



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 13/01/2023, 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 0174854-47.2012.8.26.0100

I – HISTÓRICO

Aos 27/01/2023, o Perito acima designado deu início na análise dos autos da ação judicial nº 0174854-47.2012.8.26.0100, processo eletrônico no portal do Tribunal de justiça da 18ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Em 27/01/2023 foi iniciada análise de documentos e busca de dados de mercado para elaboração do laudo. **Em 26/09/2023 foi realizada a diligência de vistoria e verificação do imóvel:** Um apartamento de nº 82 localizado no 8º andar do EDIFÍCIO SAN FRANCISCO – prédio C, integrante do CONDOMÍNIO GOLDEN TOWERS, situado a Avenida Marginal do Rio Pinheiros, sem número e com acesso pela Rua São Paulo Antigo, com 185,36m² de área privativa.

Foi colhida cópias das matrículas nos autos do processo e cópia do IPTU no portal da prefeitura de São Paulo



II – OBJETOS DO LAUDO

fls. 453

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula ficha
158.704 01

São Paulo, 05 de Julho de 19 2000

IMÓVEL: O apartamento 82, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO-SAN FRANCISCO - prédio C, integrante do CONDOMÍNIO GOLDEN... TOWERS, situado na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, sem número e com acesso pela Rua São Paulo Antigo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área privativa de 185,360 metros... quadrados, área comum de 172,581 metros quadrados, área total de 357,941 metros quadrados, fração ideal no terreno de..... 0,3779%, cabendo-lhe o direito ao uso de 3 vagas na garagem - do condomínio, em locais individuais e indeterminados, que serão utilizados com auxílio de manobrista. Contribuinte nº... 300.005.0253-4.

PROPRIETÁRIA: MUNIR ABBUD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede nesta Capital, na Rua Funchal, 375, 13º andar, CNPJ nº 50.617.166/0001-20.

TÍTULO AQUISITIVO: R.03 em data de 11 de setembro de 1991, Av. 04 em data de 27 de abril de 1995, na matrícula nº 116.022, R. 14 em data de 11 de setembro de 1991 e Av.15 em data de 27 de abril de 1995, na matrícula nº 24.383; Av.11 e R.12 em 27 de maio de 1999, na matrícula nº 138.958, deste Registro. O Escrevente autorizado, Angelo Moacyr Gregolin (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.01 - 158.704 - São Paulo, 05 de Julho de 2000

TRANSMITENTES: MUNIR ABBUD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada (CND nº 182922000-21606001, expedida em 12 de junho de 2000 e Certidão da Receita Federal nº E-3.591.588, - expedida em 25 de abril de 2000, mencionadas no título).

ADQUIRENTES: ANTONIO ANTIORI, brasileiro, industrial, RG nº.. 2.534.355-SSP/SP, CPF/MF nº 029.808.948-34, e sua mulher ADRIANA DA COSTA ANTIORI, brasileira, do lar, RG 4.237.986-... SSP/SP, CPF/MF nº 029.808.948-34, casados sob o regime da co-

continua no verso

Mod. 009 - 15.000 - 500 - Flúria

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:02/02/2022 11:15:15

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA APARECIDA PRESTES ELIAS DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 15:26, sob o número WJMJ22401286945



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 300.005.0253-4	EXERCÍCIO 2023	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2023
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R SAO PAULO ANTIGO, 500 - AP 82 E 3VGS
ED ST SAN FRANCISCO SAO PAULO ANTIGO CEP 05684-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VISC DA LUZ, 60 - APTO 171
VILA NOVA CONCEICAO SAO PAULO CEP 04537-070

Contribuinte(s):
CPF 489.772.808-85 ANTONIO ANTIORI NETO

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 22.636
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 22.636
Testada (m): 278,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 358
Área ocupada pela construção (m²): 6.534
Ano da construção corrigido: 1999
Padrão da construção: 2-D
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 358	CONSTRUÇÃO 3.210,00	DEBOSC 0,7800			CONSTRUÇÃO 896.361,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCO RP 22.636	TERRENO 2.706,00	PROFUND 0,6984	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0037	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCO RP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	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	
1.149.614,00	0,010	1.348,84	12.844,98	1,000000	-433,28	12.411,70	= (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
12.411,70	0,00	0,00	12.411,70	10/02/2023

Data de Emissão: 27/09/2023
Número do Documento: 1.2023.021715451-6
Solicitante: RONILDO DIAS CERQUEIRA (CPF 255.667.998-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/12/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br



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 que hoje pelos dias atuais predominantemente são disponibilizados nos portais de comercialização de imóveis na rede mundial de computadores. 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 27/09/2023**.

Registrado na matrícula 158.704, visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel.

Condomínio residencial Golden Towers é formado por 3 torres diferentes (A Sant Louis, B San Diego, C San Francisco). O condomínio é muito bem equipado com diversas instalações. É bem localizado, próximo a pontos de interesse, tais como: Estação Berrini, Clube Paineiras, Hospital Albert Einstein, 3 Shopping (Morumbi | Cidade Jardim | Market Place), UAM (Anhembi Morumbi) e Escola Avenues.

Instalações Complementares

Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Quadra de Squash, Academia, Sala de Ginástica, Pilates, Yoga, Playground, Piscina, Salão de Festas, Salão de Jogos, Saunas, Churrasqueira, Cinema, Vagas para Visitantes e Jardim Planejado.



Na finalidade de dar celeridade ao processo e tendo em vista o método empregado (MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO), fui até a portaria solicitando a entrada para vistoria interna do imóvel, porém o Sr Francisco locador do imóvel não nos permitiu adentrar ao mesmo, porém sendo o método de avaliação o comparativo de dados de mercado toda a documentação e as pesquisas para tal são suficientes para a determinação de um valor de mercado do imóvel em evidência.

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 0174854-47.2012.8.26.0100

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 diretrizes 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

- Matrícula 158.704

Área privativa: 185,36m²

Área Comum: 172,581m²

IX – DESCRIÇÃO DO Imóvel

Um apartamento de nº 82 localizado no 8º andar do EDIFÍCIO SAN FRANCISCO – prédio C, integrante do CONDOMÍNIO GOLDEN TOWERS, situado a Avenida Marginal do Rio Pinheiros, sem número e com acesso pela Rua São Paulo Antigo, com 185,36m² de área privativa.



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.

- 1) **imóvel Registrado na matrícula 158.704** - O condomínio Golden Towers, tem tudo o que um clube pode oferecer: monitores para crianças, cabeleireiro, bar/restaurante, mini supermercado self, quadras poli- esportiva, quadra de squash, quadra de tênis, biblioteca, sala de estudos, brinquedoteca, salão de festas, pista de corrida, academia, piscina aquecida, bosque e área verde de 13mil metros

Com uma ótima estrutura de transporte público, hospitais e áreas de lazer para todas as idades a beira da marginal pinheiros com acesso fácil a toda a cidade de São Paulo e rodovias com destino ao interior de São Paulo.

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\$ 1.860.000,00 (um milhão oitocentos e sessenta 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 27 de setembro 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;



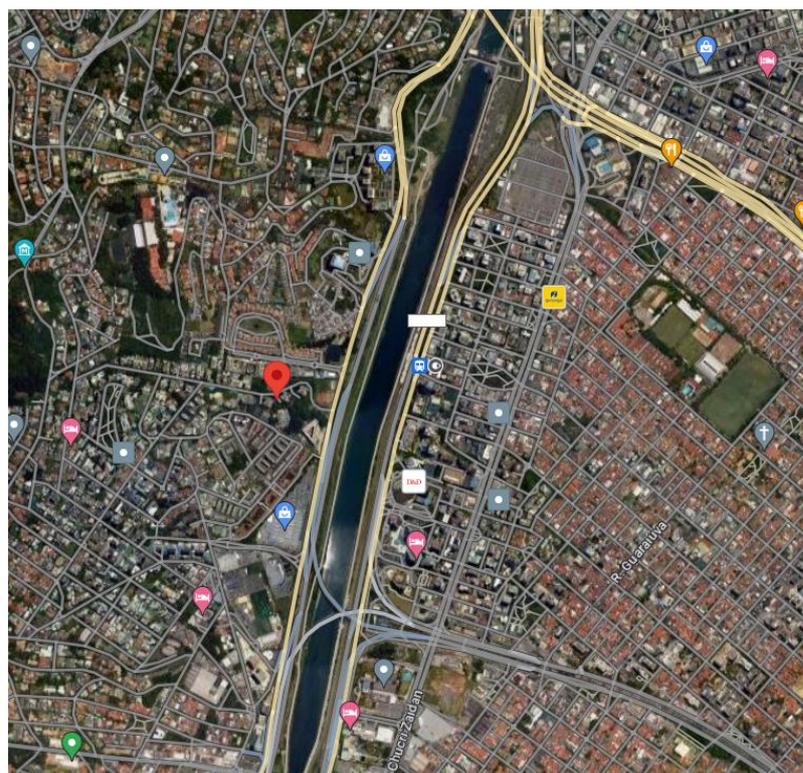
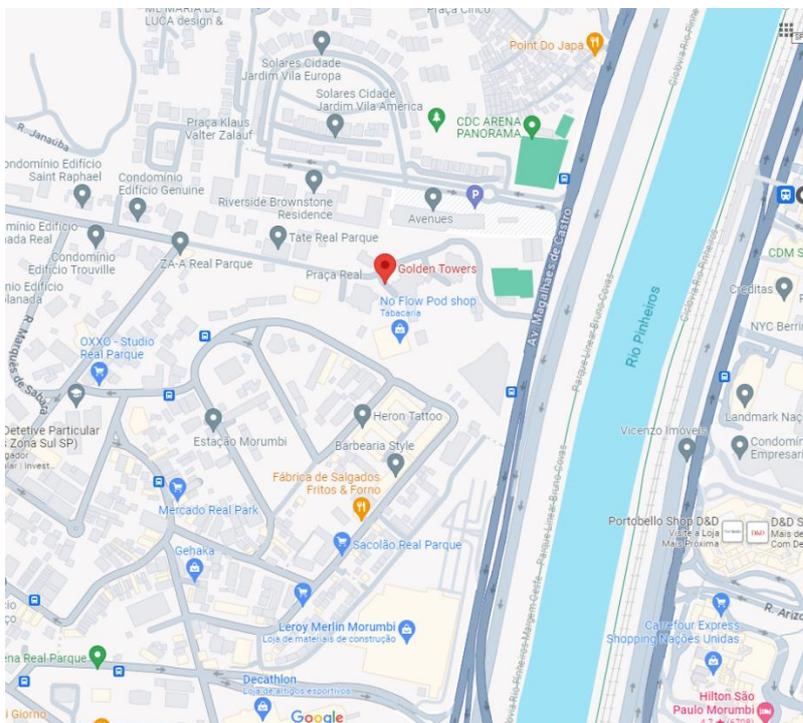
ANEXO II: Memorial de cálculo

Memorial de Calculo					
AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO M² DO APARTAMENTO / AREA PRIVATIVA					
MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M² DAS 11 AMOSTRAS PESQUISADAS					
Média aritmética:	Soma do Valor do m2 das 11 amostras 11 (amostras)	=	R\$ 110.698,97 11	=	R\$ 10.063,54
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média aritmética:	185,36	x	R\$ 10.063,54	=	R\$ 1.865.378,35
MÉDIA HOMOGEINIZADA					
Média Homogeinizada	Soma do Valor do m2 das 9 amostras 9 (amostras)	=	R\$ 89.076,47 9	=	R\$ 9.897,39
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média Homogeinizada	185,36	x	R\$ 9.897,39	=	R\$ 1.834.579,43
<i>Obs. Foram retirados os valores das amostras nº 7 e nº 1 (maior e menor valor)</i>					
MÉDIA PONDERADA					
Valor do m² do imovel na média aritmética:	R\$ 10.063,54	x	20%	=	R\$ 12.076,25
	R\$ 10.063,54	x	-20%	=	R\$ 8.050,83
Amostras acima de R\$ 12.076,25 e abaixo de R\$ 8.050,83 serão retiradas para efeito de calculo não foram retiradas nenhuma das amostras, rentando as 11					
Média Ponderada	Soma do Valor do m2 das 11 amostras 11 (amostras)	=	R\$ 110.698,97 11	=	R\$ 10.063,54
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média Ponderada	185,36	x	R\$ 10.063,54	=	R\$ 1.865.378,35
VALOR DO IMÓVEL					
Valor médio Estimado do imovel	R\$ 1.855.112,04				
Limite inferior :	R\$ 1.669.600,84			(variação até o máximo de -10%)	
Limite Superior:	R\$ 2.040.623,24			(variação até o máximo de +10%)	
Valor médio do m² arbitrado:	R\$ 1.860.000,00	:	185,36	=	R\$ 10.034,53



ANEXO III – Mapa de Localização do

Local do Imóvel:
R SAO PAULO ANTIGO, 500 - AP 82 E 3VGS
ED ST SAN FRANCISCO SAO PAULO ANTIGO 500 CEP 05684-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana



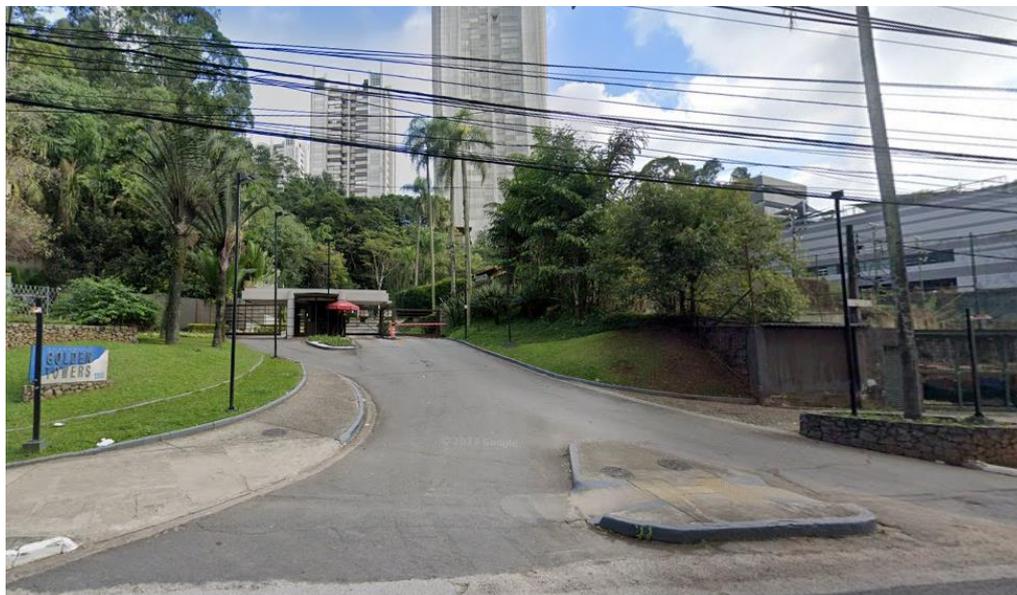
Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020
Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827
Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia

ANEXO IV: Fotografias

FACHADA PRINCIPAL Rua São Paulo Antigo



FACHADA Portaria Marginal



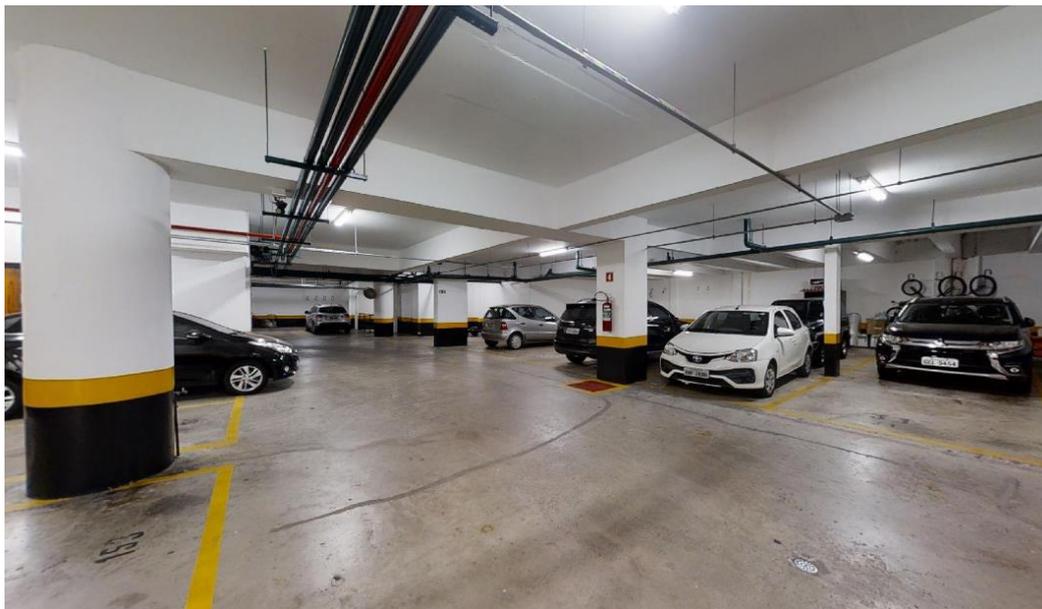


Fachada torres vista da Rua São Paulo



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

Estacionamento



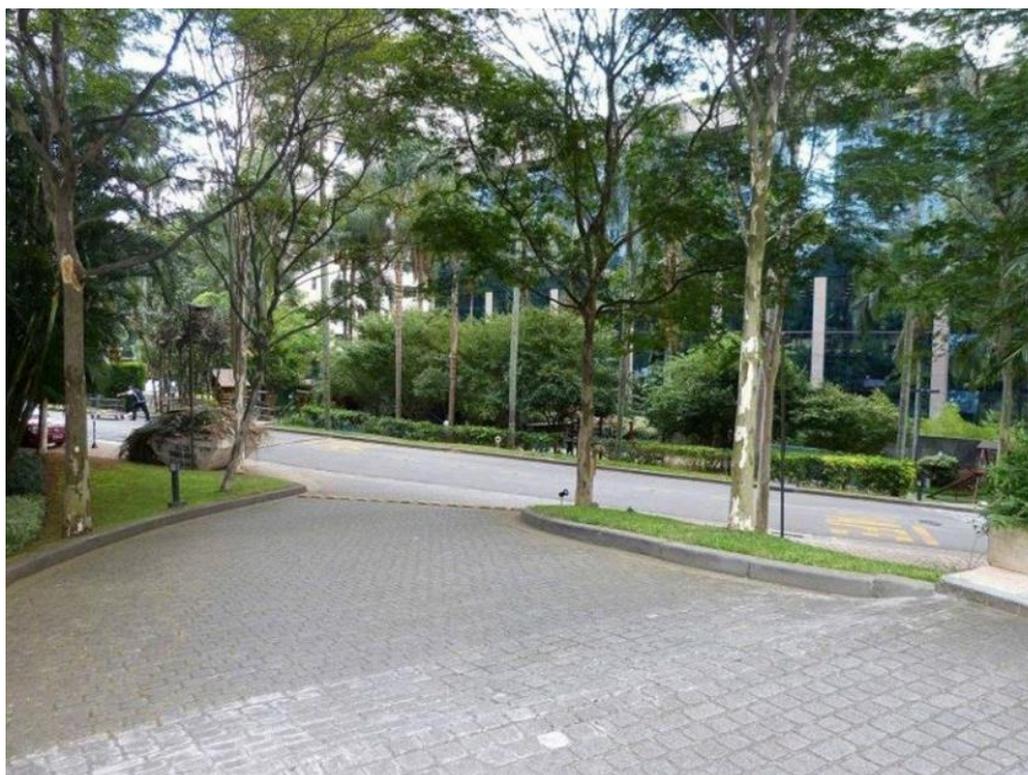
Fachada Torre



Piscina



Praça externa Torre



Parquinho crianças



Fachada externa



Rua São Paulo acesso bairro



Ponte estaiada da Marginal Pinheiros



Hospital Albert Einstein



Hospital São Luiz



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



Parque Burle Marx



Shopping Jardim Sul





Shopping Vila Olimpia





ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 21 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, 27 de setembro de 2023

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