

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

Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício
Processo Digital nº: 0021359-36.2019.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANACAPRI move em face de ELIANA CLARICE FERRANTE FERREIRA E OUTRO, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada 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, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fls.50, para avaliar o imóvel descrito no termo de penhora de fls. 43, a seguir transcrito:

“IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar do “EDIFÍCIO ANACAPRI”, situado à Rua Espírito Santo nº 55, no 37º subdistrito-Aclimação, contendo a área útil de 169,80m2, a área comum de 177,745m2, e a área total construída de 347,545m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,4138% no terreno e nas partes comuns do edifício, e o direito ao estacionamento de 03 (três) veículos de passeio na garagem de uso comum do condomínio, em locais indeterminados.

CONTRIBUINTE:- 033.059.0029-6

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento
LOCAL	Rua Espírito Santo nº 55 - Apartamento nº51 – Edifício Anacapri – Aclimação – CEP 01526-020 – São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 92.931 – 16º CRI
CONTRIBUINTE	033.059.0029-6

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Útil:.....169,80m ²
Área Comum:.....177,745m ²
Área Construída:.....347,545m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.435.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 06/11/2019

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



5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se a Rua Espírito Santo, nº55, apartamento 51 no 5º andar, Aclimação, a despeito dos esforços empreendidos, a signatária não obteve autorização da proprietária do apartamento, Sra. Eliana, para adentrar no imóvel, restando prejudicada sua vistoria interna.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação com imóveis semelhantes nas imediações, no próprio condomínio e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.



FOTO Nº 01
Vista Parcial da Fachada do Edifício Anacapri



FOTO Nº02
Vista Parcial do Edifício Anacapri – outro ângulo

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Espírito Santo**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se no bairro **Aclimação**.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ANACAPRI

IDADE	27 anos
TIPO	Apartamento
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim- 02
ANDARES APTOS/ANDAR	18 andares/ 01 apto por andar
PISCINA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Não
SALA DE GINASTICA	Não
CHURRASQUEIRA	Não
JARDINS	Sim
PARQUE INFANTIL	Não
TV A CABO	Não
VIGILANCIA ELETRONICA	Não
GARAGEM	Sim – 3 vagas indeterminadas

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 51 localiza-se no 5º andar do Edifício Anacapri, com 169,80m² de área útil, 177,745m² de área comum e área total de 347,545m².

Trata-se de apartamento residencial, composto de living para 02 ambientes com sacada, lavabo, 03 suítes, copa, cozinha planejada, área de serviço, dependência de empregada completa e 03 vagas de garagem.

O imóvel avaliando possui 27 anos de idade e encontra-se em bom estado de conservação.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) - APARTAMENTO Nº 51, 5º ANDAR – RUA ESPÍRITO SANTO, 55

R 1			
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA ESPÍRITO SANTO 55,1º ANDAR – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ANACAPRI		
<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:	
Valor:	R\$ 1.300.000,00	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	27 Conservação: Bom
Área Privativa:	170m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 170 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	03SUÍTES, SALA PARA 02 AMBIENTES COM SACADA, 01 BANHEIRO, COPA, COZINHA PLANEJADA, DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03 VAGAS DE GAARAGEM.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SRA. Bruna	Site:	: www.vivareal.com.br cod 202413
Imobiliária:	Paulo Carbinato Imóveis	Fone:	99648-6562



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.300.000,00	170	R\$ 7.647,05


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INÊS CRISTINA T BORGES e é autêntico porque o código de verificação do documento é 0020886-36.2020.8.26.0100 e código 98708333. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020886-36.2020.8.26.0100 e código 98708333.

R 2			
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA ESMARALDA 130 – A 350M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ALVORADA		
<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:	
Valor:	R\$ 1.500.000,00	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:	PADRAO -	Idade Estimada:	163 Conservação: Bom
Área Privativa:	163 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 163 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	SALA PARA 02 AMBIENTES, 03 SUÍTES, 01 BANHEIRO, COPA, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03 VAGAS DE GARGEM.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SRA. Lia	Site:	www.vivareal.com.br cod 1918RW
Imobiliária:	Orion Gestão Imobiliária	Fone:	5070-0202 / 99489-7053



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.500.000,00	163	R\$ 9.202,45


R 3			
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JÚPITER 218 - A 500M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO VEREDA		
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\$ 1.480.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	28 Conservação: Regular
Área Privativa:	190 m ²	Área Total:	Área Comum: m ² Área Privativa: 190 m ²
Infra-Estrutura:			
Características:	SALA 02 AMBIENTES 03 SUÍTES, 04 BANHEIRO, COPA, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03VAGS DE GARAGEM.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. MÁRIO	Site:	www.vivareal.com.br / cod 1195MA/10
Imobiliária:	Mário Mestchalti Jr	Fone:	99267-0610



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.480.000,00	190	R\$ 7.789,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INÊS CRISTINA T BORGES e é autêntico porque foi assinado e registrado no sistema de registro eletrônico de imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020886-38.2019.8.26.0100 e código 98708233.

R 4				
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA JÚPITER 218 – A 500M DO AVALIANDO			
Empreendimento:	EDIFÍCIO VEREDA			
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\$ 1.383,000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:	:			
Padrão:	PADRAO MEDIANO -	Idade Estimada:	28	Conservação: Regular
Área Privativa:	190m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 190 m ²
Infra-Estrutura:				
Características:	. SALA 02 AMBIENTES 03 SUÍTES, 04 BANHEIRO, COPA, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03VAGS DE GARAGEM			
Fonte de Informação:	:			
Contato:			Site: www.vivareal.com.br/cod/77dce4	
Imobiliária:	TH Imóveis	Fone: 3492-2244/ 96113-7090		



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.383.000,00	190	R\$ 7.278,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INÊS CRISTINA T BORGES e é TITULAR DE USUFRUO E PROPRIEDADE DO Imóvel. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020886-38.2019.8.26.0100 e código 98708933.

R 5			
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JASPE 57 – A 240M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFICIO GRAND ATELIER		
<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\$ 1.500.000,00	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	18 Conservação: Regular
Área Privativa:	167m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 167 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	SALA 02 AMBIENTES, LAVABO, 03 SUÍETES, 03 BANHEIRO, COPA, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03VAGS DE GARAGEM		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	P	Site:	www.vivareal.com.br/cod DRKN 0222-
Imobiliária:	Nível A Imóveis	Fone:	3090-1323 / 96607-4112



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.500.000,00	167	R\$ 8.982,03

R 6			
Data:	11/11/2019	Tipo:	APARTAMENTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JASPE 57 – A 240M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO GRAND ATELIER		
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\$ 1.670.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:	-		
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:	-		
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	18 Conservação: Regular
Área Privativa:	167m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 167 m²
Infra-Estrutura:	-		
Características:	SALA 02 AMBIENTES, LAVABO, 03 SUÍTES, 03 BANHEIRO, COPA, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO E 03VAGS DE GARAGEM		
Fonte de Informação:	-		
Contato:		Site:	www.vivareal.com.br/cod 1752
Imobiliária:	Lançando Negócios Imobiliários	Fone:	3431-0103/98075-0102



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.670.000,00	167	R\$ 10.000,00

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\$ 1.300.000,00	170	R\$ 7.647,05

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	163	R\$ 9.202,45

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.480.000,00	190	R\$ 7.789,47

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.383.000,00	190	R\$ 7.278,94

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	167	R\$ 8.982,03

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.670.000,00	167	R\$ 10.000,00

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 8.833.000,00	1.047 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

$$R1 = R\$ 8.833.000,00 \div 1047m^2 \div 1 = R\$ 8.436,48/m^2$$

$$IA = R\$ 8.436,48 \times 169,80m^2 = R\$ 1.432.514,30$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.436,48	169,80m ²	R\$ 1.432.514,30

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

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, a signatária fará o arredondamento, avaliando o

APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar do “EDIFÍCIO ANACAPRI”, situado na Rua Espírito Santo nº 55, Aclimação, em

R\$ 1.435.000,00
(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 15 folhas somente no anverso, contendo 08 fotografias digitais.

São Paulo, 19 de novembro de 2019

INÊS CRISTINA T. BORGES
Perita Avaliadora Judicial