



M.M. JUÍZ DE DIREITO CARAMURU AFONSO FRANCISCO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO (SP).

Processo Digital nº: 1057030-040.2018.8.26.0100

Ação: Execução de títulos extrajudiciais – Despesas condominiais

Autor: Condomínio Edifício Flórida

Réu: Marildes Maciel Pastor

Perito: Ronildo Dias Cerqueira

RONILDO DIAS CERQUEIRA, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^o., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

São Paulo, 08 de novembro de 2021

Termos em que,
Pede deferimento.

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

Página 1 de 28 – Laudo Pericial Imóvel de Matrícula 38003

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 23/07/2021, 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 1057030-040.2018.8.26.0100

I – HISTÓRICO

Aos 26/07/2021, o Perito acima designado deu início na análise dos autos da ação judicial nº 1057030-040.2018.8.26.0100, processo eletrônico no portal do Tribunal de Justiça da 18ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Em 26/07/2021 foi iniciada análise de documentos e busca de dados de mercado para elaboração do laudo. Em 05/10/2021 foi realizada a diligência de vistoria e verificação do apartamento Registrado na matrícula 38003, sito a Av. Macuco, 277 – Apartamento 151 – Moema – São Paulo – SP / CEP 04523-000, sendo que a vistoria foi acompanhada pelo Sr Zelador e liberado acesso pela portaria do condomínio sob autorização do Sr Sindico que disponibilizou as chaves de unidade concordante. Diligência iniciada as 09:00hs e concluída as 10:30hs; todas as informações necessárias foram colhidas no momento da diligência.

Foi emitida notificação de IPTU através do portal da prefeitura.



II – OBJETO DO LAUDO - Matrícula 38003

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 00024949

Esquete Arlop
513260024949#01-82/90

Ricardo Nahat, Oficial do 14^o Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula folha
38.003 1

São Paulo, 19 de junho de 1980

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º andar do Edifício Flórida, sito a rua ou Avenida Macuco, 277, em Indaiatuba, 24º Subdistrito,-

UM APARTAMENTO, contendo a área útil de 70,100m², área comum de 41,343m², área de garagem de 20,500m², e área útil construída de 131,943m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,7124%, ou seja 21,6999m², cabendo-lhe ainda uma vaga simples em local indetereminado,-

CONTRABINTE:- 041.117.0132/9,-

REGISTROS ANTERIORES:- RJ e 2 nas matr. 6.490 e 7.795, deste Registro,-

PROPRIETÁRIA:- COPEWA COMERCIAL E CONSTRUTORA, atual denominação de FIRMA COPEWA-CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA LTDA, com sede n/Capital, (CC. 97.031.338/0001-28),-

O Escr. aut. *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos),-

R.1/38.003, em 19 de junho de 1.980,-

TÍTULO:- venda e compr.-

Por escritura de 30 de maio de 1.980, do 19º Escrivão de notas n/Capital, (livro 2.453-fls.73), a proprietária transmitiu por venda feita a PANICUCCI EURO, italiano, comerciante, (RG. 1.291.176 - CPF. 008.450.278-91), casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com FONTANI BRUNA PANICUCCI, dona. n/Capital, pelo valor de R\$30.000,00 - (Oitocentos e trinta mil cruzeiros), o imóvel de presente - matrícula,-

O Escr. aut. *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos),-

R.2, em 5 de junho de 1.985,-

TÍTULO:- Doação,-

Por escritura de 11 de abril de 1.985, do 24º Escrivão de notas n/Capital, (livro 2.878-fls.145v9), PANICUCCI EURO, que também se assina EURO PANICUCCI, e sua mulher, FONTANI BRUNA PANICUCCI que também se assina BRUNA FONTANI PANICUCCI, ele já qualificado, s/o RG.1.371.968-cic. em RG. 008.450.278-91, italiana, proprietária, cas/seg/com/bens, ant. a Lei 6.515/77, dona. n/Capital, com intervenção de ROBERTO PANICUCCI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, (RG. 8.573.484-cic. 008.450.278-91), dona. n/Capital, ANTONIO PAULO PANICUCCI, ita-

cont. no verso,-

mod. 17 - 1.000 - 3/80

Pág. 00301/00008

Trata-se de avaliação de imóvel residencial com área útil de 70,100m²



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 e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. 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 medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 05/10/2021 e verificação do apartamento Registrado matrícula 38003, sito a Av. Macuco, 277 – Apartamento 151 – Moema – São Paulo – SP / CEP 04523-000, visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel.

Condições físicas aparentemente muito boas, unidade fechada há muito tempo. Imóvel bem conservado, revestimentos externos em boas condições. Trata-se de um apartamento para habitação unifamiliar classificação de padrão normal de acabamento com localização privilegiada na região de Moema.



VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária nos autos do processo nº 1057030-040.2018.8.26.0100

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 o atual cenário mundial de COVID 19, para pesquisa de valores, foram consultados portais especializados na comercialização de imóveis com as mesmas características ou parecidas do objeto deste laudo.



VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

Área útil de: 70,100m²
Area Comum de: 41,343m²
Área de garagem de: 20,500m²
Area Total: 131,943m²

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

SALA DE ESTAR: Área composta pela sala de estar, com paredes pintadas em tinta látex branco, teto pintado de branco e piso laminado

CORREDOR: Localizado entre a sala de estar, banheiro e cozinha, teto e paredes pintados em tinta látex branco e piso laminado;

COZINHA : Com paredes pintadas em látex branco, piso cerâmico branco;

LAVANDERIA: Com pintura látex nas demais partes, tanque instalado;

BANHEIRO: Paredes com azulejo branco dentro e fora do box, pintura látex no teto e piso cerâmico branco;

DORMITÓRIOS: Paredes e teto pintados em látex branco e porta em tinta esmalte branco, piso laminado

AREAS COMUNS: Condomínio composto de portaria 24h, hall social e elevadores para acesso aos andares, área gourmet e piscina ao ar livre.



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 internos 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) O imóvel vistoriado, apartamento Registrado na matrícula 38003, sito a Av. Macuco, 277 – Apartamento 151 – Moema – São Paulo – SP / CEP 04523-000, Apartamento sem sacada, 1 cozinha, 1 sala, 1 lavanderia, 3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga disponível para esse apartamento.

2) Trata-se de imóvel em condição estrutural e física boa; revestimentos internos em bom estado, conservação das áreas de paisagismo muito boas. Localização privilegiada para cidade e região. Frequentadores desta cidade e região são considerados com poder aquisitivo bom.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares 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\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta 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 08 de novembro de 2021.

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

Página 7 de 28 – Laudo Pericial Imóvel de Matrícula 338003



ANEXOS

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos;

ANEXO III: Mapa de Localização;

ANEXO IV: Fotografias;

ANEXO V: Cópia do espelho do IPTU.

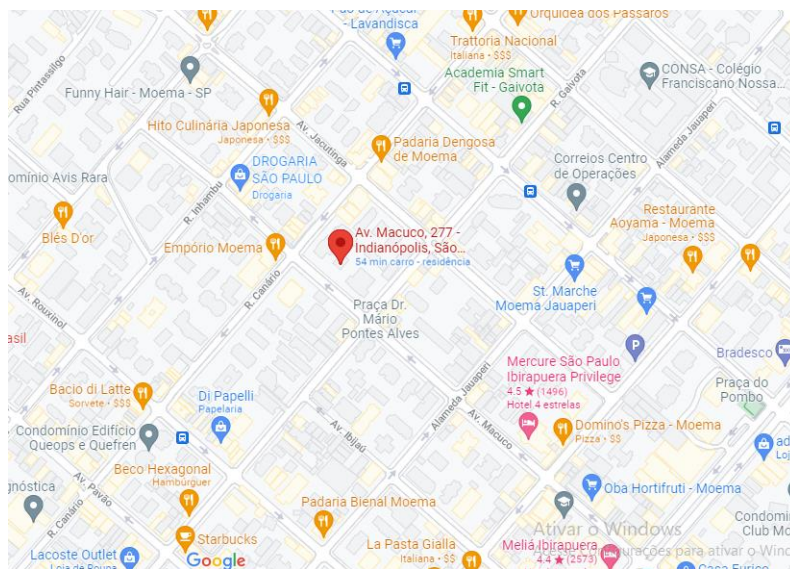
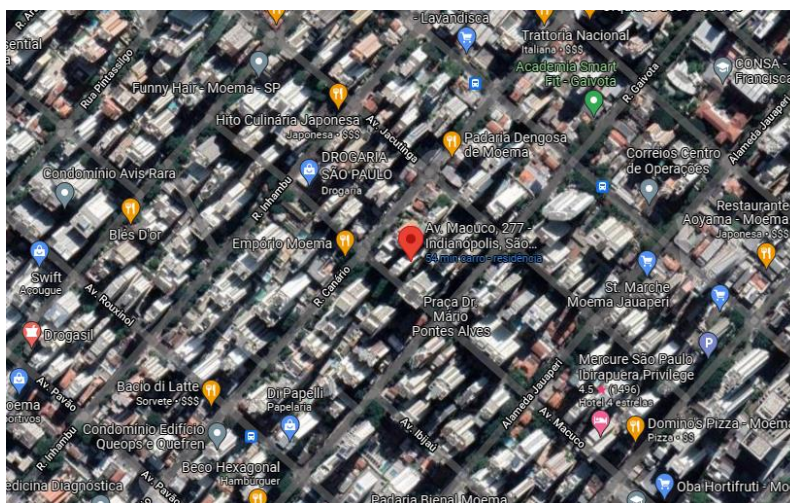
ANEXO I: Pesquisa de MERCADO

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL						
Nº	Código Site	Fonte de Pesquisa	Telefone	Valor do imóvel	área/m ²	Valor do m ²
1	36357	VIVA REAL / MORATA	95162-6098	R\$ 890.000,00	80	R\$ 11.125,00
2	POOL RR01	VIVA REAL / SO FLATS	3059-0846	R\$ 250.000,00	33	R\$ 7.575,76
3	725038053	VIVA REAL / MOEMA BROKERS	97516-0906	R\$ 1.498.000,00	98	R\$ 15.285,71
4	IP998	VIVA REAL / IMOVEIS PRO	4248-3000	R\$ 860.000,00	80	R\$ 10.750,00
5	RF 7044	VIVA REAL / R2 FLATS	3388-5151	R\$ 750.000,00	70	R\$ 10.714,29
6	IP10025	ZAP IMOVEIS / IMOVEIS PRO	4248-3000	R\$ 1.150.000,00	89	R\$ 12.921,35
7	S893467884	ZAP IMOVEIS / 5º ANDAR	1111-1111	R\$ 685.000,00	50	R\$ 13.700,00
8	IP 1280	ZAP IMOVEIS / IMOVEIS PRO	4248-3000	R\$ 1.200.000,00	93	R\$ 12.903,23
9	AP 0214D	ZAP IMOVEIS / DANIELE SANCHES	5044-9236	R\$ 955.000,00	92	R\$ 10.380,43
10	E-03	ZAP IMOVEIS / MAMFARTO	98434-0774	R\$ 957.000,00	86	R\$ 11.127,91
11	SH 82840	ZAP IMOVEIS / SH PRIME	4750-2725	R\$ 1.000.000,00	62	R\$ 16.129,03
12	893467711	IMOVEL WEB / 5º ANDAR	1111-1111	R\$ 880.000,00	96	R\$ 9.166,67
13	RE 0150909	IMOVEL WEB / LOCAL IMOVEIS	3677-0555	R\$ 1.200.000,00	92	R\$ 13.043,48
				TOTAL		R\$ 154.822,85

ANEXO II: Memorial de cálculo;

Memorial de Calculo						
AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO M² DO APARTAMENTO / AREA PRIVATIVA						
MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M² DAS 13 AMOSTRAS PESQUISADAS						
Média aritmética:	Soma do Valor do m2 das 13 amostras	=	R\$ 154.822,85	=	R\$ 11.909,45	
	13 (amostras)		13			
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio			
Valor do imóvel na média aritmética:	70,1	x	R\$ 11.909,45	=	R\$ 834.852,45	
MÉDIA HOMOGEINIZADA						
Média Homogeinizada	Soma do Valor do m2 das 11 amostras	=	R\$ 131.118,06	=	R\$ 11.919,82	
	11 (amostras)		11			
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio			
Valor do imóvel na média Homogeinizada	70,1	x	R\$ 11.919,82	=	R\$ 835.579,64	
Obs. Foram retirados os valores das amostras nº 2 e nº 13 (maior e menor valor)						
MÉDIA PONDERADA						
Valor do m ² do imovel na média aritmética:	R\$ 11.909,45	x	20%	=	R\$ 14.291,34	
	R\$ 11.909,45	x	-20%	=	R\$ 9.527,56	
Amostras acima de R\$ 14291,34 e abaixo de R\$ 9527,56 serão retiradas para efeito de calculo Foram retiradas as seguintes amostras: 02, 03 E 14, com isso sobraram 10 amostras						
Média Ponderada	Soma do Valor do m2 das 10 amostras	=	R\$ 115.832,35	=	R\$ 11.583,23	
	10 (amostras)		10			
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio			
Valor do imóvel na média Ponderada	70,1	x	R\$ 11.583,23	=	R\$ 811.984,75	
VALOR DO IMÓVEL						
Valor médio Estimado do APARTAMENTO	R\$ 827.472,28					
Limite inferior :	R\$ 744.725,05				(variação até o máximo de -10%)	
Limite Superior:	R\$ 910.219,51				(variação até o máximo de +10%)	
Valor arredondado arbitrado:	R\$ 840.000,00					
Valor médio do m² arbitrado:	R\$ 840.000,00	:	R\$ 70,10	=	R\$ 11.982,88	

ANEXO III – Mapa de Localização da Avenida Macuco, 277 – Indianópolis – São Paulo - SP



ANEXO IV: Fotografias

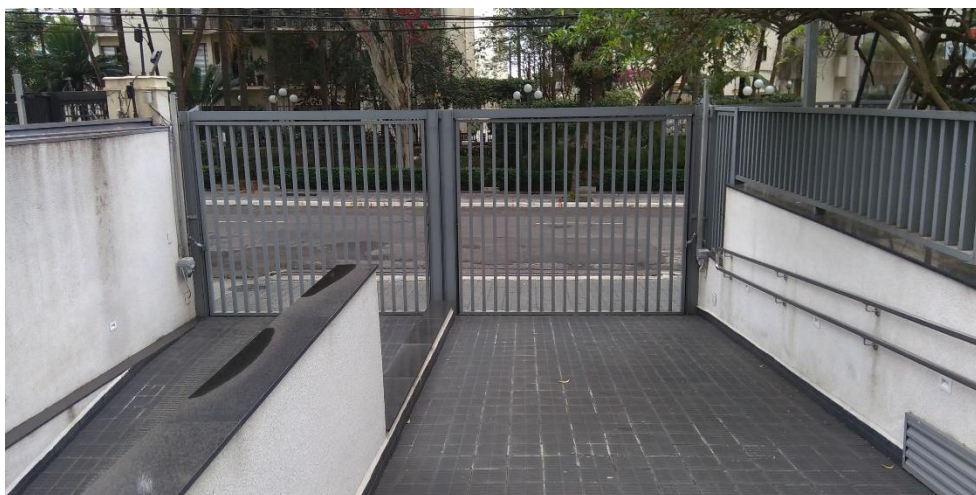
FACHADA PRINCIPAL e PORTARIA



FACHADA E FRENTE



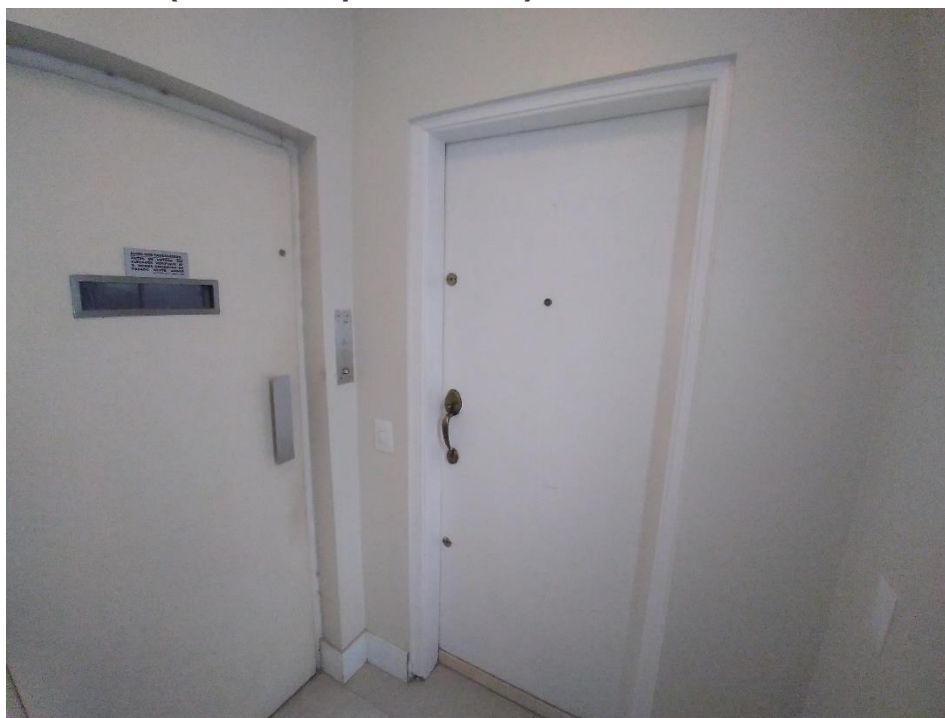
GARAGEM



Hall Social Térreo



Hall Social 15° Andar (andar do apartamento)



Porta de Entrada Apartamento 151



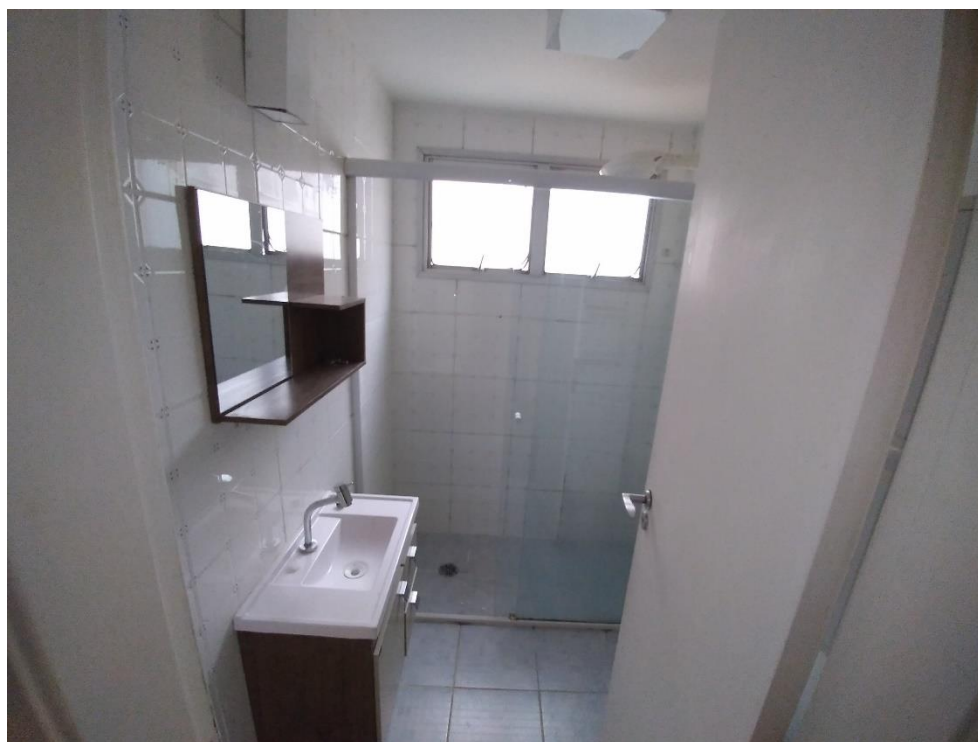
Cozinha



Sala de Jantar / Estar



Banheiro Social



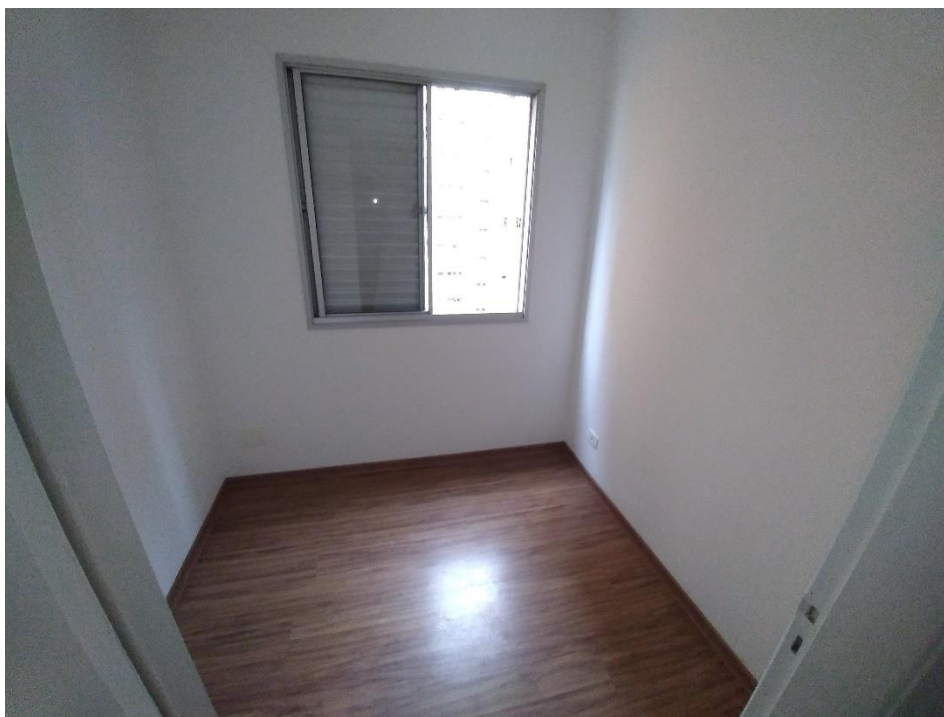
Lavanderia



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 3



ESPAÇO GOURMET



PISCINA





ANEXO V: IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
041.117.0132-9	2021	01	01/01/2021

Situação: **Ativa**

Local do imóvel:
AV MACUCO, 277 - AP 151
CEP 04523-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MACUCO, 277 - AP 151
CEP 04523-000

Contribuinte(s):
CPF 309.584.528-65 MARIDES MACIEL PASTOR

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART.7 -
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13 -

Dados cadastrais do terreno:		Dados cadastrais da construção:	
Área Incorporada (m²):	672	Área construída (m²):	132
Área não Incorporada (m²):	128	Área ocupada pela construção (m²):	168
Área total (m²):	800	Ano da construção corrigido:	1979
Testada (m):	20,00	Padrão da construção:	2-C
		Uso: residência	

Demonstrativo de cálculo:

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES		BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	132	CONSTRUÇÃO	2.213,00	IMÓVEL	0,5200	CONSTRUÇÃO	151.901,00	IMÓVEL	1,000000
TERRENO INCORP	672	TERRENO	4.397,00	TERRENO	1,0000	TERRENO	128.120,00	TERRENO	1,000000
TERRENO NÃO INCORP	128	TERRENO	4.397,00	TERRENO	1,0000	TERRENO NÃO INCORPORADO	24.404,00	TERRENO	1,000000

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):						
BASE DE CÁLCULO (A) (+) B) DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO POR INCÔMODO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. IMPED.	INTELE/DIRIGIBILIDADE	IMPOSTO A PAGAR
240.042,00	0,010	-540,05	1.860,37	1,000000	-243,17	1.617,20

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):						
BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	PERCENTUAL POR INCÔMODO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. IMPED.	INTELE/DIRIGIBILIDADE	IMPOSTO A PAGAR
24.404,00	0,015	-97,52	258,46	1,000000	-0,04	258,40

VALOR A PAGAR (R\$):				
TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.885,60	0,00	0,00	1.885,60	09/02/2021

Data de Emissão: 09/11/2021
Número do Documento: 1.2021.004067375-1
Solicitante: RONILDO DIAS CERQUEIRA (CPF 255.667.996-00)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada até o dia 05/02/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br



ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 28 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, 08 de novembro de 2021

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