

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR.

Processo nº 1046296-06.2013.8.26.0100/01

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

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA

move contra

JUSSARA MARIA AMARAL CALDEIRA,

tendo vistoriado o condomínio onde se encontra 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 de Ação de Cumprimento de Sentença que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, propôs contra JUSSARA MARIA AMARAL CALDEIRA, visando à quitação de cotas condominiais pendentes, referentes ao apartamento nº 141, localizado no 14º andar do mencionado edifício.

Às fls. 126-130 dos autos encontra-se juntada a Certidão da Matrícula do imóvel em apreço, de nº 57744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, em cuja averbação de nº 8, consta sua Penhora.

Em r. despacho às fls. 131 dos autos este signatário foi nomeado perito judicial para a realização da avaliação do imóvel retro mencionado.

Através de mensagem eletrônica às fls. 154 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 agendada nestes autos para ser realizada no dia **16/10/2023**, ocasião em que o

signatário esteve no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, local onde se localiza o imóvel, na tentativa de vistoriá-lo.

Chegando ao local no dia agendado, este perito manteve contato telefônico com moradora do apartamento nº 141, ocasião em que lhe foi informado que a vistoria no interior do mesmo não seria autorizada.

Dada da impossibilidade de vistoriar o interior do apartamento nº 141, mas contando com a permissão da administração do Condomínio, foi possível fazer o registro fotográfico da porta de entrada do apartamento, das áreas comuns do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, assim como do interior de outra unidade condominial, apartamento nº 111, situado na mesma prumada do apartamento ora avaliando.

Desta forma, a avaliação se dará conforme dispõe o item 7.3.5.2 da NORMA BRASILEIRA – ABNT NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – Parte 2: Imóveis, abaixo reproduzido, onde os aspectos internos do imóvel avaliando serão presumidos a partir de vistoria de outra unidade do edifício e informações da administração do condomínio.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

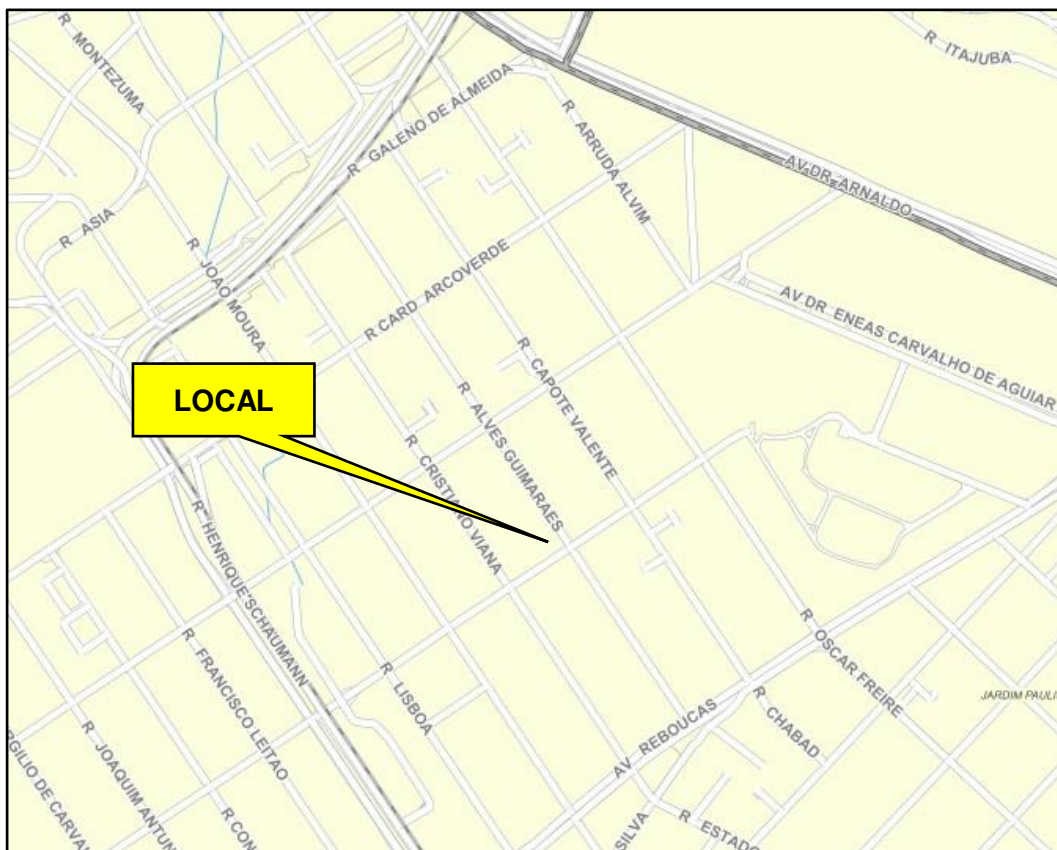
Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração*
- c) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- d) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

Reprodução do item 7.3.5.2 da NORMA BRASILEIRA – ABNT NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – Parte 2: Imóveis

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se do Apartamento nº 141, localizado no 14º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, situado na Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

LOCAL: Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP.



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP.



Planta Detalhe

O referido CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA está inserido na quadra delimitada pelas Ruas Alves Guimarães, Teodoro Sampaio, Cristiano Viana e Cardeal Arcoverde, 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 de Centralidade – ZC, 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)

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		Frente (i)	Fundos e Laterais	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 (i)	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	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	
		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	
	ZM	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	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		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	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	
		ZPDSr	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 SAPAVEL (j)	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	
		Ala	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	

3.2. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, trata-se de um condomínio predominantemente residencial, apresentando também finalidade comercial, constituído de 03 (três) subsolos, pavimento térreo, 17 (dezessete) pavimentos superiores e cobertura, apresentando a seguinte composição de áreas privativas:

- 3º SUBSOLO : 15 (quinze) vagas de garagem;
- 2º SUBSOLO : 20 (vinte) vagas de garagem e 6 (seis) lojas no nível da Rua Teodoro Sampaio;


- 1º SUBSOLO : 21 (vinte e uma) vagas de garagem
- DO 1º AO 16º ANDARES (tipo) : 3 (Três) apartamentos por andar, totalizando 48 unidades;
- 17º ANDAR : Parte inferior de 3 (três) apartamentos DUPLEX;
- COBERTURA : Parte superior de 3 (três) apartamentos DUPLEX

O Edifício Via Colomba é servido por 2 (dois) elevadores, apresentando como áreas de lazer/convivência no pavimento térreo:

- Salão para Festas;
- Salões de Estar e Jogos;
- Sauna;
- Sanitários masculino e feminino;
- Churrasqueira;
- Piscinas infantil e de adultos;
- Área de Recreação Infantil;
- Play Ground.

3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Como já descrito em item anterior, o imóvel avaliando trata-se do apartamento nº 141, localizado no 14º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, situado na Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 57744 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 1**:



Valide aqui a certidão.

13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 de Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

São Paulo, 08 de JANEIRO de 1990

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 57744 ficha: 1

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de JANEIRO de 1990

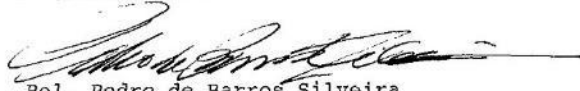
UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 141, localizado no 14º andar do **EDIFÍCIO VIA COLOMBA**, à Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 (entrada), esquina com a Rua Teodoro Sampaio nºs 706, 710, 712, 716, 718 e 722 (lojas), nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), à direita de quem da Rua Alves Guimarães olha para o prédio, tendo a área real privativa de 89,66m², a área real de uso comum de 40,685m², a área real total de 130,345m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5342% no terreno e demais partes comuns do condomínio. O EDIFÍCIO VIA COLOMBA acha-se construído em terreno com a área total de 1.262,50m², descrito na matrícula nº 50151, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- ENPLANTA ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, à Rua do Rocio nº 351, 2º andar, inscrita no CGC sob nº 50.253.541/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR:- R.12 nas matrículas nºs 38396 a 38398, e R.8 na matrícula nº 50151.

Contribuinte nº 013.021.0273-7

O OFICIAL



Bel. Pedro de Barros Silveira

Para a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTB9D-GH26K-275WZ-U6WM3>

Documento assinado digitalmente por Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, inscrito no CPF nº 033.333.333-33, sob o número WJM23421840474 e no número de inscrição nº 13.033.333-33, sob o número WJM23421840474, em 08/01/2023 às 14:59:22, sob o número WJM23421840474 e código de verificação 13.033.333-33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046296-06.2013.8.26.0100 e código 13.033.333-33.

13.033.333-33

Figura 1 – Matrícula nº 57744 (Parcial) – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.


Contando com as seguintes áreas:

- Área privativa: 89,660 m²;
- Área comum: 40,685 m²
- **Área total: 130,645 m².**

Correspondendo-lhe a **fração ideal do terreno de 1,5342%**

Saliente-se que o apartamento ora avaliando não dispõe de vaga de garagem, tendo sido ela, conforme informações da administração do condomínio, comercializada em data pretérita.

Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel é lançado sob o número de Contribuinte: **013.021.0313-1**, conforme Certidão de Dados Cadastrais abaixo colacionada:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 013.021.0313-1

Local do Imóvel:
R ALVES GUIMARAES, 623 - AP 141
JARDIM AMERICA EDIFICIO VIA COLOMBA CEP 05410-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALVES GUIMARAES, 623 - AP 141
JARDIM AMERICA EDIFICIO VIA COLOMBA CEP 05410-001


Contribuinte(s):
CPF 042.699.998-37 JUSSARA MARIA AMARAL CALDEIRA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.263	Testada (m):	50,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0154
Área total (m²):	1.263		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	131	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	411	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	9.522,00
- da construção:	3.144,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	359.650,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	263.593,00
Base de cálculo do IPTU:	623.243,00



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 02/01/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

10

Rua Bagé, nº 312, V. Mariana
CEP 04012-140

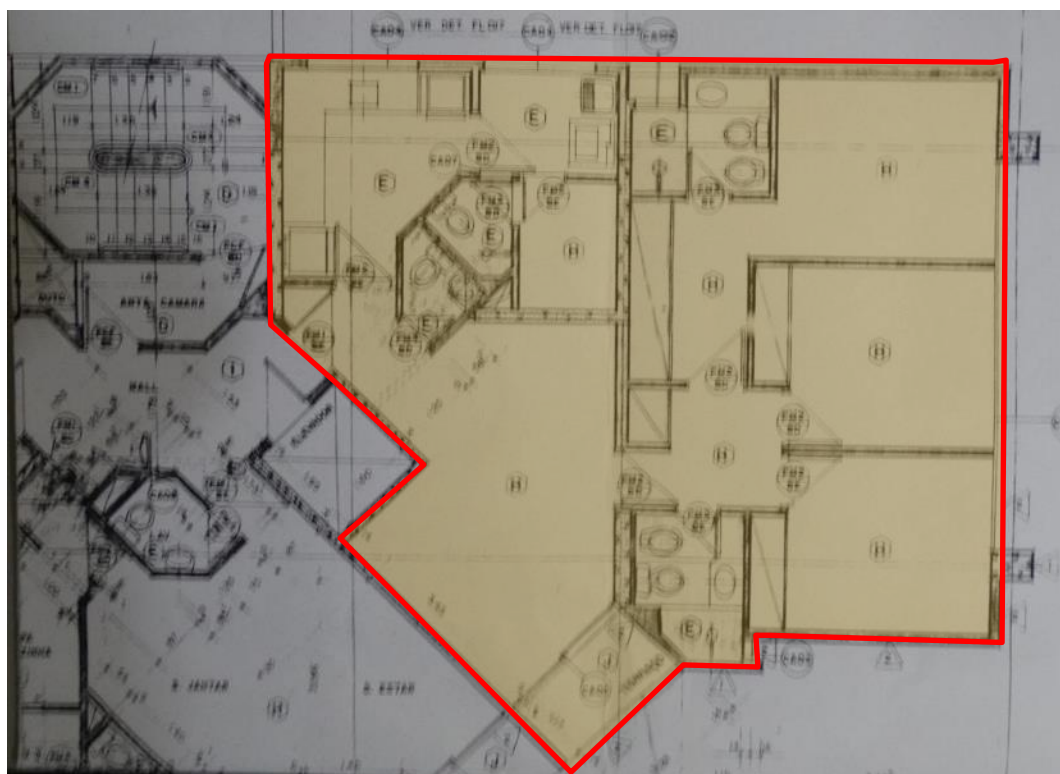
Email: lfbpfranco@uol.com.br

tel.: (011) 5579-8688
cel.: (011) 99611-7852

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2023 às 14:59, sob o número WJMJ23421840474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046296-06.2013.8.26.0100 e código V1Be0Vhe.

O apartamento nº 141, localizado no 14º andar, é composto pelas dependências abaixo discriminadas, conforme planta baixa colacionada na sequência:

- Sala para dois ambientes (Estar e Jantar);
- Terraço;
- Suíte
- 2 (dois) dormitórios;
- Banheiro social;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de Serviço com Quarto e Banheiro.



Planta Baixa do Pavimento Tipo – na prumada do Apartamento nº 141

Para efeito de avaliação, com base nos detalhes construtivos observados, o apartamento avaliando pode ser enquadrado na classificação “**Apartamento Padrão Médio**”, **Faixa 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:** com pletas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** com pletas 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 - Pc			
	Minimo	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 **34 anos** e o estado de conservação pode ser considerado em conformidade à referência “**C**”, qualificada no Quadro 1 do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: “**Regular**”.

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. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

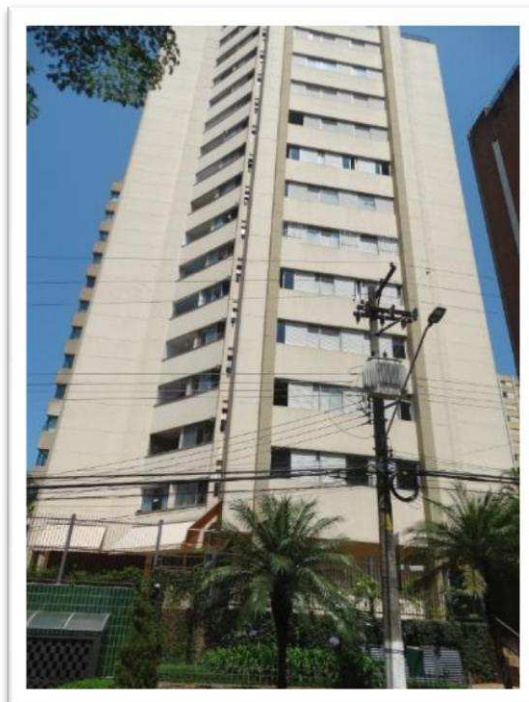


Foto nº 1 - Vista frontal do Edifício Via Colomba, situado na Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP, cujo apartamento nº 141 é o objeto da presente avaliação.



Foto nº 2 - Vista da numeração oficial do Condomínio Edifício Via Colomba.



Foto nº 3 - Vista da Rua Alves Guimarães, defronte ao Condomínio Edifício Via Colomba.



Foto nº 4 - Vista da Rua Alves Guimarães, defronte ao Condomínio Edifício Via Colomba, no sentido oposto ao da Foto nº 3.

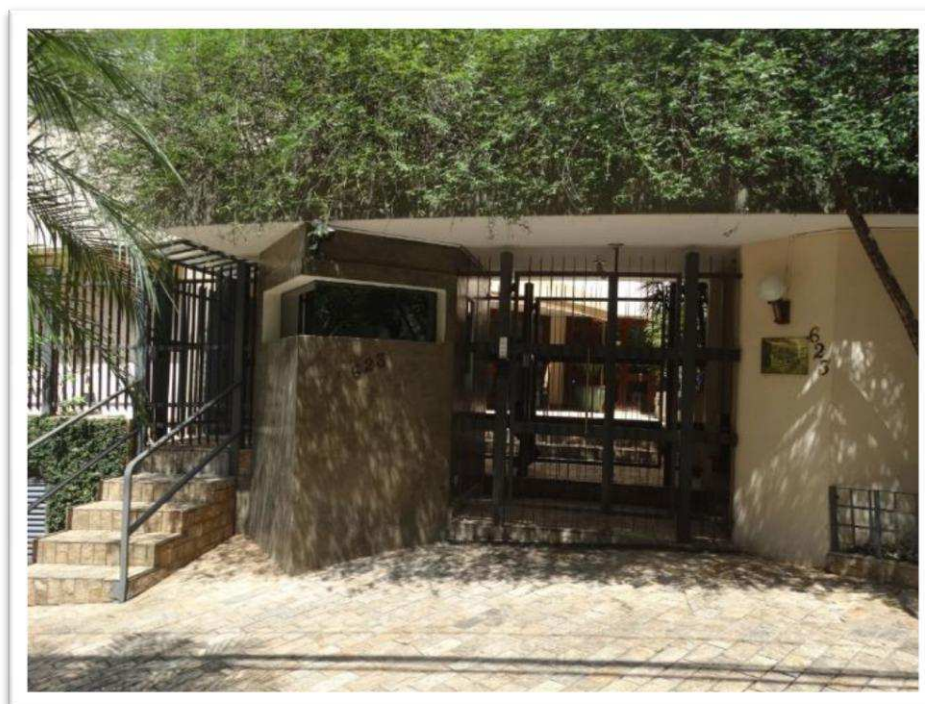


Foto nº 5 - Vista externa da portaria do Condomínio Edifício Via Colomba, situado na Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP.



Foto nº 6 - Vista do portão de acesso à garagem do Condomínio Edifício Via Colomba, situado na Rua Alves Guimarães nºs 623 e 635 – Pinheiros – São Paulo/SP.

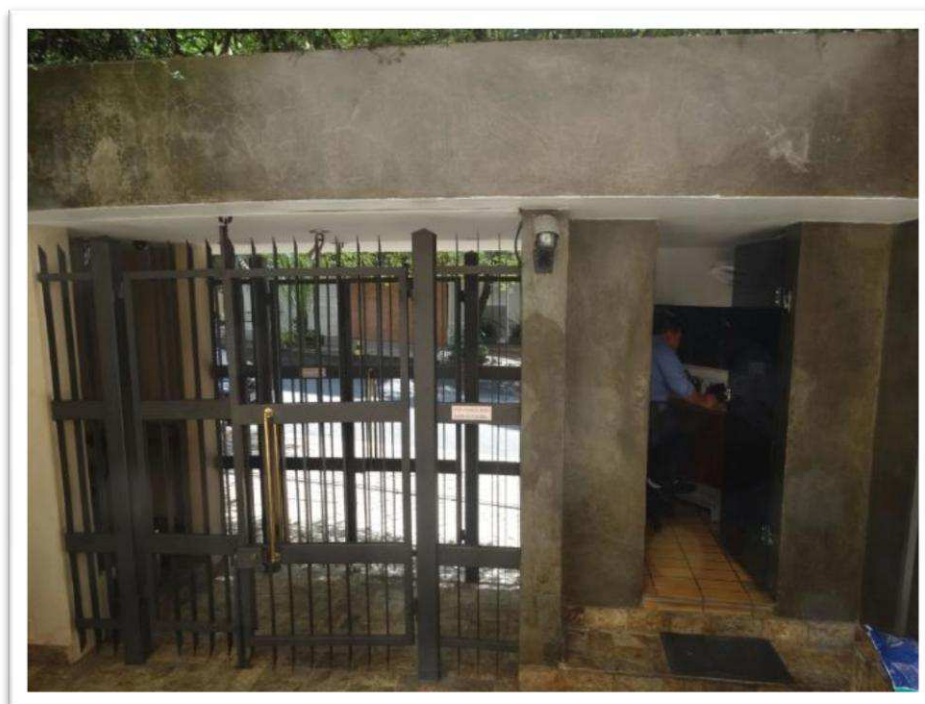


Foto nº 7 - Vista interna da portaria do Condomínio Edifício Via Colomba.



Foto nº 8 - Vista da porta de entrada social do Condomínio Edifício Via Colomba.



Foto nº 9 - Vista parcial do hall Social, no pavimento térreo do Condomínio Edifício Via Colomba.

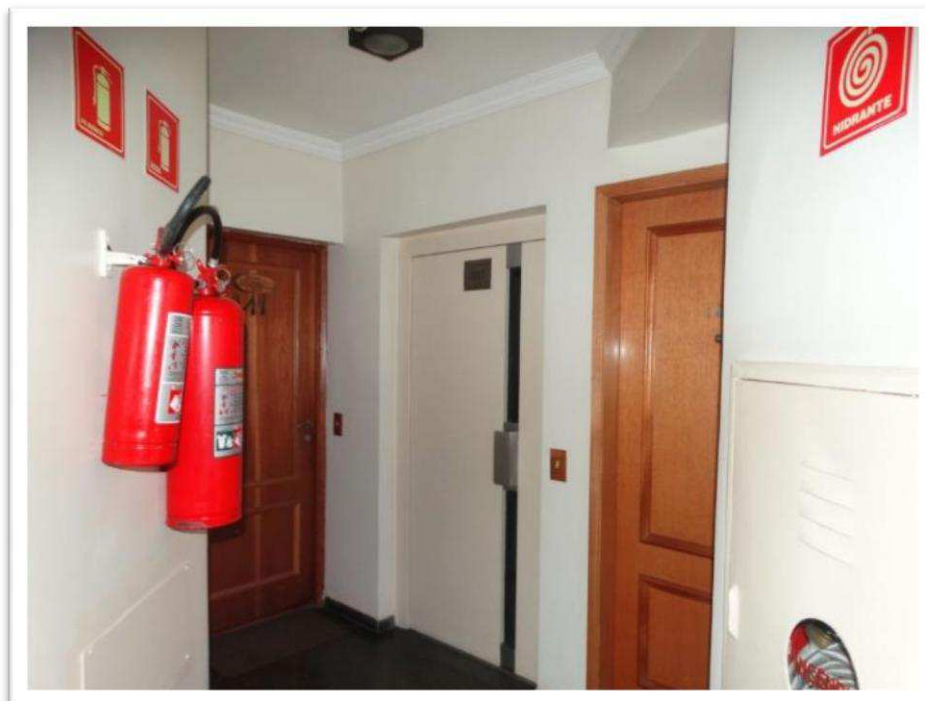


Foto nº 10 - Vista parcial do hall Social do 14º andar do Condomínio Edifício Via Colomba, onde se situa o apartamento nº 141, objeto do presente laudo de avaliação.



Foto nº 11 - Vista da porta de entrada do apartamento nº 141 do Edifício Via Colomba, objeto do presente laudo de avaliação.



Foto nº 12 - Vista da numeração oficial na porta do apartamento objeto do presente laudo de avaliação.

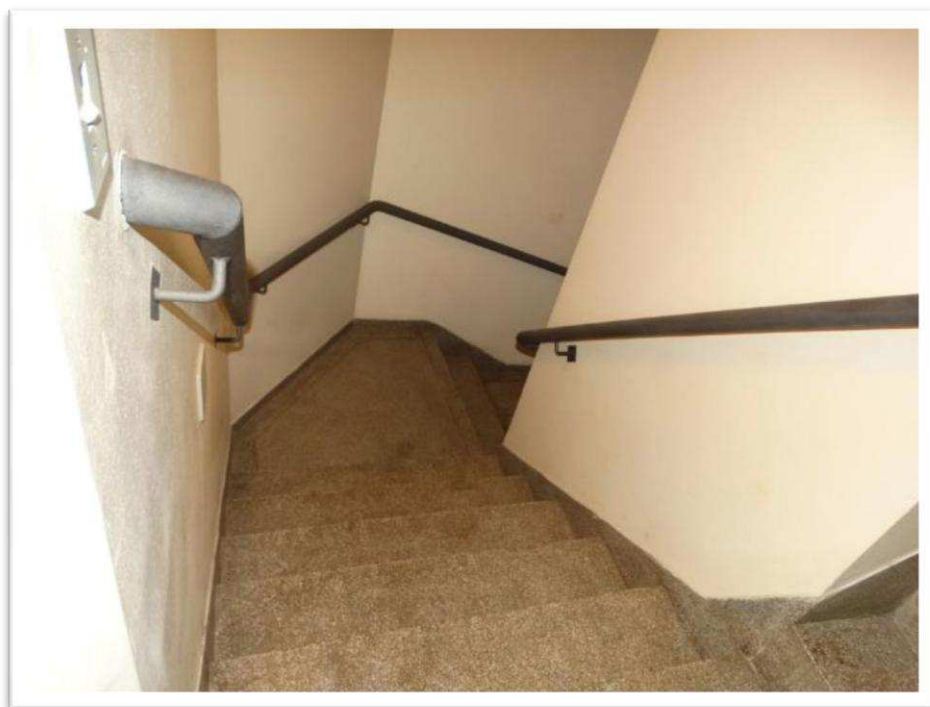


Foto nº 13 - Vista parcial da caixa de escadas no 14º andar do Edifício Via Colomba.



Foto nº 14 - Vista da identificação do andar, na caixa de escadas do Edifício Via Colomba.

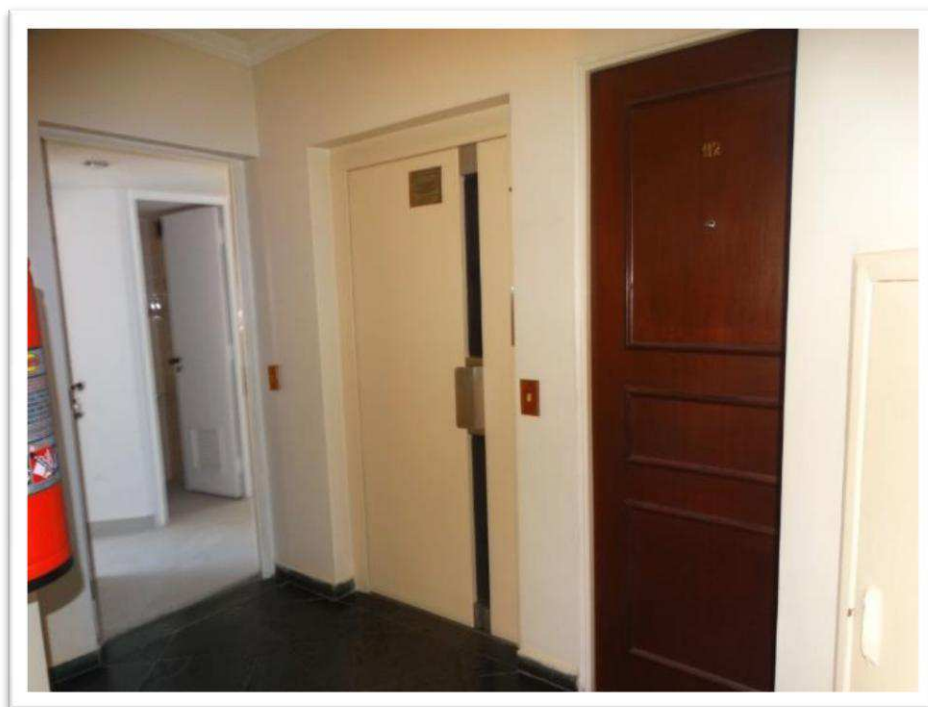


Foto nº 15 - Vista parcial do hall Social do 11º andar do Condomínio Edifício Via Colomba, onde se situa o apartamento nº 111, vistoriado por similaridade com o apartamento nº 141, objeto do presente laudo de avaliação.



Foto nº 16 - Vista da numeração oficial na porta de entrada do apartamento.



Foto nº 17 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Porta de Entrada e Porta da Cozinha.



Foto nº 18 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Sala e Porta de acesso ao hall de distribuição dos dormitórios.



Foto nº 19 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Sala e Terraço.

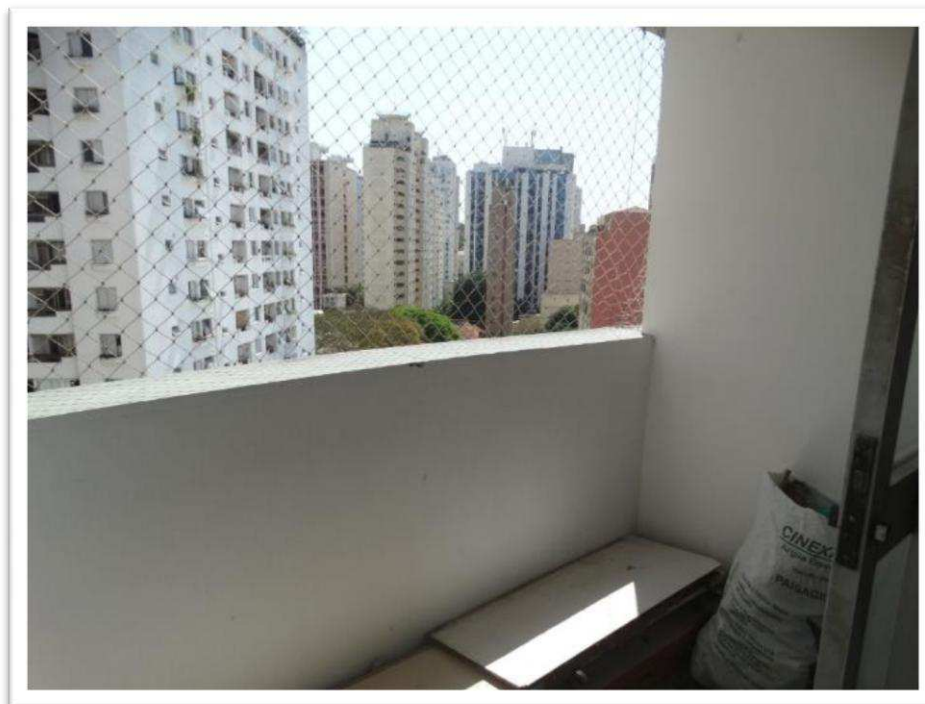


Foto nº 20 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Terraço da Sala.

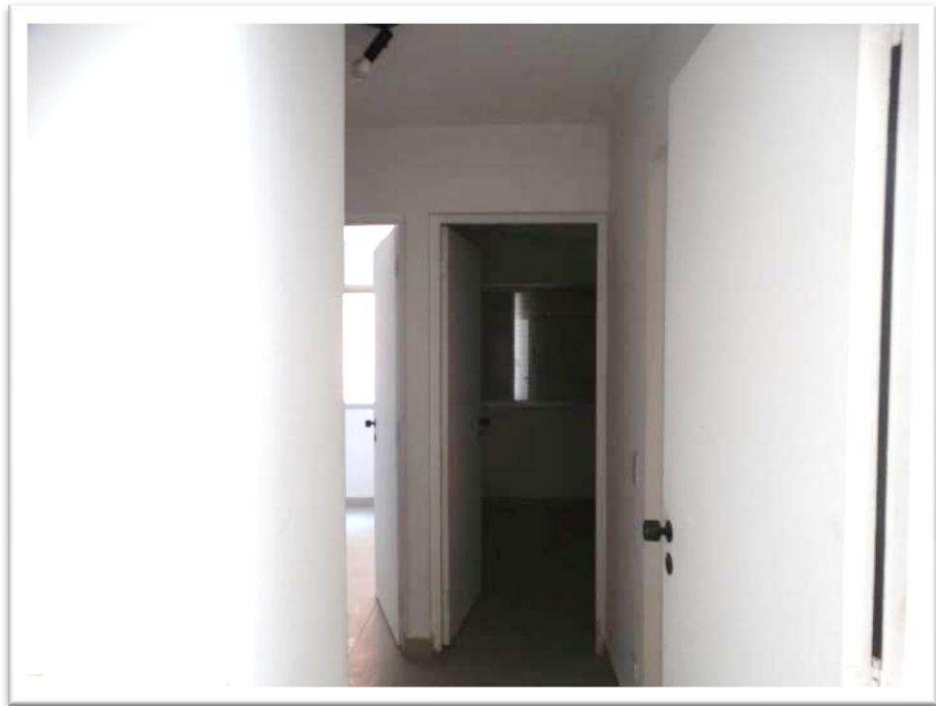


Foto nº 21 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Hall de distribuição dos dormitórios.

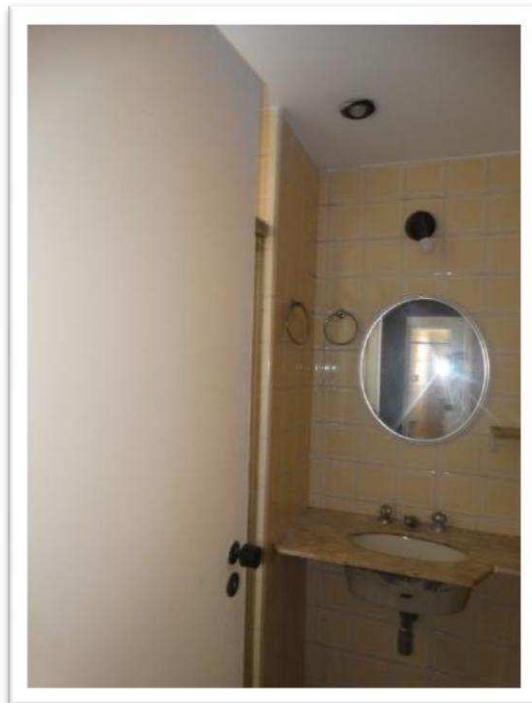


Foto nº 22 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Banheiro Social.



Foto nº 23 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Banheiro Social.



Foto nº 24 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Banheiro Social.



Foto nº 25 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Dormitório 1.



Foto nº 26 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Dormitório 1.



Foto nº 27 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Dormitório 2.

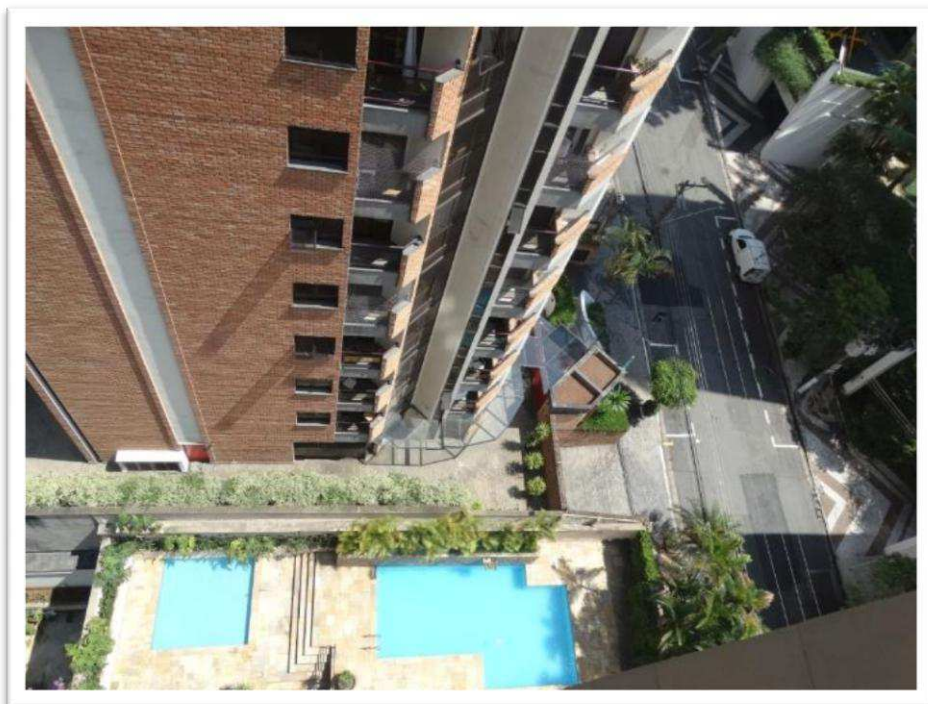


Foto nº 28 - Vista parcial externa do Condomínio Edifício Via Colomba, a partir do Dormitório 2 do Apartamento nº 111 – Piscinas.



Foto nº 29 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Suite.



Foto nº 30 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Suite.

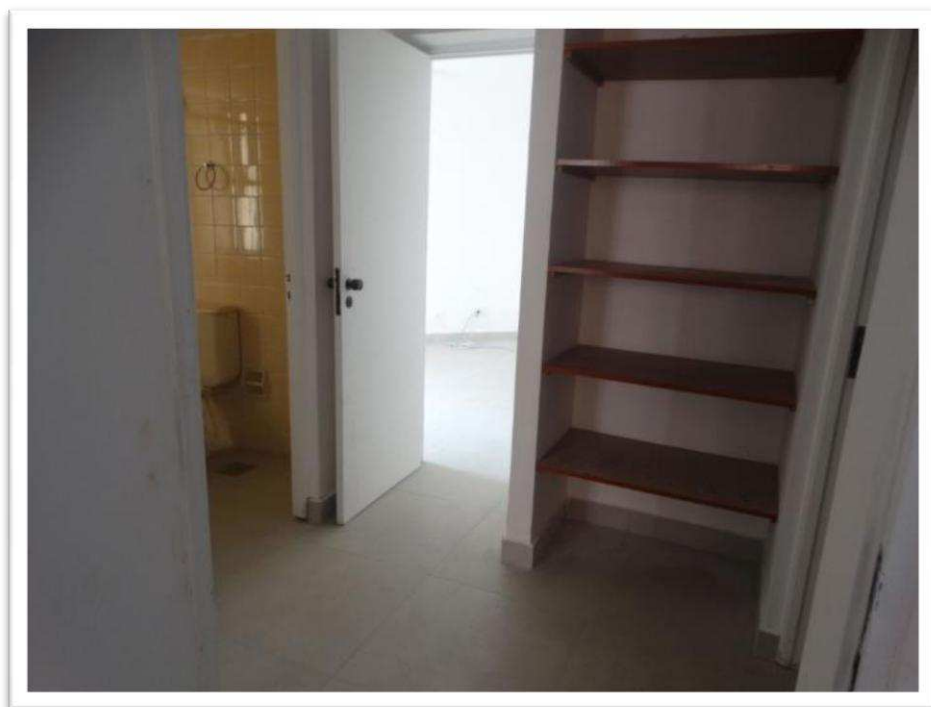


Foto nº 31 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Suite.



Foto nº 32 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Banheiro da Suite.



Foto nº 33 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Cozinha.



Foto nº 34 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Cozinha.



Foto nº 35 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Porta entre a Cozinha e a Área de Serviço.

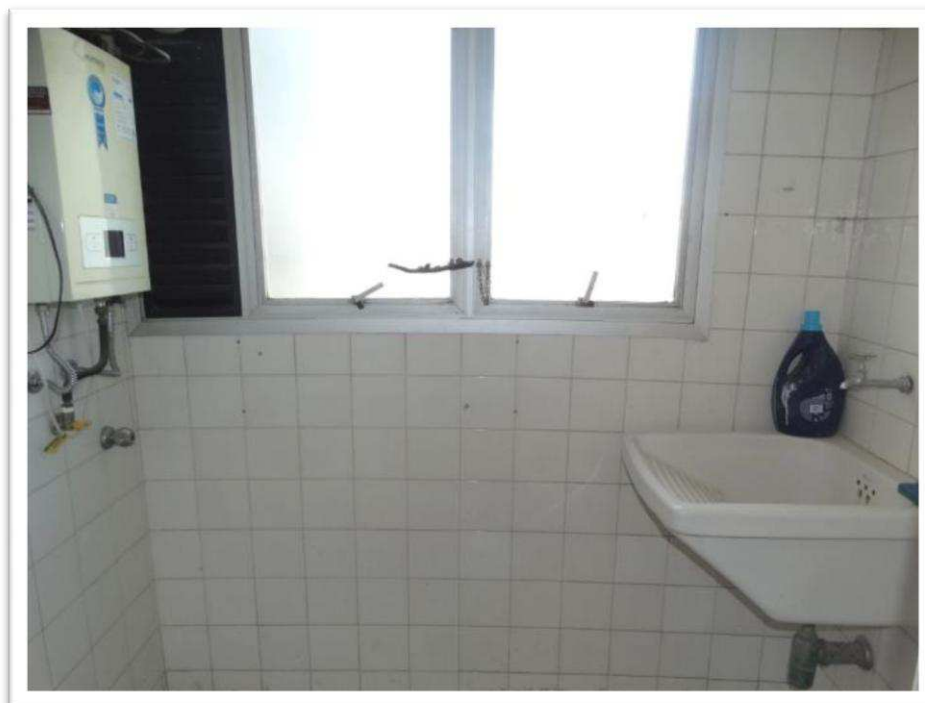


Foto nº 36 - Vista parcial interna do apartamento nº 111 do Edifício Via Colomba – Área de Serviço.

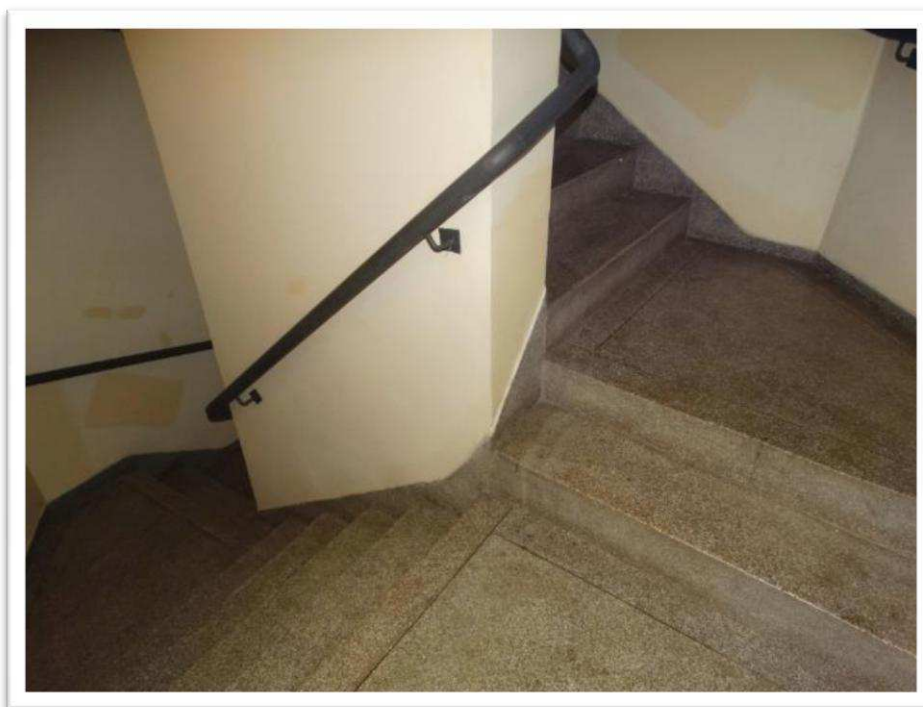


Foto nº 37 - Vista parcial da caixa de escadas no 11º andar do Edifício Via Colomba.



Foto nº 38 - Vista da identificação do andar na caixa de escadas do Condomínio Edifício Via Colomba.

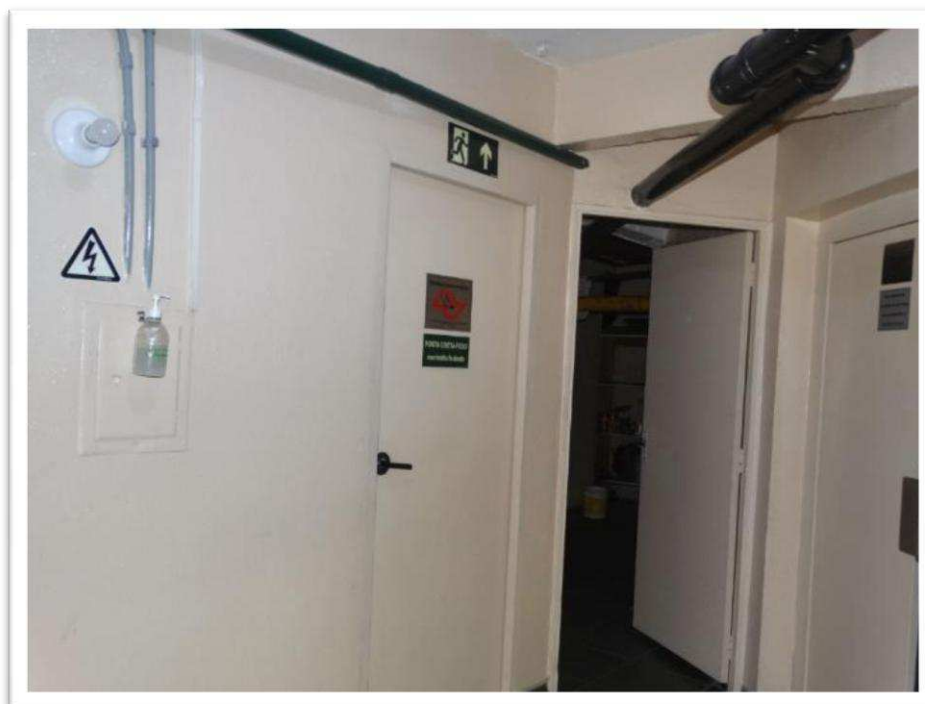


Foto nº 39 - Vista parcial interna do Edifício Via Colomba – Hall dos Elevadores no 1º subsolo.

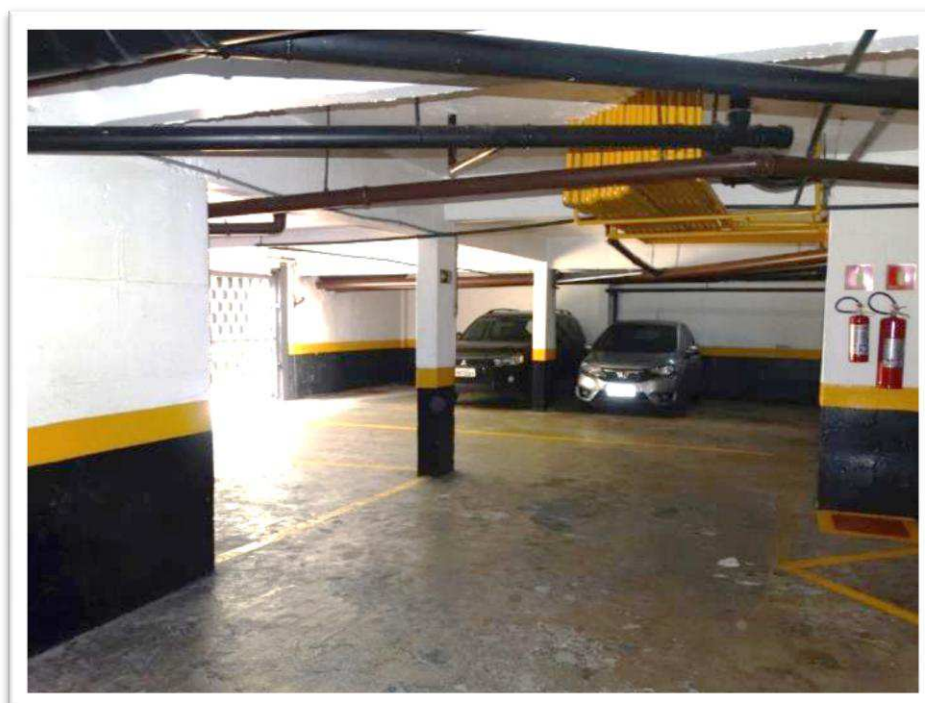


Foto nº 40 - Vista parcial interna do Edifício Via Colomba – Vagas de Garagem no 1º subsolo.

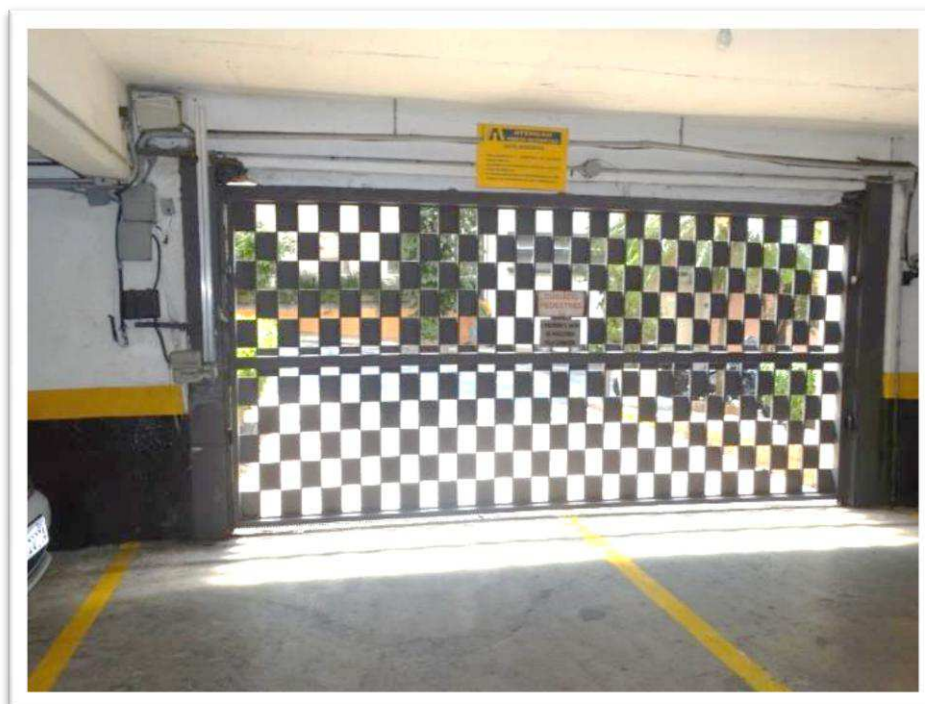


Foto nº 41 - Vista parcial interna do Edifício Via Colomba – Portão de acesso à Garagem, a partir da Rua Alves Guimarães, no 1º subsolo.

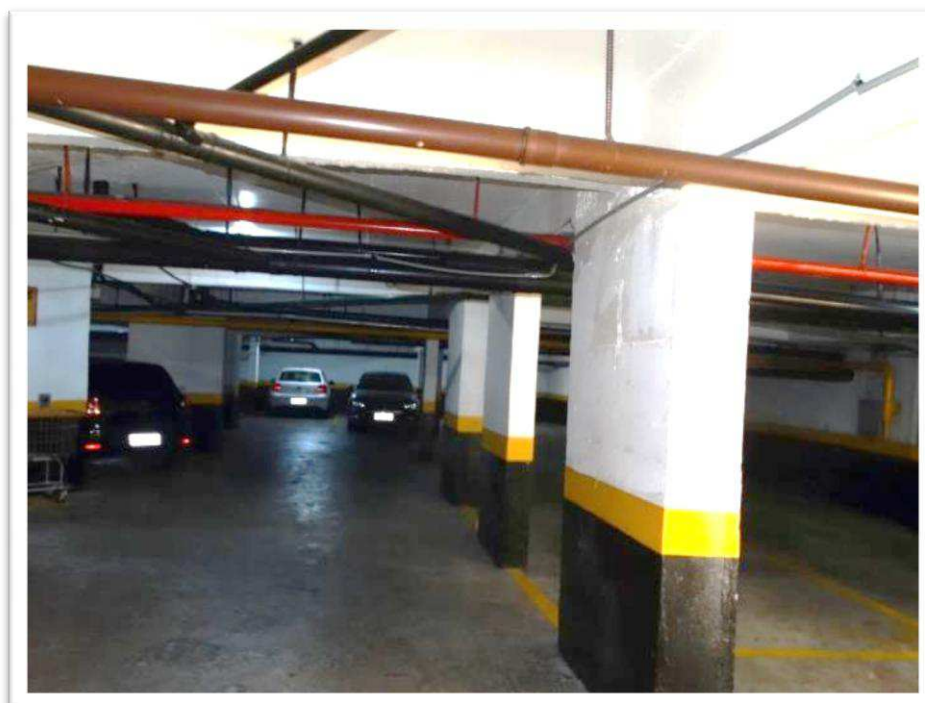


Foto nº 42 - Vista parcial interna do Edifício Via Colomba – Vagas de Garagem no 1º subsolo.



Foto nº 43 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Sala de Reuniões.



Foto nº 44 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Área da Churrasqueira.

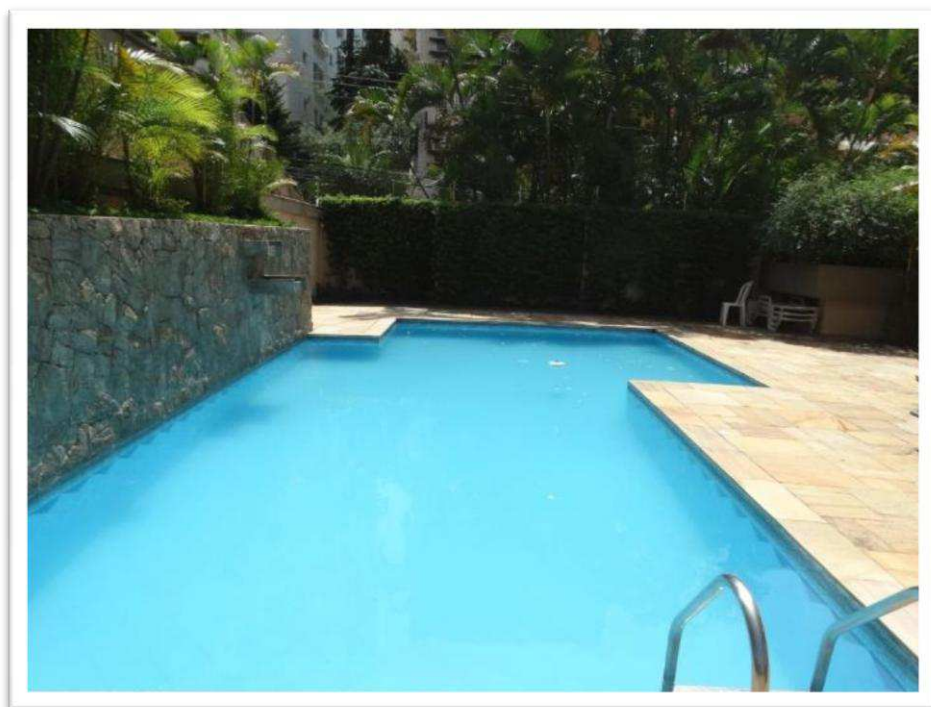


Foto nº 45 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Piscina Adulto.

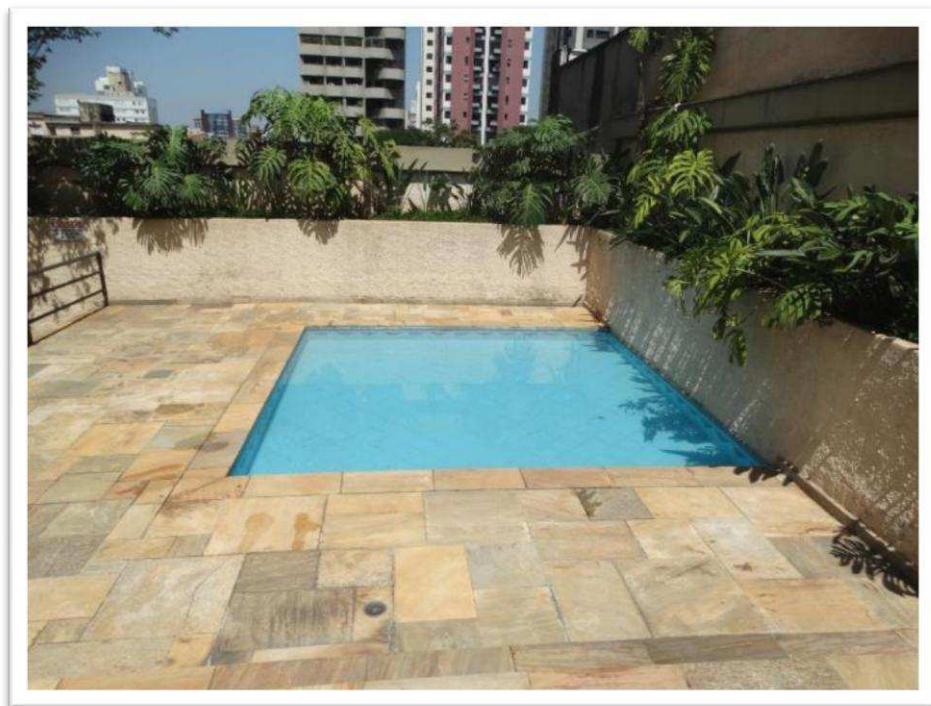


Foto nº 46 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Piscina Infantil.

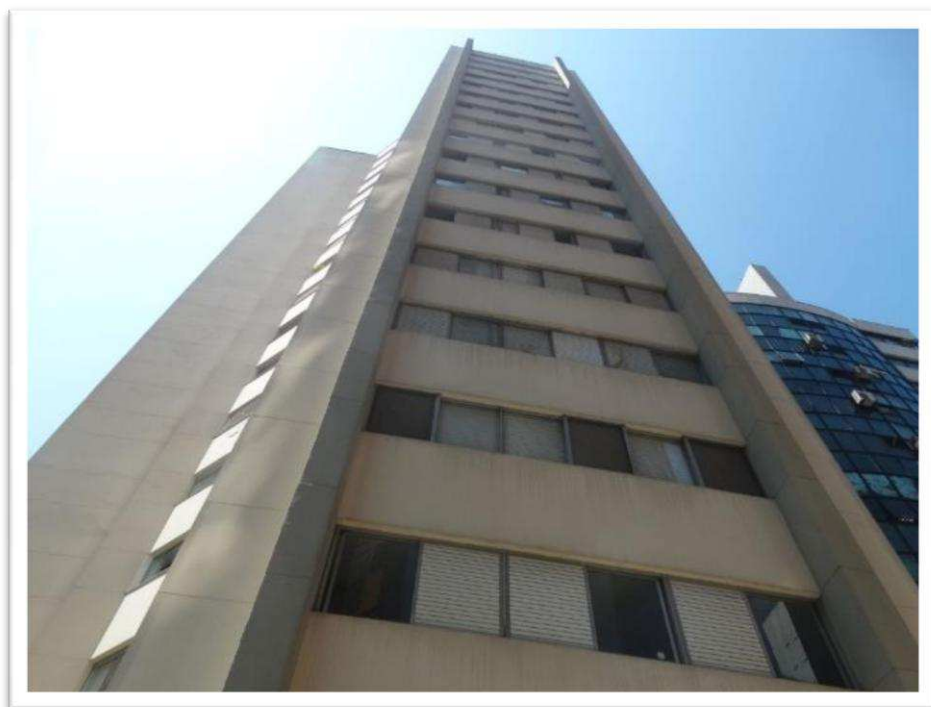


Foto nº 47 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Fachada lateral direita do edifício.

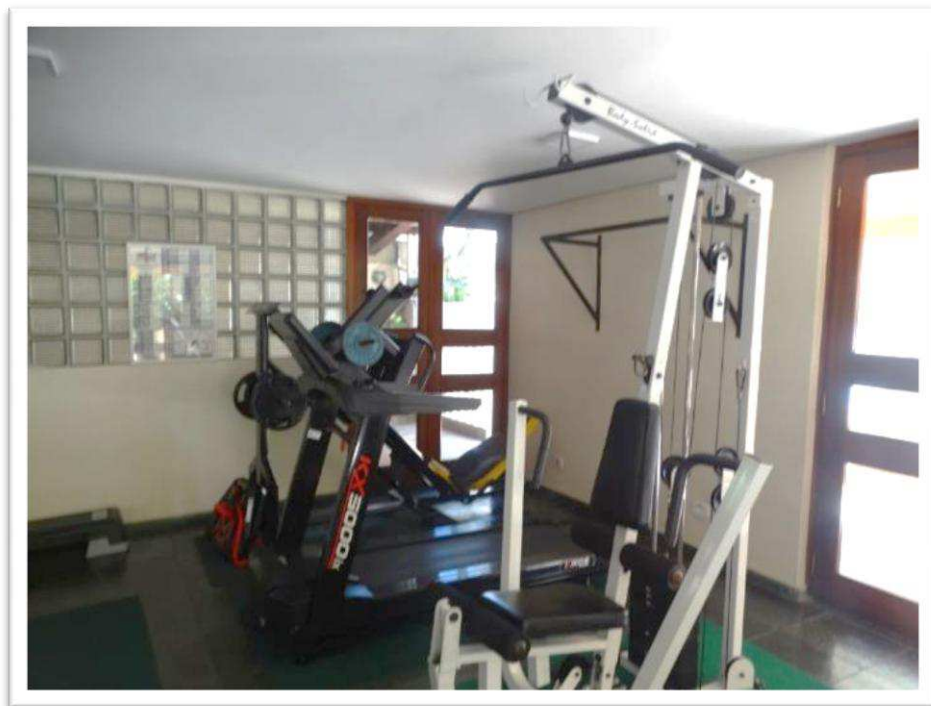


Foto nº 48 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Sala de Ginástica.



Foto nº 49 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Porta da Sáuna.



Foto nº 50 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Sáuna.

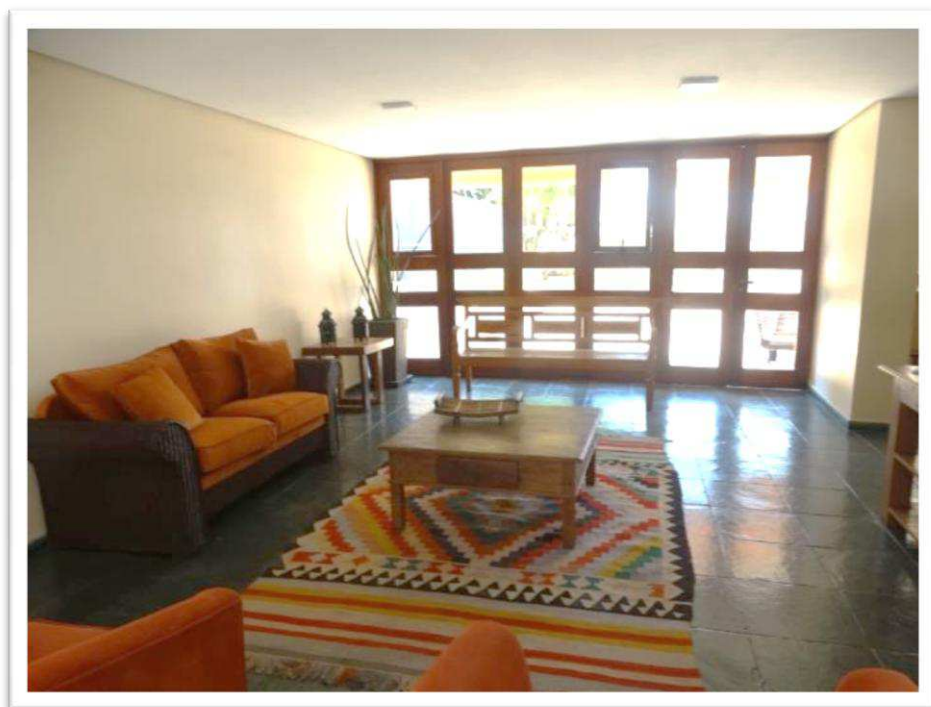


Foto nº 51 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Salão de Festas.



Foto nº 52 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Salão de Festas.

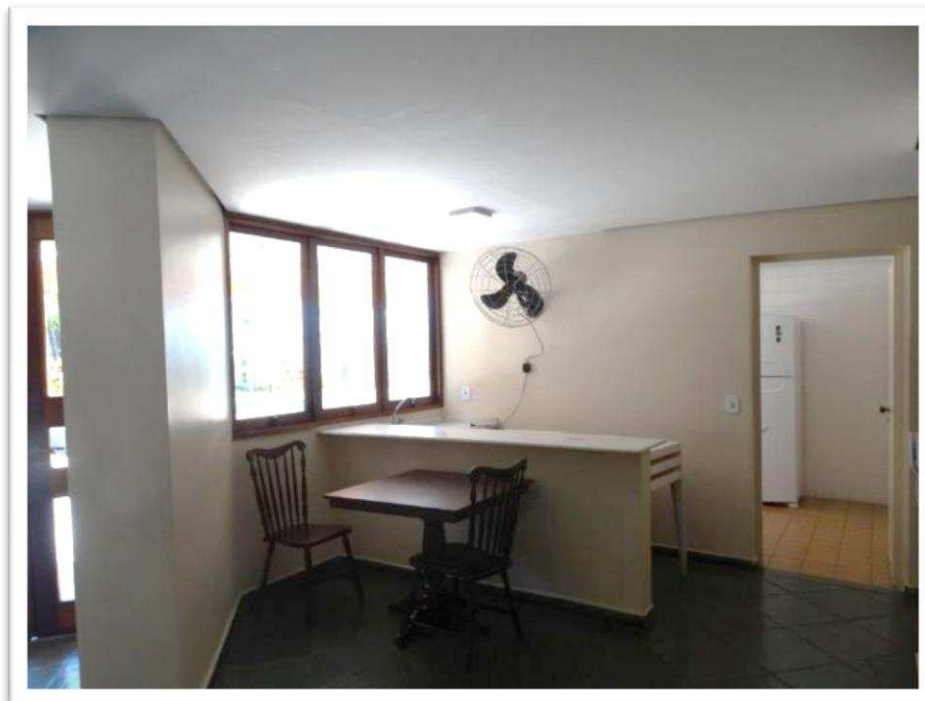


Foto nº 53 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Salão de Festas.



Foto nº 54 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Salão de Festas.



Foto nº 55 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Playground.



Foto nº 56 - Vista parcial do Condomínio Edifício Via Colomba – Playground.

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 o valor unitário de venda 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 DE VENDA

No presente caso, foram obtidos 6 (seis) elementos comparativos, constituídos de imóveis à venda no mesmo condomínio ou nas proximidades do imóvel avaliando, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel objeto da lide.

4.2.1. Parâmetros

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 e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de Transposição:</u>	A transposição será efetuada através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP (2022), atualizados para 2023. IF (avaliando) = 9522
<u>Fator Padrão Construtivo:</u>	Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como: Apartamento padrão médio com elevador Faixa: médio Coef. = 5,075
<u>Fator de Obsolescência:</u>	Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido: Idade: 34 Estado: c- Regular Foc = 0,634
<u>Vaga de Garagem:</u>	Área de garagem dos elementos de oferta considerada com 10,00 m ² , ponderada em relação à área padrão da unidade, conforme item 5.7.3 da Norma para Avaliação de Custos para Construção (NBR 12.721 da ABNT);
<u>Data base:</u>	Valor apurado para o mês de out/23 IPC-FIPE = 667,7976

4.2.2. Elementos Comparativos

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Alves Guimarães, 623 - Pinheiros-SP

EDIFÍCIO VIA COLOMBA

Setor: 13 - **Quadra:** 21

Área Privativa total : 97,16 **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: 34 **Foc =** 0,609

Preço: R\$ 1.200.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: C2+ Neg. Imob. - Sra Nivea Maria - FONE:(11) 3673-1020 **Cód.:** CC31207

$$Vu1 = \frac{R\$ 1.200.000,00}{97,16} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,634}{0,609} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 11.571,43/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Alves Guimarães, 623 - Pinheiros-SP

EDIFÍCIO VIA COLOMBA

Sector: 13 - **Quadra:** 21

Área Privativa total : 97,16 **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: 34 **Foc =** 0,609

Preço: R\$ 1.150.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: PAULO R. LEARDI - Sr. Paulo - FONE:(11) 2364-8586 **Cód.:** 738102

$$Vu2 = \frac{R\$ 1.150.000,00}{97,16} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,634}{0,609} - 2 + 1 \right]$$

Vu2 = R\$ 11.089,29/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Alves Guimarães, 733 - Pinheiros-SP

EDIFÍCIO RAVEL

Sector: 13 - **Quadra:** 21

Área Privativa total : 96,50 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: máximo **Coef. R8N =** 5,583

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

Idade: 30 **Foc =** 0,660

Preço: R\$ 1.100.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: C2+ Neg. Imob. - Sra Nivea Maria - FONE:(11) 3673-1020 **Cód.:** 29870

$$Vu3 = \frac{R\$ 1.100.000,00}{96,50} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,583} + \frac{0,634}{0,660} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 8.904,87/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Cristiano Viana, 243 - Pinheiros-SP

EDIFÍCIO MARQUEZ DA SANTA CRUZ

Setor: 13 - **Quadra:** 41

Área Privativa total : 114,50 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão superior com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 6,827

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

Idade: 48 **Foc =** 0,406

Preço: R\$ 1.060.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: CLS Imóveis - Sra Helena - FONE:(11) 9-7259-8632 **Cód.:** 5877

$$Vu4 = \frac{R\$ 1.060.000,00}{114,50} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{6,827} + \frac{0,634}{0,406} - 2 + 1 \right]$$

$$\mathbf{Vu4 = R\$ 12.093,27/m^2}$$

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Cristiano Viana, 505 - Pinheiros-SP

EDIFÍCIO CASA DOS PINHEIROS

Sector: 13 - **Quadra:** 38

Área Privativa total : 92,50 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão superior com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 6,827

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

Idade: 46 **Foc =** 0,437

Preço: R\$ 1.216.990,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: OLIMPIA HOUSE - FONE:(11) 3081-2251 **Cód.:** OH32561-V-1230

$$Vu5 = \frac{R\$ 1.216.990,00}{92,50} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{6,827} + \frac{0,634}{0,437} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 13.838,05/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Alves Guimarães, 642 - Pinheiros-SP

PAÇO DOS GUIMARÃES

Setor: 13 - **Quadra:** 21

Área Privativa total : 68,50 **Dorm.:** 3 **Vagas gar.:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: mínimo **Coef. R8N =** 4,568

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

Idade: 40 **Foc =** 0,527

Preço: R\$ 735.021,00 **Tipo:** Oferta **Data:** out/2023

Fonte: MARCELO LARA NEG. IMOB. - FONE:(11) 3105-6300 **Cód.:** 58899

$$Vu6 = \frac{R\$ 735.021,00}{68,50} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{4,568} + \frac{0,634}{0,527} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu6 = R\$ 12.235,69/m^2$$

Foto:



4.2.3. Tratamento Estatístico

Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 11.571,43
2	R\$ 11.089,29
3	R\$ 8.904,87
4	R\$ 12.093,27
5	R\$ 13.838,05
6	R\$ 12.235,69
Média Aritmética:	R\$ 11.622,10
Limite Inferior:	R\$ 8.135,47
Limite Superior:	R\$ 15.108,73

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

$$\mathbf{Vu = R\$ 11.622,10/m^2 - outubro/2023}$$

Portanto, o valor unitário de venda de apartamento de 3 (dois) dormitórios com uma vaga de garagem, no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, resultante da homogeneização é de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 11.622,10/m^2}$$

(onze mil, seiscentos e vinte e dois reais e dez centavos por metro quadrado)

Válido para outubro/2023

4.3. VALOR DO APARTAMENTO Nº 141 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA – V_{AP}

A partir do valor unitário do metro quadrado médio de apartamento de 3 (três) dormitórios e com 1 (uma) vaga de garagem no Condomínio em apreço, em relação à área privativa total do apartamento, retro determinado, e de sua área privativa de **89,66 m²**, obteremos o valor total do Apartamento Nº 141 do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, conforme expressão abaixo:

$$V_{AP} = V_{uPrivt} \times (A_{Privap} + A_{privvg})$$

Onde:

- V_{AP} – Valor do apartamento
- V_{uPrivt} – Valor unitário básico para a área privativa total de apartamento
- A_{Privap} – Área privativa do apartamento
- A_{privvg} – Área privativa da vaga de garagem

Sendo:

$$V_{uPrivt} = \text{R\$ } 11.622,10/\text{m}^2$$

$$A_{Privap} = 89,66 \text{ m}^2$$

$$A_{privvg} = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (o apartamento nº 141 não possui vaga de garagem)}$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{AP} = \text{R\$ } 11.622,10/\text{m}^2 \times (89,66 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{AP} = \text{R\$ } 1.042.037,49$$

5. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o Apartamento nº 141, localizado no 14º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA, situado na Rua Alves Guimarães, nº 623 – Pinheiros – São Paulo/SP, pelo valor arredondado de:

$V_{AP} = R\$ 1.042.000,00$

(um milhão e quarenta e dois mil reais)

(base - out/2023)

6. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 52 (cinquenta e duas) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 23 de outubro de 2.023.



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