

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL DO JABAQUARA.**

Processo nº 1019281-47.2022.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

**CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL
MARQUÊS DE LAGES**

move contra

DENISE RIGHE MACARI e OUTRO,

tendo vistoriado o imóvel em apreço e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente do Cumprimento de Sentença da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COTAS CONDOMINIAIS que **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES**, propôs contra o **ESPÓLIO DE JOSEPHINA RIGHE MACARI**, representado por sua única filha e herdeira **DENISE RIGHE MACARI**, visando à quitação de débitos decorrentes de parcelas de condomínio em aberto, referentes ao apartamento sob o nº 44, localizado no 4º andar do bloco 17 integrante do Condomínio Marquês de Lages.

Às fls. 234 dos autos este signatário foi nomeado perito judicial para a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado sob matrícula nº 69.165 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Através de mensagem eletrônica, cópia às fls. 242 dos autos, este signatário foi intimado a dar início aos trabalhos periciais.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar o imóvel supra identificado e submetido à penhora estabelecida nestes autos.

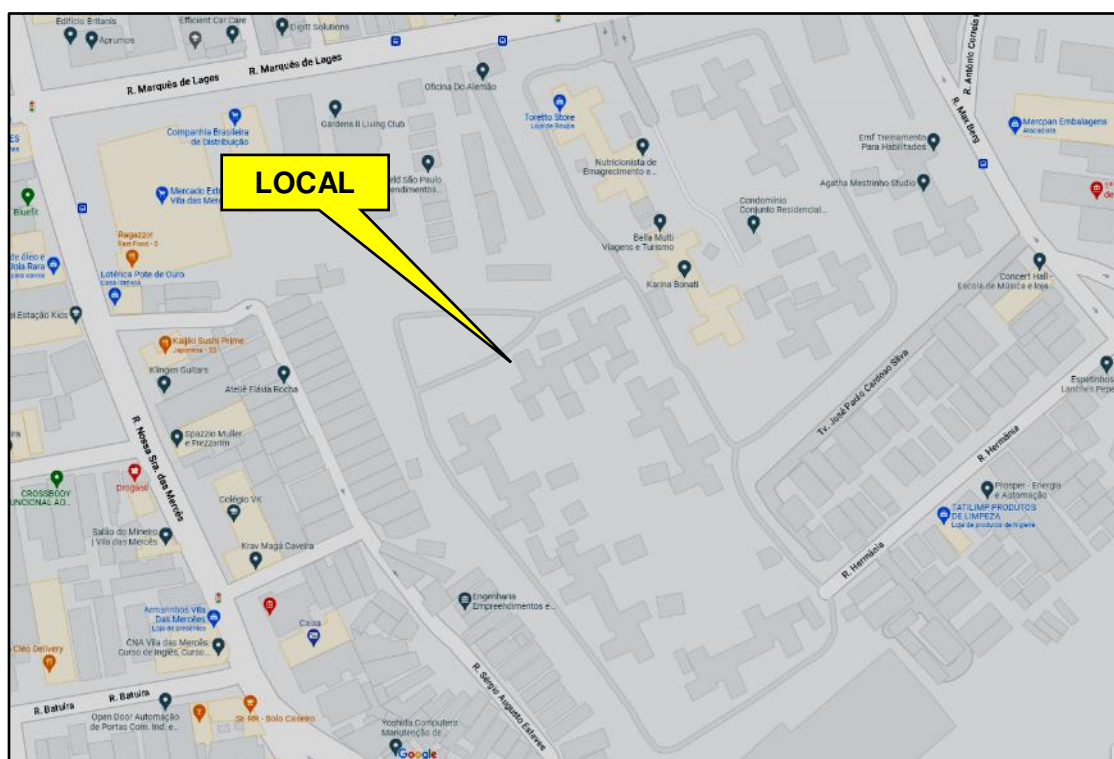
3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do presente laudo foi realizada no dia **06/03/2023**, ocasião em que o signatário, acompanhado por representantes do condomínio em tela, além de efetuar as observações e coletar os dados do imóvel e de seu entorno, como sói proceder, tirou várias fotografias, comprobatórias de tal vistoria e que vão apresentadas em item

próprio a seguir, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, possibilitando assim sua adequada avaliação.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se do APARTAMENTO Nº 44, localizado no 4º andar do Bloco 17, integrante do Condomínio Marquês de Lages, situado na Rua Marquês de Lages, nº 1.532 – 21º Subdistrito Saúde – São Paulo/SP.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

LOCAL: Rua Marquês de Lages, 1532 – Saúde – São Paulo – SP.



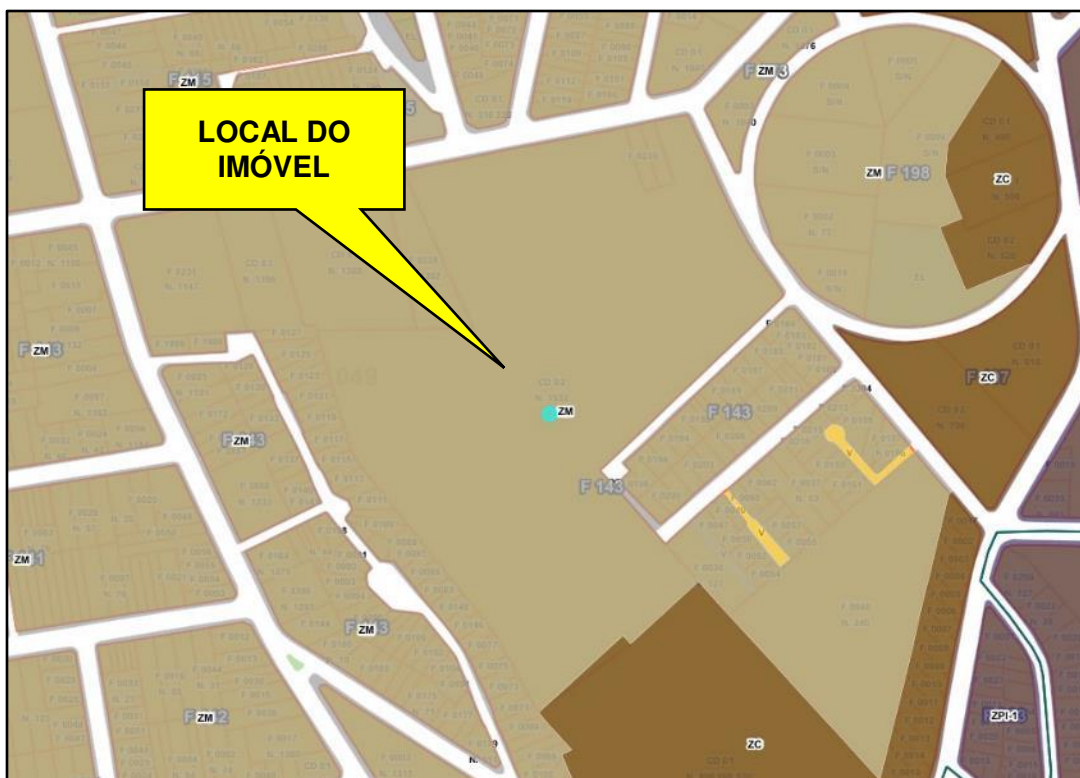
Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

LOCAL: Rua Marquês de Lages, 1532 – Saúde – São Paulo – SP.

O referido Condomínio Marquês de Lages está inserido na quadra delimitada pelas Ruas Marquês de Lages, Max Berg, Hermânia, Travessa José Paulo Cardoso Silva, Avenida Padre Arlindo Vieira, Rua Léo de Moraes, Rua Sérgio Augusto Esteves e Rua Nossa Sra. Das Mercês, logradouros estes dotados dos principais melhoramentos públicos.

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto: residencial/comercial, de padrão médio, com farta presença de estabelecimentos comerciais, farto transporte público, com a presença de equipamentos de uso institucional.

Conforme se observa na planta de zoneamento, abaixo reproduzida parcialmente, conforme Lei de Uso e Ocupação - Lei Municipal nº 16.402/2016, o imóvel está inserido em Zona Mista – ZM, cujos parâmetros de ocupação encontram-se no Quadro 3, anexo à referida Lei e reproduzido, parcialmente, em seguida:



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

MAPA DE ZONEAMENTO DA CIDADE (parcial)

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de quota ambiental													
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Fronte (f)	Fundos e Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZER-2			0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZERa			NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSi	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SÁVIAVEL (i)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AVP-2		NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 2 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

1

Fonte: ANEXO - Lei Municipal nº 16.402/2016

3.2. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO MARQUÊS DE LAGES

Trata-se de condomínio residencial de grande porte, composto de 20 (vinte) blocos, possuindo cada bloco 14 (quatorze) pavimentos e ático, sendo 1 (um) pavimento térreo e 13 (treze) pavimentos tipo. O pavimento térreo é composto de hall de circulação, poço dos elevadores, escada, área livre, salão de festas, depósito e vestiários. Cada pavimento tipo é constituído pelo hall de circulação, poço de elevadores, escada e 4 (quatro) apartamentos, num total de 52 (cinquenta e dois) apartamento por bloco, encerrando num total de 1.040 (hum mil e quarenta) apartamentos.

3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Como já descrito em item anterior, o imóvel avaliando trata-se do APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º andar do Bloco 17, integrante do Condomínio Marques de Lages, situado na Rua Marquês de Lages, nº 1.532 – 21º Subdistrito Saúde – São Paulo/SP, matrícula nº 69.165 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 1**:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 02 de março de 1984	
69.165	1		
IMÓVEL:- APARTAMENTO N.º 44, localizado no 4º andar do Bloco 17, integrante do «CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES», sito à rua Marquês de Lages n.º 1.532, na Saúde, 21.º Subdistrito.- UM APARTAMENTO, com a área útil de 61,485000ms2, área comum de 30,788077ms2, com a área total de 92,273077ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,09615384615%. A este apartamento, corresponde uma vaga de garagem, em lugar indeterminado, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta, já incluída na área comum acima mencionada CONTRIBUINTE:- 049.143.0222-5.- REGISTRO ANTERIOR:- R-1 na matrícula n.º 38.131, deste Registro.-			

Figura 1 – Matrícula nº 69.165 (Parcial) – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

CONTRIBUINTE ATUAL: 049.143.1340-5

Portanto, a unidade condominial conta com as seguintes áreas:

- Área útil: 61,485 m²;
- Área comum: 30,788077 m²;
- Área total: 92,273077 m².

Correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,09615384615%**

Para fins de IPTU, o imóvel é lançado pelo número de contribuinte: 049.143.1340-5, vide Certidão de Dados Cadastrais emitidas pela PMSP abaixo:

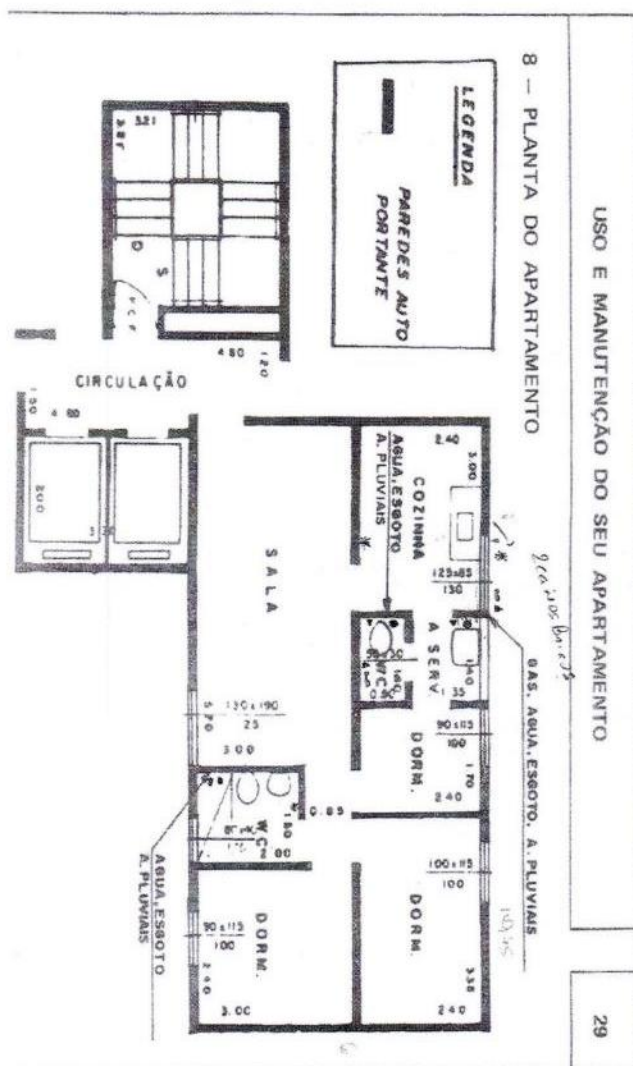
 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 049.143.1340-5			
Local do Imóvel: R MARQUES DE LAGES, 1532 - AP 44 BL 17 - CEP 04162-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARQUES DE LAGES, 1532 - AP 44 BL 17 - CEP 04162-900			
Contribuinte(s): CPF 191.207.128-20 JOSEPHINA RIGHE MACARI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	41.145	Testada (m):	136,70
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0010
Área total (m ²):	41.145		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	92	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	23.713	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.562,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	46.181,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	109.147,00		
Base de cálculo do IPTU:	155.328,00		
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.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/05/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/02/2023 Número do Documento: 2.2023.001193646-8 Solicitante: LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO (CPF 943.190.658-91)			

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO:

O apartamento objeto do presente apresenta os seguintes compartimentos:

- 3 (três) dormitórios;
- 1 (um) banheiro;
- Sala;
- Cozinha;
- Área de Serviço.

Conforme planta abaixo:



Os principais acabamentos do apartamento são os seguintes:

- **Pisos:** Carpete nas áreas secas (sala e quartos) e cerâmico na cozinha área de serviço e banheiro;
- **Esquadrias:** Caixilhos de alumínio, basculante no banheiro e cozinha e de correr com vidro liso nos dormitórios e área de serviço;
- **Paredes:** revestidas com massa fina e pintura à Látex nas áreas secas e em azulejo nas áreas molhadas (banheiro, cozinha e área de serviço).
- **Instalações elétricas:** completas e embutidas;
- **Instalações hidráulicas:** Completas, composta por louças sanitárias básicas.

Demais detalhes construtivos e de acabamento podem ser melhor verificados nas fotografias apresentadas em item posterior.

Para efeito de avaliação, com base nos acabamentos e detalhes construtivos observados, o apartamento avaliando pode ser enquadrado na *classificação* “**Apartamento Padrão Médio**”, segundo o trabalho denominado “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019 - IBAPE/SP”, a seguir parcialmente reproduzido:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

A idade da edificação a ser adotada é **41 anos** e o estado de conservação pode ser considerado em conformidade à referência “D”, qualificada no Quadro 1 do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: “**Entre regular e necessitando de reparos simples**”.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

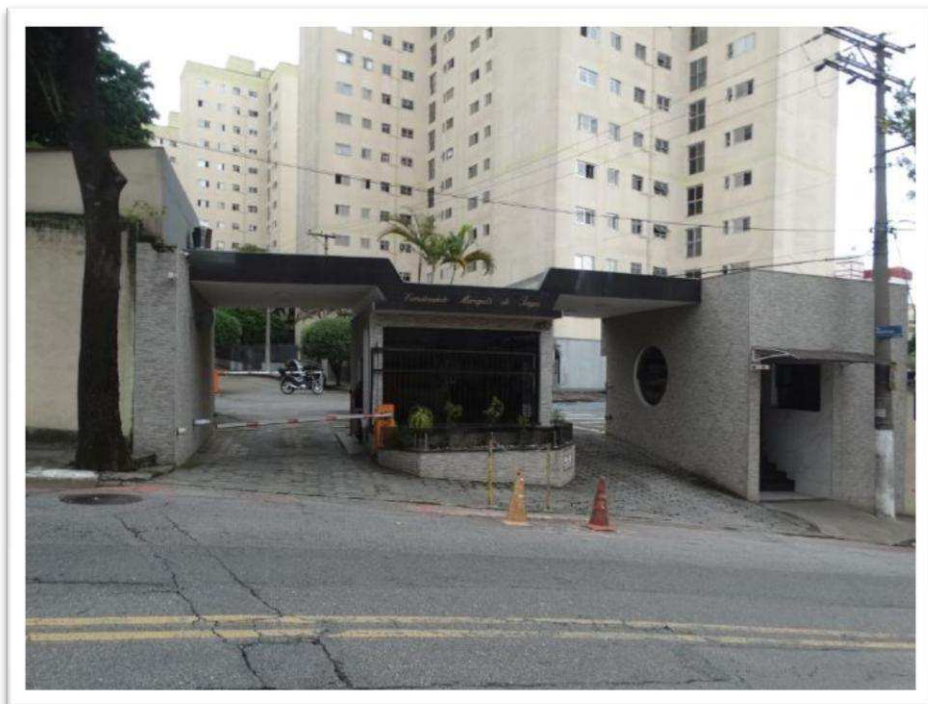


Foto nº 1 - Vista frontal do Condomínio Marques de Lages, localizado na Rua Marquês de Lages, 1532, onde situa-se, em seu bloco 17, o apartamento nº 44, objeto da presente vistoria.



Foto nº 2 - Vista da numeração oficial do Condomínio Marquês de Lages..

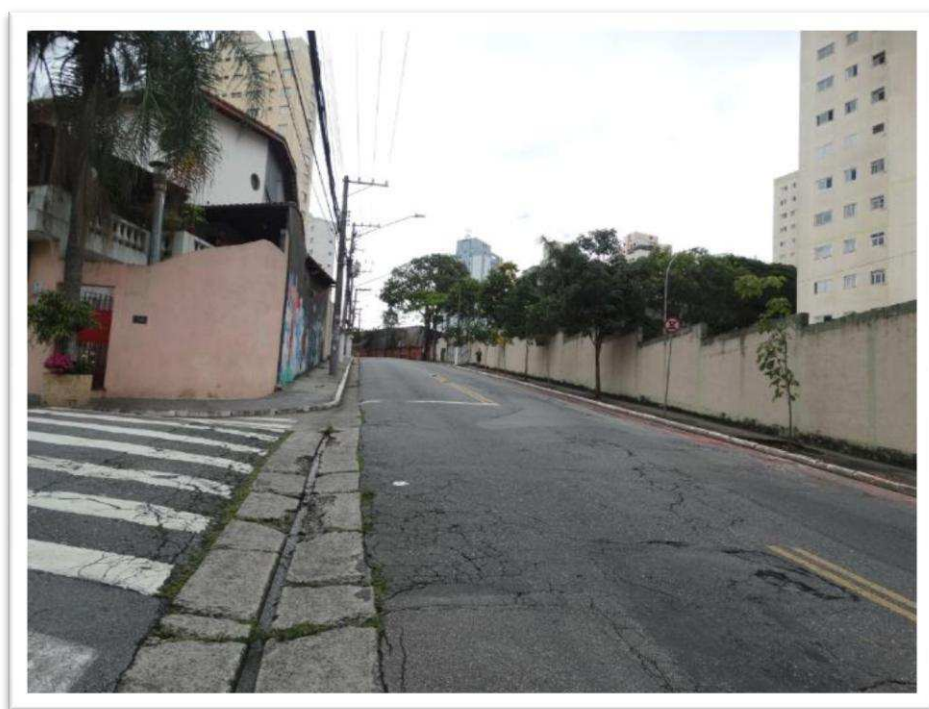


Foto nº 3 - Vista da Rua Marquês de Lages, defronte ao Condomínio Marquês de Lages.

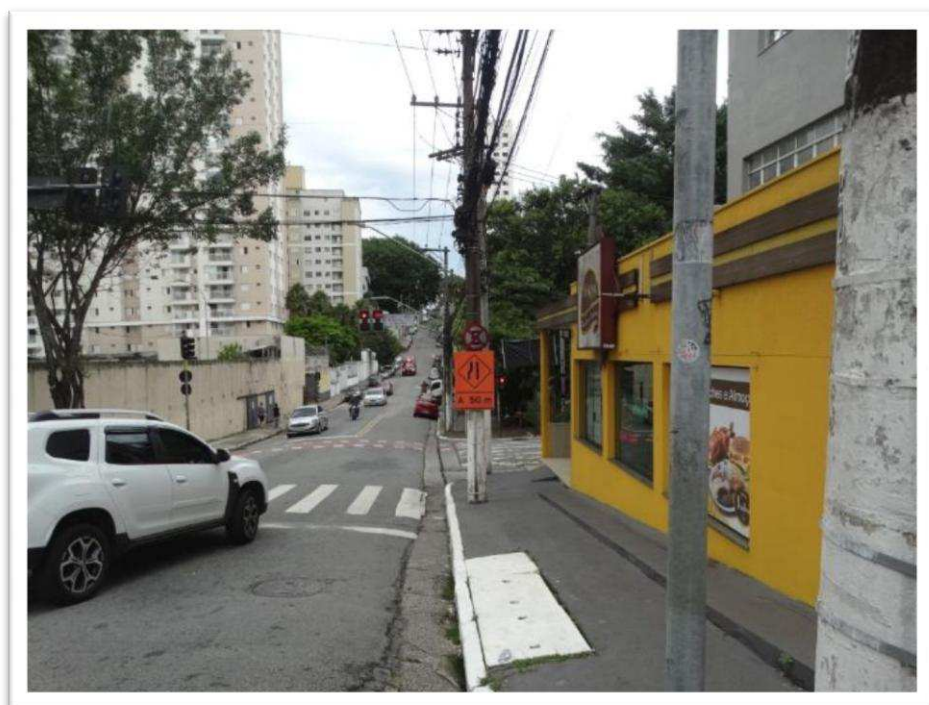


Foto nº 4 - Vista da Rua Marquês de Lages, defronte ao Condomínio Marquês de Lages, observador no sentido oposto ao da foto nº 3.



Foto nº 5 - Vista parcial da fachada externa do Bloco 17, onde se localiza o apartamento nº 44, objeto da presente vistoria.

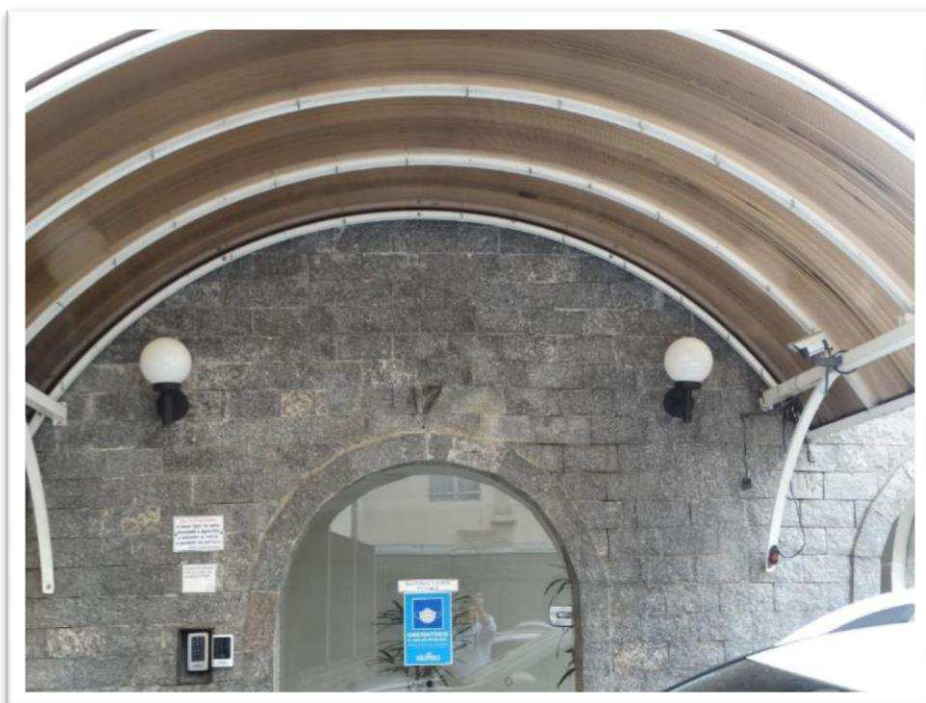


Foto nº 6 - Vista da porta de entrada do bloco 17, onde se localiza o apartamento 44, objeto da presente vistoria.

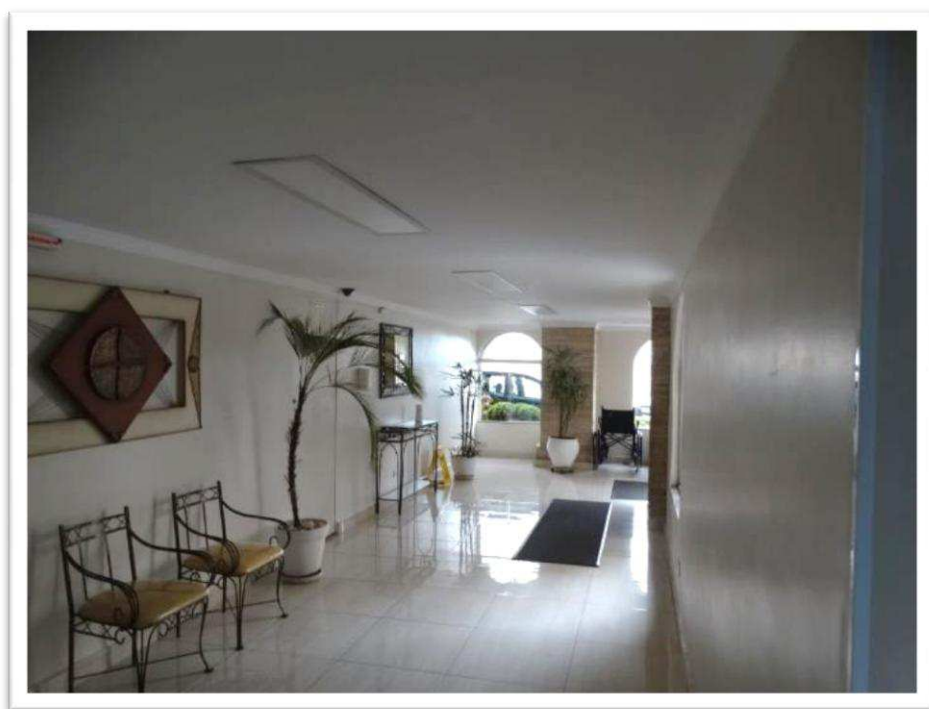


Foto nº 7 - Vista do hall social, no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 8 - Vista do hall de elevadores no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 9 - Vista externa da porta de entrada do apartamento nº 44, objeto da presente vistoria.



Foto nº 10 - Vista da porta de entrada ao apartamento nº 44, a partir de seu interior.

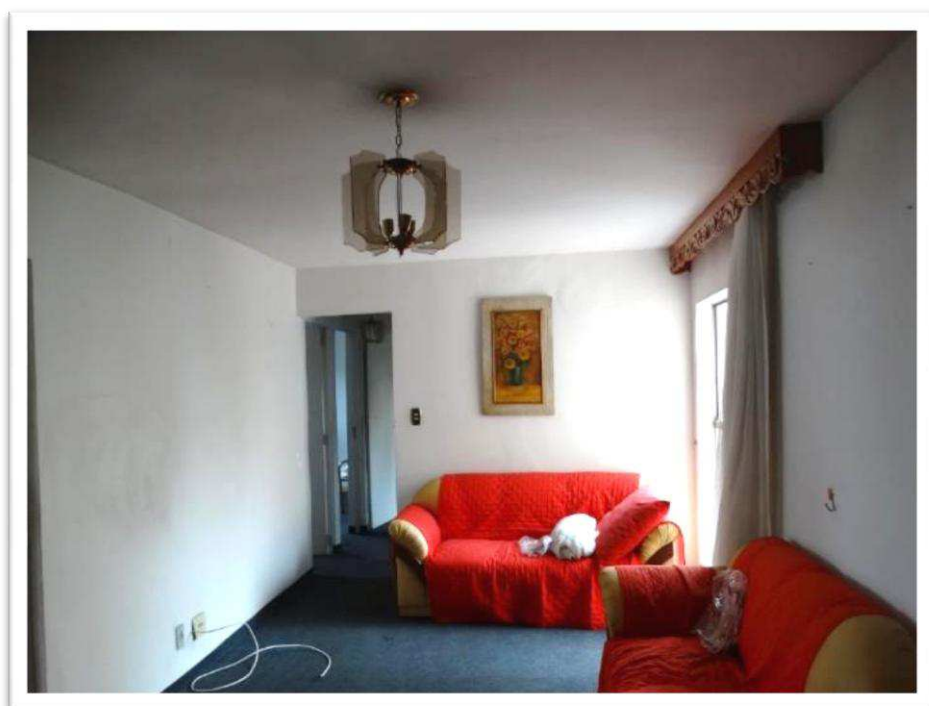


Foto nº 11 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Sala.

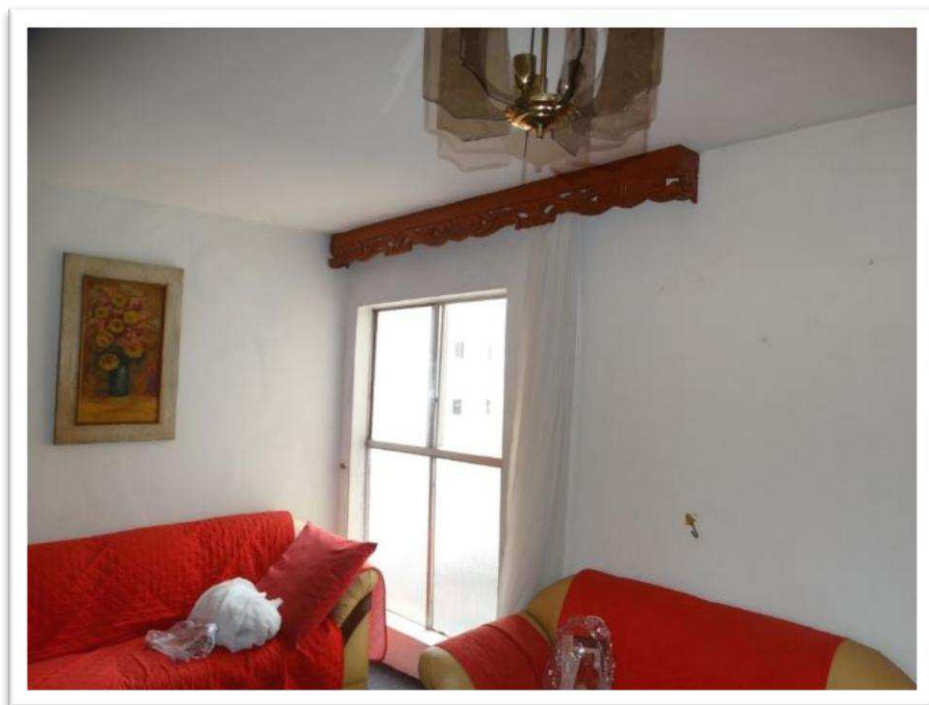


Foto nº 12 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Sala.

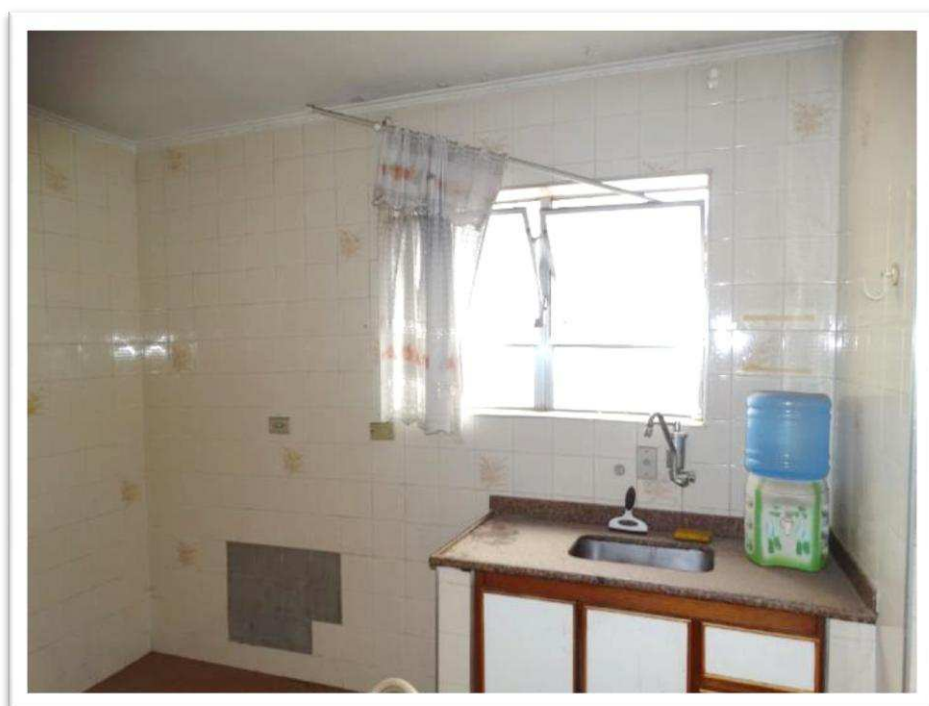


Foto nº 13 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Cozinha.



Foto nº 14 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Cozinha.

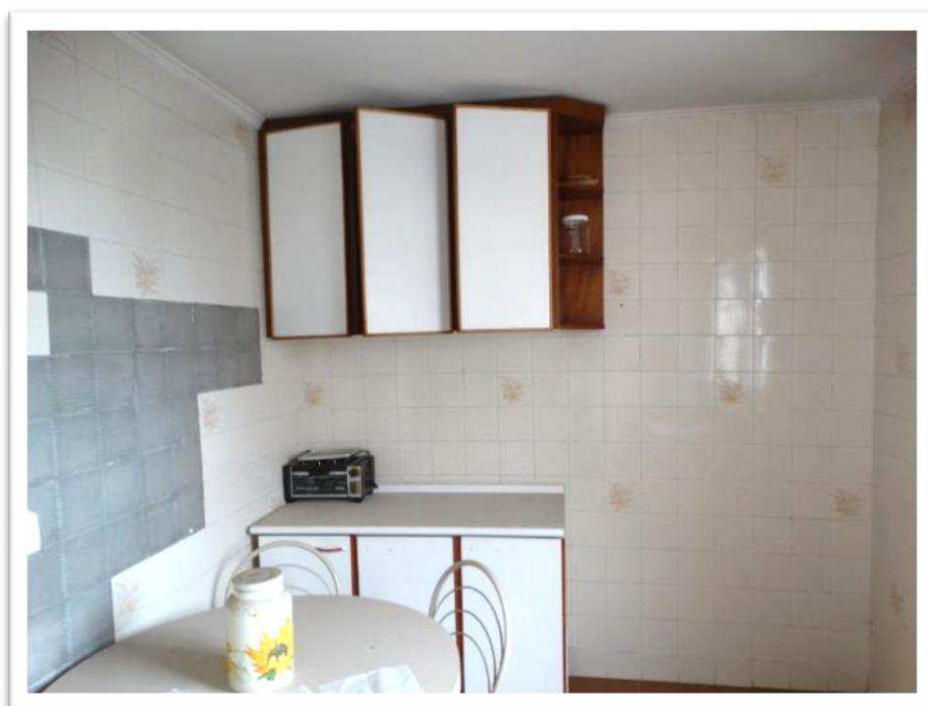


Foto nº 15 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Cozinha.

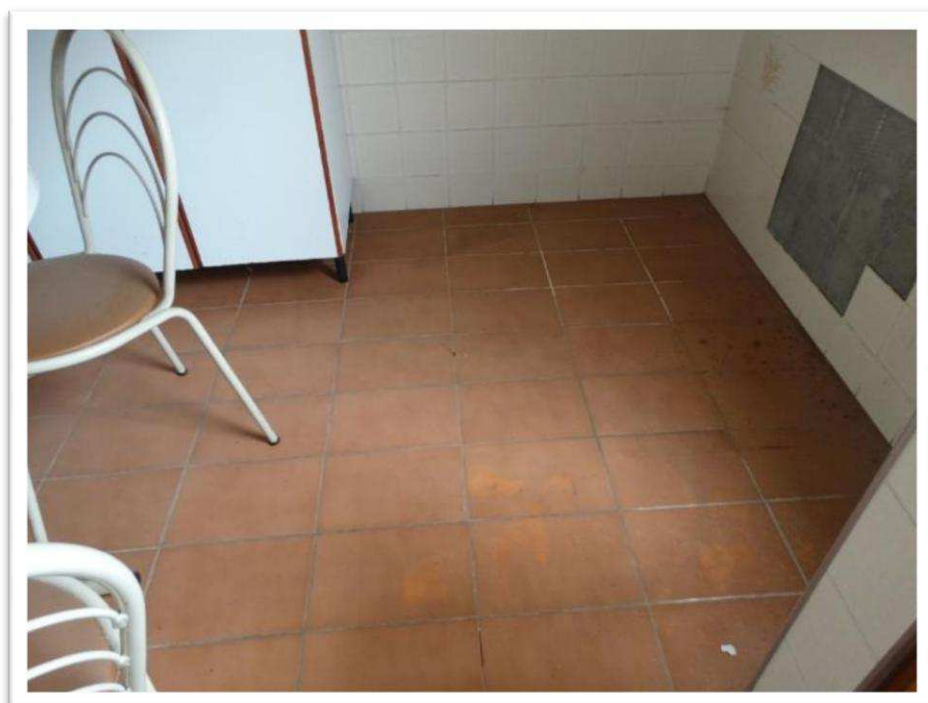


Foto nº 16 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Piso da Cozinha.

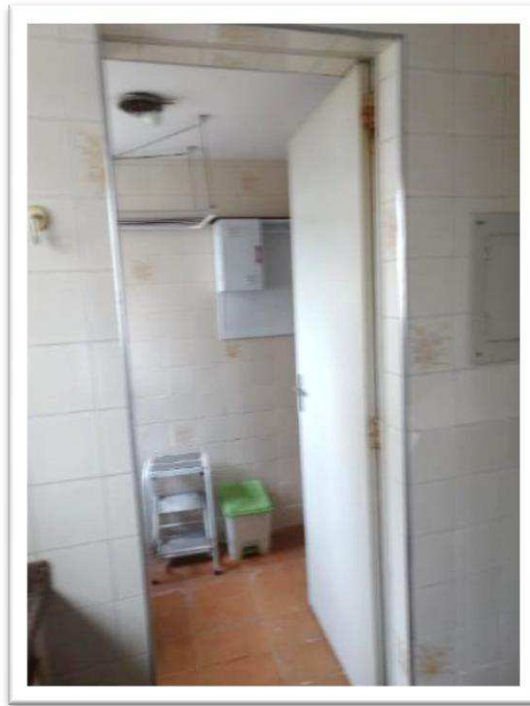


Foto nº 17 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Área de Serviço.



Foto nº 18 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Área de Serviço.



Foto nº 19 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Corredor entre a sala e a área íntima.



Foto nº 20 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Corredor entre a área íntima e sala.



Foto nº 21 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 –
Porta de acesso ao Dormitório 1.



Foto nº 22 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 –
Dormitório 1.

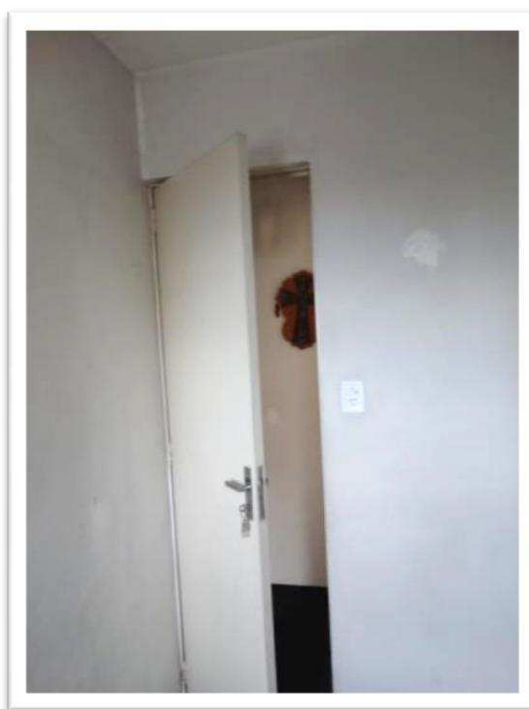


Foto nº 23 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Dormitório 1.

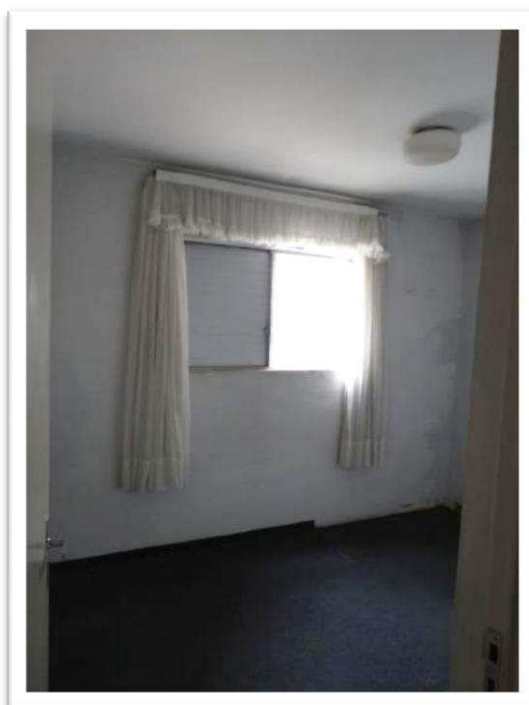


Foto nº 24 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Dormitório 2.

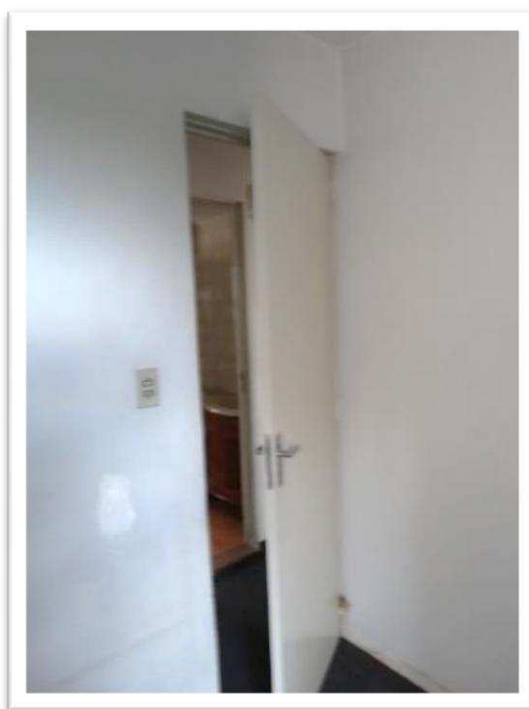


Foto nº 25 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Dormitório 2.

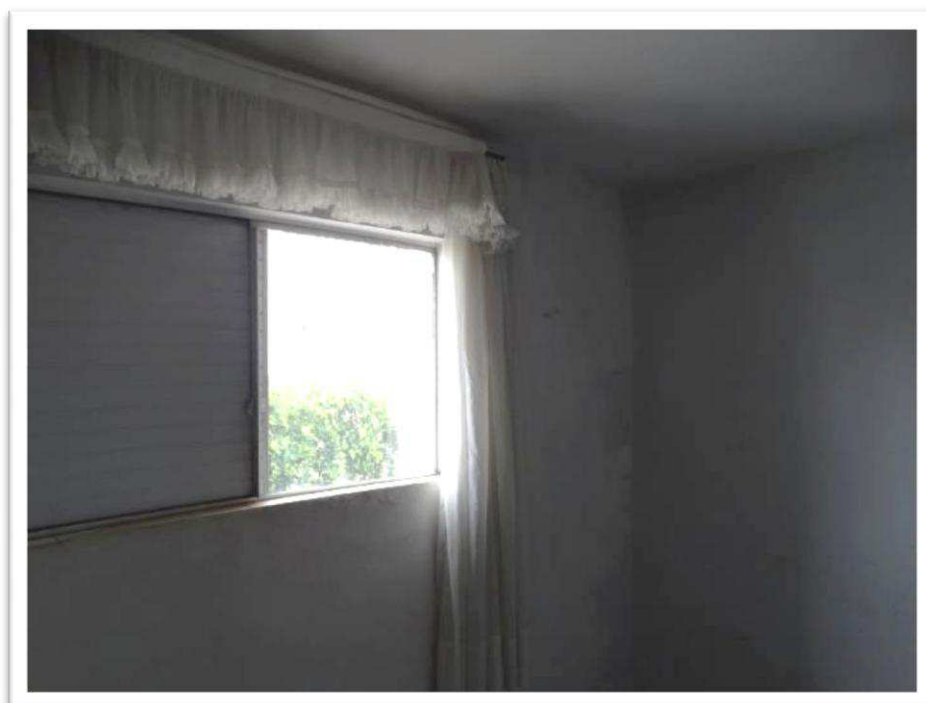


Foto nº 26 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Dormitório 2.



Foto nº 27 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 –
Porta de acesso ao Dormitório 3.

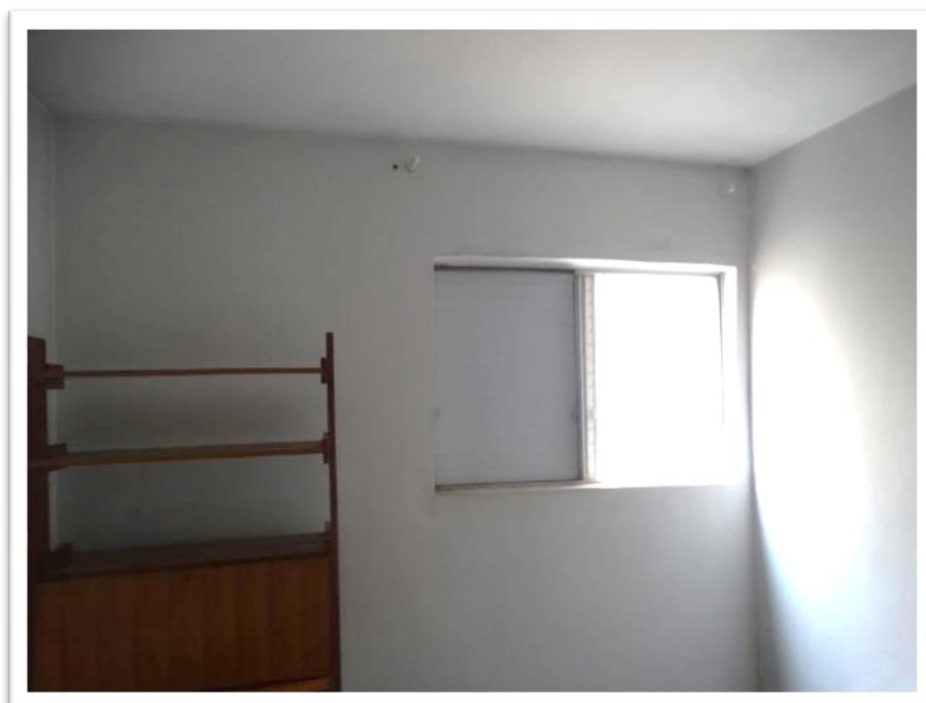


Foto nº 28 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 –
Dormitório 3.



Foto nº 29 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Banheiro.



Foto nº 30 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Banheiro.



Foto nº 31 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Banheiro.



Foto nº 32 - Vista parcial interna do apartamento nº 44 – Banheiro.

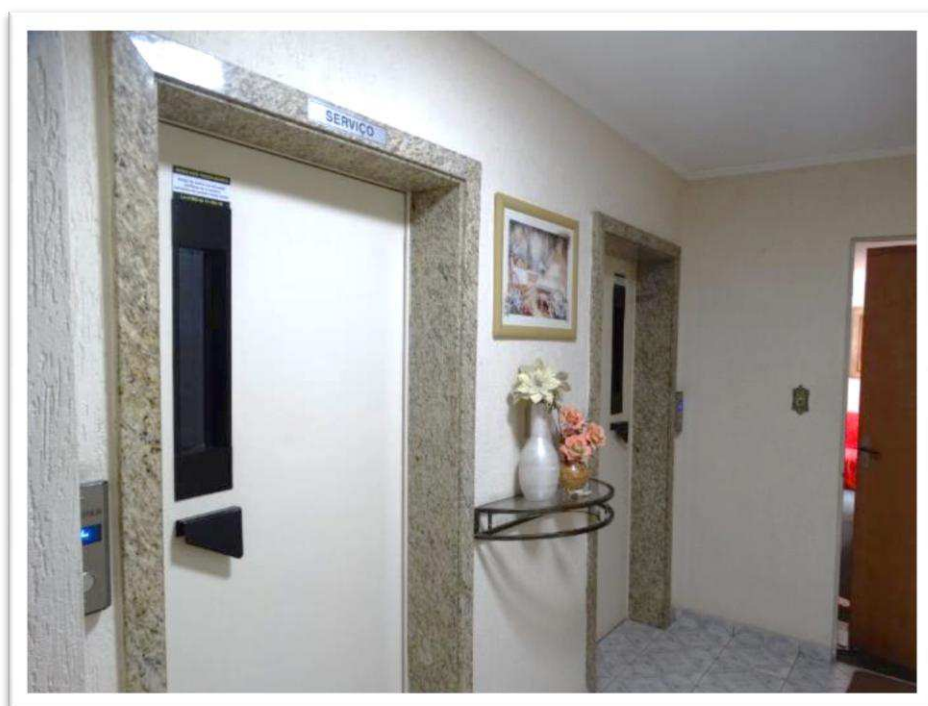


Foto nº 33 - Vista do hall de elevadores do 4º pavimento do bloco 17, onde se localiza o apartamento 44, objeto da presente vistoria.



Foto nº 34 - Vista da porta corta fogo no hall de elevadores do 4º pavimento do bloco 17.

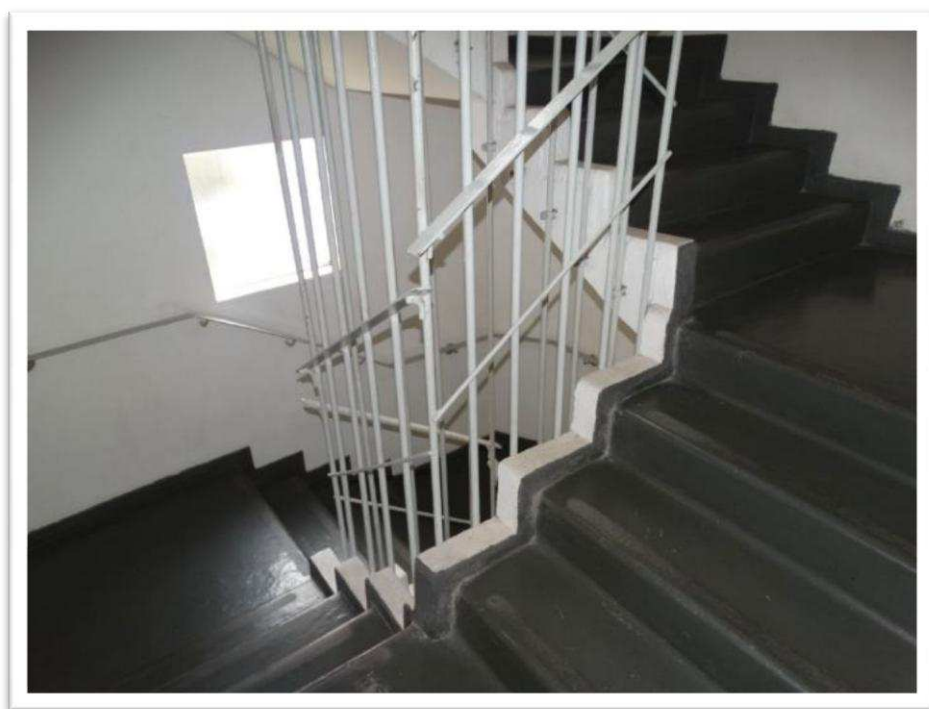


Foto nº 35 - Vista da caixa de escadas do bloco 17.



Foto nº 36 - Vista da botoeira do elevador social do bloco 17.



Foto nº 37 - Vista parcial da área de lazer no pavimento térreo do bloco 17 – Churrasqueira.

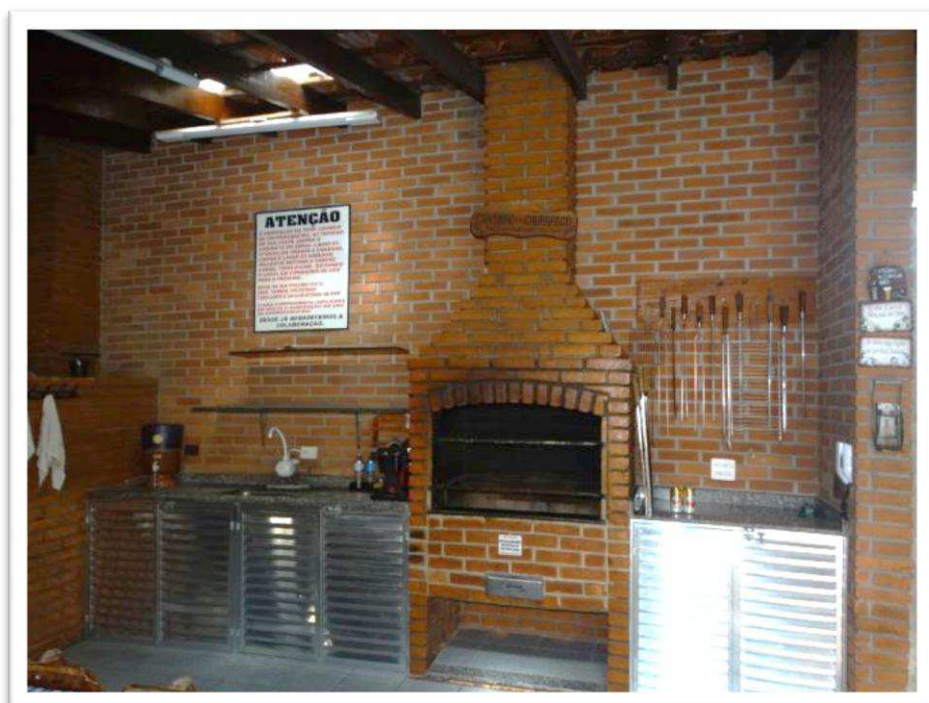


Foto nº 38 - Vista parcial da área de lazer no pavimento térreo do bloco 17 – Churrasqueira.

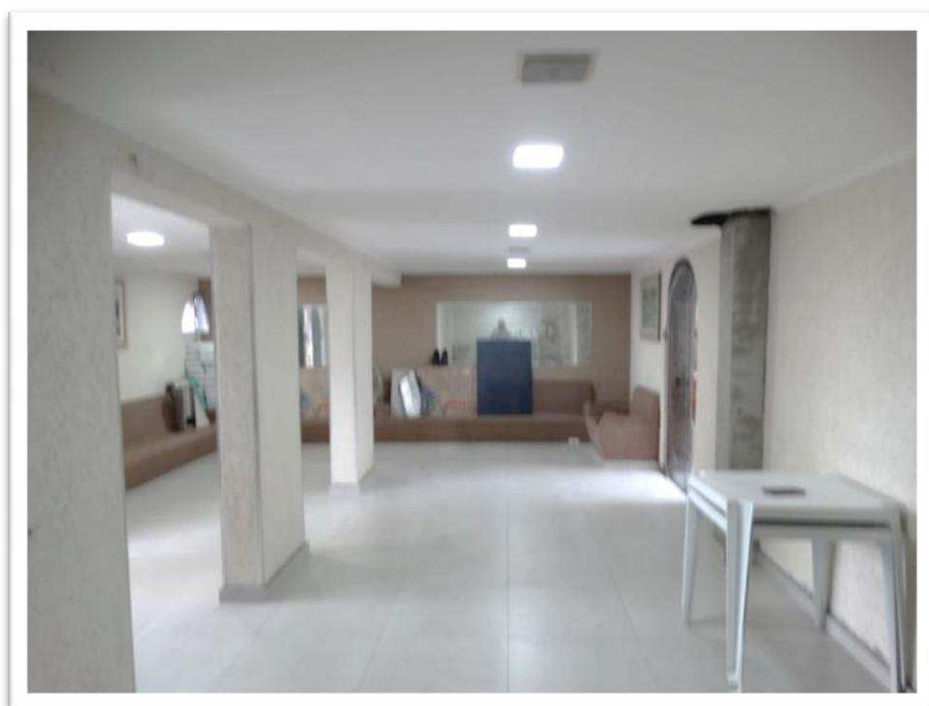


Foto nº 39 - Vista parcial do salão de festas no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 40 - Outra vista parcial do salão de festas no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 41 - Vista da porta de acesso ao salão de jogos, no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 42 - Vista parcial do salão de jogos, no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 43 - Vista parcial do salão de jogos, no pavimento térreo do bloco 17.



Foto nº 44 - Vista da brinquedoteca no pavimento térreo do bloco 17.

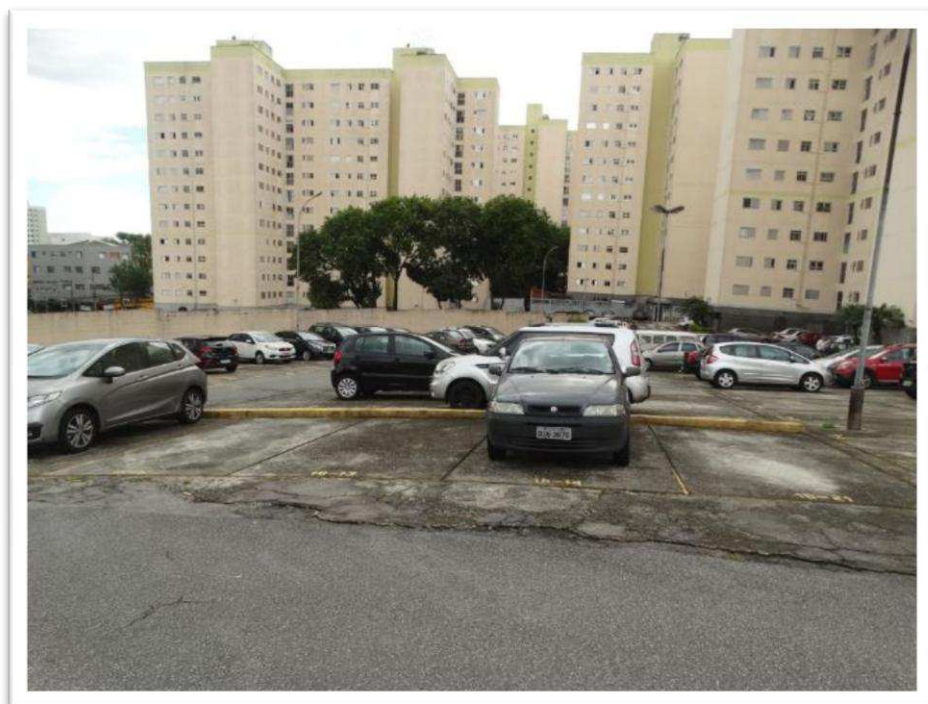


Foto nº 45 - Vista geral do pátio de estacionamento do Condomínio Marques de Lages.



Foto nº 46 - Vista da vaga de estacionamento vinculada ao apartamento nº 44, objeto da presente vistoria.

4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS

Na presente avaliação serão observadas as preconizações constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, além das orientações gerais da “NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS” - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para determinação do valor do imóvel será utilizado o denominado **Método Comparativo Direto**, através do qual seu valor unitário será determinado por meio da comparação direta com dados de elementos assemelhados atualmente expostos à venda no livre mercado imobiliário.

Os dados desses elementos comparativos, os cálculos e critérios de homogeneização, além do tratamento estatístico da amostra, vão apresentados na pesquisa de valores a seguir:

4.2. PESQUISA DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 15 (quinze) elementos comparativos, constituídos de imóveis à venda no próprio Condomínio Marquês de Lages, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE quanto ao número mínimo de comparativos.

Os referidos elementos comparativos foram homogeneizados para valores unitários de áreas úteis das unidades, levando-se em consideração os fatores apontados a seguir.

Na mencionada homogeneização, o signatário utilizou os critérios recomendados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES

DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP – 2019, com as devidas adaptações quando se mostrar necessário.

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA	
<u>Fator de Oferta:</u>	Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios observada no atual momento econômico e a previsível superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de Transposição:</u>	A transposição será efetuada através da adoção de índices locais estabelecidos a partir das características dos logradouros. Para o local em estudo o índice de localização corresponde a 1562,00 .
<u>Fator Padrão Construtivo:</u>	Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como: Escritório padrão médio com elevador Faixa: médio Coef. = 5,273
<u>Fator de Obsolescência:</u>	Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido: Idade: 41 Estado: d - Entre regular e necessitando de reparos Foc = 0,512
<u>Data base:</u>	Valor apurado para o mês de mar/23 IPC-FIPE = 661,5788

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41

Foc = 0,531

Preço: R\$ 330.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra/Sr. Erika/Kelvin - Telefone : (11)9-9833-8820

Cód.: 0

$$Vu1 = \frac{R\$ 330.000,00}{61,49} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} + \frac{1,562}{1,562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 4.844,94/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 280.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra Fátima - Telefone : (11)9-5320-3262

Cód.: 0

$$Vu2 = \frac{R\$ 280.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} + \frac{1.562}{1.562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu2 = R\$ 4.258,40/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41

Foc = 0,531

Preço: R\$ 320.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra./Sr. Sandra/Flavio - Telefone : (11)2946-1413

Cód.: 0

$$Vu3 = \frac{R\$ 320.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} + \frac{1.562}{1.562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 4.698,12/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 285.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra. Lya - Telefone : (11) 9-8122-2137

Cód.: 0

$$Vu4 = \frac{R\$ 285.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} + \frac{1.562}{1.562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu4 = R\$ 4.334,45/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41

Foc = 0,531

Preço: R\$ 305.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sr. Thiago - Telefone : (11) 9-5337-1423

Cód.: 0

$$Vu5 = \frac{R\$ 305.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} + \frac{1.562}{1.562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 4.477,90/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

Índice Local: 1.562

Área Construída: 61,49

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 300.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sr. Antonio Carlos - Telefone : (11) 9-4772-4701

Cód.: 0

$$Vu6 = \frac{R\$ 300.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} + \frac{1.562}{1.562} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu6 = R\$ 4.562,58/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 7

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 250.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra. Carolina - FONE:(11) 9-8462-6672

Cód.: 0

$$Vu7 = \frac{R\$ 250.000,00}{61,49} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu7 = R\$ 3.802,15/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 8

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41 **Foc =** 0,512

Preço: R\$ 270.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** mar/2023

Fonte: Sr. Sérgio - FONE:(11) 9-5326-7552 **Cód.:** 0

$$Vu8 = \frac{R\$ 270.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu8 = R\$ 4.106,32/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 9

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 320.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra Isolda - FONE:(11) 9-9203-0498

Cód.: 0

$$Vu9 = \frac{R\$ 320.000,00}{61,49} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu9 = R\$ 4.866,75/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 10

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41

Foc = 0,531

Preço: R\$ 300.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra Michelle - FONE:(11) 9-6848-5477

Cód.: 0

$$Vu10 = \frac{R\$ 300.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu10 = R\$ 4.404,49/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 11

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41 **Foc =** 0,512

Preço: R\$ 270.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** mar/2023

Fonte: Sr. Sérgio - FONE:(11) 9-6848-5478 **Cód.:** 0

$$Vu11 = \frac{R\$ 270.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu11 = R\$ 4.106,32/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 12

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 270.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sr. Fernando - FONE:(11) 9-4014-8235

Cód.: 0

$$Vu_{12} = \frac{R\$ 270.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu_{12} = R\$ 4.106,32/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 13

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41

Foc = 0,531

Preço: R\$ 300.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sr. Abreu - FONE:(11) 9-7100-3253

Cód.: 0

$$Vu13 = \frac{R\$ 300.000,00}{61,49} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu13 = R\$ 4.404,49/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 14

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49

Dorm.: 3

Vagas gar.: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 41

Foc = 0,512

Preço: R\$ 290.000,00

Tipo: Oferta

Data: mar/2023

Fonte: Sra Aparecida - FONE:(11) 9-7465-9220

Cód.: 0

$$Vu14 = \frac{R\$ 290.000,00}{61,49} \times 1.000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,512} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu14 = R\$ 4.410,49/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 15

Local: Rua Marquês de Lages, 1532 - Saúde - São Paulo

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Setor: 49 - **Quadra:** 143

Área Privativa: 61,49 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 41 **Foc =** 0,531

Preço: R\$ 310.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** mar/2023

Fonte: Sra. Josiane - FONE:(11) 9-4025-5581 **Cód.:** 0

$$Vu15 = \frac{R\$ 310.000,00}{61,49} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,273}{5,075} + \frac{0,512}{0,531} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu15 = R\$ 4.551,31/m^2$$

Foto:



Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 4.844,94
2	R\$ 4.258,40
3	R\$ 4.698,12
4	R\$ 4.334,45
5	R\$ 4.477,90
6	R\$ 4.562,58
7	R\$ 3.802,15
8	R\$ 4.106,32
9	R\$ 4.866,75
10	R\$ 4.404,49
11	R\$ 4.106,32
12	R\$ 4.106,32
13	R\$ 4.404,49
14	R\$ 4.410,49
15	R\$ 4.551,31
Média Aritmética:	R\$ 4.522,76
Limite Inferior:	R\$ 3.165,93
Limite Superior:	R\$ 5.879,59

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

$$V_u = R\$ 4.522,76/m^2 - \text{março/2023}$$

4.3. VALOR DO APARTAMENTO nº 44 do Bloco 17

A partir do valor unitário do metro quadrado médio de apartamento no Condomínio Marquês de Lages, em relação à área útil de apartamento, retro determinado, e da área útil, de **61,485 m²**, obteremos o Valor total do Apartamento Nº 44 do Bloco 17.

$$V_{AP} = V_{uAP} \times A_{\text{ÚTIL}}$$

Onde:

- V_{AP} – Valor do apartamento
- V_{uAP} – Valor unitário básico para a área útil de apartamento
- $A_{\text{ÚTILap}}$ – Área útil do apartamento

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 4.522,76/\text{m}^2$$

$$A_{\text{ÚTILap}} = 61,485 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{AP} = \text{R\$ } 4.522,76/\text{m}^2 \times 61,485 \text{ m}^2$$

$$V_{AP} = \text{R\$ } 278.081,90$$

Resultando no valor arredondado de:

$$\mathbf{V_{AP} = \text{R\$ } 278.000,00}$$

(duzentos e setenta e oito mil reais)
(base março/2023)

5. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel objeto da penhora:

- **APARTAMENTO Nº 44**, localizado no 4º andar do Bloco 17, integrante do Condomínio Marquês de Lages, situado na Rua Marquês de Lages, 1532 – Saúde – São Paulo/SP, com área útil de 61,485 m², área comum de 30,788077 m², perfazendo a área total construída de 92,273077 m², conforme descrição constante da Matrícula nº 69.165 – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor de:

V_{AP} = R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

(data base: março/2023)

6. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 55 (cinquenta e cinco) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 17 de março de 2.023.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº A4253-6