

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo Digital nº: 1011372-85.2021.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio
Requerente: Condomínio Edifício Mirante do Vale
Requerido: Tayrus do Brasil Ltda.

Wilson Romeu, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex.^a, juntar o Laudo de Avaliação aos autos deste processo.

São Paulo, 08 de março de 2024
Termos em que, pede deferimento.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos quatro dias de julho de 2023, o Perito **Wilson Romeu**, foi nomeado pelo EXMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 1011372-85.2021.8.26.0100.

I – HISTÓRICO

Aos treze dias de dezembro de dois mil e vinte e três, o Perito acima designado foi intimado para início dos trabalhos nos autos da ação judicial nº 1011372-85.2021.8.26.0100 da 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia do imóvel situado na Avenida Prestes Maia n.º 241, Sala 2926, CEP 01031-902 São Paulo – SP, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE**, matrícula 11.178 do 5º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

São utilizados durante os exames: Câmera do aparelho celular marca Samsung J2 Prime, uma trena laser e uma manual, instrumento de medição de ângulos, teste de medição de energia.

IV – DOS EXAMES

O perito compareceu para a vistoria do imóvel, em 29 de fevereiro de 2024, às 10:00 h, no endereço situado na Avenida Prestes Maia n.º 241, Sala 2926, CEP 01031-902 São Paulo – SP do Edifício Frei Caneca, propriedade de TAYROS DO BRASIL LTDA CNPJ 00.796.974/0001-74, como objeto de penhora, conforme fls. 136/137 desses autos.

Na vistoria, as atividades que se realizam são as medições do imóvel, verificação da idade, análise do estado de conservação, possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também, leva-se em consideração o valor do m² da região, a conservação, áreas comuns do condomínio, o comércio local, condução, localização e demais Infraestrutura do bairro, os quais levam o Perito às conclusões explicitadas no Laudo de Avaliação.

V - DIMENSÕES

Metragem do Imóvel

Cômodos		Área m²
1	Sala	29,65
3	Banheiro	4,05
Área Útil		33,70
Área Edificada		37,20

O resultado dessa metragem não pode ser levada como medidas exatas. São referências para validar as medidas que estão nos registros do município, como também no registro do cartório.

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento com 37,20 m², parte de um edifício que possui mais de uma recepção, com acesso as escadas e elevadores. São 51 andares, abriga residências e escritórios, nos pavimentos inferiores abrigam vários comícios como restantes, lanchonetes chaveiros, lojas de conveniência, etc. O apartamento está localizado no vigésimo nono andar, acesso por escadas e elevadores, possui instalação de água, esgoto e energia elétrica, o apartamento é composto por uma sala, um banheiro. A construção é de padrão normal para edifícios, utilizado o método de construção do tipo convencional (método de construção que as estruturas são construídas primeiro e após, as paredes, para o fechamento da obra). A idade da construção do edifício, ano de 1966 da inauguração, é de 58 anos, como estimativa para apuração da sua depreciação. A vida útil para cálculo de depreciação de apartamentos é de 60 anos.

SALA

Acesso pelo corredor externo, piso frio com rodapé, parede em tinta PVA na cor branca, janela em ferro com grande área envidraçada, vidros quebrados, não foi possível verificar a iluminação, tomadas, pois a energia estava desligada, cômodo necessitando de reforma de pintura, restauração do piso, verificação de toda instalação elétrica.

BANHEIRO

Sem porta de entrada, piso frio, parede em tinta PVA na cor branca, sem janelas, não foi possível verificar a iluminação e as tomadas, pois a energia estava desligada. Acessórios como vaso sanitário sem condição de uso. O cômodo necessita de reparos tanto na instalação elétrica como na instalação hidráulica.

CONDOMÍNIO

O condomínio possui mais de uma portaria, que funcionam 24 horas, com câmeras instaladas, acesso com catracas aos elevadores e escadas, não possui garagens privativas para os condôminos.

Situado no centro de São Paulo, a 1,2 km da Sala São Paulo e a 1,4 km do Edifício Copan, fica a 1,3 km da Catedral Metropolitana de São Paulo, o aeroporto mais próximo é o Aeroporto de Congonhas/São Paulo, a 13 km.

As áreas comuns resumem-se aos acessos aos apartamentos, visto que estão em boas condições, não demonstrando nenhum problema estrutural, como rachaduras, infiltrações. Neste sentido, as passagens internas do edifício são bem iluminadas e de fácil acesso.

VII – DA LOCALIZAÇÃO

O edifício está localizado em uma região da Cidade de São Paulo, (República, próximo ao Vale do Anhangabaú, zona central), centro histórico e, num raio de 2 km, pode-se observar farmácias, supermercados, escolas, hospitais, universidade. A região possui serviço de saneamento e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, a rua está pavimentada.

Não há indícios de possíveis enchentes no perímetro do edifício, fato esse característico em épocas chuvosas. O trânsito de automóveis é tranquilo neste perímetro.

O condomínio tem característica comercial e residencial, com proprietários buscando facilidades e segurança.

VIII – METODOLOGIA

Para se obter os cálculos foi escolhido o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, na obtenção dos valores de apartamentos próximos ao bairro da consolação. O método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o método em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido mediante comparação de mercado relativa a outros de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado.

Como o valor do imóvel é composto pelo valor do terreno, mais as benfeitorias realizadas no espaço, a depreciação se dá somente na benfeitoria. Em se tratando de apartamentos, o período de depreciação é de 60 anos. Utilizou-se o fator de depreciação do

Método da Linha Reta. Neste sentido, obtém-se o valor do metro quadrado da região analisada, por meio das ofertas de imóveis semelhantes. Multiplica-se, assim, o valor obtido do metro quadrado, pela área do imóvel analisado. Deste valor obtido é necessário separar o valor da benfeitoria do valor do terreno onde ocorreu a construção. Para obter o valor da benfeitoria, utiliza-se o valor do custo do metro quadrado da construção (CUB), multiplicado pela área construída do imóvel. O valor obtido deste último cálculo, aplica-se o valor de depreciação. Ao final soma-se o valor depreciado ao valor da fração do espaço do imóvel junto ao edifício (valor do terreno/espaço), obtendo o valor do imóvel.

IX – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1. O imóvel vistoriado é um apartamento com 1 quarto, 1 banheiro;
2. A avaliação interna do imóvel mostra a necessita de reparos para uso futuro;
3. Nas áreas do condomínio, existem câmeras de vigilância, apresentando um nível maior de segurança.
4. O Edifício não possui garagens para os condôminos;
5. O imóvel possui acesso ao seu interior por uma única entrada;
6. A área comum mostra-se em bom estado de conservação abrigando a escada e os elevadores;
7. Possui estrutura de transporte público próximo.

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

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de R\$ **195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)**, valor este obtido da apuração da pesquisa de imóveis da região, deduzindo o valor da depreciação do custo de construção, ou seja, o valor da benfeitoria nova, aplicando o fator de depreciação do período de uso do imóvel. O valor do custo da benfeitoria, é o valor do custo da construção pelo m² (CUB RN8) do mês de fevereiro de 2024,

no valor de R\$ 1.959,87 (Hum Mil, Novecentos e Cinquenta e Nove Reais e Oitenta e Sete Centavos), multiplicado pelo m² de área construída do imóvel. Nesse sentido, diminui-se o percentual de depreciação somente da área construída. O valor obtido da pesquisa de imóveis, aplicando o percentual de depreciação somente na benfeitoria, obtendo-se o valor do imóvel, que oscila em 10% (dez por cento), para mais ou para menos.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial, aos 08 de março de 2024.

Wilson Romeu
Perito Judicial
Avaliador Mercadológico de Imóveis

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-O METRO QUADRADO DE APARTAMENTOS

ANEXO III – AJUSTE DE DEPRECIAÇÃO/ CÁLCULO DO VALOR FINAL

ANEXO IV – PLANTA

ANEXO V – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO/ GEOSAMPA/IPTU

ANEXO VI - FOTOGRAFIAS

Anexo I

Pesquisa de Mercado de Imóveis Próximos ao Centro Histórico de São Paulo									
Endereço: Av. Prestes Maia, 271 República									
N.º	Endereço	Bairro	Quartos	Banheiro	Andar	Vagas	Preço R\$	Área M²	Valor do M²
1	Av. Prestes Maia, 671	República	1	1	n/i	0	R\$ 340.000,00	73,00	R\$ 4.657,53
2	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	18	0	R\$ 381.600,00	37,00	R\$ 10.313,51
3	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	13	0	R\$ 249.500,00	37,00	R\$ 6.743,24
4	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	n/i	0	R\$ 195.012,00	37,00	R\$ 5.270,59
5	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	n/i	0	R\$ 235.000,00	38,00	R\$ 6.184,21
6	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	24	0	R\$ 220.000,00	37,00	R\$ 5.945,95
7	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	n/1	0	R\$ 210.012,00	37,00	R\$ 5.676,00
8	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	n/2	0	R\$ 229.000,00	37,00	R\$ 6.189,19
9	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	10	0	R\$ 175.000,00	37,00	R\$ 4.729,73
10	Av. Prestes Maia, 271	República	1	1	n/i	0	R\$ 352.000,00	37,00	R\$ 9.513,51
11	Rua Bosílio da Gama 177	República	1	1	5	0	R\$ 725.000,00	52,00	R\$ 13.942,31
12	Av. São Lui, 141	República	3	4	4	1	R\$ 1.500.000,00	310,00	R\$ 4.838,71
13	Av. Ipiranga, 73	Vila Buarque	1	1	19	0	R\$ 315.000,00	52,00	R\$ 6.057,69
14	Av Casper Libero, 625	Centro	2	1	n/i	0	R\$ 400.000,00	51,00	R\$ 7.843,14
15	Rua Alvaro de Carvalho,127	Centro	1	1	n/i	0	R\$ 399.990,00	47,00	R\$ 8.510,43
16	Praça Julio Mesquita, 97	Centro	1	1	n/i	1	R\$ 419.000,00	45,00	R\$ 9.311,11
17	Rua Brigadeiro Tobias,613	Centro	2	1	n/i	0	R\$ 263.000,00	58,00	R\$ 4.534,48
18	Av. Rio Branco, 1658	Centro	1	1	n/i	1	R\$ 164.000,00	35,00	R\$ 4.685,71
19	Av. São João, 1140	Centro	1	1	n/i	1	R\$ 190.000,00	32,00	R\$ 5.937,50
20	Av. Senador Queiroz, 101	Centro	1	1	n/i	0	R\$ 290.000,00	40,00	R\$ 7.250,00

Obs: n/i - Não Informado

Pesquisa de Imóveis









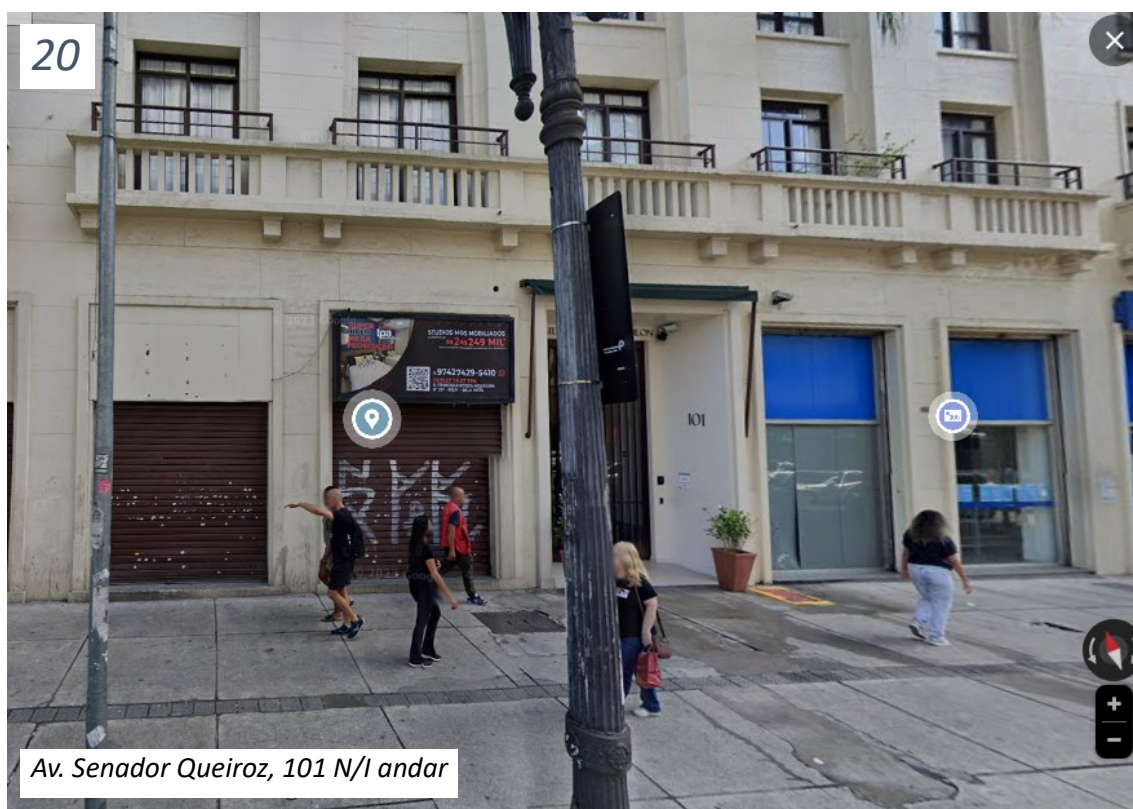












Pesquisa de Mercado de Apartamentos

Imóvel: Apto 2926 Condomínio Edifício Mirante do Vale

Endereço: Av. Prestes Maia, 271 cep 01031-001

Área m²

37,20

Rua Gonçalo Coelho, 94, São Paulo – SP Cep 03358-110 rwpericia@gmail.com
CRASP 142767/ CRCSP 1SP 346962/ CRECISP 279679 F

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m² (Apartamentos)

MÉDIA ARITMÉTICA

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 20 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 20 AMOSTRAS / 20 =

$$\text{R\$ } 138.134,56 / 20 = \text{R\$ } 6.906,73$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$ / m² = MÉDIO VALOR DO IMÓVEL =

$$37,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.906,73 = \text{R\$ } 256.930,27$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 18 AMOSTRAS / 18

$$\text{R\$ } 119.657,76 / 18 = \text{R\$ } 6.297,78$$

VALOR DO IMÓVEL = $37,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.297,78 = \text{R\$ } 234.277,31$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Elimina-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e

MÉDIA ARITMÉTICA – 20%

$$\text{R\$ } 6.906,73 - 20\% = \text{R\$ } 5.525,38$$

$$\text{R\$ } 6.906,73 + 20\% = \text{R\$ } 8.288,07$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 9 AMOSTRAS / 9 =

$$\text{R\$ } 57.826,92 / 9 = \text{R\$ } 6.425,21$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL x MÉDIA PONDERADA VALOR DO IMÓVEL =

$$37,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.425,21 = \text{R\$ } 239.017,93$$

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO SOMENTE NA BENFEITORIA

VALOR DA BENFEITORIA = ÁREA CONSTRUÍDA X CUB

$$37,20 \times 1.959,87 = \text{R\$ } 72.907,16$$

Anexo III

Avaliação Benfeitoria

Valor da Benfeitoria = Área x Custo			
Custo = Custo Unitário Básico (CUB)			
Valor da Benfeitoria	37,20	R\$ 1.959,87	R\$ 72.907,16
Depreciação			
Benfeitoria		R\$ 72.907,16	0,21

Valor do Imóvel

	Valor/Apartamento	Fração/Benfeitoria	Fração da área
Valores de ajustes	239.017,93	R\$ 72.907,16	R\$ 166.110,77
Percentual	1,00	0,31	0,69
Depreciação Total			
Ano	60		58
Parcela Residual			0,20
Fator de Depreciação da benfeitoria			0,21
Benfeitoria a depreciar	R\$ 72.907,16	0,21	R\$ 15.322,72
Valor do imóvel com depreciação	R\$ 166.110,77	R\$ 15.322,72	R\$ 181.433,49
Valorização da região	Média do M ²	Média Ponderada	Percentual
	R\$ 6.906,73	R\$ 6.425,21	6,97%
Valor do imóvel			R\$ 194.082,58

Observações

Fator de Correção

Valorização da Região	6,97%
-----------------------	-------

Depreciação

Conforme o Método da Linha Reta	
Idade do Imóvel: Registro Inaugurado em 1966	58

Depreciação Total para Residências do Tipo Apartamento

60 anos	
Idade do Imóvel (estimado)	Fator Depreciável
58 anos	0,21

CUB

Referência: fevereiro de 2024 - R\$ 1.959,87
Classificação: Construção Residencial - Padrão Normal

CUB FEV 2024

Mês	R\$/m²			Índice - Base Fev/07=100						Variação %		
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.957,89	1.104,06	800,07	53,76	281,70	315,59	244,86	291,54	2,31%	4,67%	-0,81%	2,71%
Fev	1.959,87	1.104,06	802,05	53,76	281,99	315,59	245,47	291,54	0,10%	0,00%	0,25%	0,00%
Mar												
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

PIS

R1-N

R8-N

R16-N

2020

2021

2022

2023

2024

R8-N: Custo da Residência multifamiliar, padrão normal.

DEPRECIAÇÃO

$$R\$ 72.907,16 \times 0,21 = R\$ 15.322,72$$

VALOR DA BENFEITORIA DEPRECIADA

$$R\$ 15.322,72$$

VALOR DO IMÓVEL AJUSTADO

VALOR OBTIDO – VALOR DA BENFEITORIA + VALOR DEPRECIADO

$$R\$ 239.017,93 - R\$ 72.907,16 + R\$ 15.322,72$$

$$= R\$ 181.433,49$$

VALORIZAÇÃO DO M² NA REGIÃO

VALOR DO IMÓVEL X FATOR DE CORREÇÃO

$$R\$ 181.433,49 \times 6,97\%$$

$$R\$ 194.082,58$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO (ARREDONDAMENTO ATÉ O MÁXIMO DE 1%)

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} - R\$ 195.000,00$$

Limite Inferior (Variação até o máximo de 10%) R\$ 175.500,00

Limite Superior (Variação até o máximo de 10%) R\$ 214.500,00

**Valor do CUB extraído do Site do SINDUSCON SP referente a fevereiro de 2024 classificação (construção residencial – padrão normal).*

Fator de Depreciação obtido pelo método da linha reta¹ 0,21

¹ MÉTODO DA LINHA RETA

Este método fornece o valor presente, depreciado, relativo à idade “x” (real) da benfeitoria na época da avaliação através da seguinte fórmula:

$$Kd = \frac{(n-x)}{n} \times Pd + Pr$$

Kd = coeficiente de depreciação

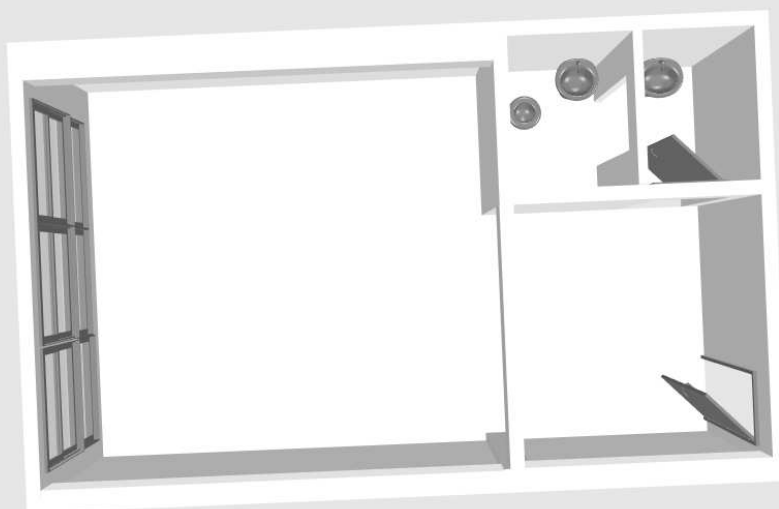
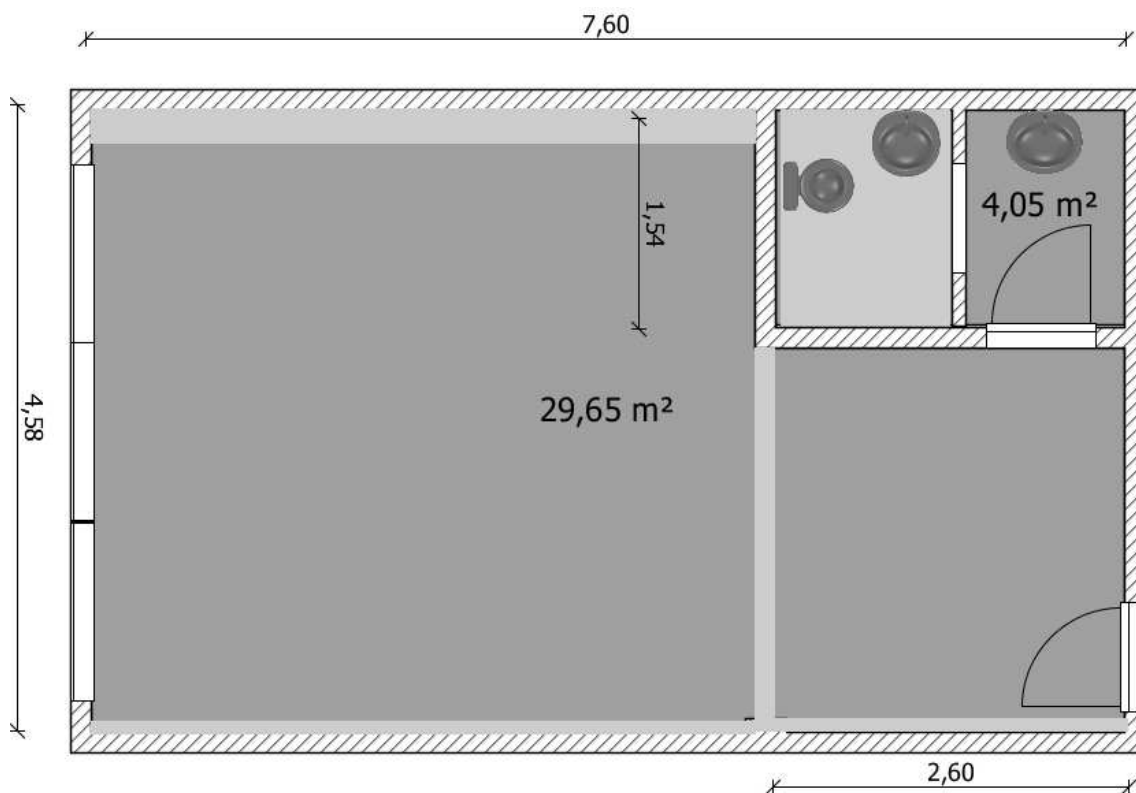
Pd = parcela depreciável, na forma decimal

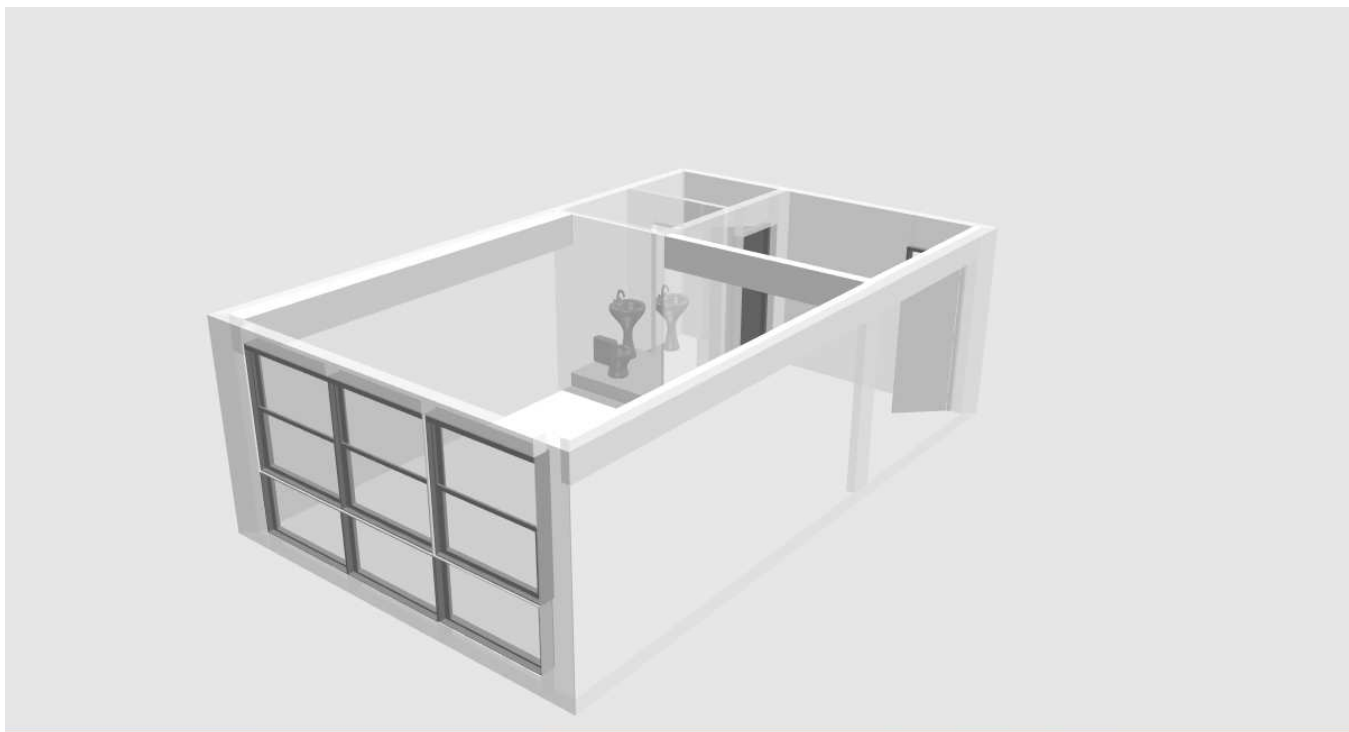
Pr = Parcela residual, na forma decimal

n = vida útil

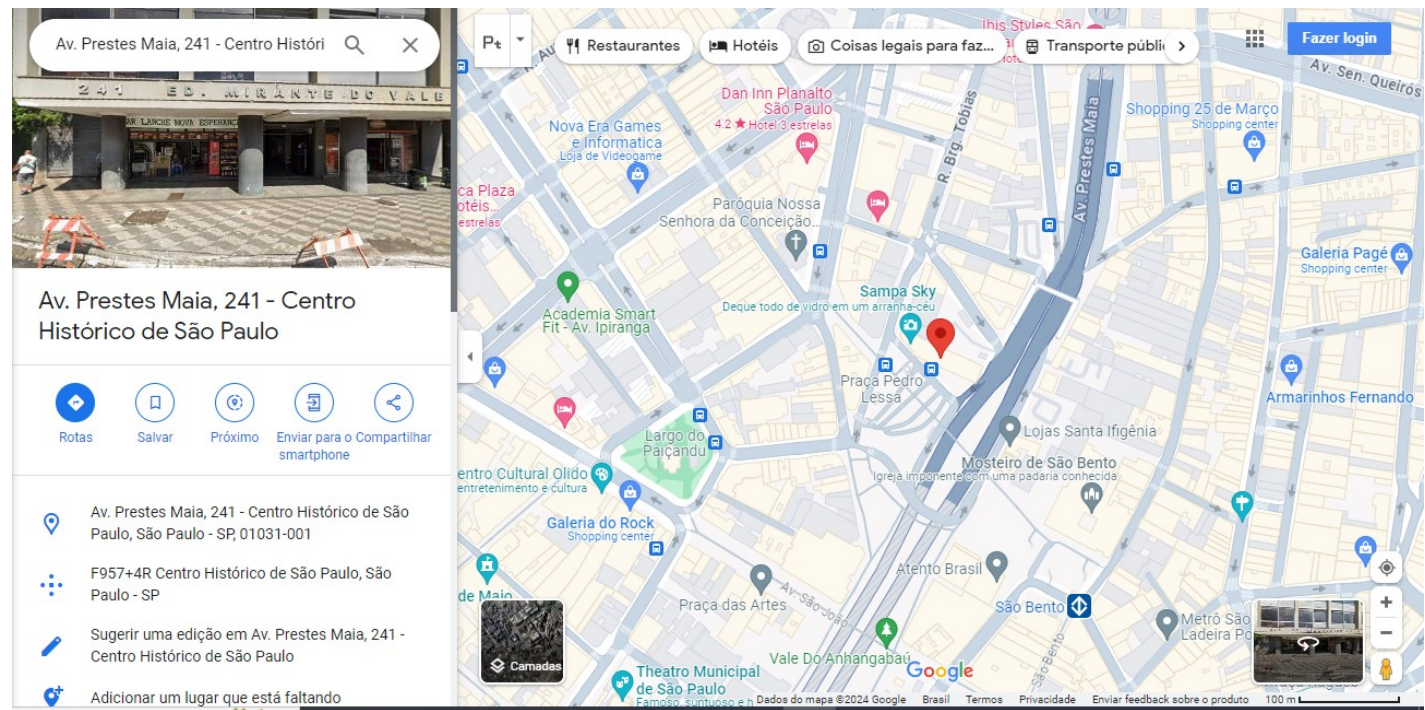
x = idade real

Anexo IV





Anexo V Localização



Perito Administrador/Contador e Avaliador Mercadológico de Imóveis

PREFEITURA DE

SÃO PAULO

GeoSampa

Mapa

Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Dados

Abertos

Acessar

Metadados

Acessar

Tutorial

F 0047

Fechar painel

Informações dos lotes do condomínio

Setor: 001

Condomínio: 03

Quadra: 047

0965	0	165930	001.047.0965-0	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2918	Não residencial	54
0966	9	165930	001.047.0966-9	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2919	Não residencial	54
0967	7	165930	001.047.0967-7	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2920	Não residencial	54
0968	5	165930	001.047.0968-5	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2921	Não residencial	54
0969	3	165930	001.047.0969-3	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2922	Não residencial	54
0970	7	165930	001.047.0970-7	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2923	Não residencial	54
0971	5	165930	001.047.0971-5	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2924	Não residencial	54
0972	3	165930	001.047.0972-3	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2925	Não residencial	54
0973	1	165930	001.047.0973-1	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2926	Não residencial	54
0974	1	165930	001.047.0974-1	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2927	Não residencial	54
0975	8	165930	001.047.0975-8	AV PRESTES MAIA	241	A29 SALA 2928	Não residencial	54
0976	6	165930	001.047.0976-6	AV PRESTES MAIA	241	A30 SALA 3001	Não residencial	54
0977	4	165930	001.047.0977-4	AV PRESTES MAIA	241	A30 SALA 3002	Não residencial	54

62 de 79

Quadra

Código Setor: 001

Código Quadra: 047

Tipo Quadra: FISCAL

Setor

Código Setor: 001

Lote

Setor: 001

Quadra: 047

Lote: 0000

Digito SQL: 03

Condomínio: 03

Tipo quadra: FISCAL

Tipo lote: FISCAL

CodLog: 165930

Nome logradouro: AV PRESTES MAIA

Número porta: 24 241

Complemento:

Situação:

Uso: Condomínio

Área terreno (m2): 2056

Área construída (m2):

Código do contribuinte:

Escala: 902

10 m

50 ft

N 220

IPTU

prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CASA DO POVO
SÃO PAULO

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

001.047.0973-1

Código da imagem:

h9t

Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 001.047.0973-1

Endereço: AV PRESTES MAIA , 241 A29 SALA 2926 - CEP: 01031-001

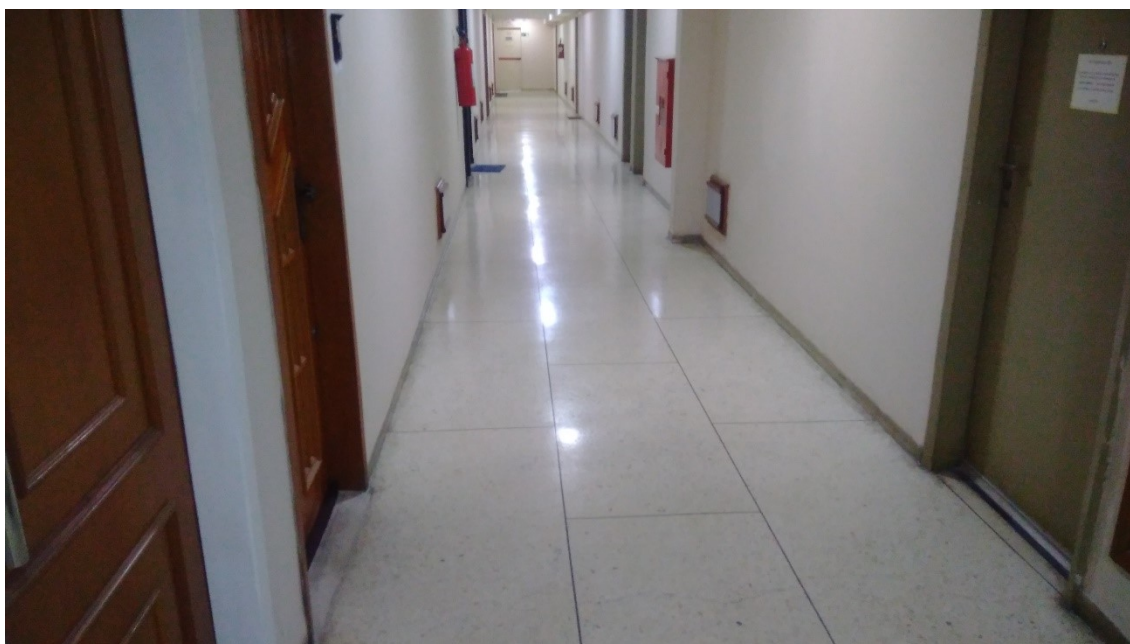
SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto

Anexo VI



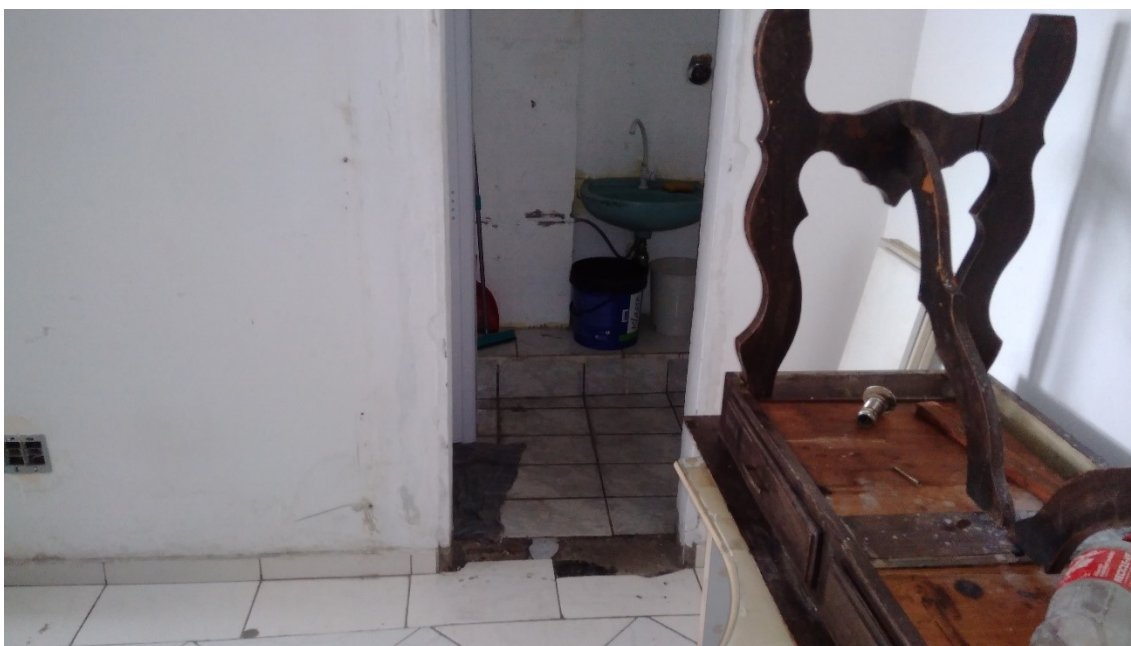


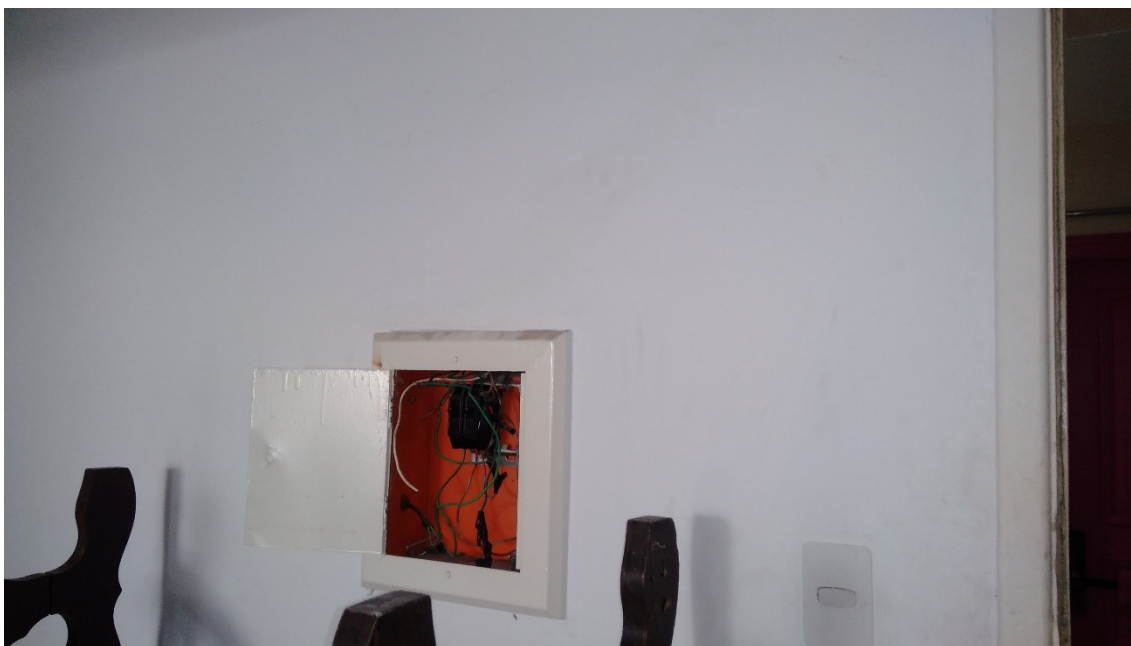


SALA







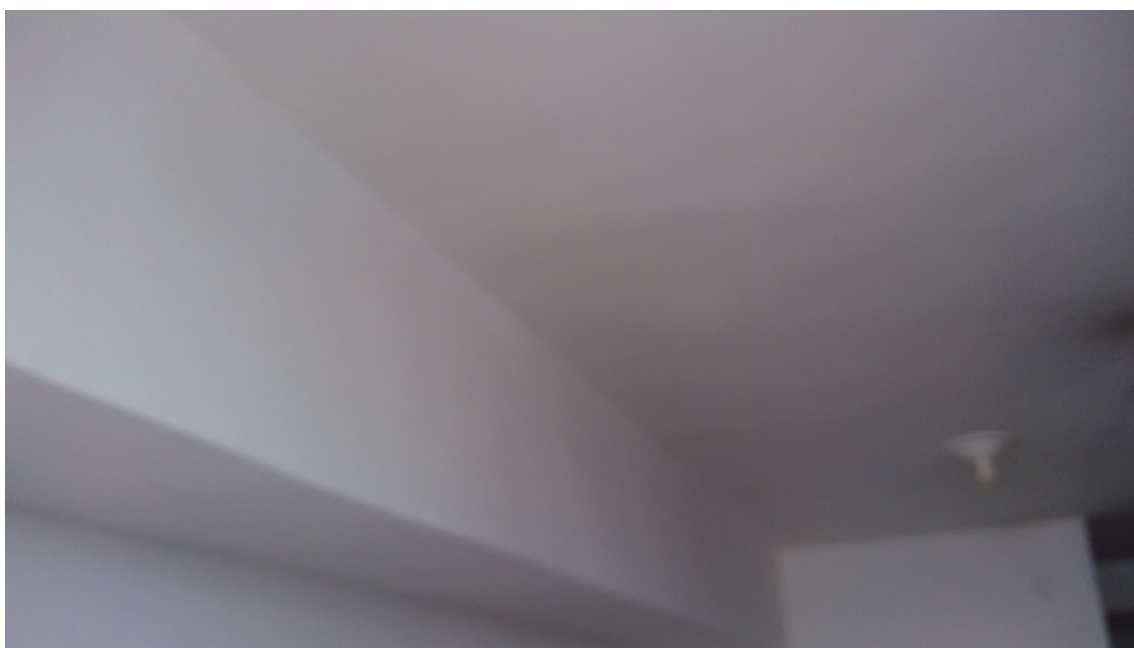








Wilson Romeu
Perito Administrador/Contador e Avaliador Mercadológico de Imóveis

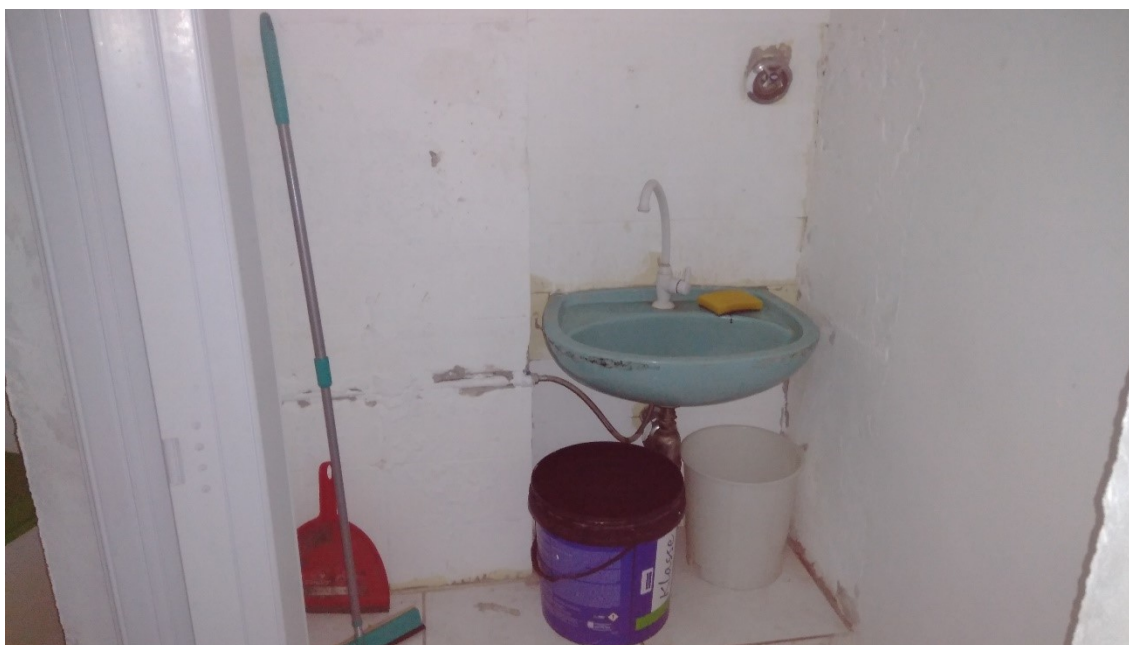


Wilson Romeu
Perito Administrador/Contador e Avaliador Mercadológico de Imóveis





BANHEIRO







ENCERRAMENTO:

O presente parecer de avaliação é composto de 44 páginas todas de um lado só, que subscreve esta última.

São Paulo, 08 de março de 2024

Wilson Romeu
Perito Judicial
Avaliador Mercadológico de Imóveis