

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO DIGITAL Nº 1132724-20.2015.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI, perito judicial arquiteto, corretor e avaliador de imóveis, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINAIS** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARLES** move em face de **FLAVIO MEDICI RIBEIRO JUNIOR E OUTRO**, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários para o cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU N° 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI N° 169.511 / CNAI N° 18379)

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARLES** a **FLAVIO MEDICI RIBEIRO JUNIOR E OUTRO**, proprietário da unidade residencial nº 1708, no 17º andar ou 18º pavimento do Edifício Saint Charles, situado à Rua Martins Fontes nº 164, no 7º Sub-distrito Consolação em São Paulo, Capital.

Às fls. 115, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança do R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

*

*

*

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
 ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
 CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
LOCAL:	Rua Martins Fontes, nº 164 São Paulo, SP.
QUADRO DE ÁREAS	
<p>Área privativa: 83,45 m² (Área extraída da Matrícula 14.908)</p> <p>Cabendo-lhe a fração ideal de 0,853% no terreno.</p> <p>Informações do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p>	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO:	Maior de 2017

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

IV. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento residencial com 83,45m² de área útil, contendo dois dormitórios, dois banheiros, lavabo, sala para dois ambientes, cozinha, dependência de empregada, área de serviço e terraço, além de uma vaga de garagem.

IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no Condomínio Edifício Saint Charles, situado na Rua Martins Fontes nº 164, no bairro da Consolação, Município de São Paulo – nessa Capital, no perímetro formado pela Rua Martins Fontes, Rua da Consolação, Rua Nestor Pestana e Rua Martinho Prado. Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da SÉ e está enquadrada para fins de zoneamento como ZCPb/05, seja, Zona de Centralidade Polar – b.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

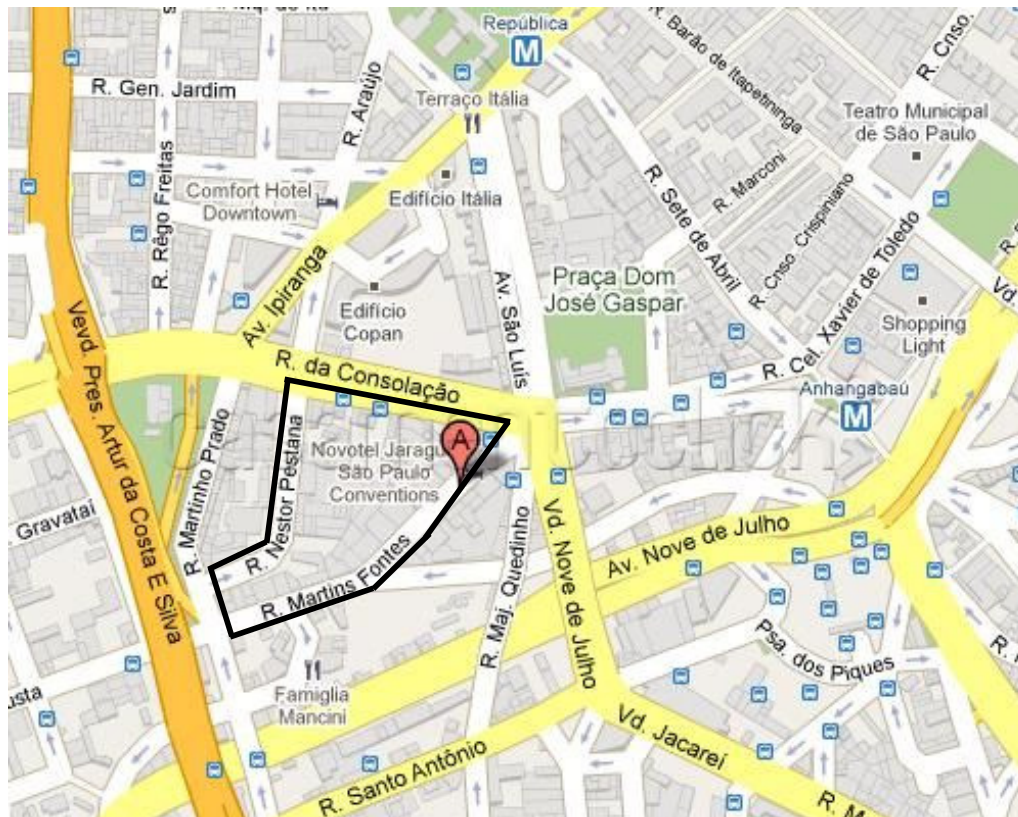


Figura - Quadra de Localização

IV. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV. 4.1 GERAIS

Trata-se de um edifício residencial, de características comuns a imóveis construídos nos períodos dos anos 70, com partido arquitetônico moderno, para diferentes tipologias das unidades.

O edifício é formado por uma única torre, construído em 1972 (há 45 anos), com 17 (dezessete) pavimentos tipo, pavimento térreo com entrada de pedestres e um pavimento de garagem.

O 17º andar, onde se localiza a unidade 1708, é servido por dois elevadores, hall de entrada e escada.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Martins Fontes, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localizam os acessos ao Condomínio Edifício Saint Charles é plana, pavimentada em asfalto, contendo 2 pistas, com 2 faixas de rolamento em sentido duplo além das calçadas para pedestres.

IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais, comerciais e serviços, com predominância de padrões médio.

IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tvê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Rua da Consolação além de linhas do metrô.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos da unidade e as áreas comuns externas do Edifício Saint Charles.

IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobre modo a descrição que segue.

IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia um pouco elevado ao nível da Rua Martins Fontes.

IV. 4.2.3 BENFEITORIAS

A unidade residencial 1708 no 17º andar é uma junção de dois apartamentos distintos, gerando um único hall de entrada social de forma que as portas de acesso a unidade ocupavam as laterais.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

Ao se adentrar na unidade por uma das portas, essa nos leva a sala com dois ambientes e a outra porta nos leva para a cozinha e dependências de empregada.

É possível se observar que o apartamento quando primeiro foi adquirido sofreu algumas alterações e reforma, transformando assim dois apartamentos vizinhos em uma única unidade do 17º andar.

Os quartos, corredor e áreas sociais (como sala de jantar e estar) estão em um lado do apartamento, já a cozinha, área de serviço e dependências de empregada ficam em outro lado. O apartamento ainda é composto por dois banheiros, um lavabo e um terraço em toda sua extensão com face á Rua Martins Fontes.

O estado de conservação da unidade pode ser classificado na categoria "C" – Regular, para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

Para melhor elucidação dos fatos, segue o relatório fotográfico da unidade 1708 do Condomínio Edifício Saint Charles.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

IV. 4.3 FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL



Figura 1 - Identificação do acesso ao interior do Edifício



Figura 2 – Fachada do Edifício Saint Charles

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 3 – Sala dois ambientes

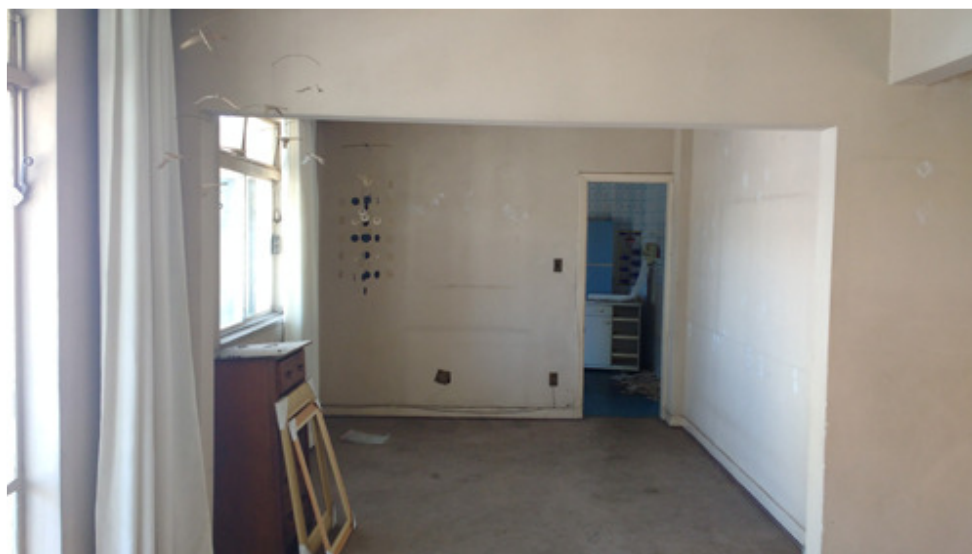


Figura 4 – Sala dois ambientes vista para a cozinha

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 5 – Corredor acesso aos quartos e banheiro social



Figura 6 – Quarto 01

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 7 – Quarto 02



Figura 8 – Banheiro 1

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 9 – Cozinha “Vista Frente”



Figura 10 – Cozinha “Vista Lado”

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 11 – Terraço “Linear” Coberto



Figura 12 – Área de Serviço

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Figura 13 – Dependência de Empregada



Figura 14 – Banheiro 2

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
 ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
 CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Com objetivo de homogeneizar as amostras, para o tratamento dos dados obtidos foram utilizados os fatores de área, estado de conservação, localização e o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0 dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, adota-se um Fator de Comercialização igual a 1,00.

V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando apartamentos em edifícios com até 20 andares, com áreas próximas e com quantidade de cômodos similares, contendo uma vaga de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 65 m² e 100 m², a preços de maio de 2017.

$$Vu = R\$ 5.325,12 \text{ p/m}^2$$

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 5.325,12 \times 83,45 \text{ m}^2$$

$$Vi = R\$ 444.381,26$$

Arredondando o valor, obtemos:

Valor de Imóvel

**R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) a
preços de maio de 2016.**

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU N° A84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI N° 169.511 / CNAI N° 18379)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 20 (vinte) folhas e 3 anexos, sendo esta última folha datada e assinada.


Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras.

ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.

ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 24 de maio de 2017.



LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SP A84741-0

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/SP 169.511 e CNAI 18379

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº A84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº A84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
 ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº A84741-0)
 CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

Anexo III

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no	Adoção de situação paradigma

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU N° A84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI N° 169.511 / CNAI N° 18379)

			tratamento (2)	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 A 1,25 (3)	0,50 A 2,00	0,40 A 2,50
	TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **9 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
 ARQUITETO E URBANISTA (CAU N° A84741-0)
 CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI N° 169.511 / CNAI N° 18379)

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- 1 Pontos mínimos: $10 > 9 > 6$;
- 2 Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%

PLANILHA DE CÁLCULO

Ed. Saint Charles - Rua Martins Fontes, 164 - Apto 1708

Amostra	Endereço	Valor Imóvel	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário	Área útil			Fator Área	Padrão	Idade Apar.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conservação
			Fof	Ve/Ae*Fof										
1	Praça Franklin Delano Roosevelt	350.000,00	0,90	3.841,46	82,00	82,47	0,125	1,002	1.3.3	40	C	0,441	0,553	0,8466
2	Rua Augusta	450.000,00	0,90	5.062,50	80,00	82,49	0,125	1,005	1.3.3	35	C	0,528	0,622	0,7519
3	Rua Augusta	580.000,00	0,90	5.220,00	100,00	82,25	0,125	0,978	1.3.3	45	C	0,335	0,468	1,0000
4	Rua Caio Prado	800.000,00	0,90	7.422,68	97,00	82,29	0,125	0,981	1.3.3	45	C	0,335	0,468	1,0000
5	Rua Caio Prado	600.000,00	0,90	5.510,20	98,00	82,28	0,125	0,980	1.3.3	45	C	0,335	0,468	1,0000
6	Rua Caio Prado	750.000,00	0,90	6.887,76	98,00	82,28	0,125	0,980	1.3.3	40	C	0,441	0,553	0,8466
7	Rua da Consolação	600.000,00	0,90	6.428,57	84,00	82,44	0,125	0,999	1.3.3	40	C	0,441	0,553	0,8466
8	Rua da Consolação	780.000,00	0,90	8.775,00	80,00	82,49	0,125	1,005	1.3.3	35	C	0,528	0,622	0,7519
9	Rua Martinho Prado	519.000,00	0,90	4.766,33	98,00	82,28	0,125	0,980	1.3.3	60	C	-	0,200	2,3400
10	Rua Santo Antônio	650.000,00	0,90	8.239,44	71,00	82,60	0,125	1,020	1.3.3	30	B	0,623	0,698	0,6701
11	Avenida Nove de Julho	460.000,00	0,90	5.048,78	82,00	82,47	0,125	1,002	1.3.3	25	B	0,709	0,767	0,6100
12	Rua Caio Prado	780.000,00	0,90	7.163,27	98,00	82,28	0,125	0,980	1.3.3	45	C	0,335	0,468	1,0000
13	Rua Martins Fontes	381.600,00	0,90	5.283,69	65,00	82,67	0,125	1,032	1.3.3	45	C	0,335	0,468	1,0000

média	6.126,90
desvio padrão	1.477,09
variancia	24,11%

83,45	Área Útil
--------------	-----------

1.3.3	45	C	0,335	0,468	
--------------	-----------	----------	--------------	-------	--

Imóvel avaliando	444.381,65
-------------------------	-------------------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

	IFa/IFe	Somatória de Fatores	Valor Unitário		
IFe					
1425,00	1,04	0,89	3.414,26		
1620,00	0,91	0,67	3.402,17		
1620,00	0,91	0,89	4.658,61	4.658,61	4.658,61
1410,00	1,05	1,03	7.663,41	7.663,41	
1410,00	1,05	1,03	5.681,98	5.681,98	5.681,98
1410,00	1,05	0,88	6.045,89	6.045,89	6.045,89
1762,00	0,84	0,69	4.415,58	4.415,58	
1762,00	0,84	0,60	5.250,16	5.250,16	5.250,16
1390,00	1,07	2,39	11.373,87		
873,00	1,70	1,39	11.437,15		
1097,00	1,35	0,96	4.862,79	4.862,79	4.862,79
1410,00	1,05	1,03	7.386,58	7.386,58	
1482,00	1,00	1,03	5.451,32	5.451,32	5.451,32
1482,00	1,00	média	6.234,14	5.712,92	5.325,12
		desv. pad.	2.620,79	1.146,59	515,05
		variância	42,04%	20,07%	9,67%
		máximo	8.854,92	6.859,51	5.840,18
		mínimo	3.613,35	4.566,33	4.810,07



ANDRÉA CONSULTORIA DE IMÓVEIS
(11) 99616-7628

Atualizado em 05/01/2017
Código oferta no Zap: IM110813448

Preço de venda

R\$ 350.000

Condomínio R\$ 500

Apartamento

Praca Franklin Delano Roosevelt
VI Buarque, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

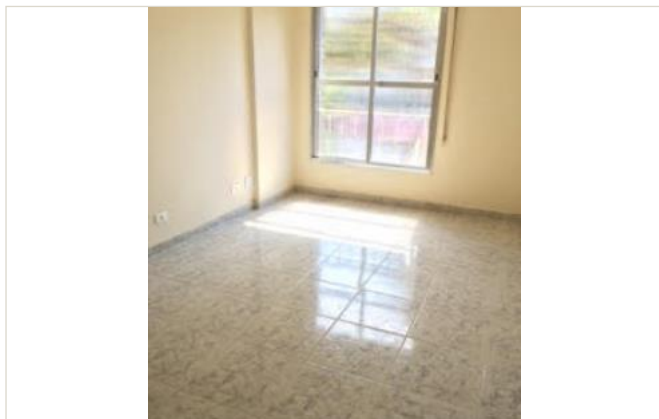
Dormitório 1 quarto/dt

Área útil 82 m²

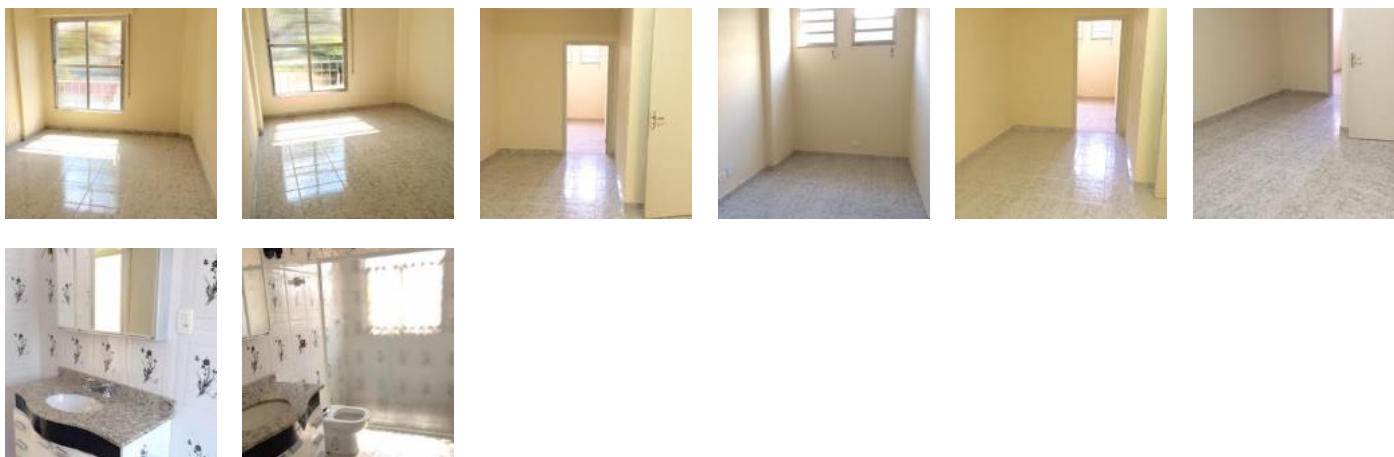
Valor do m² R\$ 4.268/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: PRAÇA ROOSEVELT, Famosa pelos Teatros com peças Culturais Sala muito espaçosa que permite criar um segundo quarto, ou escritório, como quiser! 82 m² metros Próximo de Metrô, e das principais vias de acesso



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



STEFANELLI & COSTA
(11) 3224-9575

Atualizado em 22/05/2017
Código oferta no Zap: IM011640815

Preço de venda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 390

Apartamento

Rua Augusta
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Suíte 1 suíte
Área útil 80 m²
Valor do m² R\$ 5.625/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Excelente apartamento tipo casa com quintal, com 2 dormitórios 2 wc (sendo 1 da suíte), sala, copa, cozinha americana com armários embutido, área de serviço e acesso a uma área externa aberta (Quintal). Excelente LOCALIZAÇÃO: Próximo ao Shopping Frei Caneca onde oferece bancos, casa de câmbio, supermercados, restaurantes, lojas, correios, gráficas, chaveiro, costureira, sapateiro, pedóloga, dentista; cinema, teatro, panificadora, farmácia, Faculdades Getúlio Vargas (GV); PUC MACKENZIE, FAAP; USP. HOSPITAIS: Sírio Libanês, H. 9 de Julho, H Santa Casa e H Santa Isabel: Você quer morar próximo da cultura, moda, agito das casas noturnas, da gastronomia. E ainda ao lado da futura estação do metrô Higienópolis/Mackenzie. Tratar com Roberto Tavares 94750.0407 Nextel ? WhatsApp - 99873-6063 Vivo ? tavares@stefanellicosta.com.br.



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F6604.



STEFANELLI & COSTA
(11) 3224-9575

Atualizado em 22/05/2017
Código oferta no Zap: IM011630478

Preço de venda

R\$ 580.000

Condomínio R\$ 800

Apartamento

Rua Augusta
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Área útil 100 m²
Valor do m² R\$ 5.800/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Ótimo Apartamento arejado e iluminado, com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, banheiros e dependência de empregada, cozinha espaçosa, em ótimas condições pronto para mudar, armários embutidos nos quartos. Prédio antigo, toda parte elétrica e hidráulica foi refeita, banheiro principal recém-reformado em porcelanato. Armários embutidos, área de serviço, quarto de empregada, porteiro 24h. Excelente LOCALIZAÇÃO: Próximo ao Shopping Frei Caneca onde oferece bancos, casa de câmbio, supermercados, restaurantes, lojas, correios, gráficas, chaveiro, costureira, sapateiro, pedóloga, dentista; cinema, teatro, panificadora, farmácia, Faculdades Getúlio Vargas (GV); PUC MACKENZIE, FAAP; USP. HOSPITAIS: Sírio Libanês, H. 9 de Julho, H Santa Casa e H Santa Isabel: Você quer morar próximo da cultura, moda, agito das casas noturnas, da gastronomia. E ainda ao lado da futura estação do metrô Higienópolis/Mackenzie. Tratar com Roberto Tavares 94750.0407 Nextel ? WhatsApp - 99873-6063 Vivo ? tavares@st



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



CONSOLAÇÃO IMÓVEIS
(11) 3256-5554

Atualizado em 23/05/2017
Código oferta no Zap: IM011474140

Preço de venda

R\$ 800.000

Condomínio R\$ 650

Apartamento

Rua Caio Prado
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 97 m²
Valor do m² R\$ 8.247/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: EXC. APTO 3 DORMS, COZINHA GRANDE, SALA 3 AMBIENTES, BANHEIRO C/ HIDROMASSAGEM, DORM C/ ARMÁRIO, 1 VAGA PRA CARRO GRANDE, APTO CLARO E REFORMADO. **** FAVOR ENTRAR EM CONTATO PARA VERIFICAR SE O PRESENTE IMÓVEL ENCONTRA-SE DISPONÍVEL, POIS O SITE É ATUALIZADO 1 VEZ POR SEMANA ***** - Atualização: 23/05/2017
Outras Características: Área de Serviço, Armário Embutido
Características das Áreas Comuns: Hidromassagem



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



CONSOLAÇÃO IMÓVEIS
(11) 3256-5554

Atualizado em 23/05/2017
Código oferta no Zap: IM09291536

Preço de venda

R\$ 600.000

Condomínio R\$ 778

Apartamento

Rua Caio Prado
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 98 m²
Valor do m² R\$ 6.122/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: BOM APTO. SALA EM L P/ 2 AMBIENTES, 2 DORM C/ ARMÁRIOS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BAHEIRO SOCIAL COMPLETO E DEPENDENCIA P/ EMPREGADO C/ WC. PRÉDIO C/ JARDIM E SALA DE ESTAR. - Atualização: 23/05/2017

Outras Características: Área de Serviço, Armário Embutido, WC Empregada



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



CONSOLAÇÃO IMÓVEIS
(11) 3256-5554

Atualizado em 23/05/2017
Código oferta no Zap: IM012323261

Preço de venda

R\$ 750.000

Condomínio R\$ 840

Apartamento

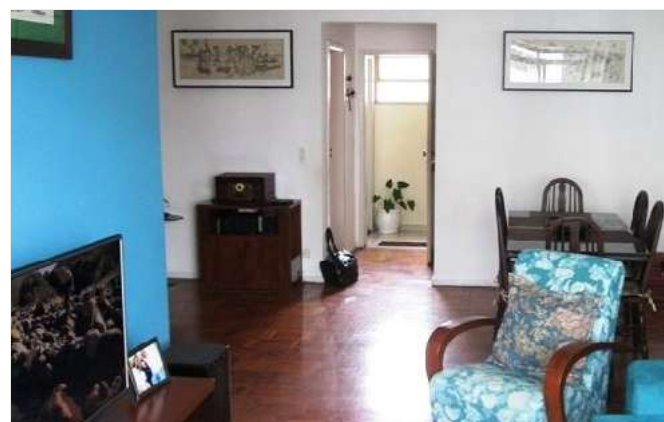
Rua Caio Prado
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

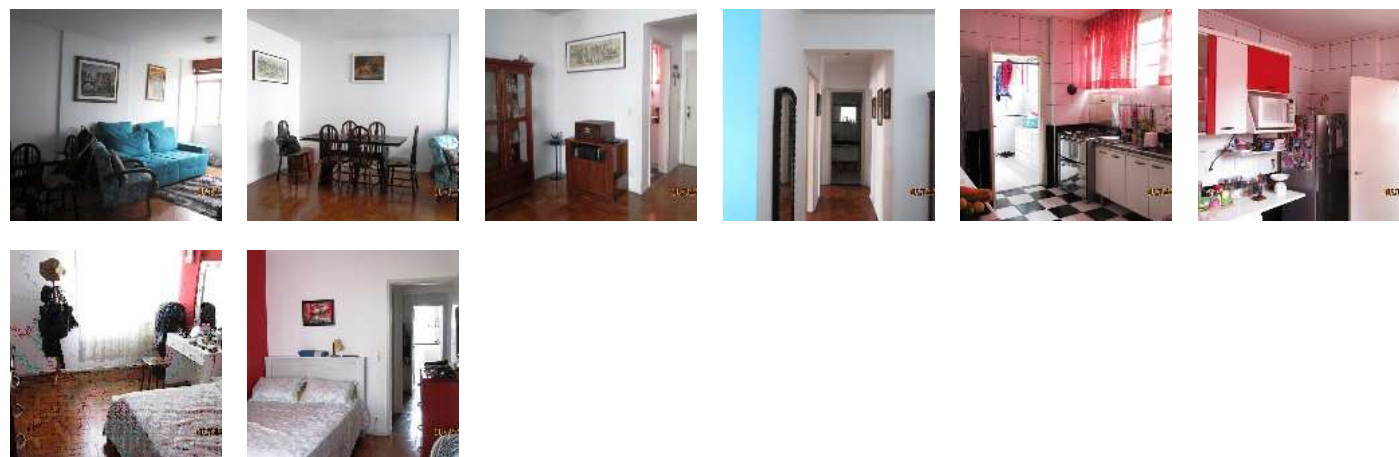
Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 98 m²
Valor do m² R\$ 7.653/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: ÓTIMO APTO 2 DORMS (TERCEIRO OPCIONAL), SALA EM L P/ 2 AMBIENTES, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPENDENCIA DE EMPREGADA C/ WC. **** FAVOR ENTRAR EM CONTATO PARA VERIFICAR SE O PRESENTE IMÓVEL ENCONTRA-SE DISPONÍVEL, POIS O SITE É ATUALIZADO 1 VEZ POR SEMANA ****
- Atualização: 23/05/2017
Outras Características: Área de Serviço, Armário Embutido, Sala de Jantar, WC Empregada



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



[Home](#) » ... » Apartamento na Consolação

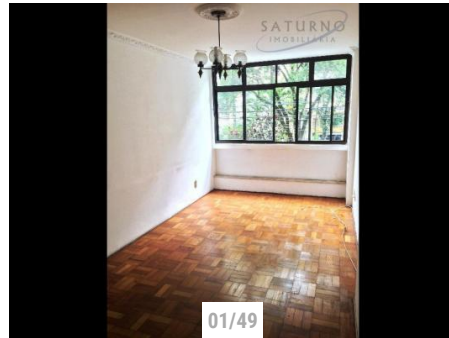
[Voltar para listagem](#)

Apartamento à venda

Consolação, São Paulo - SP

R\$ 600.000 R\$ 7.143/m²

Cond.: **sem info** - IPTU: / mês



Área útil
84m²

Dormitórios
2

Suítes
sem info

Vagas
1

Cód. na imobiliária:
ap0368

Atualização:
23/05/2017

Detalhes do imóvel

Consolação, próximo a Rua Dona Antônia de Queiroz, 2 dorms. 84m² AP0368

Apartamento para venda ou locação com 84m². 2 dormitórios com armários planejados, um deles com 1 cofre de parede. 1 banheiro e 1 lavabo. quarto de empregada ou despensa. sala de estar com 2 ambientes. 1 vaga na garagem. localização privilegiada, próximo à rua da consolação, avenida paulista e às estações consolação e paulista. agende hoje sua visita. ** saturno imobiliária ** 19 anos de tradição, confiança e ótimos negócios. (11) 3541-3995 curta nossas páginas e compartilhe nossas ofertas! facebook.com/saturnoimobiliaria instagram.com/saturnoimob

Características da unidade

Lavabo

Dependência de empregados

Características do condomínio

9 andares

Financiamento

Entrada: **R\$ 180.000**

1ª Parcela: **R\$ 7.200**

Última Parcela: **R\$ 1.980**



Saturno Imobiliária

CRECI: 21120 - J

[Portfolio](#)

FALE COM O ANUNCIANTE

Apartamento à venda na Consolação com 80m², 2 dormitórios e 1 vaga

📍 Consolação, São Paulo - SP

Preço:

R\$ 780.000

R\$ 9.750/m²

Financiamento:

Entrada: **R\$ 234.000**

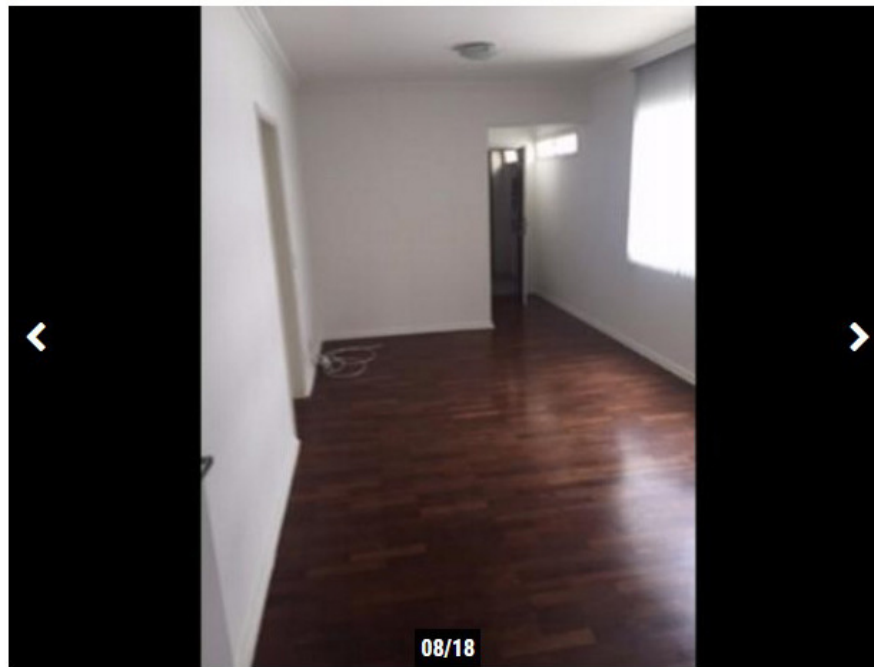
1ª parcela: **R\$ 9.360**

Última parcela: **R\$ 2.574**

Outros valores:

Cond.: **R\$ 1.400**

IPTU: / mês



📏 Área útil
80m²

🛏 Dormitórios
2

🛏 Suítes
sem info

🚗 Vagas
1

Cód. na imobiliária:
61830

Atualização:
17/05/2017

Detalhes do imóvel

Apartamento à venda na Consolação

ótimo apartamento com 80 m2 nos jardins, com 2 dormitórios e 1 vaga. o custo-benefício é excelente!!! próximo de tudo, no coração do bairro

Fale com o anunciante



MELHORES BAIRROS
Negócios Imobiliários

📞 VER TELEFONE

👤 Seu nome

✉ E-mail

☎ Telefone

Vi este anúncio no 123i e gostaria de mais informações

Desejo receber alertas de anúncios semelhantes

ENVIAR



EXATO IMÓVEIS.
(11) 5052-0300

Atualizado em 22/05/2017
Código oferta no Zap: IM08429497

Preço de venda

R\$ 519.000

Condomínio R\$ 349

Apartamento

Rua Martinho Prado
Bela Vista, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Área útil 98 m²
Construído 1950
Valor do m² R\$ 5.296/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Excelente imóvel, em ótima localização e com amplas condições para alterações de planta, modernização e decoração. Sala para dois ambientes, cozinha com possibilidade de transformação e americana, um dos banheiros pode ser acoplado a um dormitório, formando uma suíte, a área de serviço possui uma pequena sacada e pode ser integrada à cozinha. Muito bem ventilado com vistas para a Martinho Prado e para a Augusta.

Outras Características: Geladeira, Interfone, Sala de Jantar



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



MARCOS PIMENTA IMÓVEIS
(11) 3111-3939

Atualizado em 08/05/2017
Código oferta no Zap: IM110994131

Preço de venda

R\$ 650.000

Condomínio R\$ 810

Apartamento

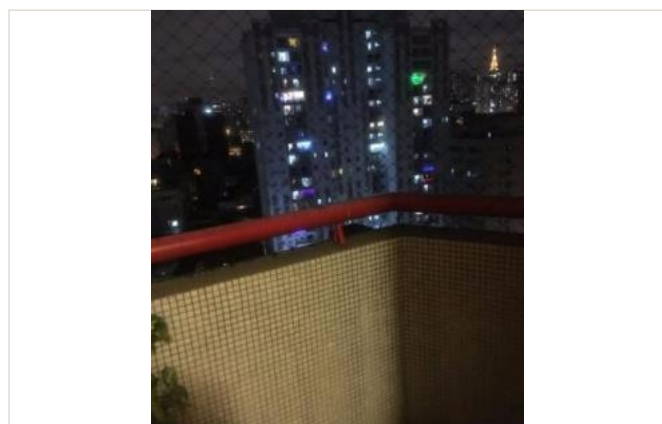
Rua Santo Antônio
Bela Vista, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vagas 2 vagas
Área útil 71 m²
Valor do m² R\$ 9.155/m²

Minhas avaliações

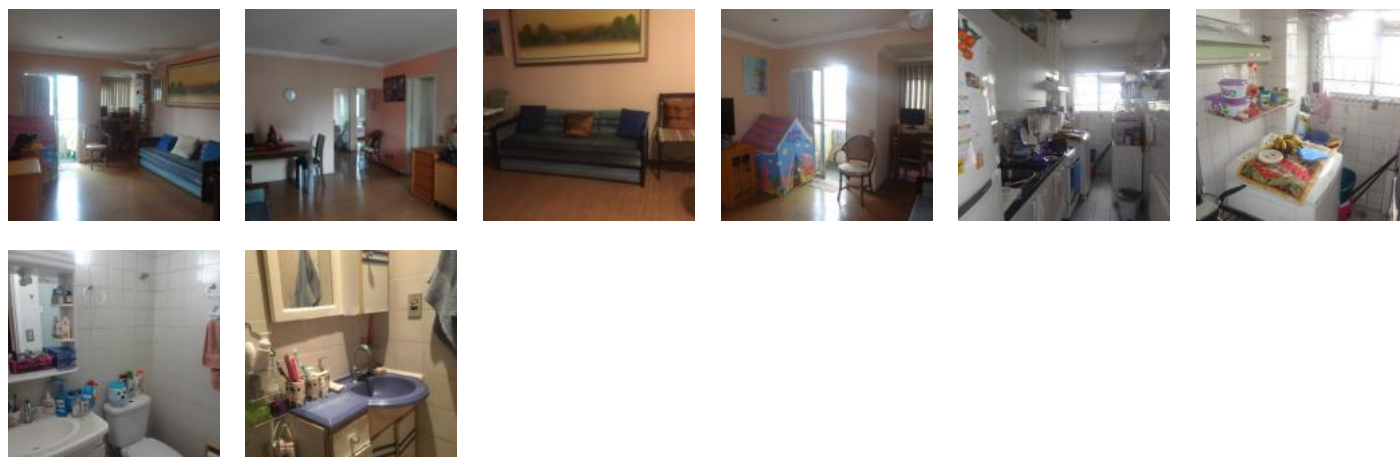
	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Prédio bem conservado, portaria 24 horas, recuado, próximo ao metro. Três dormitórios, living para dois ambientes, com sacada, cozinha e área de serviço. Apartamento com dois banheiros e duas vagas. Lazer, piscina, sauna, salão de festas, sala de jogos, academia. Venha conferir ! Marcos Pimenta Imóveis. Tradição e Credibilidade desde 1980. Segurança na Intermediação imobiliária e suporte em todas as etapas da compra até a entrega das chaves. Correspondente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Possuímos as melhores taxas e condições para pagamento disponíveis no mercado.

Outras Características: Varanda

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Piscina, Playground, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos, Sauna



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



MARCELO LARA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
(11) 4302-7954

Atualizado em 23/05/2017
Código oferta no Zap: IM010830844

Preço de venda

R\$ 460.003

Condomínio R\$ 468

Apartamento

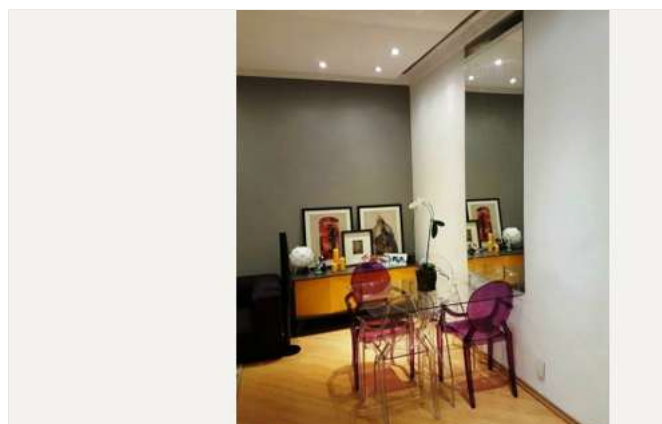
Avenida Nove de Julho
Bela Vista, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitório 1 quarto/dt
Área útil 82 m²
Construído 1960
Valor do m² R\$ 5.610/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Lindo apartamento reformado, com 82m bem distribuídos. Sendo 1 dorm, sala, varanda com bar e jardim vertical muito aconchegantes para receber os amigos e família. Cozinha, 1 banheiro e lavabo para as visitas. Parte elétrica e hidráulica todas reformadas e documentação ok para financiamento. Vale a pena conhecer! Agende a sua visita!

Outras Características: Acesso 24 horas, Andar Inteiro, Lavabo, Varanda
Características das Áreas Comuns: Energia Elétrica



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



STEFANELLI & COSTA
(11) 3224-9575

Atualizado em 23/05/2017
Código oferta no Zap: IM012142822

Preço de venda

R\$ 780.000

Condomínio R\$ 900

Apartamento

Rua Caio Prado
Consolação, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

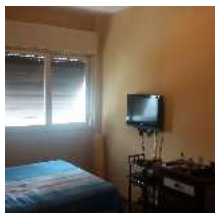
Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 98 m²
Valor do m² R\$ 7.959/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Maravilhoso apartamento de 02 dormitórios com armário embutido e 01 reversível para escritório , cozinha com armários planejados e fogão embutido, banheiros completos com box e banheira, cozinha repleta de armários, área de serviço com armários, aquecedor a gás, 02 banheiros , 1 vaga de garagem demarcada: Excelente localização. Próximo a futura estação de Metrô Higienópolis/Mackenzie, Faculdade Mackenzie, Puc, Shopping Frei Caneca, Av. Paulista, e principais hospitais de São Paulo: Sírio Libanês, 9 de Julho, Santa Casa: Marque sua visita com 11) 98370-5899 Natanael
Outras Características: Acesso 24 horas, Armário de Cozinha, Entrada Lateral, Guarita ou Portaria, Interfone, Sala de Jantar, Segurança Interna, WC Empregada
Características das Áreas Comuns: Copa, Jardim



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.



PAULISTA IMOVEIS UNID SANTO AMARO.
(11) 5522-2629

Atualizado em 22/05/2017
Código oferta no Zap: IM011316290

Preço de venda

R\$ 381.600

Condomínio R\$ 438

Apartamento

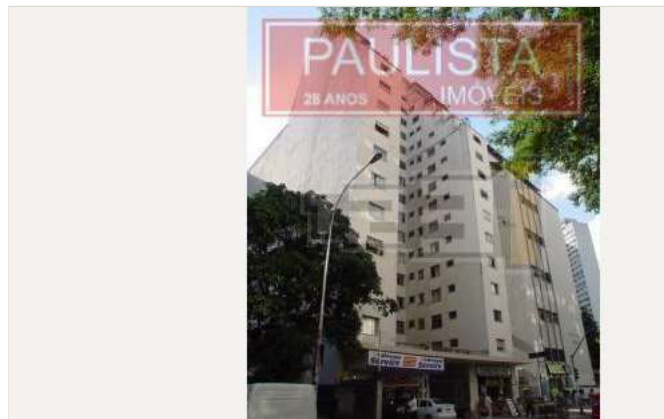
Rua Martins Fontes
Centro, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitório 1 quarto/dt
Área útil 65 m²
Valor do m² R\$ 5.871/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Apartamento 1 dormitório em excelente local no centro de São Paulo, entre as ruas da Consolação, Rua Augusta e Avenida São Luiz. Próximo a estação de metrô, comércio em frente, restaurante, padaria, mercado, farmácia, banco, estacionamento, etc. OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL, imóvel ISENTO DE IPTU, valor abaixo do mercado, documentação ok, com escritura, direto com proprietário, sem cobrança de comissão de corretagem. O imóvel é todo revestido com piso em cerâmica, possui 1 dormitório, sala de estar, amplo banheiro com box blindex, cozinha com gás encanado, área de serviço e corredor de entrada. Você precisa vir conhecer este imóvel, teremos o prazer em lhe auxiliar. - 22/05/2017

Outras Características: Armário de Cozinha



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA SOARES HUNGRIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 25/05/2017 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132724-20.2015.8.26.0100 e código 316F604.

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 1132724-20.2015.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI, perito judicial, arquiteto, corretor e avaliador de imóveis, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINAIS** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARLES** move em face de **FLAVIO MEDICI RIBEIRO JUNIOR E OUTRO**, tendo analisado os autos, e em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o seus:

ESCLARECIMENTOS

I. ESCLARECIMENTOS

Primeiramente informamos que o respectivo imóvel foi avaliado pelo método "Comparativo Direto", ou seja, foram coletados dados de imóveis semelhantes em características construtivas onde é utilizada como fator principal a área construída do imóvel.

Sendo assim venho Retificar a avaliação complementando aos valores, o imóvel de Matrícula nº 14.909.

Com as seguintes características:

- Tipo do Imóvel: Apartamento Residencial

- Local: Rua Martins Fontes, nº 164, 17º andar, Apto 1709
São Paulo, SP.

- Área Total: 87,12 m²
Cabendo-lhe a fração ideal de 0,89% do terreno.

O estado de conservação da unidade pode ser classificado na categoria "C" – Regular, para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, já apresentada no Laudo de Avaliação o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área e características semelhantes.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO
PAULO**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1132724-20.2015.8.26.0100

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARLES** em face do **ESPÓLIO DE SYLVIO PAMPLONA RIBEIRO e ESPÓLIO DE FLÁVIO MÉDICE RIBEIRO JÚNIOR**, cujo feito se processa perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, entregar como **LAUDO PERICIAL** o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, tendo obtido o valor do imóvel no importe de **R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais) em maio de 2017**, com base na NBR 12.721 e de acordo com os critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAFUJA/2019, conforme anexo.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2021.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel avaliando:** Box de garagem nº 05, localizado no subsolo do Edifício Saint Charles, situado na Rua Martins Fontes, nº 164, Consolação, Capital/SP, CEP 01050-000, registrado na matrícula nº 14.910, perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.
- Finalidade do Parecer:** A finalidade deste parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, em complemento ao laudo pericial apresentado às fls. 130/169 e 814/816.
- Interessados:** Condomínio Edifício Saint Charles, Espólio de Sylvio Pamplona Ribeiro e Espólio de Flávio Médice Ribeiro Júnior.



Rafael Fontes Blaskevicz
Corretor de Imóveis
Creci nº 161153 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI nº 17.333
São Paulo, 14 de Junho de 2021.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Processo: 1132724-20.2015.8.26.0100
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Fórum: 11ª Vara Cível do Foro Central – Comarca da Capital/SP
Exequente: Condomínio Edifício Saint Charles
Executados: Espólio de Sylvio Pamplona Ribeiro e Espólio de Flávio Médice Ribeiro Júnior

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Rafael Fontes Blaskevicz, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/SP da 2ª Região sob o nº 161.153, inscrito no CNAI sob o nº 17.333, residente e domiciliado na Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000, na qualidade de Perito Judicial Avaliador de Imóveis designado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

I - FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência, conforme r. despacho¹ de fls. 834/835.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis

¹ “2) Abra-se nova vista dos autos ao perito, para complementar seu laudo, incluindo na avaliação o box de garagem correspondente à matrícula n.º 14.910, fls. 26/27.”



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

(COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

II – DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado na matrícula nº 14.910², perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, e constam como proprietários Flávio Medici Ribeiro Júnior, RG nº 2.251.412-0 SSP/SP, CPF nº 061.058.318-20, e Sylvio Pamplona Ribeiro, RG nº 3.050.914-2 SSP/SP, CPF nº 220.756.748-68, conforme registro 05, de 21/09/2012, “*in verbis*”:

R. 05 / 14.910 <i>partilha</i> Em 21 de setembro de 2012 - Prot. 261.204 (12/09/2012)	
Pela mesma escritura mencionada na Av. 04, de Inventário e Partilha dos bens deixados pelo falecimento de SYLVIA PAMPLONA RIBEIRO, CPF 134.337.348-44, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 20.245,00, foi <u>partilhado</u> aos herdeiros filhos: 1) FLAVIO MEDICI RIBEIRO JUNIOR, brasileiro, divorciado, advogado, RG 2.251.412-0-SSP/SP, CPF (continua na ficha 02)	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Matrícula 14.910	Ficha 02
São Paulo, 21 de setembro de 2012	
061.058.318-20, residente e domiciliado em Ubatuba, neste Estado, na rua Domingos Della Monica Barbosa, n. 168, apartamento n. 42; e 2) SYLVIO PAMPLONA RIBEIRO, brasileiro, divorciado, artista plástico, RG 3.050.914-2-SSP/SP, CPF 220.756.748-68, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Martins Fontes, n. 164, apartamento n. 1701; na proporção de 1/2 para cada um. Valor venal de referência: R\$ 20.806,00.	
NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA Escrevente Autorizada	

² “Fls. 26/28 dos autos”



(11) 97547-0709



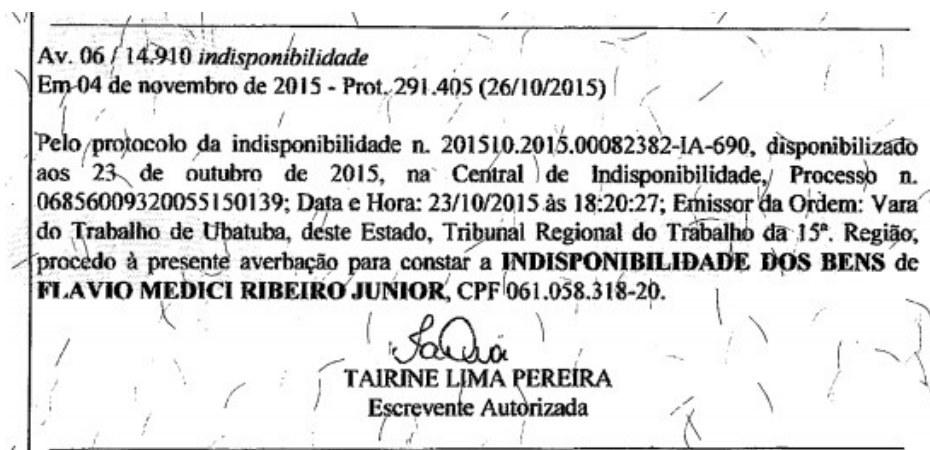
pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Em consulta aos autos, verifica-se às fls. 56 e 59, informação acerca do falecimento dos proprietários descritos na matrícula do imóvel.

Com relação a matrícula do imóvel, há ainda, registro de indisponibilidade de bens oriundo dos autos do processo nº 06856009320055150139, da Vara do Trabalho de Ubatuba, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, “*in verbis*”:



III - VISTORIA

A vistoria no imóvel avaliando foi agendada e realizada no dia 27.05.2021, com início às 15h38min e término às 16h20min, sendo acompanhada pelo preposto do Condomínio, Sr. Severino José Gonçalves.

IV - EQUIPAMENTO UTILIZADO

Durante a vistoria no imóvel avaliando, foi utilizado a câmera do celular Iphone X, modelo MQA62LL/A.



(11) 97547-0709



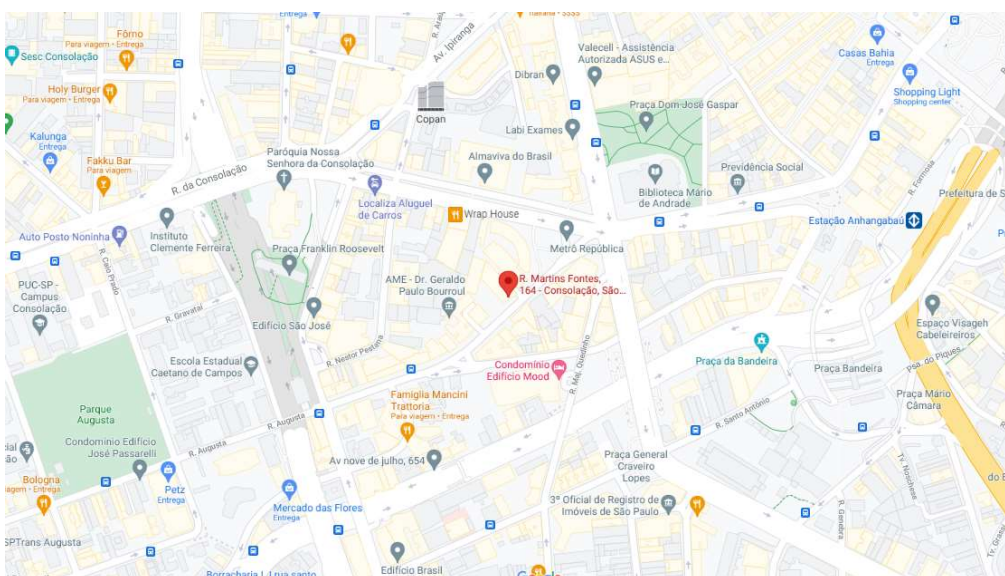
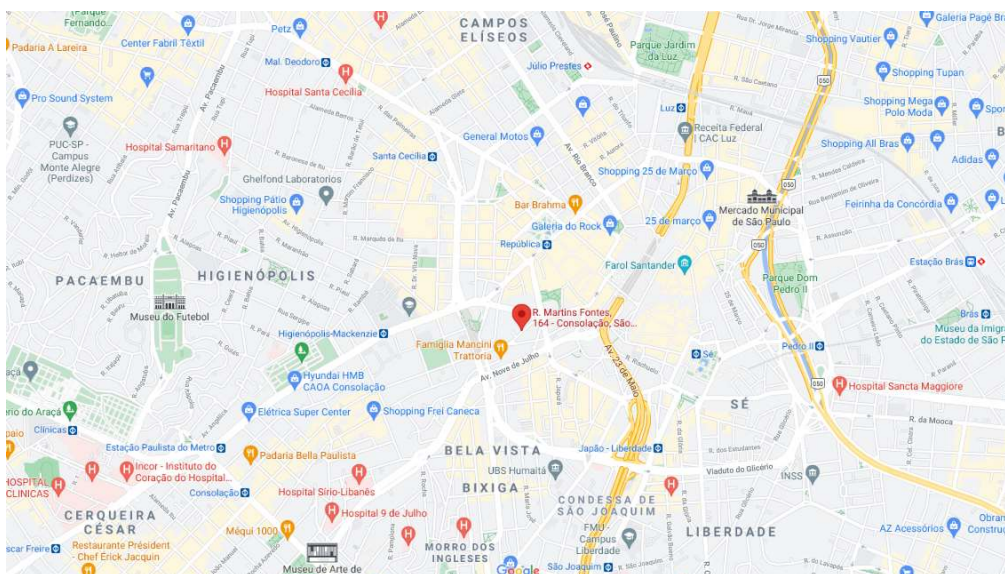
pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

V - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado no subsolo do Edifício Saint Charles, situado na Rua Martins Fontes, nº 164, Consolação, Capital/SP, CEP 01050-000, “in verbis”:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com

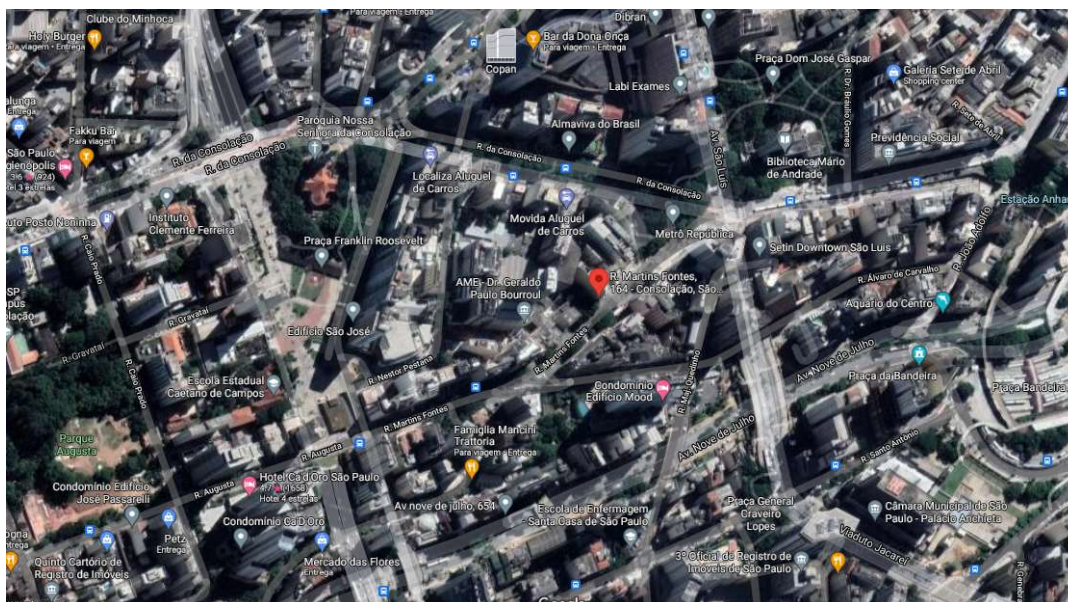


Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Perito
Judicial

CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael
Fontes
Blaskevicz



O imóvel é bem localizado, próximo a pontos de interesse, tais como: Estação Higienópolis-Mackenzie, Estação República, Terminal



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Bandeira e Estação Anhangabaú, Praça Paulo Kobayashi, Praça Franklin Roosevelt, Igreja da Consolação, padarias, lanchonetes, mercados, academias, bancos, farmácias, entre outros.

VI - CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliando possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, linhas de transporte público.

VII - DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se refere ao box de garagem nº 05, de 26,67m², localizado no subsolo do Edifício Saint Charles, situado na Rua Martins Fontes, nº 164, Consolação, Capital/SP, CEP 01050-000, registrado na matrícula nº 14.910, perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, "in verbis":

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
Cassia Aparecida Sárvulo França Sousa - Escrevente Substituta
C.N.P.J.: 45.582.979/0001-72
Rua Marques de Paraná, 359, Consolação/CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.qinto.com.br

S15110014923R#01-19*15

São Paulo, 23/11/2015.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 14.910
ficha 1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 27 de Dezembro de 1977

Imóvel: O box nº 5, localizado no sub-solo do Edifício Saint Charles, situado a rua Martins Fontes nº 164, no 7º subdistrito - Consolação, tem a área de 26,67m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,295% nas coisas comuns e no terreno; e uma quota parte no apartamento 101-A.

Contribuinte: 006.013.0608-2.

Proprietário: WILLI AUGUST WIENERT, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. nº 440.689, CIC. nº 007.586.808-30, domiciliado nesta Capital.

Registro anterior: transcrição nº 53.250, desta Cartório.

O OFICIAL,



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

O imóvel avaliando é acessado pela entrada do Edifício Saint Charles, mediante acionamento do portão automático. No subsolo do edifício há 13 box de garagem demarcados. Há elevador no subsolo, conforme relatório fotográfico que segue:

Fachada do Edifício Saint Charles:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Hall de entrada de pedestres e veículos:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Entrada da garagem com portão automático:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Entrada da garagem e acesso ao elevador a esquerda:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Elevador de acesso ao subsolo:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Vista geral do subsolo e box de garagem:



(11) 97547-0709

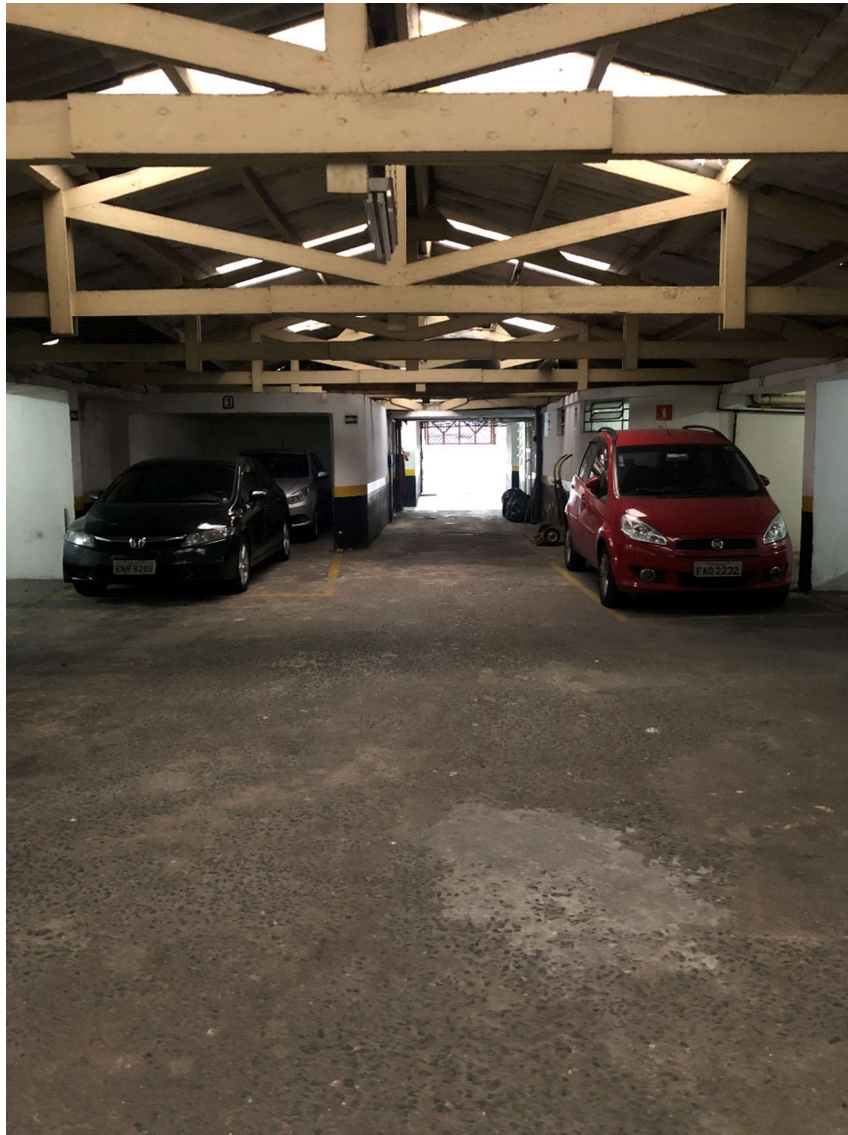


pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Vista geral do subsolo e box de garagem:



(11) 97547-0709

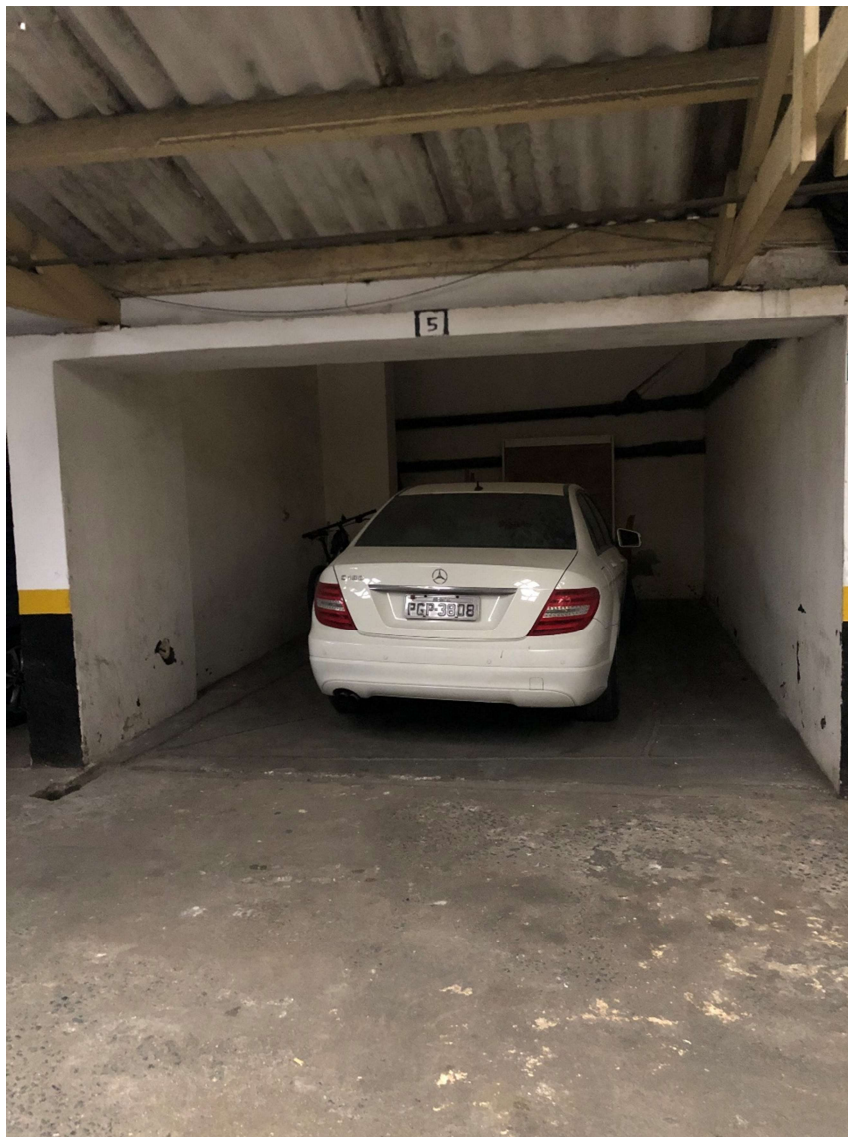


pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Lateral direita do Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Lateral esquerda do Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Fundos do Box de garagem nº 05:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Box de garagem nº 05:



VIII - METODOLOGIA UTILIZADA

O presente laudo é apresentado em complemento a avaliação já realizada em maio do ano de 2017, onde é possível observar que foi obtido o valor unitário por m² de R\$ 5.325,12 (cinco mil, trezentos e vinte e cinco reais e doze centavos), conforme se verifica às fls. 130/169 e 814/816.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Para a realização do presente trabalho utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária.

Conforme a NBR 12.721, a área equivalente é uma área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência.

Em seu item 5.7.3, a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Como se trata de box de garagem em piso no subsolo iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Em análise a matrícula do imóvel avaliando, observamos que este possui 26,67m² de área útil, o que então equivaleria a $26,67\text{m}^2 \times 0,50 = 13,33\text{m}^2$ de construção.

Assim, temos que: Valor Unitário R\$ 5.325,12 x Área 13,33m² = R\$ 71,010,47, em maio de 2017.

Além disso, corroborando com a metodologia apresentada, de acordo com os critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAFUJA/2019, item 10.5, as vagas de garagem (subsolo ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

Assim, temos que: Valor Unitário 50% R\$ 2.662,56 p/m² x Área = $26,67\text{m}^2 \times \text{R\$ } 71.010,47$, em maio de 2017.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000

Desse modo, seja utilizando o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária, ou de acordo com os critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAFUJA/2019, o valor do imóvel avaliando importa em R\$ 71.010,47 (setenta e um mil, dez reais e quarenta e sete centavos), em maio de 2017.

IX - CONCLUSÃO

Pelo exposto, com base na NBR 12.721, bem como de acordo com os critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAFUJA/2019, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais) em maio de 2017.**

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 14 de Junho de 2021.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Alameda Campinas, nº 474, cj. 95, Jd. Paulista, Capital, São Paulo, CEP 01404-000



Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1132724-20.2015.8.26.0100</u>	11ª Vara Cível	FORO CENTRAL CÍVEL/SP

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Débito da Ação: R\$ 203.327,99 em junho de 2022

Partes



Exequente: Condomínio Edifício Saint Charles
Executados: Espólio De Flávio Medici Ribeiro Júnior e

Espólio De Sylvio Pamplona Ribeiro

Terceiros Interessados: Prefeitura de São Paulo,
Ocupante do Imóvel, Daniel Machado Pamplona
Ribeiro, Patrícia Cristina Dos Santos Pamplona,
Gustavo de Azevedo Pamplona Ribeiro, Ana Carolina
Vieira Ribeiro, Flávio Marcelo Coelho.

Citação: Fls. 645 e 793 e 572 dos autos.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº

VARA

FORO

1132724-20.2015.8.26.0100

11ª Vara Cível

FORO CENTRAL CÍVEL/SP

Penhora

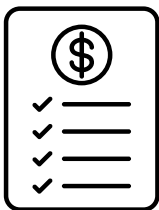
Termo de Penhora: Fls. 834 e 839 dos autos
Intimação da Penhora: Fls. 836, 840 e 1.109 dos autos.

Avaliação

Laudo Técnico: Realizado por perito técnico às
Fls. 175/214 e 949/973 dos autos.

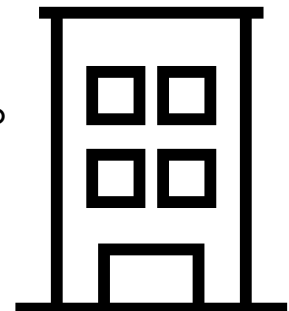
Valor de Avaliação: R\$ 849.000,00 em maio de
2017.

Intimação da Avaliação: Fls. 978.



Descrição do bem

Matrículas nº 14.908, 14.909 e 14.910 do 5º
Cartório de Registro de Imóveis de São
Paulo/SP.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
1132724-20.2015.8.26.0100	11ª Vara Cível	FORO CENTRAL CÍVEL/SP

Ônus: Ônus: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 834/835 e 839 dos autos, bem como nas AVs.7 das matrículas. Consta, nas AVs. 6, INDISPONIBILIDADE DE BENS derivada dos autos nº 0685600-93.2005.5.15.0139, da Vara do Trabalho de Ubatuba/SP. Consta, nos Rs. 9, PARTILHA de 50% que Sylvio Pamplona Ribeiro detinha do imóvel para seus herdeiros: Daniel Machado Pamplona Ribeiro casado com Patrícia Cristina dos Santos Pamplona; Gustavo de Azevedo Pamplona Ribeiro casado com Ana Carolina Vieira Ribeiro; e, Letícia Azevedo Pamplona Ribeiro em união estável com Flávio Marcelo Coelho, em razão do óbito de Sylvio Pamplona Ribeiro (AVs. 8). Consta, nas AVs. 10, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Gustavo de Azevedo Pamplona Ribeiro derivada dos autos nº 0174300 02.2004.5.02.0201, da 1ª Vara do Trabalho de Barueri/SP. Consta, também nos Rs. 9, INVENTÁRIO nº 1121236-68.2015.8.26.0100, da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1132724-20.2015.8.26.0100</u>	11ª Vara Cível	FORO CENTRAL CÍVEL/SP

Contribuintes nº 006.013.0772-0 (para apartamentos) e 006.013.0608-2 (vaga de garagem).

Dívida Tributária em aberto: Em pesquisa realizada em 17/10/2022, há débitos fiscais no valor total de R\$ 1.818,82.

Condições do leilão

Valor mínimo para venda: R\$ 673.704,60 (2º leilão).



Forma de Pagamento: À vista, parcelado na forma do artigo 895, CPC (pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses) ou pelos créditos - exequente. Obs: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.





Av. Paulista, 1079

8º andar - Bela Vista

São Paulo / SP



Parecer Técnico do Especialista

Haja vista que os procedimentos para validação do ato foram cumpridos, qualificamos o LOTE como juridicamente e processualmente VIÁVEL.

Compete ao interessado em arrematar o imóvel verificar os débitos de condomínio, débito da alienação fiduciária e tributários em aberto à época da arrematação.

A L&T fica a disposição para eventuais esclarecimentos de possíveis serviços adicionais no caso de arrematação.

OBS: Este parecer tem caráter estritamente informativo, sendo assim, compete ao interessado no bem checar todas as informações constantes nesse documento, bem como as possíveis atualizações dos dados.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

L&T - Assessoria Especializada em leilões.



contato@letassessoria.com.br



(11) 96854-2364

(11) 96594-9196



www.letassessoria.com.br