

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SP.

Processo nº 0000969-51.2019.8.26.0001

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Jurisperito, louvado e comprometido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proposta por **CENTER NORTE S/A CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO** contra **A.Y.TJONG – ME E OUTRO** processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 06 de setembro 2.023.



THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - I

I-1 - PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proposta por **CENTER NORTE S/A CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO** contra **A.Y.TJONG – ME E OUTRO**.

Conforme consta da petição inicial de fls. 01/03, o Requerente informa que mediante ao descumprimento do contrato de locação firmado com a Requerida, devido a ausência de pagamento propôs a ação de despejo, bem como o pagamento do débito.

Informa que foi realizada uma composição entre as partes, mas descumprida pela Requerida que deixou de quitar o valor da locação e demais encargos adicionais vencidos e vincendos que passaram a totalizar a quantia atualizada de R\$ 334.065,42.

Não constando que a Ré tenha efetuado o pagamento do débito, foi determinada a Averbação da Penhora na Matrícula nº 57.499, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, do imóvel localizado à Av. Heitor Penteado, nº 1832, apto. 505, situado no 5º andar do Edifício Panorama, 19º Subdistrito – Perdizes, conforme Certidão de Penhora, de fls. 75/77.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Deferida a prova técnica, em R. Decisão de fls. 89, o técnico signatário foi nomeado Perito Judicial no feito para a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 57.499, quando assumiu o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o seu laudo técnico sobre o imóvel usucapiendo, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - II

II.1 - VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à diligência para a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação da lide.

II.2 - LOCALIZAÇÃO

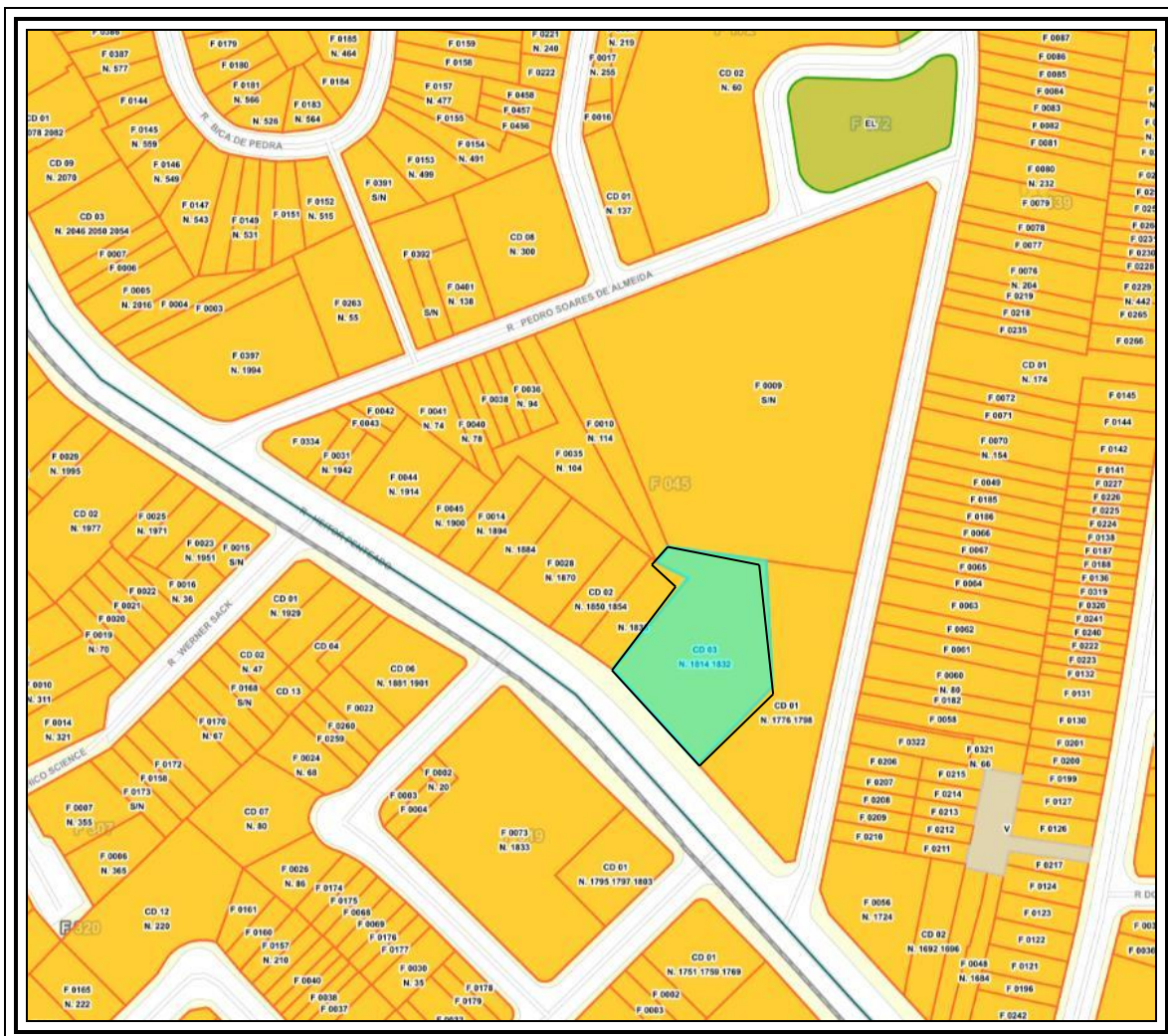
O imóvel objetivado no presente parecer técnico é denominado como unidade autônoma nº 505, localizado no 5º andar do Bloco B do Edifício Panorama, situado na Rua Heitor Penteado, nº 1832, Jardim Vera Cruz, São Paulo –SP, com área privativa total de **46,875m²**.

O referido condomínio está inserido no Setor 12, Quadra 45 formada pelas seguintes vias públicas:

THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

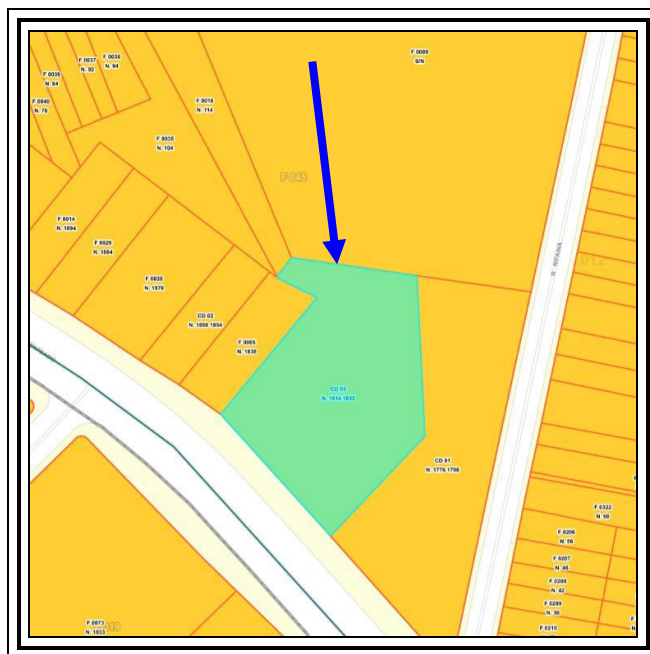
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2023 às 22:57, sob o número WSA23704051152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000969-51.2019.8.26.0001 e código aZ5L7y3b.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND TERRASSE

Rua Heitor Penteado, nº 1.832, Jardim Vera Cruz

SETOR 012

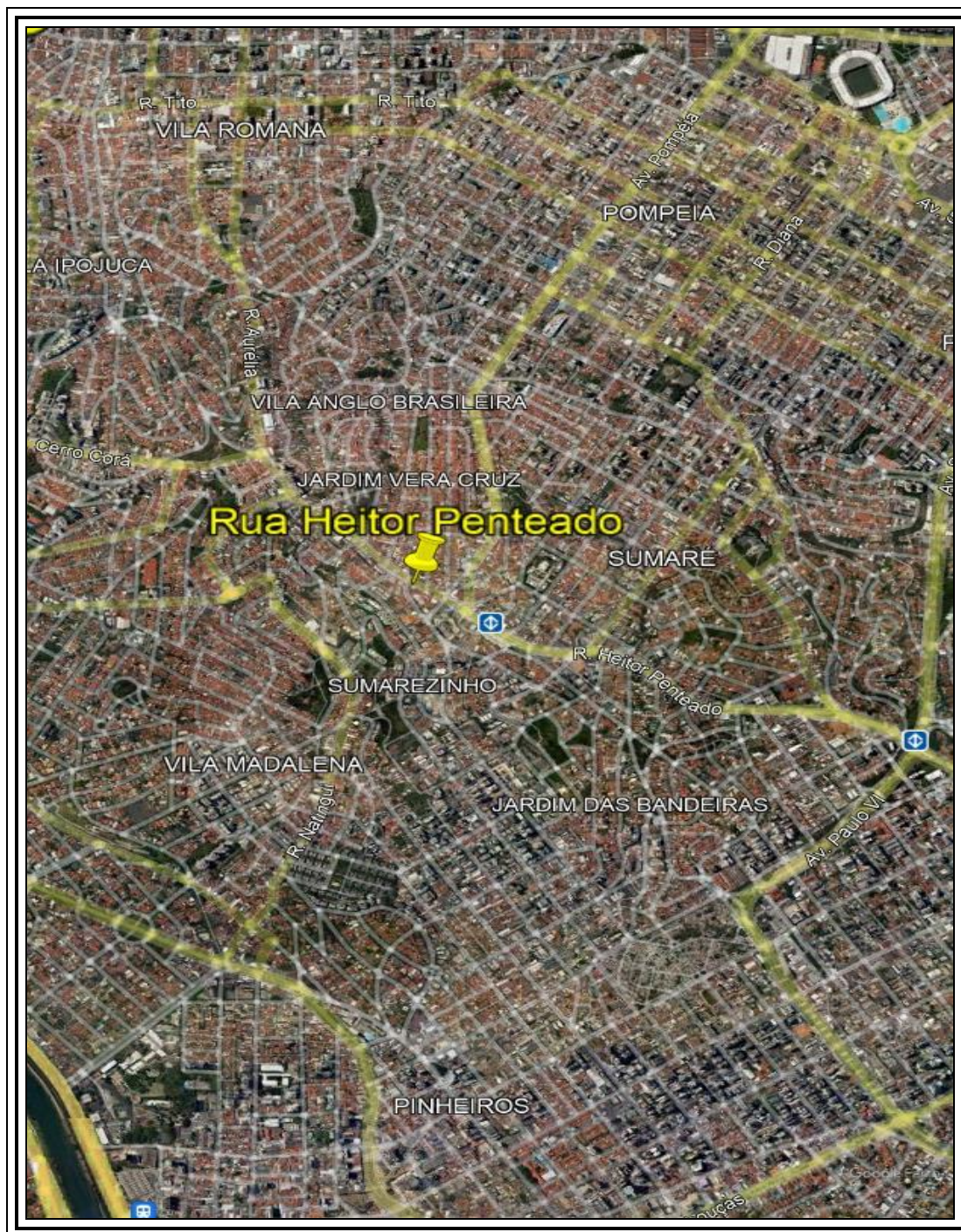
QUADRA 045

- Rua Heitor Penteado
- Rua Rifaina;
- Rua Pedro Soares de Almeida;

Tudo conforme configurado nas imagens do “GOOGLE EARTH” a seguir juntadas:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2023 às 22:57, sob o número WSA23704051152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000969-51.2019.8.26.0001 e código aZ5L7y3b.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

II.2.1 - LOCAL

A região do Jardim Vera Cruz, onde se localiza o Edifício Panorama, constitui-se de bairro possuidor de todos dos melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próximo de importantes logradouros, tais como a Av. Pompéia, Rua Cero Corá e Rua Pereira Leite, dentre outros.

O comércio na região é abundante, bem como o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - III

III.1 - O “EDIFÍCIO PANORAMA”

O Edifício Panorama, que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2017”, vem identificado como “PADRÃO SIMPLES”, termo médio, possuindo 02 torres, Bloco A e Bloco B, com 14 pavimentos tipo e dois elevadores cada uma, com 5 unidades por andar, sendo 70 unidades por bloco, totalizando 140 unidades autônomas, com um salão de festas sem fechamento lateral, e um pátio interno descoberto entre os dois blocos e um subsolo para a guarda de veículos que é parcialmente descoberto.

O Edifício Panorama, no pavimento térreo, possui uma guarita e sistema de segurança por câmeras, sendo sua estrutura frontal, no pavimento térreo, voltada para a Rua Heitor Penteado constituída por salões comerciais independentes.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1.3.2 PADRAO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
	Com elevador	1,260	1,470	1,680



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 01 : Vista do Edifício Panorama, notando-se o Bloco A em primeiro plano e o Bloco B, em segundo plano, no qual se situa o imóvel avaliando, localizado na Rua Heitor Penteadó, nº 1832, Bairro Jardim Vera Cruz.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 02 : Outro ângulo do Edifício Panorama, localizado na Rua Heitor Penteadado, nº 1832, Bairro Jardim Vera Cruz, no qual se situa o imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 03 : Vista parcial da Rua Heitor Penteado, notando-se o Edifício Panorâmica, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

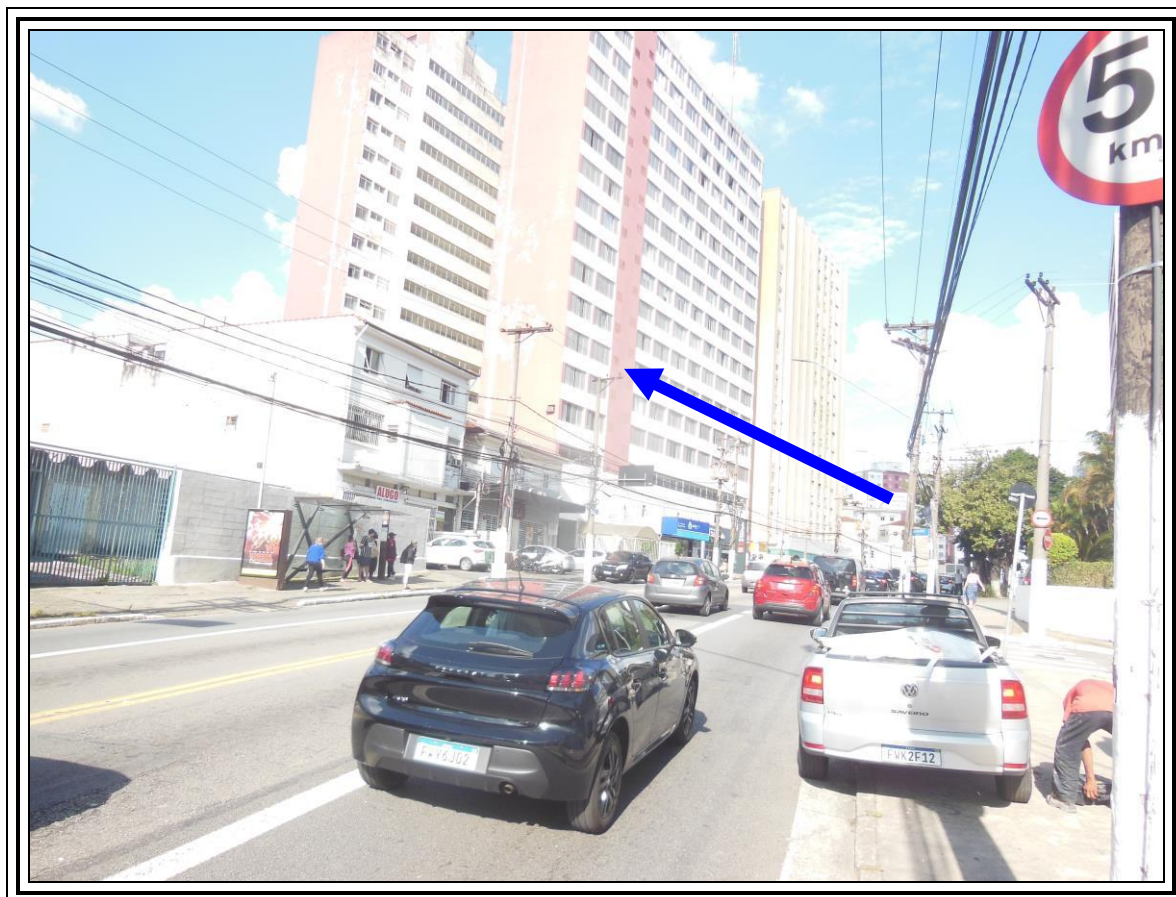


FOTO 04: Outro ângulo da Rua Heitor Penteado, notando-se o Edifício Panorama, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 06 : Vista parcial da portaria de acesso ao Edifício Panorama, localizada no nº 1.832 da Rua Heitor Penteado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 07 : outro ângulo da portaria de acesso ao Edifício Panorama, localizado no nº 1.832 da Rua Heitor Penteado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 08 : Vista do corredor social no pavimento térreo do edifício, notando-se a guarita de segurança e controle, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 09 : Vista parcial da pequena área externa do pavimento térreo, junto ao corredor de acesso ao hall dos elevadores, que possui jardineiras.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

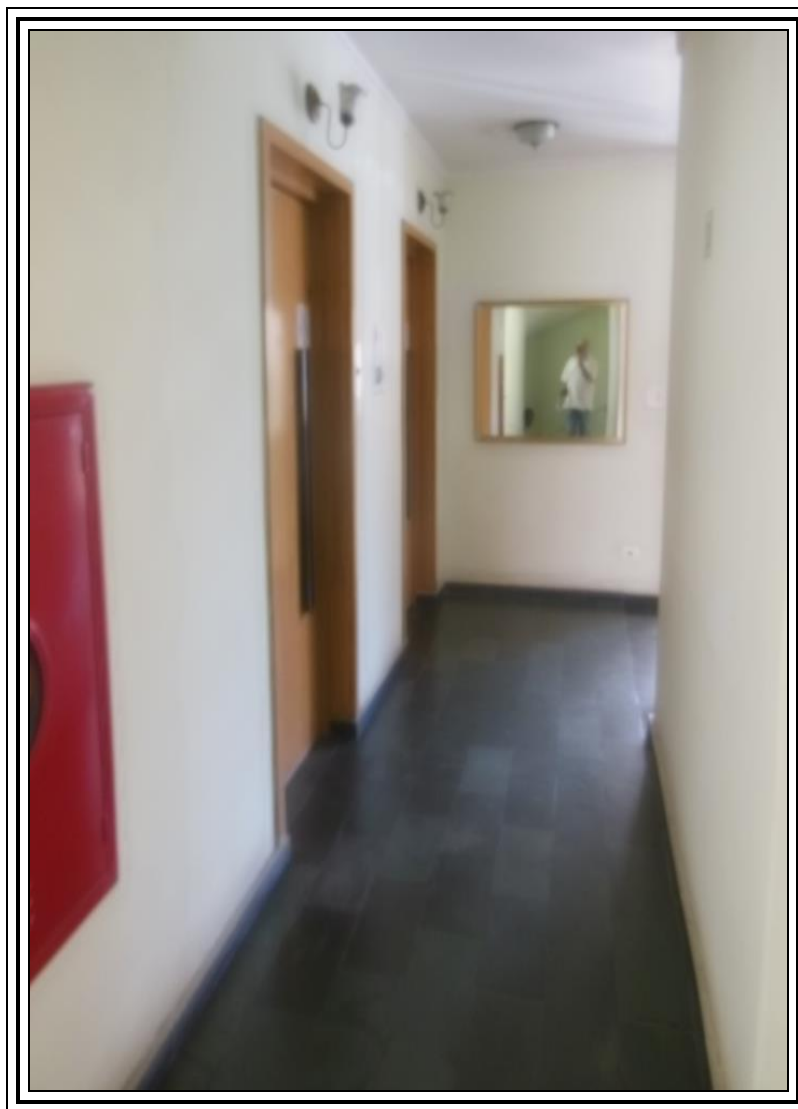


FOTO 10 : Detalhe do hall social dos elevadores no pavimento térreo do Bloco B do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 11 : Vista parcial da pequena sala fechada, existente junto ao salão de festas do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 12 : Vista parcial do salão de festas do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 13 : Detalhe da parte do salão de festas que é fechado lateralmente, notando-se o local em que fica a cozinha, ao fundo, e os banheiros, à esquerda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 14 : Detalhe dos banheiros do salão de festas, notando-se que a lateral é aberta, voltada para o pátio interno descoberto.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 15 : Vista parcial do pátio existente entre os blocos do Edifício Panorama, notando-se que é contíguo ao salão de festas, à esquerda, o qual não possui fechamento lateral.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 16 : Outro ângulo do pátio existente entre os blocos do Edifício Panorâmica, notando-se que é contíguo ao salão de festas, à direita, o qual não possui fechamento lateral.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 17 : Outro ângulo do pátio existente entre os blocos do Edifício Panorâmica, notando-se que é contíguo ao salão de festas, à direita, o qual não possui fechamento lateral.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 18 : Detalhe da área coberta sem função existente no Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 19 : Outro ângulo da área coberta sem função existente no Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

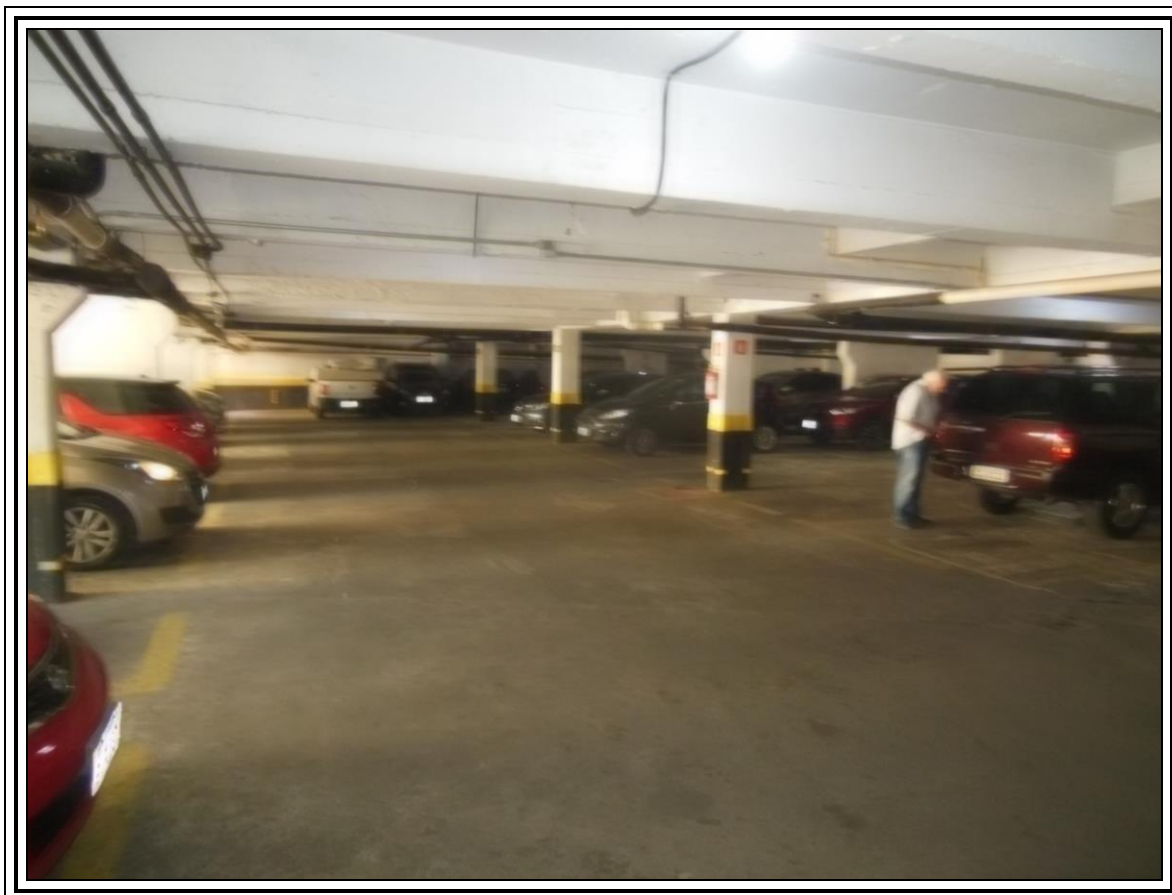


FOTO 20 : Vista parcial do subsolo do Edifício Panorama, notando-se a parte da área de estacionamento de veículos que é coberta.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 21 : Outro ângulo do subsolo do Edifício Panorama, notando-se a parte da área de estacionamento de veículos que é coberta, em primeiro plano, e a parte que é descoberta, ao fundo.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

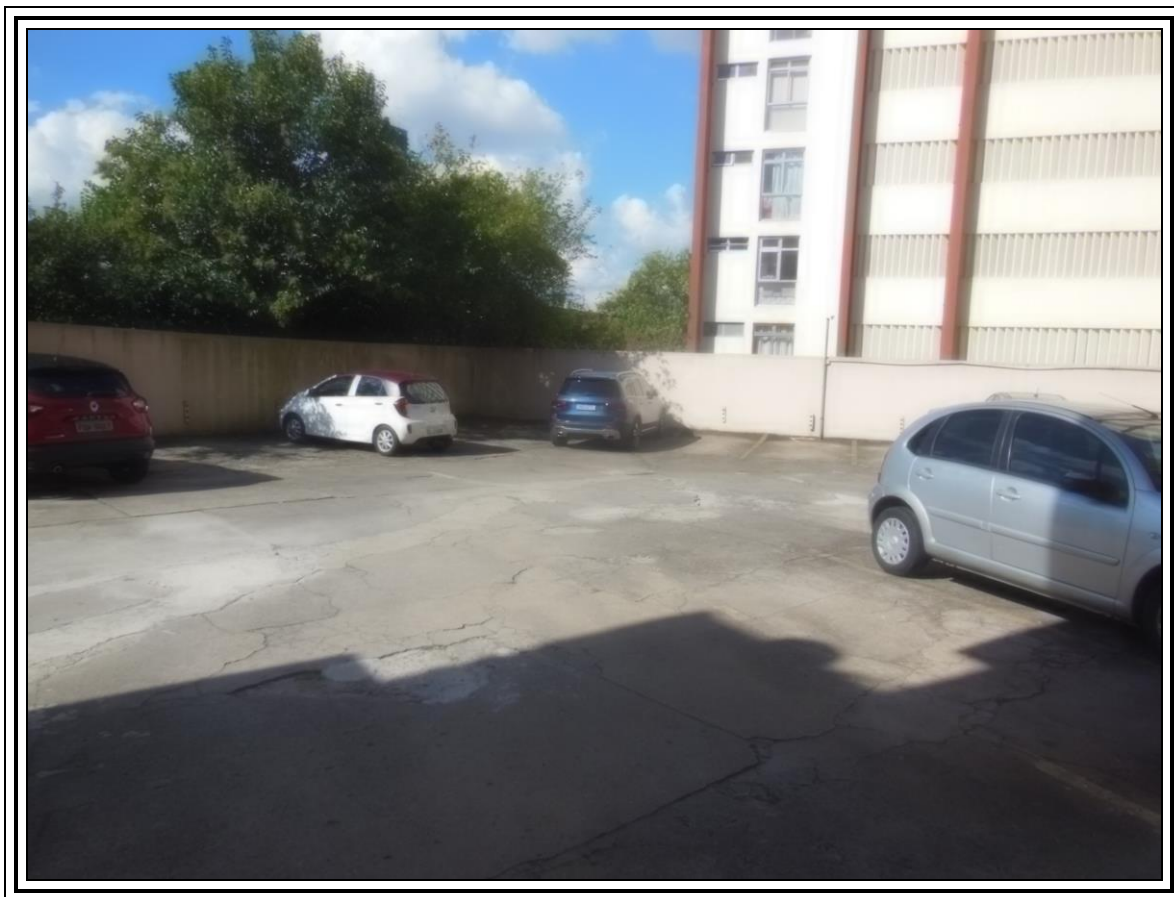


FOTO 21 : Outro ângulo do subsolo do Edifício Panorama, notando-se a parte da área de estacionamento de veículos que é descoberta.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.2 - A UNIDADE Nº 505,
DO EDIFÍCIO PANORAMA

A unidade avalianda, cadastrada perante a municipalidade sob o número de contribuinte 012.045.0146-7, encontra-se no 5º andar do Bloco B do Edifício Panorama constituindo o apartamento de nº 505, que possui sala dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço conjugada.

A unidade avalianda possui o direito à uma vaga de garagem indeterminada no subsolo do edifício.

A área privativa da unidade avalianda, nº 505, do Bloco B do Edifício Panorama, é de **46,8750m²**, a área comum de **27,7990m²** e área total construída de **74,6740m²**.



Na data da vistoria, 13/04/2023, determinada às fls. 112, acompanhado pelo zelador do Edifício Panorama, Sr. Valdomiro Domingues Souza, o Jurisperito constatou não haver ninguém na unidade nº 505.

O Zelador do Edifício Panorama informou que na unidade nº 505, não mora a representante da empresa Ré, Diana Sinlan Tjong, e que há tempos a unidade foi adquirida por terceiros, sendo que dos quais não saberia informar sobre dias e horários que os moradores poderiam estar no local, uma vez que os mesmos viajam bastante.

Pelo que o Jurisperito tem prejudicada a ilustração fotográfica interna da unidade objetivada, mas não a avaliação da mesma, uma vez que para os cálculos avaliatórios o signatário considerará as áreas constantes da matrícula nº 53.499, de fls. 40/43.



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 012.045.0146-7			
Local do Imóvel: R HEITOR PENTEADO, 1832 - BL B AP 505 CEP 05438-300 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HEITOR PENTEADO, 1832 - BL B AP 505 CEP 05438-300			
Contribuinte(s): CPF 031.015.448-07 LIU CHOU CHIA YING			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.605	Testada (m):	37,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0065
Área total (m²):	1.605		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	75	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	780	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.367,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	118.605,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	99.036,00		
Base de cálculo do IPTU:	217.641,00		
			
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 2023.			

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p>	<p style="text-align: center;">2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</p>
<p>matrícula</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">57.499</div>	<p>ficha</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">01</div>
<p>São Paulo, 14 de março de 1986</p>	
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 505, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Bloco II do "EDIFÍCIO PANORAMA", situado na rua / Heitor Penteado nº 1.832, no 19º Subdistrito - Perdizes, com tendo uma área útil de 46,8750m²., área comum de 27,7990m²., e a área total de 74,6740m²., correspondendo-lhe no terreno/ uma fração ideal de 0,684787%, ou seja, 11,002097m². do seu todo.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 012.045.0146-7.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- ELISIO GONÇALVES, do comércio, RG. número -/ 1.431.920-SP, e sua mulher JANETE SOUZA GONÇALVES, dona de / casa, RG. 2.898.300-SP, ambos brasileiros, inscritos em conjunto no CPF/MF. sob nº 066.009.728-15, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na rua Comendador Francisco Petinatti nº 300, -- aptº 63.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 95.020, deste Cartório.</p> <p>O Oficial Maior:- </p> <hr/> <p>R. 1 em 14 de março de 1986</p> <p>VENDA E COMPRA</p> <p>Pela escritura de 26 de fevereiro de 1986 (lv.1482, fls.14) do 10º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários, -/ acima qualificados, - venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 35.000.000, a LIU CHOU CHIA YING, brasileira, comerciante, separada judicialmente, RG. número --/ 5.769.366-SP e CPF/MF. nº 031.015.448-07, domiciliada nesta/ Capital, na rua Cunha Horta, 83, aptº 13.</p> <p>O Escrevente Autorizado:- </p>	

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 22 : Vista parcial do corredor social de acesso às unidades do 5º andar do Bloco B do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 23 : Outro ângulo do corredor social de acesso às unidades do 5º andar do Bloco B do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

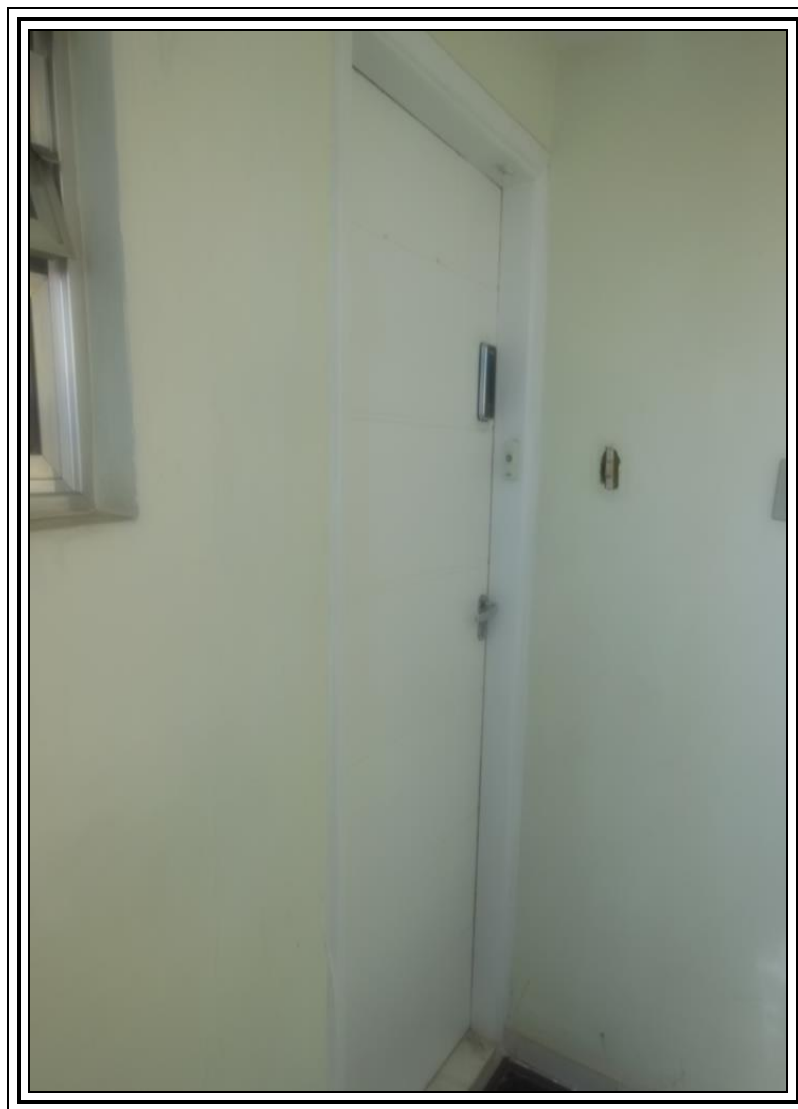


FOTO 24 : Detalhe da porta da unidade nº 505, ora avalianda, na qual não havia ninguém na data da vistoria determinada, as fls. 112.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

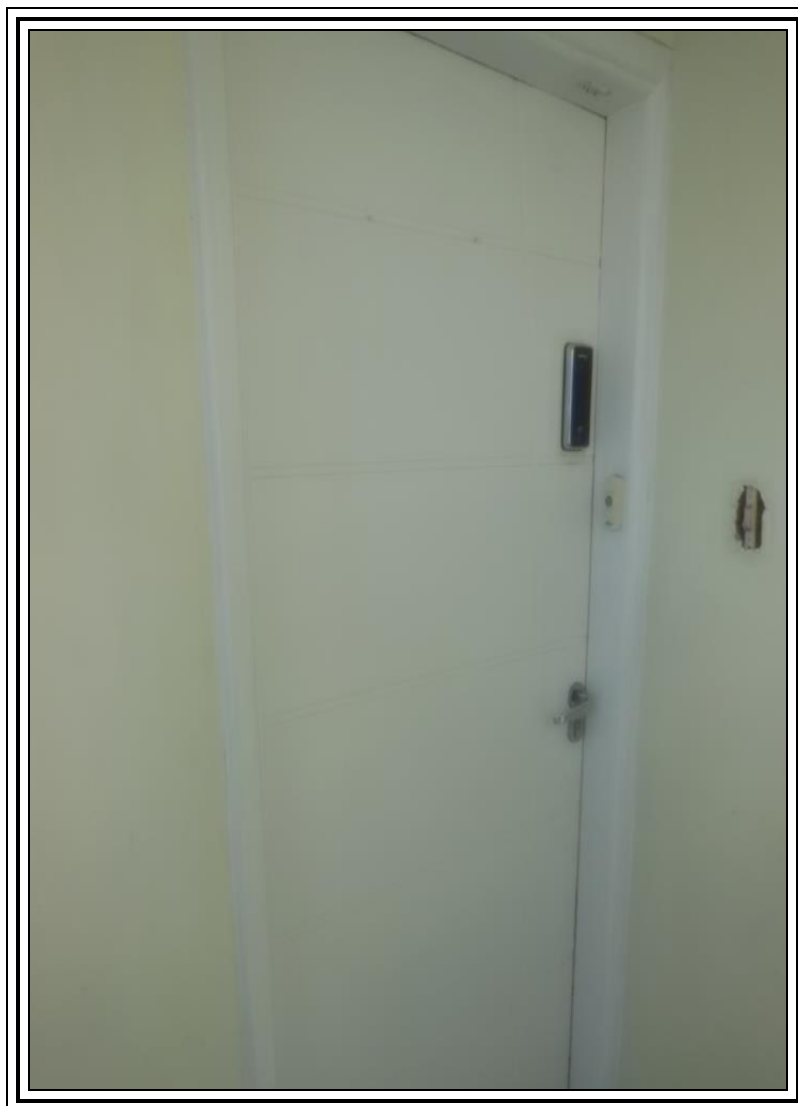


FOTO 25 : Outro ângulo da porta da unidade nº 505, ora avalianda, na qual não havia ninguém na data da vistoria determinada, as fls. 112.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

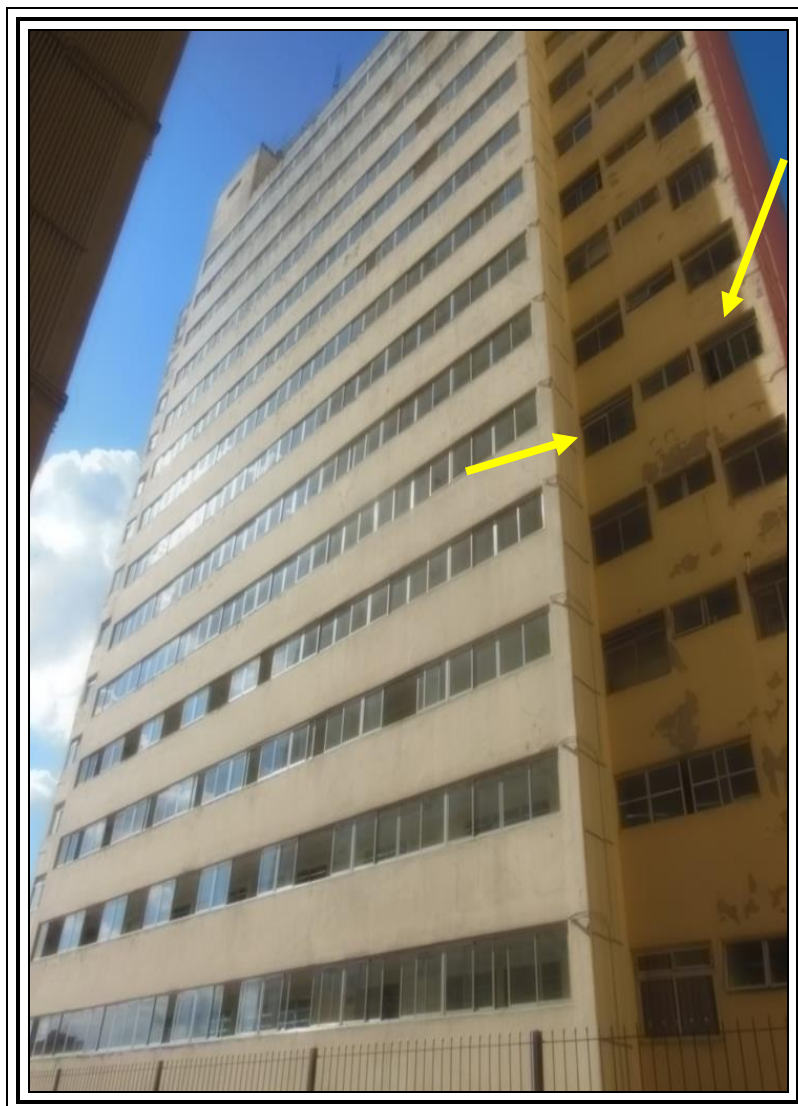


FOTO 26 : Detalhe da fachada da frente do Bloco B, notando-se, onde apontado, a unidade nº 505, na qual não havia ninguém na data da vistoria determinada, as fls. 112 dos autos.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 27 : Ângulo mais aproximada da localização da unidade nº 505, na fachada do Bloco B do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 28 : Outro ângulo da localização da unidade nº 505, na fachada do Bloco B do Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se aterá no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**. Para tanto, pela internet, foram analisados dados de 08 (oito) elementos em oferta de venda no próprio Edifício Panorama.

Os elementos sofreram a homogeneização preconizada pela normatização técnica vigente, com o fito de se apurar:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FATOR FONTE: Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma maior elasticidade de negociação, ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, sua superestimava natural;

VALOR M²: Calculado baseado na área útil da unidade pesquisada;

ATUALIZAÇÃO: Todos os valores referem-se ao mês de Agosto/2.023.

LOCAL: A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se no próprio Edifício Panorama.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.2 - VALOR UNITÁRIO BÁSICO

ELEMENTO 01

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Pentead, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 4º andar, Bloco A, referência 17L6NTI
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 480.000,00
OFERTANTE : Loft Imóveis, Sra. Cássia, Tel. 4020-2208

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{01} = \frac{\text{R\$ } 480.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{01} = \text{R\$ } 9.191,48$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 02

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 6º andar, Bloco B, referência 113892
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 450.000,00
OFERTANTE : Zimmermann Imóveis, Sra. Marcela, Tel. 3868-0255

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{02} = \frac{\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{02} = \text{R\$ } 8.617,02/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 03

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 1º andar, Bloco A, referência AP0745
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 450.000,00
OFERTANTE : Arco Verde Imóveis, Sra. Cintia, Tel. 3031-4943

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{03} = \frac{\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{03} = \text{R\$ } 8.617,02\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 04

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 2º andar, Bloco B, referência SH63086
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 450.000,00
OFERTANTE : SH Prime Imóveis, Sra. Yasmin, Tel. 4750-2743

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{04} = \frac{\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{04} = \text{R\$ } 8.617,02/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 05

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 3º andar, B.loco B, referência AP1093
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 470.000,00
OFERTANTE : Remax Solution Imóveis, Sra. Bianca, Tel. 3677-2288

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{05} = \frac{\text{R\$ } 470.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{05} = \text{R\$ } 9.000,00/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 06

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 6º andar, Bloco A, referência 132700
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 480.000,00
OFERTANTE : Front Imóveis, Sr. João, Tel. 3090-4290

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{06} = \frac{\text{R\$ } 480.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{06} = \text{R\$ } 9.191,48/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 07

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 5º andar, Bloco B, referência ZE102546
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 480.000,00
OFERTANTE : Imobili Imóveis, Sra. Mara, Tel. 97165-2581

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{07} = \frac{\text{R\$ } 480.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{07} = \text{R\$ } 9.191,48/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 08

EDIFÍCIO PANORAMA

LOCAL : Rua Heitor Penteado, nº 1.832
OFERTA : Unidade no 8º andar, Bloco A, referência 987616
ÁREA ÚTIL : 47,00m²
VALOR : R\$ 480.000,00
OFERTANTE : Quinto Andar Imóveis, Sra. Aline, Tel. 4020-1955

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{08} = \frac{\text{R\$ } 480.000,00 \times 0,90}{47,00\text{m}^2}$$

$$q_{08} = \text{R\$ } 9.191,48/\text{m}^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m²)</u>
01	9.191,48
02	8.617,02
03	8.617,02
04	8.617,02
05	9.000,00
06	9.191,48
07	9.191,48
13	<u>9.191,48</u>
	SOMA : R\$ 71.617,00

O signatário calcula:

A) MÉDIA GERAL : R\$ 71.617,00/08 = R\$ 8.952,12/m² .

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R\$ 8.952,12/m² x 0,70 = R\$ 6.266,48/m²

máximo : R\$ 8.952,12/m² x 1,30 = R\$ 11.637,76/m²

C) ELEMENTOS DISCREPANTES :

Por se afastar da faixa supra. Não há

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO

$$q = \text{R\$ } 8.952,12/\text{m}^2$$

OITO MIL E NOVECENTOS E CINQUENTA E

DOIS REAIS E DOZE CENTAVOS

POR METRO QUADRADO

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.3 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a expressão que se segue:

$$\mathbf{Vu = Su \times q}$$

onde:

Vu = valor da unidade avalianda

Su = Área privativa total = 46,8740m²

q = Valor unitário básico = R\$ 8.952,12/m²

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

logo:

$$V_u = 46,8750\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.952,12/\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 419.630,62$$

Em números redondos

$$\mathbf{V_u = \text{R\$ } 420.000,00}$$

QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ENCERRAMENTO

Dando por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo Técnico em 58 (cinquenta e oito) páginas, e **01 ANEXO**, enumeradas, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que também vão assinadas e datadas.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.



THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

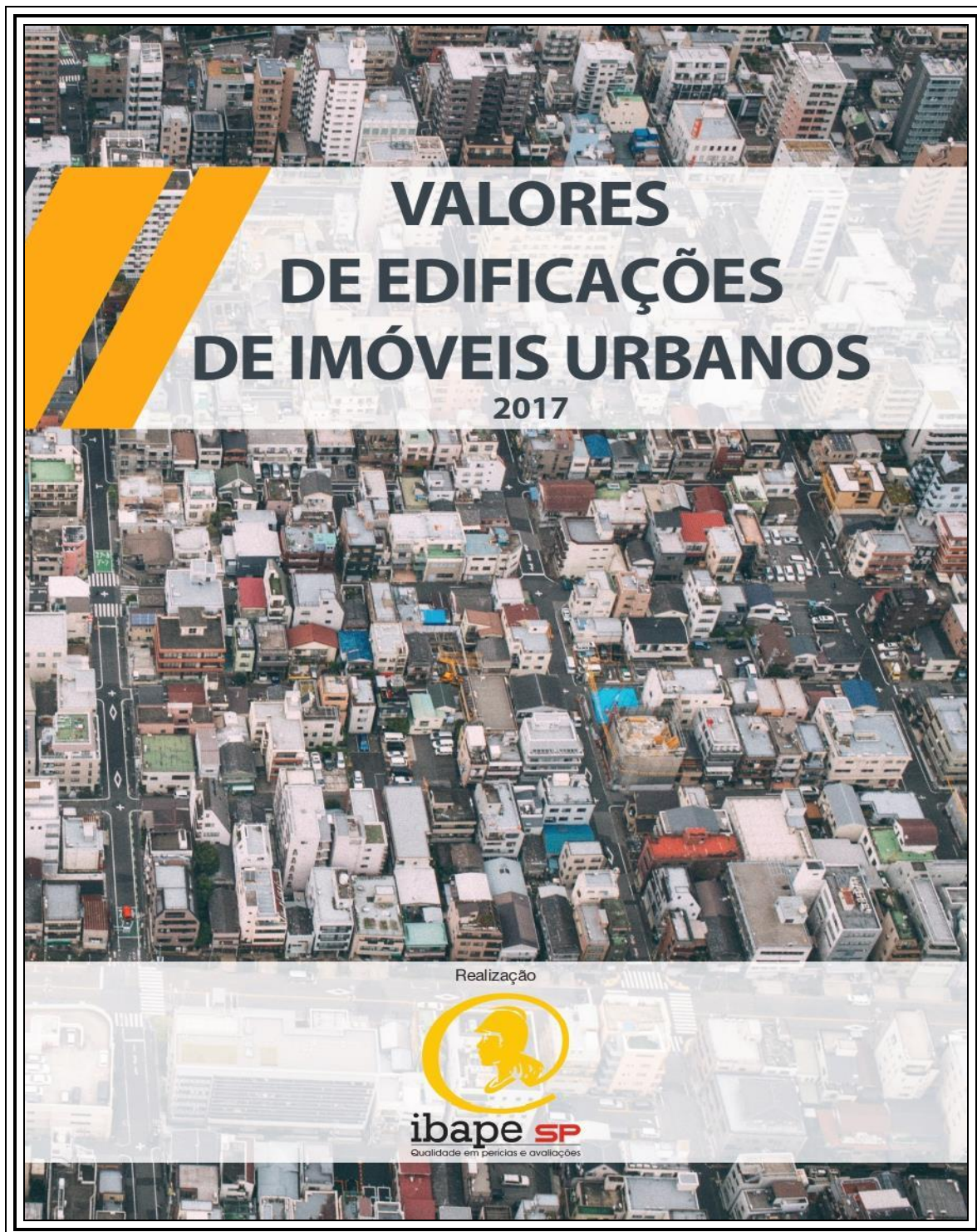
A N E X O - 01

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS -2017



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Realização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2023 às 22:57, sob o número WSA23704051152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000969-51.2019.8.26.0001 e código aZ5L7y3bb.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 420.000,00

Data inicial: 9/2023

Data de atualização: 4/2024

Valor atualizado: R\$ 430.388,03

O valor **R\$ 420.000,00** de **9/2023** atualizado até **4/2024** é **R\$ 430.388,03**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)