em epígrafe que **CONDOMINIO EDIFICIO RACHEL** move em face de **Sr. Javier**
Romeu Prado vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com
a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que
entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou
consubstanciada no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS4

O signatário foi honrado com a nomeação de folhas 158/159 para avaliar o imóvel do Termo de Penhora de fls. 158 descrito na Matrícula nº 24.200 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a seguir transcrito:

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA nº 93, no 9º andar do “EDIFÍCIO RACHEL”, na rua Frederico Abranches nº 403, no 11º subdistrito – Santa Cecília, contendo a área útil ou privativa de 28,060m². , a área comum de 8,911m² encerrando uma área total construída vendável de 36,971m²., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 9,271m².

CONTRIBUINTE: nº 007.027.0322-2

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Frederico Abranches nº 403 CONDOMINIO EDIFICIO RACHEL– Vila Buarque, São Paulo –SP –CEP 01225-001.
MATRÍCULA	Nº 24.200 – São Paulo
CONTRIBUINTE	007.027.0322-2
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área útil ou privativa.....28,060m ²	
Área comum8,911m ²	
Área total construída vendável.....36,971m ²	
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 250.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 23/01/2021	

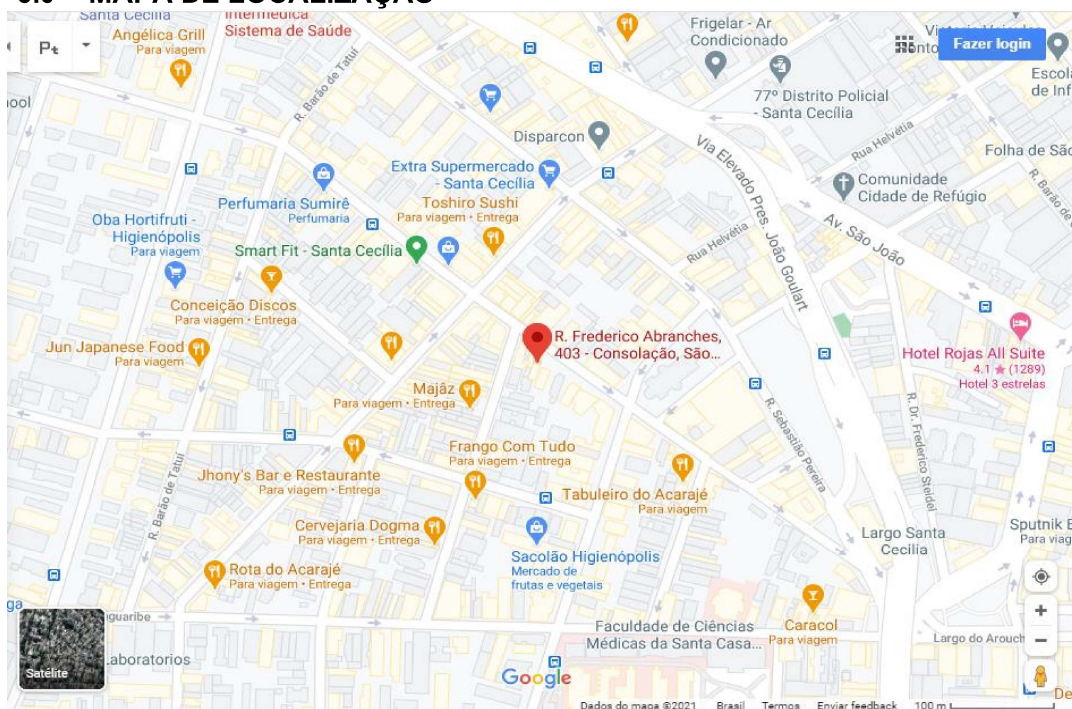
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Frederico Abranches, Nº 403, Vila Buarque, São Paulo –SP – CEP 01225-001

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito Rua Frederico Abranches, nº 403 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RACHEL - Vila Buarque, São Paulo –SP – CEP 01225-001.

o signatário não obteve êxito em localizar os ocupantes do imóvel avaliando ou quem pudesse franquear-lhe a entrada, restando prejudicada sua vistoria interna. Cumpre ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

5.2 – VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cuja fotografia, apresentada a seguir, ilustra e concede boa noção do mesmo.

FOTO Nº 01
Vista parcial fachada



Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

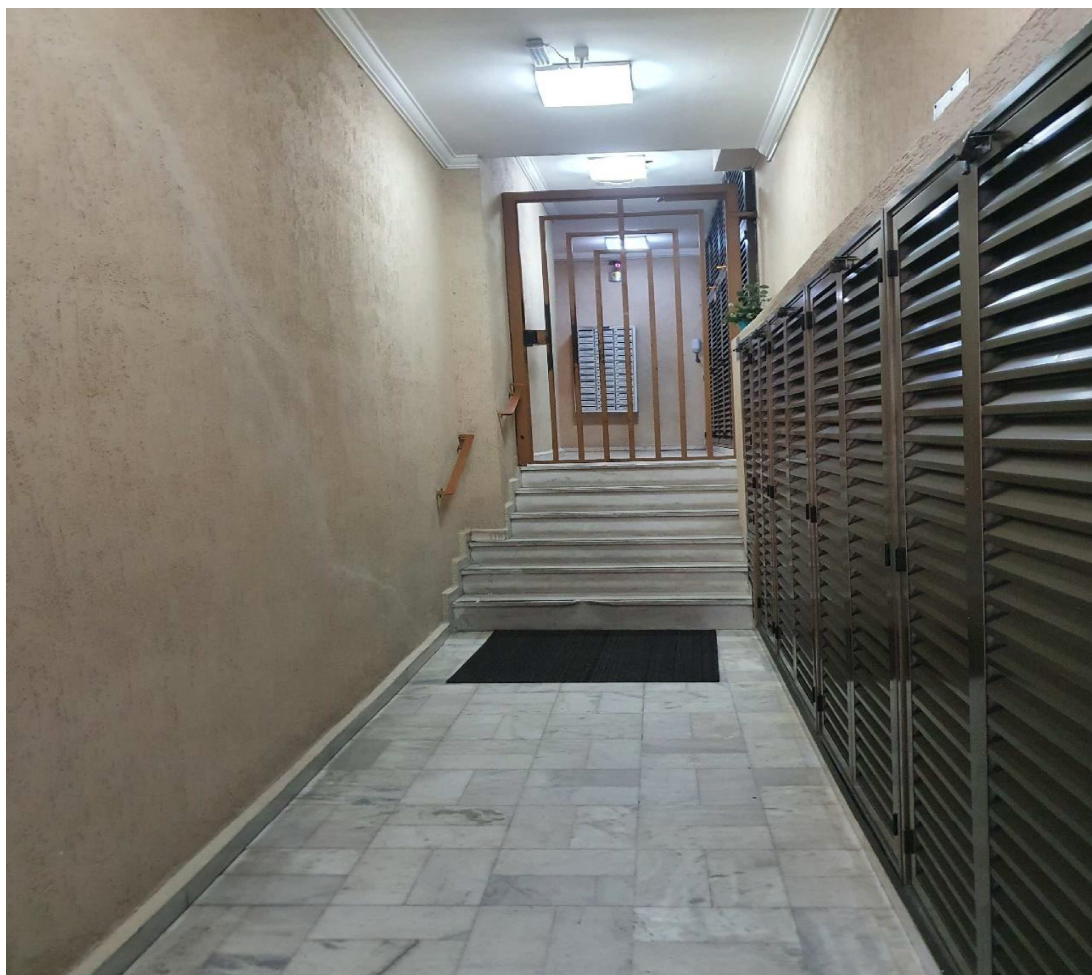
FOTO Nº 02

Vista parcial fachada



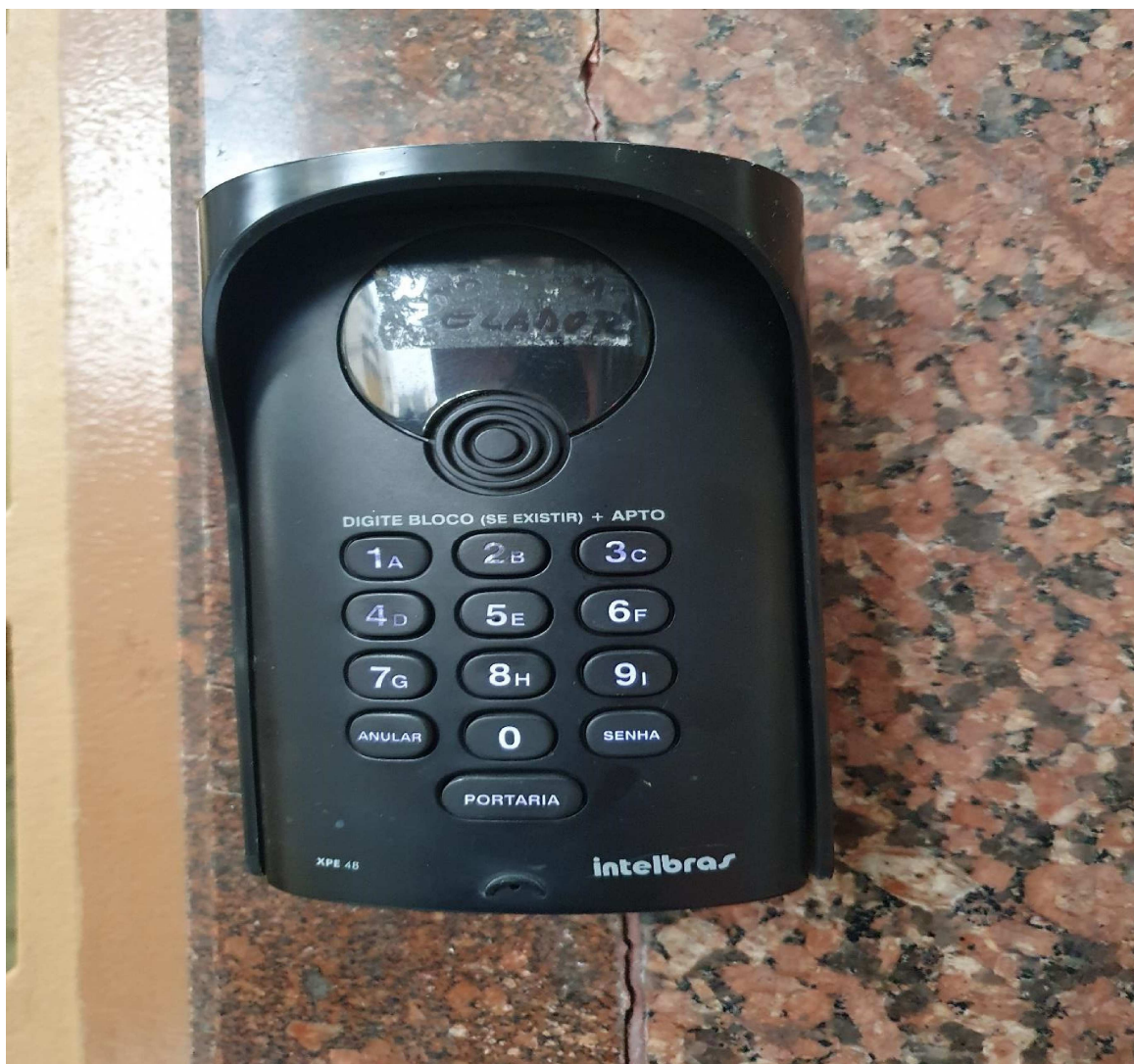
Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

FOTO Nº 03
Vista parcial fachada



Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

FOTO Nº 04
Vista parcial fachada

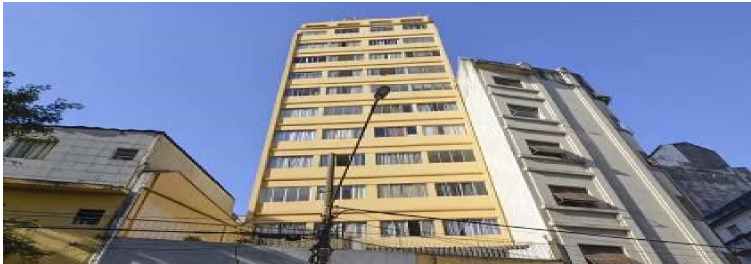


Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES


A **Rua Frederico Abranches**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **CONDOMINIO EDIFICIO RACHEL**.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) – EDIFÍCIO RACHEL

R 1			
Data:	31/01/2021	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	Apartamento à venda na Rua Frederico Abranches 168, Consolação - São Paulo, SP.		
Empreendimento:	Condomínio Edifício Colibri		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 235.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:		Idade estimada:	
Área Privativa:	26,00m²	Conservação:	Bom
Área Total:		Área Comum:	M² Área Privativa: 26,00m²
Infraestrutura:			
Características:	Apartamento contendo Área 26 m² - Quartos: 1 - Banheiros: 1 - Vagas na garagem: 0 - Andar: 9 - Distância do metrô: 202 metros - Elevador no prédio: Sim		
Fonte de Informação:			
Contato:	Código 16268	Site	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	EMCASA - Creci: 7712-J-RJ	Fone	(21) 3195-6541
			
VV	M²	CM²	
R\$ 235.000,00	26,00	R\$ 9.038,46	

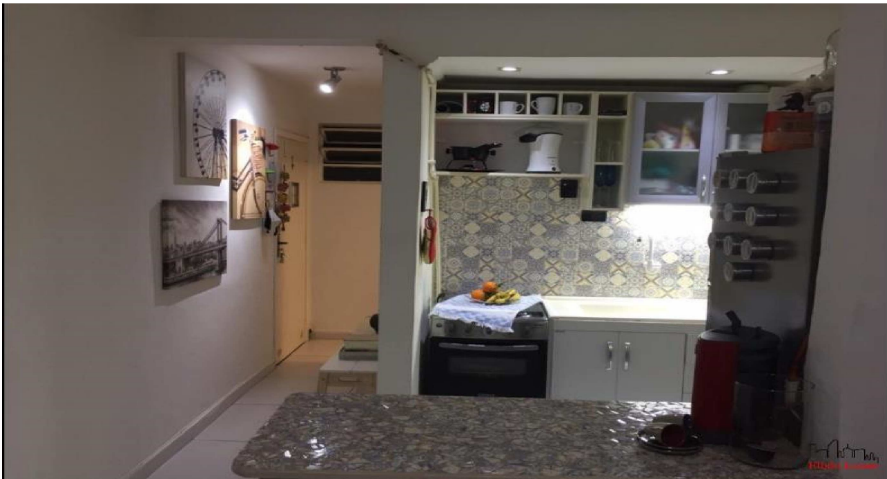
Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 01/02/2021 às 13:44. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115193-47.2017.8.26.0100 e código A58B6F4.

R 2		
Data:	31/01/2021	Tipo: Residencial
Estado:	SP	Município: SÃO PAULO
Endereço:	Apartamento à venda na Rua Frederico Abranches 168, Consolação - São Paulo, SP.	
Empreendimento:	Condomínio Edifício Colibri	
<u>Melhoramento Urbano:</u>		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.	
<u>Dados Econômicos:</u>		
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
Valor:	R\$ 235.000,00	Locação: 0,00
<u>Dados do Terreno:</u>		
Área:	N/F	Frente: N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal: N/F
<u>Dados da Construção:</u>		
Padrão:	Idade estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	25,00 m²	
Área Total:	Área Comum: M²	Área Privativa: 25,00m²
Infraestrutura:		
Características:	Quartos: 1 - Banheiros: 1 - Prédio com portaria 24 horas e câmeras de segurança	
<u>Fonte de Informação:</u>		
Contato:	COD. 4235	Site www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	NOVA PAULISTA NEGOCIOS	Fone: 11 99752-1777
		
VV	M²	CM²
R\$ 235.000,00	25,00	R\$ 9.400,00


Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 01/02/2021 às 13:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115193-47.2017.8.26.0100 e código A58B6F4.

R 3			
Data:	31/01/2021	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	VILA BUARQUE, SÃO PAULO		
Empreendimento:	VILA BUARQUE, SÃO PAULO		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 236.500,00	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>			
Padrão:		Idade estimada:	20 Conservação: Bom
Área Privativa:	27,00m ²	Área Comum:	M ² Área Privativa: 27,00m ²
Área Total:			
Infraestrutura:			
Características:	1dormitório - 1banheiro - COM ARMÁRIO EMBUTIDOS E PORTEIRO 24 HORAS		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	COD. AP01905	Site:	www.elisioimoveis.com.br
Imobiliária:	ELISIO IMÓVEIS	Fone:	11-97990-9404
			
VV	M²	CM²	
R\$ 236.500,00	27,00	R\$ 8.759,25	


Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 01/02/2021 às 13:44. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115193-47.2017.8.26.0100 e código A58B6F4.

R 4			
Data:	31/01/2021	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	Apartamento à venda na Rua Frederico Abranches 168, Consolação - São Paulo, SP		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARECHAL MAISON II - Vila Diva		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Ofer ta
Valor:	R\$ 240.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:		Idade estimada:	20 Conservação: Bom
Área Privativa:	25,00 m²	Área Comum:	M² Área Privativa: 25,00 m²
Infraestrutura:	1dormitório - 1banheiro - bem conservada, com divisória sala/quarto por armários, cozinha americana, wc social, sem garagem, a duas quadras do Metro da Santa Cecília.		
Características:			
Fonte de Informação:			
Contato:	COD. 2765	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	CASTRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	(11) 3826-7908
			
VV	M²	CM²	
R\$ 240.000,00	25,00	R\$ 9.600,00	

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 01/02/2021 às 13:44 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115193-47.2017.8.26.0100 e código A58B6F4.

R 5		
Data: 31/01/2021	Tipo: Residencial	
Estado: SP	Município: SÃO PAULO	
Endereço: Rua Frederico Abranches		
Empreendimento: Rua Frederico Abranches		
Melhoramento Urbano: 		
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:		
Modalidade: Venda	Natureza: Oferta	
Valor: R\$ 225.000,00	Locação: 0,00	
Dados do Terreno:		
Área: N/F	Frente: N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato: Regular	Situação: 	
Topografia: Terreno plano	Fração Ideal: N/F	
Dados da Construção:		
Padrão: 	Idade estimada: 20	Conservação: Bom
Área Privativa: 28,00 m²	Área Comum: M²	Área Privativa: 28,00 m²
Infraestrutura: 	Kitnet com 28 m², reformada, piso frio, azulejos nas paredes da cozinha e banheiro, box, armário embutido na sala, cozinha americana, ótima localização, próximo ao Metrô Santa Cecília, ambiente familiar	
Características:		
Fonte de Informação:		
Contato: COD. AP3984	Site: www.vivareal.com.br	
Imobiliária: JANE LOURENÇO	Fone: (11) 98126-8309	
		
VV	M²	CM²
R\$ 225.000,00	28,00	R\$ 8.035,71

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 01/02/2021 às 13:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115193-47.2017.8.26.0100 e código A58B6F4.

6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 235.000,00	26,00	R\$ 9.038,46

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 235.000,00	25,00	R\$ 9.400,00

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 236.500,00	27,00	R\$ 8.759,25

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 240.000,00	25,00	R\$ 9.600,00

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 225.000,00	28,00	R\$ 8.035,71

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.171,500,00	131 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 1.171,500,00 \div 131,00m^2 \div 1 = R\$ 8.942,74m^2$$

$$IA = R\$ 8.942,74 \times 28,060m^2 = R\$ 250.933,51$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.942,74	28,060m²	R\$ 250.933,51

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando

M² - Metro Quadrado

R(N) - Referenciais

VL / V - Valor da Locação/ Venda

ATC - Área Total Construída

CM² - Custo por Metro Quadrado

VGL / V - Valor Global da Locação/Venda

VM - Valor Médio

MG - Média Geral

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FREDERICO ABRANCHES nº403, CONDOMINIO EDIFICIO RACHEL – Vila Buarque, São Paulo –SP – CEP 01225-001** em.

R\$ 250.000,00
(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo Digital em 19 (Dezenove) folhas somente no anverso, contendo 10 (Dez) fotografias digitais.

São Paulo, 31/01/2021


Maurício Benani Barcelos Silva
Perito Avaliador Judicial