

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO –
FORO CENTRAL CÍVEL SÃO PAULO – SP.

PROCESSO N.º 1056766-86.2019.8.26.0100

REQUERENTE: Condomínio Edifício Mediterrané I e II

REQUERIDO: Ana Luiza Costa Colamarino

Luciana Sérvulo de Lima, arquiteta e urbanista inscrita no CAU /SP sob o n.º A36890-3, e aprovado por V. Exa. na Ação de Cumprimento de Sentença, na qual o **Requerente Condomínio Edifício Mediterrané I e II** move contra **RÉU Ana Luiza Costa Colamarino**, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **método direto**.

Índice

1) Objetivo e finalidade deste trabalho	PG.03
2) Metodologia Adotada.....	PG.03
3) Histórico e Características da Região	PG.04
4) Vistoria	PG.10
5) Imóvel.....	PG.19
6) Amostra de Imóveis Semelhantes.....	PG.32
7) Homogeneização do valor de venda do imóvel.....	PG.32
8) Avaliação do Apartamento	PG.35
9) Avaliação Vaga Indeterminada	PG.37
10) Conclusão Avaliação de Imóveis X Preço Vil	PG.41
11) Quesitos da Executada	PG.41
12) Referências Bibliográficas	PG.52

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado para a venda do imóvel residencial situado na **Rua Peixoto Gomide no. 1442, apto.21 cep 01409-002** com uma vaga de garagem indeterminada sobre as matrículas **49.512** e **49513** no Subdistrito do Jardim Paulista da Zona Urbana de São Paulo – Capital.

Para isto foi adotada a **NBR 14.653-1**, **NBR 14.653-2** e **NBR 12721** para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que **1%** do valor estimado;

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras em acordo com **NBR-14.653-1**, no seu artigo 8.3.1.

2.2) Desenvolvimento

Vistoria

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

Para a vistoria foram notificadas as partes, pelos autos, por e-mail e contato telefônico de acordo com os números disponíveis no processo.

A vistoria foi realizada **no dia 13.02.2023 às 9hs** com a presença do Sr. Rui Colamarino Filho Rg. (22.006.884-7) e com o zelador Sr. Daniel Barbosa Oliveira Rg. (36.443.781-9) e o Eng.º Assistente técnico Eng.º Luna Ferraz de Camargo.

Iniciamos a vistoria com o zelador verificando as áreas comuns e também os subsolos para verificar a área da vaga de garagem, logo depois visitamos o apartamento 21, todos os ambientes foram vistos menos ao Dormitório de empregada e Banheiro de Empregada que estavam bloqueados com uma geladeira. Os ambientes foram medidos para conferir as áreas da matrícula do imóvel.

No dia 28.03.23 houve um breve retorno para a conferência de medidas dos halls sociais e de serviço pois após o desenho da planta surgiram algumas dúvidas em relação a metragem apontada na matrícula do imóvel. É preciso ressaltar que não existem plantas executivas neste prédio, e também o Condomínio não tem nenhuma cópia de plantas arquitetônicas, de instalações, elétrica, hidráulica entre outros.

3) Histórico e características da Região

O imóvel está localizado no bairro do Jardim Paulista. O Jardim Paulista está localizado em uma das regiões mais altas da cidade denominada Espigão da Paulista (área que compõe o eixo da Av. Paulista).

Anteriormente a consolidação dos bairros do entorno da Av. Paulista, (ano século XVIII) São Paulo era constituída por diferentes sítios, nesta região eram cultivados chá, tabaco e uva. Esses sítios tinham como proprietários Juvenal Couto Magalhães e foi vendida para José Coelho Pamplona que na década seguinte foi revendida a famílias Nunes e Paim que lotearam a propriedade e os mesmos batizaram as diferentes partes com nomes das cidades de municípios paulistas,

denominando-as de Campinas, Santos, Jaú, Itú, Franca, Tietê, originando nome posteriormente das ruas.

As Ruas do Jardim Paulista têm como características principais seu desenho reto e perpendicular a Av. Paulista o que facilitou seu loteamento e circulação. Os primeiros moradores eram de classe média alta e já naquela época, meados do século XX, pequenos industriais e grandes comerciantes construíram suas residências neste local.

Com o passar dos anos ao bairro foi adensando e ocorreram mais subdivisões de lotes até a chegada de pequenos prédios verticalizando o bairro e também implantando alguns comércios e prédios de escritório.

O Jardim Paulista sempre teve como principais características a proximidade do centro comercial da Av. Paulista e a sua arborização, porém os anos 70 fez com que 50% desta área fosse verticalizada perdendo a característica de pequenos residenciais horizontais para verticais atraindo hotéis, restaurantes e alguns comércios.

Na atualidade é um bairro de perfil misto pelas características mencionadas de um bairro residencial tanto pelas atrações comerciais, turísticas que a localização proporcionou pelo polo de negócios e atrativos da Av. Paulista.

Segundo pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, é um bairro administrado pela subprefeitura de Pinheiros e na quadra onde se encontra o imóvel tem como classificação de zoneamento uma ZM, Zona mista onde existe um convívio de atividades comerciais, residenciais e onde é permitido diversos tipos de construção.

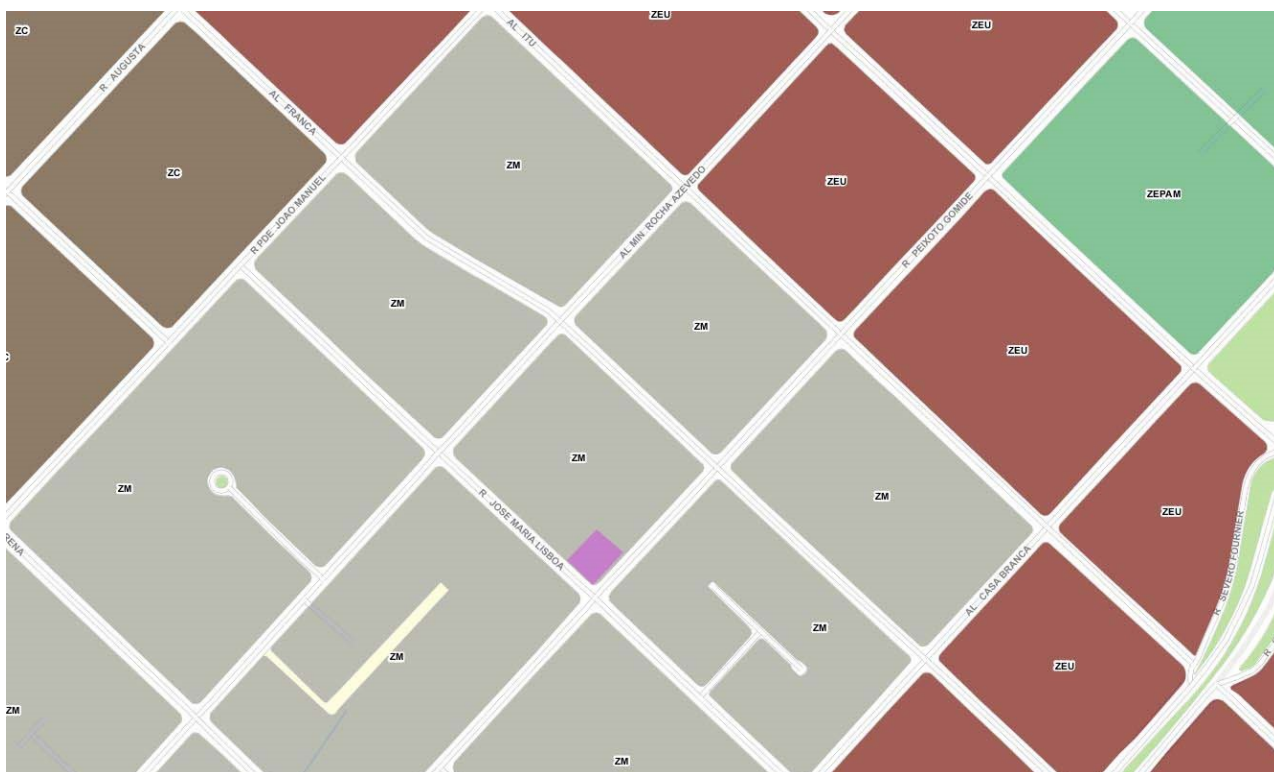
Nas proximidades vizinhas do Condomínio Mediterranée temos um bom leque de serviços como uma padaria, uma escola infantil, uma lavanderia, um petshop, um laboratório de exames clínicos, restaurantes, lojas de roupa, clínica odontológica e galeria de arte.

Pelo zoneamento está em uma zona classificada como ZEUP - Zona Eixo de Estruturação e Qualificação Urbana/ Macro área de Urbanização Consolidada, onde em alguns territórios é possível promover usos residenciais e não residenciais com alta densidade demográfica sem deixar a qualidade paisagística de lado e sua

integração com o sistema público local que somente podem ser autorizados por órgão competente.

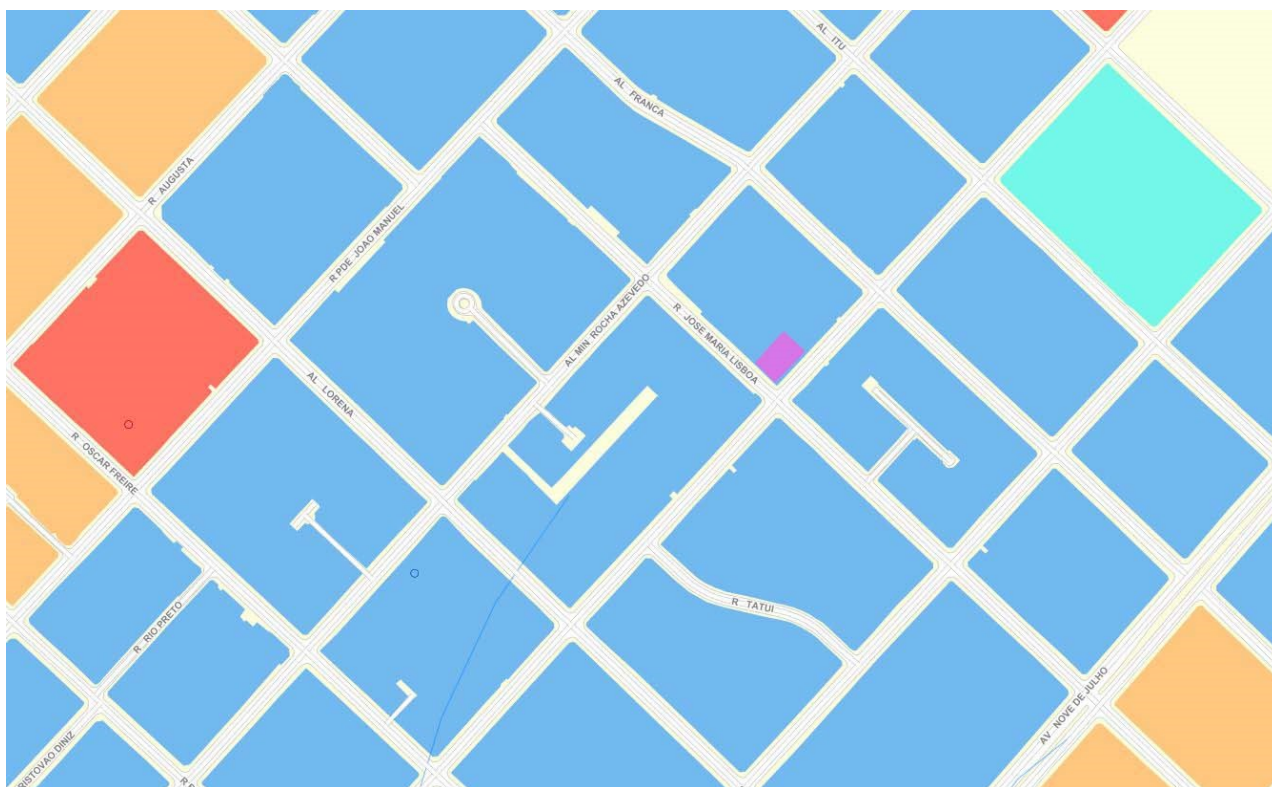
ZONEAMENTO

- Localização Condomínio Mediterranée
- ZEU Zona Eixo de Estruturação Urbana)
- ZM (Zona Mista)



MICROREGIÃO

- Localização do Condomínio Mediterranée
- Residencial vertical médio/ Alto padrão
- Residencial e Comércio / Serviços
- Comércio e Serviços
- Outros



Na região ocorre uma feira livre na Al. Lorena aos domingos. É uma região com diversos espaços culturais próximos, museus (destacando-se o MASP – 750m /ícone de São Paulo), entre outros museus, teatros, cinemas e shoppings). Aos domingos a Av. Paulista torna-se um local de diversão podendo ser alcançada facilmente a pé para a prática esportiva e lazer.

Existem alguns colégios de ensino fundamental, médio e de educação infantil da rede privada com destaque para o Colégio Dante Pazzanese. Alguns consulados presentes na região como: Consulados da Suécia e Della Svezia e também alguns locais tombados pelo patrimônio histórico.

O Transporte é vasto pois está inserido em um dos distritos com mais estações de metrô de São Paulo sendo a Trianon – Masp a mais próxima, 850 m. Os ônibus circulam pela rua paralela a Al. Santos e na Perpendicular na Rua Augusta, como corredores principais de ônibus que servem a região ligando o sul ao centro, é servida pela Av. 9 de julho e na ligação oeste -centro a Av. Rebouças.

A área tem restrição à circulação de veículos (rodízio) e também faz parte da zona máxima de restrição à caminhões, e também da zona máxima de restrição de veículo fretado.

Em todas as quadras vizinhas somente é possível estacionar em regime rotativo (Zona azul), onde também estão inseridas vagas especiais e para idosos.

A rede cicloviária é demarcada na Al. Jaú e na Av. Paulista conectando-se com as outras áreas da cidade.

Apesar de todas essas características urbanas ainda é um bairro bem arborizado e que apresenta alguma cobertura vegetal entre prédios e praças da região, porém há sempre o risco iminente de queda de árvore, causando alguns transtornos como bloqueio de trânsito e falta de luz na região. Como principal área verde remanescente próxima temos: O Parque Siqueira Campos (Trianon MASP), a Praça Alexandre Gusmão (Al. Casa Branca) e o Parque Prefeito Mario Covas (Al. Min. Rocha Azevedo).

É servido pelos principais melhoramentos urbanos presentes em todo o bairro, tais como:

Guias, Sarjetas, Pavimentação, Rede de água, Rede de Energia elétrica, Rede Telefônica, Iluminação Urbana, Coleta de lixo, Transporte coletivo, TV a cabo, Internet;

Fotos do Entorno Próximo



Rua José Maria Lisboa



Rua Peixoto Gomide

O Condomínio Edifício Mediterranée foi implantado em um terreno de medidas 33,50 m de frente para a Rua Peixoto Gomide, por 40,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, de mesma medida fazendo frente com a Rua José Maria Lisboa.

Neste terreno foram construídas duas torres Edifício Mediterranée I e Edifício Mediterranée II que se interligam pelo subsolo. Cada torre tem 14 andares, sendo 13 andares com 2 apartamentos por andar, totalizando 54 unidades somando-se as torres.

As torres compartilham um andar térreo que une as duas edificações com uma grande cobertura sobre pilotis que permeia quase todo o terreno, deixando espaço para algumas áreas ajardinadas. No andar térreo também estão localizadas a escada de acesso principal, as áreas comuns com alguns bancos para descanso, playground, salão de festa, hall social e hall de serviço para as respectivas torres, poço de dois elevadores e caixa de escada.

Em cada andar temos, hall social, hall de serviço, poço de dois elevadores (Social e Serviço) e caixa de escada e no 14 andar, contém um apartamento, com hall de serviço, poço de dois elevadores (um social e um de serviço, e caixa de escada.

A portaria de pedestres é controlada por guarita implantada na quina do terreno, ou seja, no entroncamento entre a rua Peixoto Gomide e a Rua José Maria Lisboa, porém as garagens têm saídas distintas, olhando-se da Rua José Maria Lisboa temos a esquerda o Edifício Mediterranée I, o qual tem saída de garagem para este lado e o Edifício Mediterranée II, tem saída de garagem para a Rua Peixoto Gomide.

Os Dois subsolos contêm a área destinada ao estacionamento de veículos para cada edifício, poço de dois elevadores (Social e Serviço), Halls (Social e Serviço), Escada de acesso e depósito de lixo.

4) Vistoria

Visão Geral do Condomínio:

Como padrão construtivo na descrição do IPTU é considerado **padrão D**, e está até os dias de hoje condizente com o padrão de conservação mantida por seus condôminos e síndicos. Seguindo os itens da **Lei. 10235 de 1996** assim descreve-se:

Os prédios deste local tiveram preocupação projetual constituindo seu próprio estilo, a sua estrutura é feita em alvenaria revestida com emprego de massa fina e pintura.

Os pavimentos tem aberturas com esquadrias de alumínio e vidro proporcionando uma ventilação natural as unidades.

O acabamento interno também é fino conta com massa corrida e pintura, os banheiros, cozinhas tem em geral revestimentos de cerâmica, louças e metais de boa qualidade implantados na época de execução dos apartamentos. As instalações elétricas e hidráulicas são bem compatíveis a edificação.

Aparentemente o prédio está em ótima conservação de fachada e áreas comuns.

O condomínio mantém os principais equipamentos e estrutura física desde que foi criado acrescentando alguns outros serviços que foram necessários com o crescimento do bairro e necessidades dos moradores.

Como itens de modernização temos:

- Portaria com controle de acesso 24hs (Saída Principal e Saídas de Garagem)
- Elevadores que foram modernizados internamente,
- Salão de Festas
- Playground
- Implantação de bombeamento de água
- Troca do sistema de energia para trifásico (para instalação de ar condicionados e condensadoras)



Torres do Condomínio Mediterranée I e II
Esquina Peixoto Gomide X Rua José Maria Lisboa



Rua José Maria Lisboa /Saída estacionamento



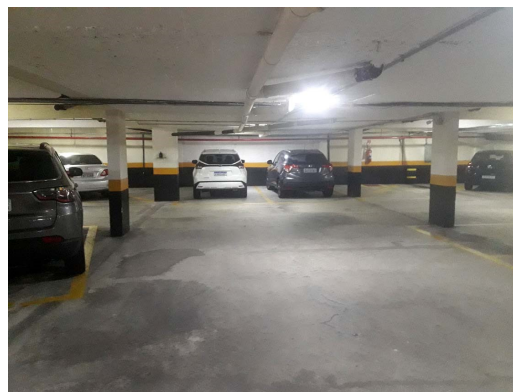
Portaria – Peixoto Gomide



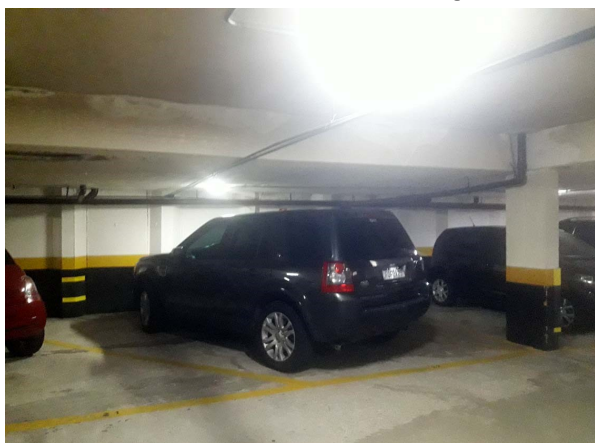
Portaria



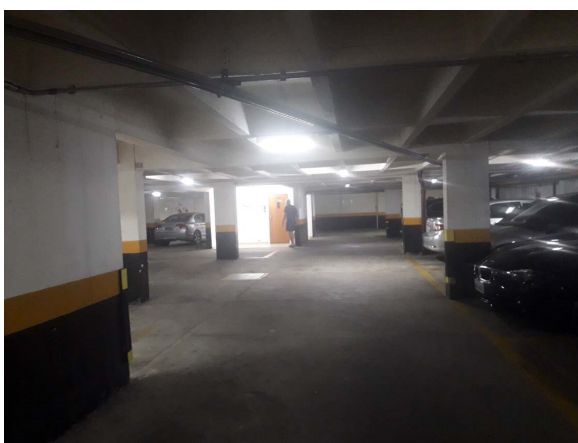
Saída Peixoto Gomide – Garagem



1º. Subsolo



Vaga apto 21



2º. Subsolo



Entrada principal /Acesso Pedestres



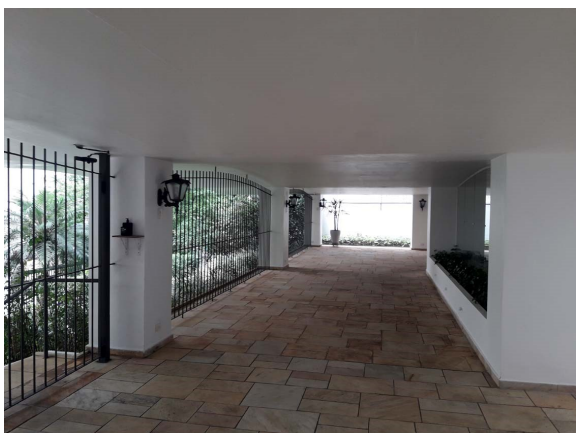
Jardim Interno /Átrio



Hall – Mediterranée I



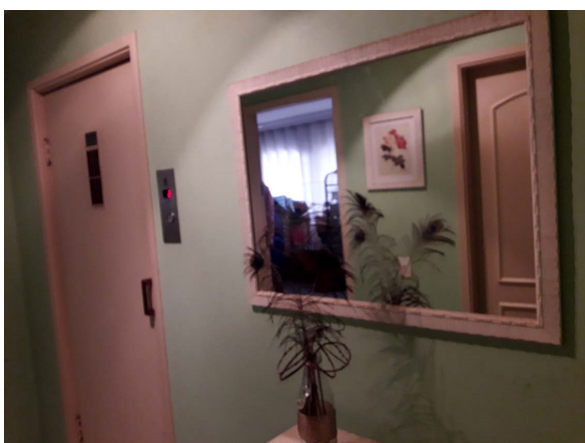
Salão de Festa – Mediterranée II



Entrada / Área Comum



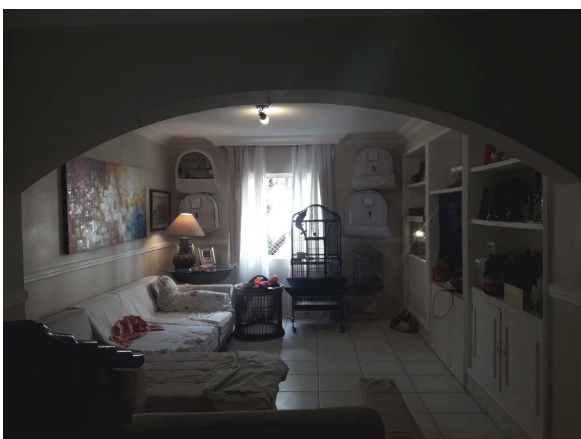
Playground



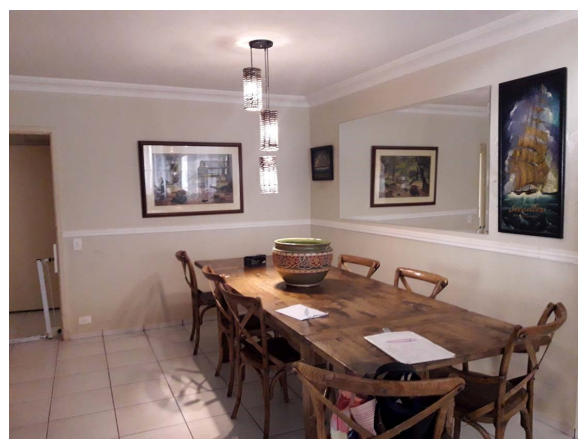
Hall - Apto21



Sala de estar



Quarto 3 - modificada para Sala de TV



Sala de Jantar



Cozinha



Área de Serviço



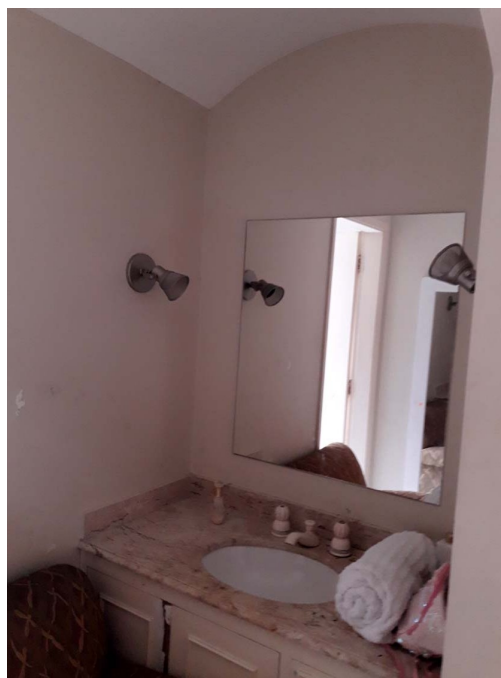
Banheiro e Dorm. de Empr.
(Acesso impedido)



Hall de Serviço



Banheiro Suíte



Banheiro Suíte



Quarto1 -Suíte



Quarto1 -Suíte



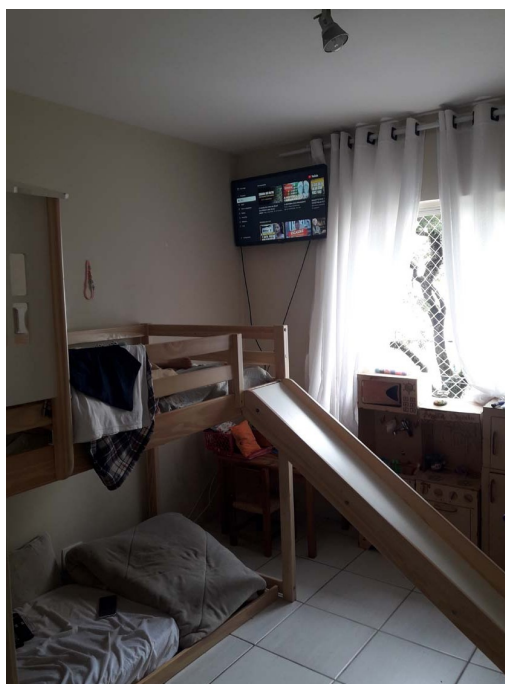
Posicionamento Condensadoras



Banheiro Principal



Circulação



Quarto 2

5) O imóvel:

O imóvel como consta na matrícula de no. 49512 – 1:

UNIDADE AUTONOMA: APARTAMENTO NO.21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I, integrante do Condomínio Edifício Mediterranée I e II, Á Rua Peixoto Gomide no. 1442, esquina da Rua José Maria Lisboa, nesta Capital no. 34o Subdistrito (Cerqueira Cesar), com área útil de 130,920 m², a área comum de 22,0900m² e, portanto, uma área total construída de 153,09100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,49% no terreno. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I e II acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob no.1585 no L. 8-F deste Cartório.

Características Principais:

Apartamento tipo
Sala Estar
Sala de Jantar
Quarto 1 - Suíte
Quarto 2
Quarto 3 (apto 21-alterou para Sala de TV)
Circulação
Banheiro Social
Banheiro Suíte
Copa
Cozinha
Área de Serviço
Banheiro Empregada
Dormitório Empregada

Entrada Social – Acesso Elevador Social
Entrada Serviço – Acesso Elevador Serviço

Resumo das áreas (Matrícula do Imóvel)	Resumo das áreas (in loco)
Área privativa: 130,85 m ²	Área privativa: 130,52 m ²
Área comum: 22,090 m ²	Área comum: 14,59 m ²
Área total: 153,010 m ²	Área total: 145,11 m ²
Fração ideal de: 1,490%	Fração ideal de 1,41%

Para o esclarecimento das dúvidas quanto a metragem quadrada do apartamento, tiramos as medidas dos ambientes e o resultado não foi muito diferente para a **Área privativa: 130.52 m²** e **Área comum teve uma divergência maior: 14.59 m²** obtendo-se uma margem de até 6,6% na medida dos ambientes e no resultado da área total. Assim a medida da escritura para a área privativa está correta porém a área comum levemente alterada para o valor total, mas que na fração ideal do terreno não afeta bruscamente para a avaliação do imóvel.

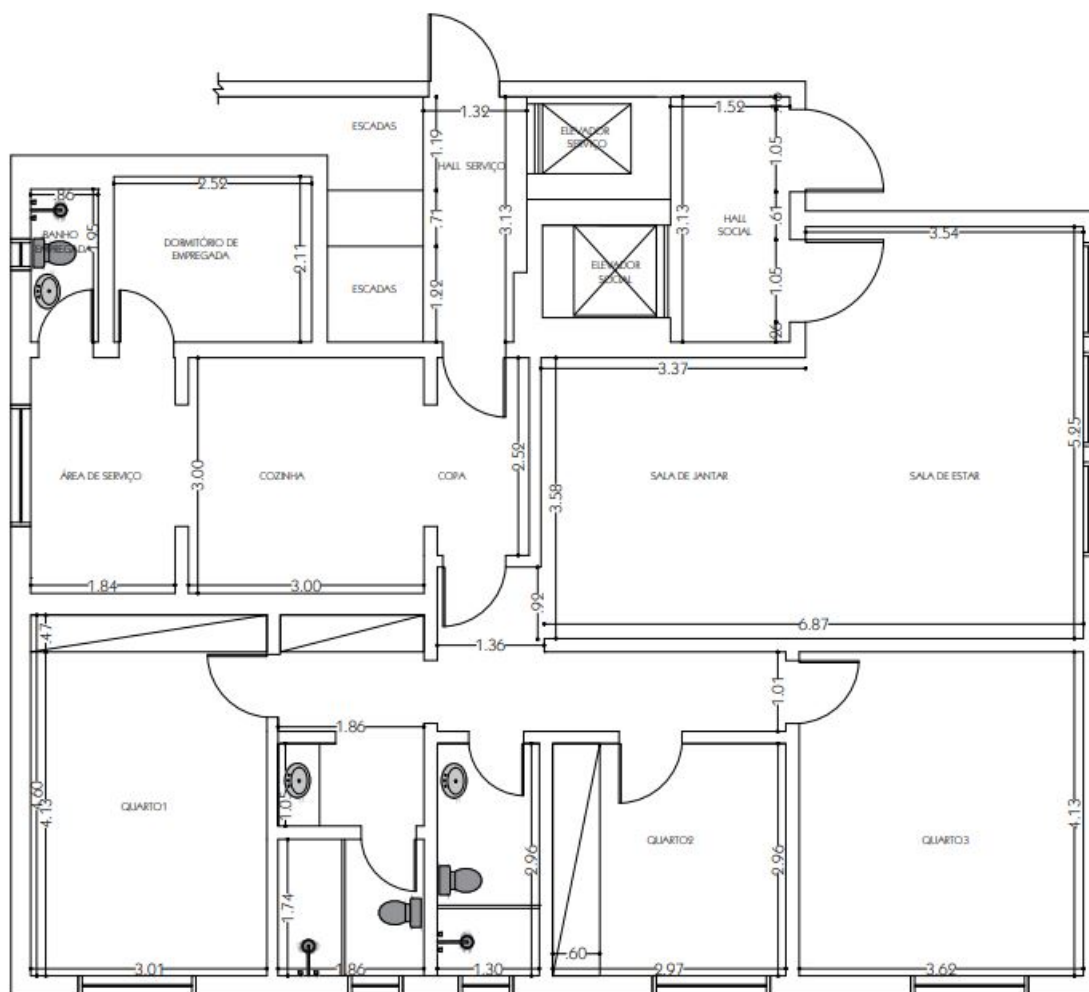
O **Apartamento 21** manteve as características originais, realizou 2 modificações importantes, a alteração do Quarto 3 para uma Sala de Tv, constituindo um arco / pórtico entre as salas de mesmo estilo arquitetônico das janelas e na cozinha também foi incluída uma parede com nichos e um arco de mesmo estilo arquitetônico.

As instalações elétricas e hidráulicas são muito compatíveis com os ambientes, porém existe um vazamento no banheiro da suíte que causou descascamento ao forro e traz umidade ao ambiente.

Não foi possível entrar na Área se serviço para alcançar o Dormitório de Empregada e Banheiro de empregada, as portas estavam impedidas por geladeiras (vide fotos) e para obter as medidas o Sr. Daniel nos levou até outro apartamento (apartamento 11).

Planta Resultante do levantamento

A planta em anexo foi realizada para a conferência de áreas e não tem viés para aprovação ou estrutural.



Planta baixa
Levantamento de áreas

6) Amostras de valores de Imóveis Semelhantes

A avaliação deste bem conduzida pelo **Método Comparativo Direto**, ou seja Comparativo de Dados do mercado compara imóveis similares para que possa estatisticamente revelar naquele período de avaliação uma amostra real e atual do mercado imobiliário.

Como descrito na NBR14653-1 da ABNT:

" identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "

As amostras coletadas são ponderadas através da homogeneização, utilizando da habilidade da perita em extrair informações locais e de uma intensa pesquisa de imóveis similares da região através de anúncios locais, sites da Internet e corretores atuantes na região. Essas informações são verificadas e carregadas em planilhas seguindo o Critério de Chauvenet, que nos permitem entender a variação de preço do mercado.

As amostras são fruto das seguintes características:

- Verificação da informação, metragem e preço de venda;
- Semelhança com o imóvel avaliando; (Podendo ser na mesma torre ou não)
- Atualização da informação; (Verificada através de Contato telefônico)
- Quantidade de amostras;
- Localização;
- Padrão Construtivo;
- Período de vacância do imóvel;

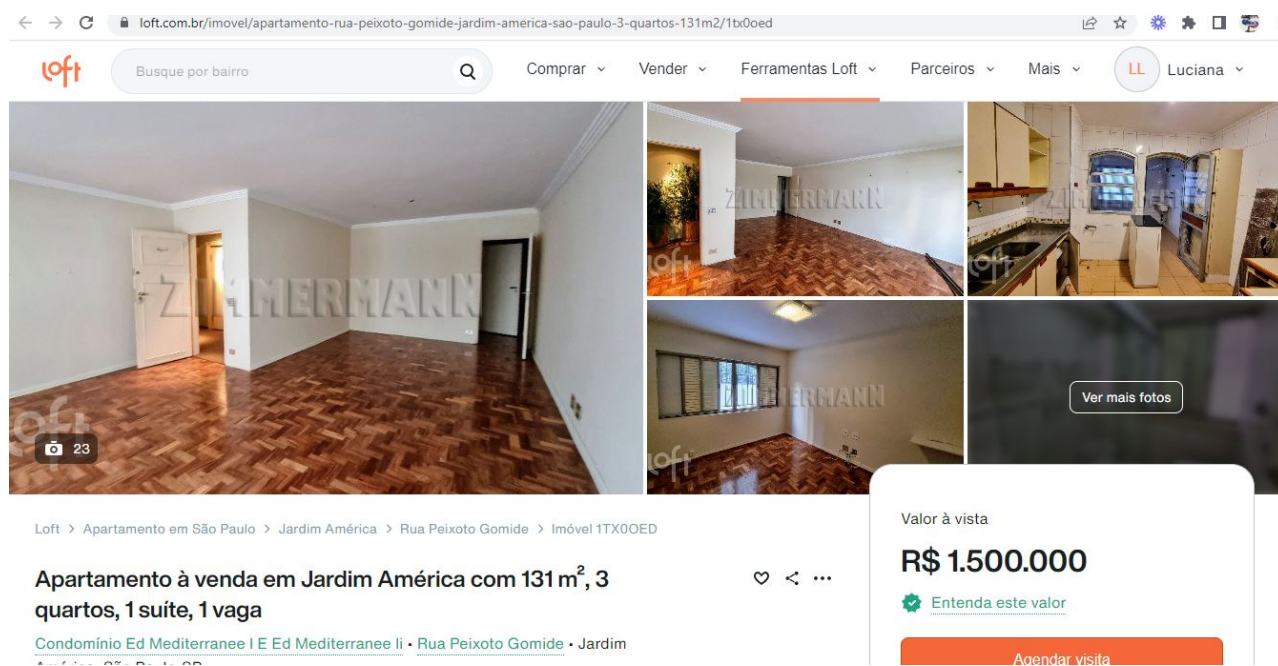
Amostra 1:

Imobiliária: Loft Corretor : Nathalia **Tel:** (11) 40402869

Endereço: Rua Peixoto Gomide, 1442 – Mesmo condomínio

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
130,92	153,010	48	3	3	1	Playground básico	R\$1500.000,00

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-peixoto-gomide-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-131m2/1tx0oed>



Amostra 2:

Imobiliária : Loft **Corretor :** Nathalia **Tel:** (11) 40402869

Endereço: Rua Peixoto Gomide, 1442 – Mesmo condomínio – 4º. andar
/Propriedade loft

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
130,92	153,010	48	2	3	1	Playground básico	R\$1700.000,00

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-peixoto-gomide-jardim-america-sao-paulo-2-quartos-130m2/8swdix>

loft Busque por rua Comprar Vender Ferramentas Loft Parceiros Mais LL Luciana

Propriedade Loft

Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim América > Rua Peixoto Gomide > Imóvel 8SWDIX

Apartamento à venda em Jardim América com 130 m², 2 quartos, 1 suite, 1 vaga

Condomínio Ed Mediterranee I E Ed Mediterranee II • Rua Peixoto Gomide, 1442 • Aoto. 62 • Jardim América. São Paulo-SP

Valor à vista **R\$ 1.700.000**

Entenda este valor

Ver mais fotos

Amostra 3:

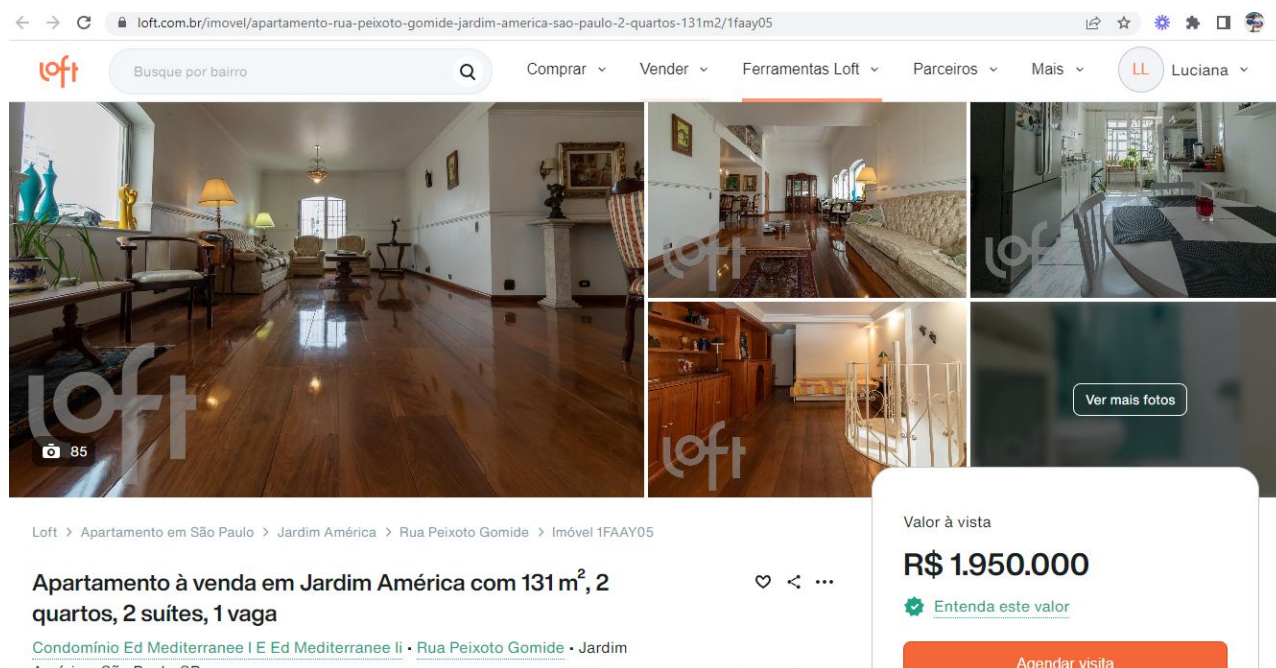
Imobiliária: Loft **Corretor:** Nathalia

Tel: (11) 40402869

Endereço: Rua Peixoto Gomide, 1442 – Mesmo condomínio – 4º. andar em frente /Propriedade loft

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
130,92	153,010	48	2	3	1	Playground básico	R\$1950.000,00

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-peixoto-gomide-jardim-america-sao-paulo-2-quartos-131m2/1faay05>



Amostra 4 :

Imobiliária : Quinto Andar **Corretor :** Vanessa

Tel: (11) 40201955

Endereço : Alameda Franca 14º andar em frente

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
114,00	164,00	49	3	2	1	Playground básico	R\$ 1500.000,00

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893636274/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%223dd9d920ad2a11edb0e9736308d6f7cd7%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A17%22%22personalization%22%3Atrue%7D

The screenshot displays a real estate listing on the Quinto Andar website. The main header shows the price **R\$ 1.500.000** and the location **Alameda Franca, Jardim Paulista, São Paulo**. The listing details include **3 quartos (1 suite)**, **114 m²** (R\$ 13.160/m²), **Próx. ao metrô**, and **1 vaga**. The property is located on the **14º andar** and is **Mobiliado**. The listing number is **1973 (Construção)**. The sidebar on the right provides financial details: **Valor do imóvel R\$ 1.500.000**, **Simule o financiamento desse imóvel**, **Condomínio R\$ 1.428**, and **IPTU 12x R\$ 206**. There are buttons for **Agendar visita** and **Receber contato em breve**, along with options to **Favoritar** and **Compartilhar**.

Amostra 5

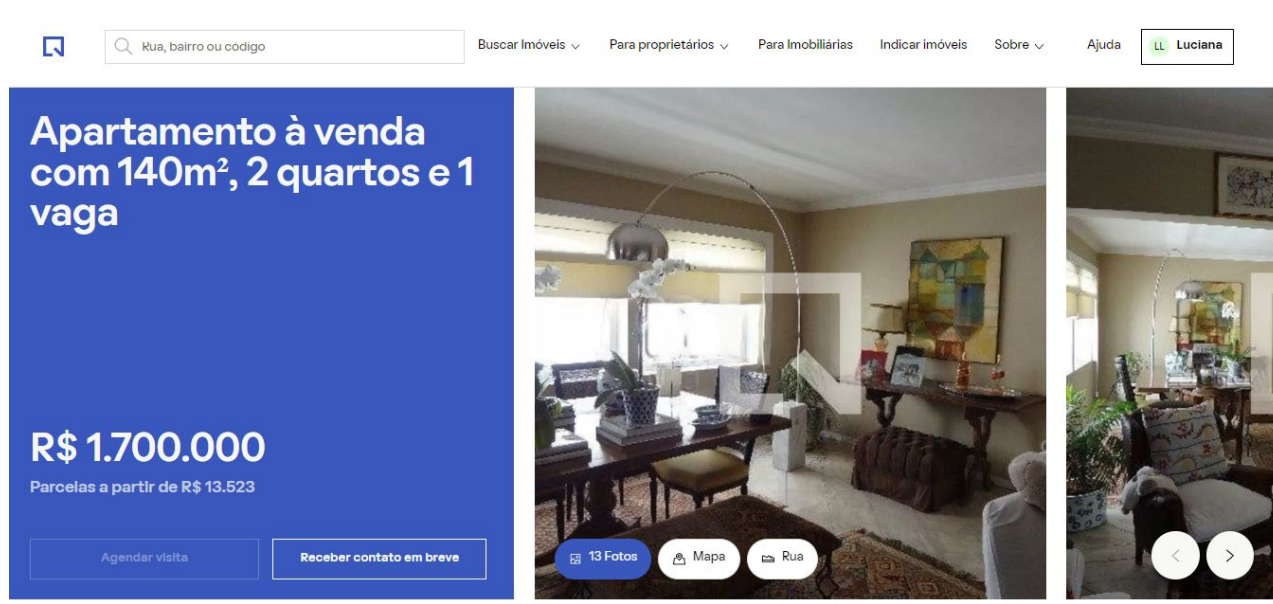
Imobiliária: Quinto Andar **Corretor:** Vanessa

Tel: (11) 40201955

Endereço: Rua José Maria Lisboa 11º.andar

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
140,00	154,00	49	2	3	1	--	R\$1700.000,00

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893783102/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-sao-paulo?from_route=%20search_results%20&search_id=%202512495f8b3d111eda5f81aec24eb5ddc%20&search_rank=%207B%20sortMode%20%3A%20relevance%20%2C%20searchMode%20%3A%20list%20%2C%20resultsOrigin%20%3A%20search%20%2C%20rank%20%3A6%20%20personalization%20%3Atrue%7D



Amostra 6

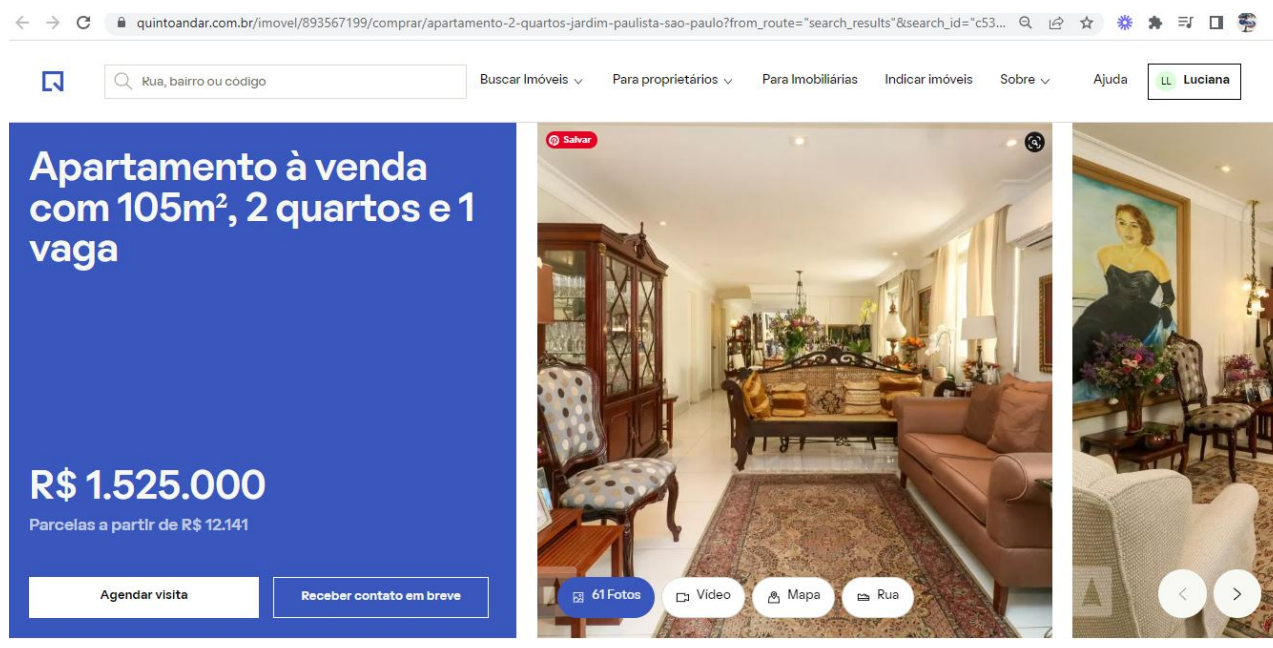
Imobiliária: Quinto Andar **Corretor:** Vanessa

Tel: (11) 40201955

Endereço: Rua Peixoto Gomide 10º.andar

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
105,00	132,00	45	2	2	1	--	R\$1525.000,00

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893567199/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22c53370b0b3d411eda455ba510e4418ff%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



Amostra7

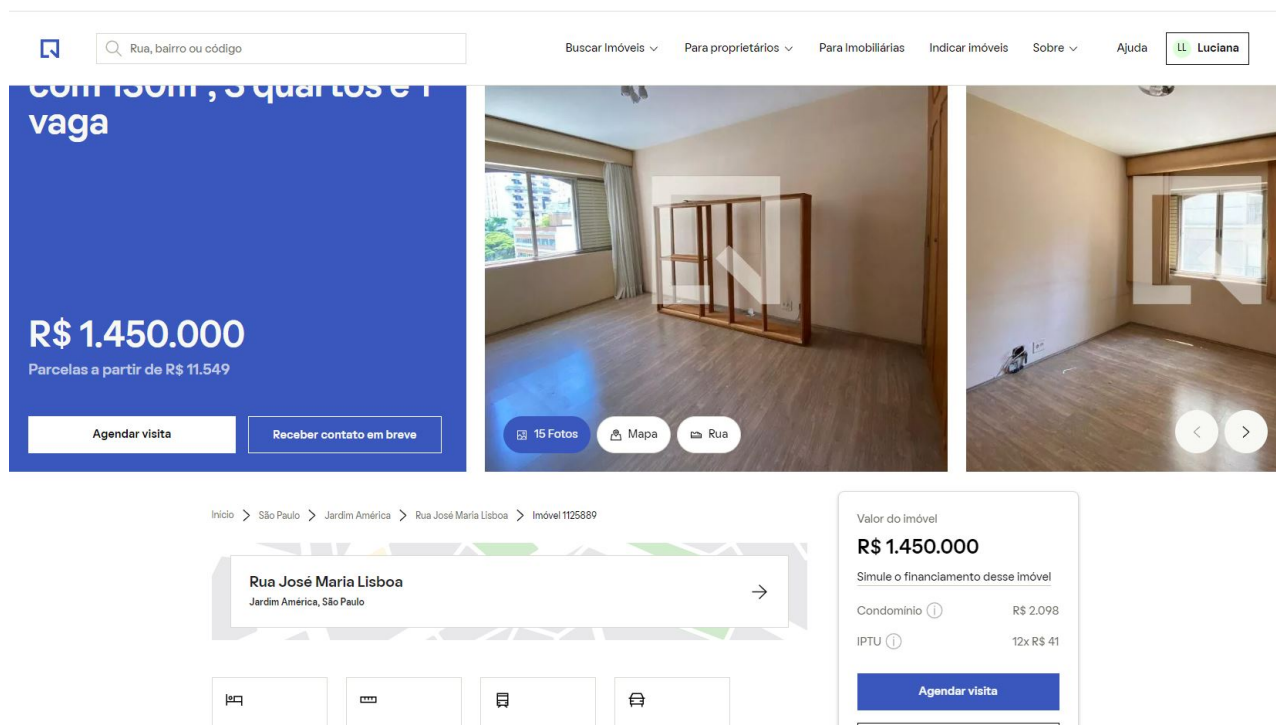
Imobiliária: Quinto Andar **Corretor:** Vanessa

Tel: (11) 40201955

Endereço: Alameda Franca 12º.andar

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
130,00	174,00	49	3	3	1	--	R\$1450.000,00

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893825889/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-america-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22512495f8b3d111eda5f81aec24eb5ddc%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A10%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



Amostra 8:

Imobiliária : Ipermutel Corretor: Daniel Franco **Tel:** (11) 940826659

Endereço: Rua Peixoto Gomide, 1769 – 4º. andar em diante

Amostra 8 – Peixoto Gomide 1769

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
109,00	134,00	52	3	2	1	Playground básico/Aslão de festas	R\$1400.000,00

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-110-m-sup2--2964241127.html>

Imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-110-m-sup2--2964241127.html

• venda
R\$ 1.400.000
 + R\$ 1.338 Condomínio
 IPTU R\$ 306

Apartamento · 110m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > São Paulo > Jardins > Apartamento com 3 dormitórios à venda, 110 m² - Jardins - São Paulo/SP

Publicado há 310 dias

Apartamento Com 3 Dormitórios à Venda, 110 m² - Jardins - São Paulo/sp
 Rua Peixoto Gomide 1769, Jardins, São Paulo [Ver no mapa](#)

110 m² Total 110 m² Útil 3 Banheiros 1 Vaga 3 Quartos 1 Suite

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Ipermutel para o Imóvel em Jardins, São Paulo

Email: lucianaservulo@gmail.com

Nome: Luciana Telefone:

Mensagem: Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Amostra 9:

Imobiliária : Ipermutel Corretor: Daniel Franco

Tel: (11) 940826659

Endereço: Rua Peixoto Gomide, 1769 Cond. Visconde de rio Branco – 4º. andar em frente

Área útil	Área total	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
150,00	150,00	48	3	3	1	Playground básico/Aslão de festas	R\$ 1600.000,00

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-paulista-2976073237.html>

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar

venda
R\$ 1.600.000
 + R\$ 1890 Condomínio
 IPTU R\$ 510
Apartamento · 150m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Entre em contato com Exclusiva Jardins para o Imóvel em Jardim Paulista, São Paulo

Email: lucianaservulo@gmail.com
 Nome: Luciana
 Telefone:

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

7) Homogeneização do valor de venda do imóvel

A avaliação considerou a **Área útil (privativa) de 130,92 m²**, adotada na pesquisa dos imóveis similares, com dados atuais do mercado imobiliário.

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado que podem variar conforme as suas ideais de valor.

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

$$\text{Valor Homog} = \text{Valor/m}^2 \times \text{Fo}$$

	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor/ m ² .	Fo (defletor)	PU=Valor Homog.
1	R\$ 1.500.000,00	130,92	R\$ 11.457,38	0,90	R\$ 10.311,64
2	R\$ 1.700.000,00	130,92	R\$ 12.985,03	0,90	R\$ 11.686,53
3	R\$ 1.950.000,00	130,92	R\$ 14.894,59	0,90	R\$ 13.405,13
4	R\$ 1.500.000,00	114,00	R\$ 13.157,89	0,90	R\$ 11.842,11
5	R\$ 1.700.000,00	140,00	R\$ 12.142,86	0,90	R\$ 10.928,57
6	R\$ 1.525.000,00	105,00	R\$ 14.523,81	0,90	R\$ 13.071,43
7	R\$ 1.450.000,00	130,00	R\$ 11.153,85	0,90	R\$ 10.038,46
8	R\$ 1.400.000,00	109,00	R\$ 12.844,04	0,90	R\$ 11.559,63
9	R\$ 1.600.000,00	140,00	R\$ 11.428,57	0,90	R\$ 10.285,71
			Total		R\$ 103.129,21
			Média		11.458,80

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
(nº amostras)	N d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90

TESTE COM 9 AMOSTRAS

	Média	Diferença (PU- Média)	Elev.quadrado	Diferença/ Desvio Padrão	
1	R\$ 10.311,64	-R\$1.070,97	1.146.979,12	(61,43)	APROVADA
2	R\$ 11.686,53	R\$303,92	92.366,69	17,43	APROVADA
3	R\$ 13.405,13	R\$2.022,52	4.090.582,66	116,01	APROVADA
4	R\$ 11.842,11	R\$459,50	211.139,23	26,36	APROVADA
5	R\$ 10.928,57	-R\$454,04	206.153,33	(26,04)	APROVADA
6	R\$ 13.071,43	R\$1.688,82	2.852.109,24	96,87	APROVADA
7	R\$ 10.038,46	-R\$1.344,15	1.806.742,21	(77,10)	APROVADA
8	R\$ 11.559,63	R\$177,02	31.335,69	10,15	APROVADA
9	R\$ 9.600,00	-R\$1.782,61	3.177.702,37	(102,25)	APROVADA
	102.443,50	Soma	13.615.110,54		
	Média R\$ 11.382,61	Variância	303,92		
		Desvio Padrão	17,43		

Eliminação de Dados Suspeitos		
Cv	=	desvio padrão / média
Cv	=	$\frac{17,43}{R\$ 11.382,61}$

Tabela de Chauvenet		
d/s = 1,90		
para 9 amostras		
maior valor - média desvio padrão	d superior	(menor que d/s) ok
	116,01	
média-menor valor desvio padrão	d inferior	(menor que d/s) ok
	(102,25)	

Valor por m ²	R\$ 11.382,61
--------------------------	---------------

Valor total do apartamento	R\$ 1.490.211,45
----------------------------	------------------

Obs.: Sobre os valores das amostras foram aplicados o coeficiente de 0.90 para compensar descontos em negociações de venda.

8) Avaliação Apartamento

O imóvel é muito bem localizado, está em uma região privilegiada da cidade de São Paulo com todas as facilidades e equipamentos já mencionadas neste laudo. O Condomínio é um local tranquilo de contínua manutenção, percebe-se o zelo dos proprietários e continuo gerenciamento do prédio em suas áreas comuns. Teve os elevadores modernizados internamente, o sistema trifásico foi renovado para que os apartamentos pudessem instalar ar condicionado e outros equipamentos como geradores para o prédio foram trocadas.

Apesar da grande oferta de apartamentos na região, o local tem ótima valorização por m², por toda a estrutura e facilidades oferecidas de seu entorno direto.

Na vistoria e pelas plantas da unidade percebe-se que a distribuição de ambientes é muito proporcional a sua função, porém a unidade em questão alterou a configuração do apartamento mudando a planta de 3 dormitórios para 2 o que mercadologicamente pode perder algum valor ou agregar valor dependendo do perfil do cliente.

As unidade de final 21, 2º. andar é localizada de frente para a rua José Maria Lisboa uma unidade menos silenciosa do que o seu vizinho que está espelhado para a área interna do condomínio, porém tem uma boa vista da rua.

Com a tentativa de obtenção do valor do bem pelo critério de Chauvenet obteve-se o Valor final de **R\$ \$ 1.490.211,45 (Um milhão Quatrocentos e Noventa Mil e Duzentos e Onze reais e Quarenta e Cinco Centavos)**

Utilizando o Campo de Arbítrio definido pela **NBR 14653-1** do artigo 3.8 onde o perita pode ampliar até **15%** para mais ou menos a estimativa.

Esta perita acrescenta **8%** deste valor pelas características avaliadas e porque mesmo sendo um andar baixo está em uma localização privilegiadíssima e por considerar uma planta que tem muito potencial de reforma e transformação do espaço interno. Totalizando em **R\$ 1.609.000,23 (Um milhão Seiscentos e Nove reais Mil e Vinte e Três centavos de Reais)** permitindo -se também pela NBR 14653-1, primeiro item deste laudo o arredondamento de até 1% para **R\$ 1.610.000,00 (Um milhão Seiscentos e Dez Mil Reais)**

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados obtemos um mínimo valor de venda .

Valor de venda para o imóvel em questão é de :
 1.610.000,00
 (Um milhão Seiscentos e Dez Mil Reais)


- Débitos de IPTU incidem sobre este Imóvel:

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:


Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 014.015.0111-7
Endereço: R. PEIXOTO GOMIDE , 1442 APTO 21ED MED I - CEP: 01409-002

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano			
Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2023	1	R\$5.288,50	EM ABERTO
2022	1	R\$4.998,10	EM ABERTO
2021	1	R\$4.544,80	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$4.244,80	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.858,80	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.508,00	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.189,10	DÍVIDA ATIVA

9) Avaliação Vaga indeterminada

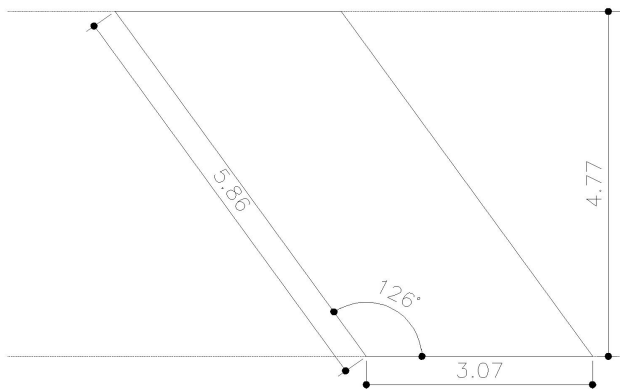
O imóvel como consta na matrícula de no. 49513 – 1 :

VAGA indiscriminada e indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I e II, à Rua Peixoto Gomide no. 1442 esquina da Rua José Maria Lisboa, nesta Capital no.34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), para guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, comum a área de 24,7524m², à qual corresponde uma fração ideal de 0,241% no terreno e demais coisas comuns do edifício. A unidade autônoma garagem tem em sua integridade a área de 1.831, 68 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 17,834%, com capacidade para a guarda de 74 carros de passeio, em vagas indeterminadas, sendo 38 vagas no 1o. Subsolo e 36 no 2º subsolo. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I e II acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob no. 1585 no L deste Cartório.

10) Vistoria Vaga de Garagem

No momento da visitação das vagas de garagem, a vaga do apto 21 foi apontada como uma vaga em diagonal e juntamente com o assistente técnico medimos as laterais e obtivemos a área útil de 14,61 m² (vide croqui), o que diverge da escritura, a avaliação adotou a área útil, ou seja privativa assim como foram realizados os cálculos da avaliação do imóvel.

Resumo das áreas (Matrícula do Imóvel)	Resumo das áreas (in loco)
Área: 24,752 m ²	Área privativa: 14,61 m ²
Área total no terreno: 17,834 %	Área total no terreno: 17,834 m ²
Fração ideal de : 0,241%	Fração ideal de 0,14%



Croqui Vaga de Garagem

No bairro do Jardim Paulista temos uma escassez de amostra de vagas em prédios residenciais e existem mais ofertas de algumas vagas de garagem em prédios comerciais, e este fato não nos traria uma comparação correta ao objeto da avaliação.

A avaliação do imóvel considerou todos os apartamentos com suas respectivas vagas, e todos os apartamentos das amostras contém uma vaga de garagem.

Para avaliar a vaga foi utilizado o critério da NBR12.721 no seu item 5.7.3 que define a área equivalente de garagem com 0.50.

O valor da vaga de garagem será determinado através de sua **área útil (privativa)** multiplicada por **50%** do valor unitário do apartamento com a seguinte expressão:

$$\text{Vua} = \text{Va} / \text{Sa}$$

Vua: Valor total do Apartamento Unitário Médio do Apartamento

Sa = Área Privativa do Apartamento

Va = Valor médio do Apartamento

Vua = R\$1490.211,45 / 130,92m² = R\$ 11.362,61 (Média de Mercado)

O Valor de cada vaga é dado pela fórmula:

$$Vvaga = Vua \times 0,50 \times Sav$$

Vvaga = Valor da Vaga

Vua = Valor Unitário do Apartamento

0,50 = 50% do valor unitário

Sav = Área Privativa da Vaga

V vaga = R\$ 11.362,61 x 0.50 x 14,61m²

Vvaga = R\$83. 003,66

Após o levantamento de todas as amostras do imóvel , utilizamos uma fórmula para obter o valor da vaga indeterminada _ permitindo -se também pela **NBR 14653-1**, primeiro item deste laudo o arredondamento de até **1%** para R\$ **83.800,00 (Oitenta e Três Mil e Oitocentos Reais)**.

Valor de venda para o imóvel em questão é de :
83.800,00
(Oitenta e Três Mil e Oitocentos Reais)


Débito IPTU Vaga de Garagem

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:


Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 014.015.0385-3
Endereço: R PEIXOTO GOMIDE , 1442 VAGA - CEP: 01409-002

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano				
Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação	
2023	1	R\$851,20	EM ABERTO	
2022	1	R\$815,50	EM ABERTO	
2021	1	R\$559,80	DÍVIDA ATIVA	
2020	1	R\$550,70	DÍVIDA ATIVA	
2019	1	R\$500,70	DÍVIDA ATIVA	

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção (detalhar) quando disponível.

10) Conclusão Avaliação de Imóveis X Preço Vil (artigo 891 – mencionado no processo)

O valor definido para os imóveis está dentro dos critérios e metodologias da engenharia de avaliações e foram niveladas para chegar num valor de mercado para que o bem seja leiloado a um preço bem justo, porém quando há abertura entre as partes talvez poderia existir um acordo de valor para a alienação do bem penhorado, um valor abaixo estipulado desta mesma avaliação, ou para que não ocorra um preço vil sobre o imóvel.

O preço vil de um imóvel também não tem determinação já que neste caso ele não considera todas as circunstâncias deste processo cível e de padrões de avaliação de imóveis.

Para definir um parâmetro mínimo de venda cito aqui também um artigo de e Araken de Assis (Manual da execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018, p.

750) assinala que é possível identificar, no CPC, “um parâmetro para definir quando o preço não se considera vil”. O art. 896, que cuida da alienação de imóvel de incapaz, determina o adiamento do leilão, se não for alcançado o valor de pelo menos 80% da avaliação. Considera-se, no caso, que se um preço oferecido estiver em tomo ou acima de **80%** do valor da avaliação, **NÃO EXISTE VILEZA**.

Seguindo esta citação e se for possível, pois o artigo é um pouco desatualizado em relação a 2023, seguiria esta condicional no leilão, ou seja, o imóvel não poderia ser vendido por menos de **80% de sua avaliação**.

11) Quesitos da Executada

Enviadas pelo Engo. Eduardo Luna Ferraz de Camargo CREA : 5070438948

Quesito 1

Queira o Sr. Perito Judicial informar e documentar qual a área útil e a área total do imóvel objeto da vistoria pericial, situado na Rua Peixoto Gomide, no.1442, unidade condominial no. 21, matrículas imobiliárias no. 49.512 e no. 49.513 do 13º. CRI Capital.

No item 5 as áreas estão descritas. A matrícula do apartamento está com a área bem pertinente ao que foi medido na visitação (**mat 49.512**) porém a matrícula da garagem considera a fração de terreno (24,752m²/ fração; 0,241%) , e a área útil que medimos é de 14,61 m². Como demonstrados no croqui da vaga .

Quesito 2

Queira o Sr. Perito Judicial verificar e informar se o imóvel alvo de sua avaliação está devido e corretamente descrito nas matrículas no. 49.512 e no. 49.513 do 13º.CRI da Capital. Favor discriminar eventuais discrepâncias, caso tenha identificado.

A matrícula 49.512 segundo a tabela do item 5 em sua área privativa é muito próxima ao resultado obtido em loco porém a área comum apresentou uma diferença de 7.5m²

Resumo das áreas (Matrícula do Imóvel)	Resumo das áreas (in loco)
Área privativa: 130,85 m ²	Área privativa: 130,52 m ²
Área comum: 22,090 m ²	Área comum: 14,59 m ²
Área total: 153,010 m ²	Área total: 145,11 m ²
Fração ideal de 1,490%	Fração ideal de 1,41%

A área da garagem conforme tabela do **item 10**. Tem grande diferença na área considerada na escritura , **10.14m²**, porém a vaga é indeterminada. Podem existir outras vagas com áreas maiores. Em loco medimos uma vaga que foi designada ao apartamento 21, talvez por sorteio ou convenção do condomínio.

Resumo das áreas (Matrícula do Imóvel)	Resumo das áreas (in loco)
Área: 24,752 m ²	Área privativa: 14,61 m ²
Área total no terreno: 17,834 %	Área total no terreno: 17,834 m ²
Fração ideal de : 0,241%	Fração ideal de 0,14%

Quesito 3

Solicita-se o Sr. Perito Judicial descrever, com maior riqueza de detalhes, o atual estado de conservação do imóvel objeto do quesito anterior, especificando todas as benfeitorias que atribuem e agregam valor ao imóvel, ilustrando com fotos a sua resposta.

O apartamento 21 está depreciado pois o aspecto em geral não é muito convidativo, a pintura geral está antiga, não houve muita renovação nas áreas da cozinha e banheiros.

Os armários parecem ser originais e também tem a pintura antiga ou descascada.

O dormitório de empregada e banheiro não foram vistos por terem bloqueios como geladeiras em suas portas.

No banheiro principal existe um vazamento que não foi reparado e conseqüente descasque do forro. As louças e metais são originais da construção.

A modificação maior feita no apartamento foi a abertura do Quarto 3 para configurar uma sala de TV e também a instalação de ar-condicionado na Suíte.

Quesito 4

Esclareça o Sr. Perito Judicial em qual padrão construtivo, segundo as normas periciais, o imóvel pode ser enquadrado. Justificar e demonstrar a sua resposta.

Respondida no item 4 – Vistoria.

Quesito 5

Pede-se para que o Sr. Perito Judicial apresente uma pesquisa de mercado relativa à mesma região do entorno desde feito e instruída com elementos comparativos que disponham do mesmo padrão construtivo que atribuiu na resposta ao quesito precedente.

Realizada na Homogeneização de dados de mercado.

Quesito 6

Pede-se que o S. Perito Judicial apresente, em relação ao local do imóvel deste feito todos os elementos comparativos que compuseram a sua pesquisa de mercado na região do entorno mais próximo do imóvel objeto de sua avaliação, explicitando, em cada um deles, a respectiva área útil, a área total, a idade aparente, a quantidade de dormitórios, número de banheiro, vagas de garagem e instalações

de lazer e de recreação diretamente comparados e que guardem conexão com o imóvel da perícia.

Cada amostra tem sua tabela com as características requeridas. Os corretores foram contactados e obtive o máximo de informações com eles para escolher as amostras. Além de seguir as premissas das NBRs do início do laudo.

Quesito 7

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se houve nos últimos 24 meses, alguma transação no mesmo Edifício em que situa o imóvel alvo de sua avaliação e, se verificada, informe qual foi o valor de venda ocorrida, esclarecendo em que pavimento se encontrava e se a unidade transacionada estava em boas condições de uso. Favor documentar a resposta.

Segundo o Síndico Sr. Daniel teve uma venda de um apartamento em outubro de 2022, porém ele não soube precisar o valor da negociação, mas ele conta que deve ter sido por volta de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e Quinhentos mil Reais).

Quesito 8

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se a unidade condominial autônoma aqui avaliada dispõe de infraestrutura de ar-condicionado dos quartos e na sala e, se confirmada esta situação, esclareça a perícia se este é um item padrão geral das unidades do condomínio ou constitui um diferencial da unidade avaliada que agrega valor.

O Sr. Rui fez adaptações para instalar ar condicionado em sua suíte (Quarto 3).

Quesito 9

Queira o Sr. Perito verificar se a unidade avaliada foi reformada e alterada em relação à planta-tipo do Edifício em que se encontra. Favor discriminar em detalhes todas as melhorias identificadas

O quarto 3 foi adaptado para uma sala de TV e acrescentado elementos na cozinha (ambas paredes com arco). Como mencionado no laudo.

Quesito 10

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se o condomínio em que se insere a unidade objeto de sua vistoria dispõe de serviço de portaria 24h e de segurança. Favor documentar a resposta.

Sim. Foi mencionada pelo Sr. Daniel (zelador) e também para o nosso próprio acesso percebemos o gradeamento e monitoramento de câmeras na estrada do Condomínio.

Quesito 11

Queira o Sr. Perito Judicial verificar e esclarecer se o bairro em que se encontra o imóvel está localizado entre os mais nobres e valorizados bairros da cidade de São Paulo. Favor justificar a sua resposta, se a mesma não for afirmativa.

Pelo breve histórico do bairro e contexto macro e microrregional descrito neste laudo justifico que o bairro do Jardim Paulista continua sendo um dos mais nobres e valorizados, por todos os serviços oferecidos, por ter uma organização urbanística onde é possível prazerosamente andar a pé e estrategicamente de carro ou outro transporte chegar a outras regiões da cidade.

Quesito 12

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se os imóveis de 2 dormitórios representam a tipologia que desfruta atualmente de maior destaque no mercado imobiliários da cidade de São Paulo e se essa tipologia corresponde ao maior número de vendas. Esclareça a perícia se o imóvel objeto desta avaliação possui essa característica, podendo, se assim desejar, para compor a sua resposta o estudo presente no site seguinte:

[Valor metro quadrado 2022: Apartamentos São Paulo, Capital \(spimovel.com.br\)](http://spimovel.com.br).

Segundo o artigo proposto sim, a planta de 2 dormitórios é hoje uma das mais procuradas pelas famílias, as famílias têm sido menores principalmente em centros urbanos, porém não em apartamentos modificados, como no caso do apto.21.

Além disso o momento econômico de tais artigos nem sempre condiz com o cenário da data da coleta de dados para a organização das amostras atuais disponíveis no mercado.

Quesito 13

Queira o Sr. Perito Judicial confirmar se houve, na cidade de São Paulo, um crescimento pela busca por imóveis com uma unidade de garagem ou até mesmo sem nenhuma. A resposta, se a perícia entender conveniente e quiser documentá-la, pode ser instruída com os dados presentes no site seguinte:

<https://veja.sp.abril.com.br/cidades/apartamentos-sem-vaga-garagem/>

Sim, segundo o artigo o público tem mudado. Mas acho que temos que interpretar a persona dos artigos, cada imóvel acaba tendo o seu apelo de público. É claro que uma cidade macro como São Paulo tem muitas facilidades e o apartamento em questão é muito bem servido de transporte público e privado dispensando até mesmo a garagem. Acredito que para alguns perfis ele seria um diferencial para compra e para outros nem tanto. Mas com o valor deste imóvel acredito que o perfil deste público ao menos teria um automóvel para a sua família por questões de costume, segurança, padrão e estilo de vida.

Quesito 14

Queira o sr. Perito Judicial apresentar, de maneira individualizada e bem detalhada, a sua avaliação da unidade condominial matrícula autônoma (Matrícula no. 49.512) e, em separado, da respectiva vaga de garagem (matrícula no. 49.513).

Descritos no corpo do laudo.

Quesito 15

Informe o Sr. Perito Judicial, como resultado de suas apurações em resposta aos quesitos precedentes, qual é o valor que apurou para o imóvel vistoriado e se o mesmo guarda correspondência com os referenciais que derivam da sua pesquisa de elementos comparativos existentes apenas no seu entorno mais próximo, desde

que tenham as mesmas características e similar padrão construtivo. Favor demonstrar a sua resposta.

Os imóveis coletados estão a cerca de menos de 1km, procurei características arquitetônicas parecidas, prédios construídos nos anos 70, com janelas grandes e distribuição de ambientes semelhantes. Alguns apartamentos também fizeram a mesma transformação que o Apto 21, em questão, ou seja, transformaram 3 dormitórios em 2. As fotos das amostras já se encontram em anexo.

Quesito 16

Queira o Sr. Perito Judicial calcular o valor devido pela executada ao Exequente. Favor demonstrar detalhadamente todos os seus cálculos para a definição do valor devido.

A primeira planilha é relativa às parcelas em aberto do acordo judicial (R\$ 91.017,41), e a segunda relativa às despesas condominiais vencidas posteriormente no curso do processo (R\$ 63.109,91), ambas com os acréscimos legais, totalizando a dívida no valor de R\$ 154.127,32 (cento e cinquenta e quatro mil, cento e vinte e sete reais e trinta e dois centavos).

Em anexo segue a planilha fornecida pela a Anate Administradora e o cálculo fornecido pelo Dr. Marcio Trabulsi.

MARCIO TRABULSI
advogado

CÁLCULO DO DÉBITO

(em 27/02/2023)

Execução

43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Autos de processo nº 1056766-86.2019.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifícios Mediterranée I e II

Executada: Luiza Costa Colamarino

DATA	REFERÊNCIA	VALOR PRINCIPAL	MULTA	JUROS	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	VALOR TOTAL
04/03/2021	13 Parcelas (13 X 4019,25)	52.250,25	5.225,02	13.219,31	11.286,71	81.981,30
11/02/2022	Taxa <i>Sisbajud</i> (fls.149)	16,00	-	-	0,91	16,91
14/07/2022	Matrículas (fls. 218)	127,38	-	-	0,97	128,35
11/10/2022	Taxa Intimação Municipalidade (fls. 267)	29,70	-	-	0,59	30,29
26/01/2023	Honorários Periciais (fls. 349/351)	8.820,00	-	-	40,57	8.860,57
14/10/2022		61.243,33	5.225,02	13.219,31	11.329,75	91.017,41

Obs.:

Multa de 10% conforme Acordo Judicial

Juros de 1% ao mês conforme Acordo Judicial

Correção Monetária conforme Tabela de Atualização do Tribunal de Justiça de São Paulo

Quesito 17

Queira o Sr. Perito Judicial, verificando os termos do documento de fls. 126, que menciona 18 parcelas iguais de R\$ 4.019,25, e também a planilha de fls.147, em que o Condomínio exequente considera 13 parcelas em aberto, informar se o valor ali constante não coincide com a multiplicação da parcela R\$ 4.019,25, do acordo homologado às fls. 141/143 pelos meses inadimplidos. Demonstras a sua resposta, se a mesma não for afirmativa.

Folha	Quantidade		Valor	Total
fls.126	18	parcelas	R\$ 4.019,25	R\$ 72.346,50
fls.147	13	parcelas	R\$ 4.019,25	R\$ 52.250,25

O valor coincide, porém, ocorreram multa de 10% conforme acordo Judicial e Juros de 1% ao mês conforme Acordo Judicial e correção monetária conforme a Tabela de Atualização de Justiça do Tribunal de São Paulo – Justificados na mesma folha do cálculo.

Quesito 18

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se o cálculo cumulativo e progressivo que considerou aquele engano de cálculo reverte em valor maior do que o postulado pelo Condomínio Exequente, justificando e demonstrando qual excesso de valor resultante.

Referente ao Relatório de cotas em Aberto a fls. 148 contém o período de 02.2021 até 02.2022, seriam necessários todos os balancetes retroativos de todas as cotas não pagas para verificar tal engano, caso especifique melhor o item poderemos esclarecer junto a A Administradora Anuete, ou antecessoras tal valor.

Quesito 19

Queira o Sr. Perito Judicial, face ao valor constante da decisão judicial de fls. 179, de 13 de abril de 2022, verificar como foi obtido o valor de R\$ 119.172,72 (fls.

203), de 14 de julho de 2022, ou seja, 23,14% maior em apenas 3 meses. Favor justificar e demonstrar a reposta.

Entre o primeiro pedido de bloqueio fls. 145 em R\$ 96.778,30 no dia 11 de fevereiro de 2022 R\$ 70.001,96 do acordo já atualizadas mais despesas condominiais R\$ 26.776,34 e a segunda petição dia 14 de julho de 2022, ou seja, 5 meses depois ocorreram mais parcelas não pagas e juros referentes ao acordo não pagas.

Quesito 20

Queira o Sr. Perito Judicial, com base no seu cálculo do quesito 16, informar qual montante correspondente aos juros no valor devido e desde qual data passaram a incidir. Favor documentar a resposta.

Explicitados no Quesito 16.

Valor de R\$ 154.127,32 (cento e cinquenta e quatro mil, cento e vinte e sete reais e trinta e dois centavos).

Quesito 21

Queira o Sr. Perito Judicial verificar se o acordo que foi homologado em juízo definiu a forma e o índice de correção a ser empregado para a atualização dos valores ainda em aberto e se também previu uma remuneração de 20% de honorários advocatícios a incidir no débito da executada. Favor demonstrar a sua reposta.

Na planilha da fls 204 está explicitado que a multa de 10% foi estabelecida conforme Acordo Judicial somando-se 1% ao mês conforme Acordo Judicial e Correção monetária seguindo a Tabela de Atualização do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Na folha 205, O Relatório de Cotas em Aberto da Anaute tem escrito a mão os honorários advocatícios em 10 % - totalizando R\$3.777,02 (Três Mil Setecentos e Setenta e Sete Reais e Dois centavos até o dia 14.07.2022).

Quesito 22

Pede-se para o Sr. Perito Judicial apresentar o seu cálculo do quesito 16, sem consideração e incidência da verba advocatícia de 20% para que o Juízo possa depois deliberar sobre esta matéria.

Peço que aponte a verba advocatícia de 20% pois na planilha foram previstos 10% e a mesma contém o cálculo devido.

12) Referências Bibliográficas

- Prefeitura de São Paulo, Geosampa Mapas- Mapa Digital da Cidade de São Paulo Disponível em : http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx Acesso em 27/02/2023
- Jardim Paulista (Bairro São Paulo) Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Jardim_Paulista_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Jardim_Paulista_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo)) Acesso dia 14.02.2023
- Câmara Municipal de São Paulo, Especial Zoneamento-Entenda as Zonas Mistas Disponível em : [http://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-mistas/#:~:text=Este%20tipo%20de%20zoneamento%20tem,Mista%20de%20Interesse%20Social%20Ambiental\).](http://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-mistas/#:~:text=Este%20tipo%20de%20zoneamento%20tem,Mista%20de%20Interesse%20Social%20Ambiental).) Acesso em 14/02/2023.
- Gestão Urbana SP: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto – ZEUP. Acervo online . Disponível em:

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-previsto-zeup/> Acesso em 14/02/2023.

- Padrão D de construção – Lei 10235-1986 Disponível em:
<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-10235-1986.pdf> Acesso : 20/02/2023.
- Prefeitura Municipal de São Paulo- Secretaria da Fazenda – Consulta débitos IPTU. Disponível em:
https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_iptu/frm07_SelecaoIPTU.aspx
Acesso: 14/02/2023

Desde já me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos que
Peço deferimento,

São Paulo, 01 de março de 2023.

Arq. Luciana Sérvulo de Lima
CAU A A36890-3