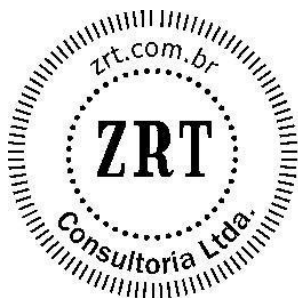


2855

07/2021



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
 VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII DO TATUAPÉ.

Autos do Processo nº.:



1002345-05.2017.8.26.0008

Autor: CONDOMINIO EDIFICIO. MORADA NOBRE.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
 Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE
 SENTENÇA, movido por CONDOMINIO EDIFÍCIO MORADA
 NOBRE, em face de STELA MARIS DE OLIVEIRA E OUTRO, em
 atenção à decisão de fls. 398, vem mui respeitosamente, apresentar a
 Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na
 seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
 Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 398, que ordena a realização da perícia nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movido por CONDOMINIO EDIFICIO. MORADA NOBRE, em face de STELA MARIS DE OLIVEIRA E OUTRO. Trata-se da avaliação do imóvel penhorado nos autos.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 398, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Vistos

Fls. 395/397: para a perícia que se faz necessária, nomeio o Sr. José Carlos R. teixeira.

Faculto às partes no prazo legal de 15 dias a indicação de assistente técnico e o oferecimento de quesitos.

O fragmento da decisão de fls. 398.

3. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria ao imóvel no dia 20 de julho de 2021.

Na vistoria se buscou observar a situação, os dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide.

A vistoria foi acompanhada pela requerida e foi feito o levantamento fotográfico do imóvel e de seu entorno.

A data da vistoria, foi comunicada com antecedência suficiente para que os interessados pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos. A vistoria transcorreu normalmente sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.



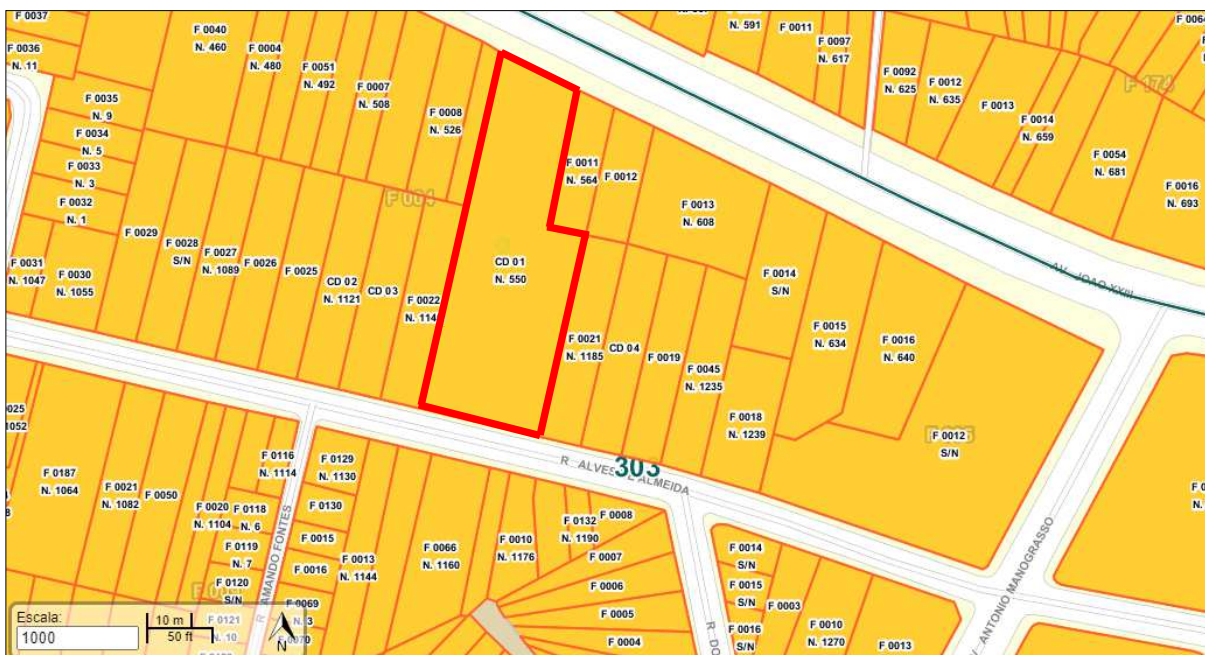
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.010 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. 004 do setor n°. 303.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela avenida Antônio Manograsso, ruas Alves de Almeida e Dom José e avenida João XXIII para onde está voltada a frente do imóvel, na altura do número 550.



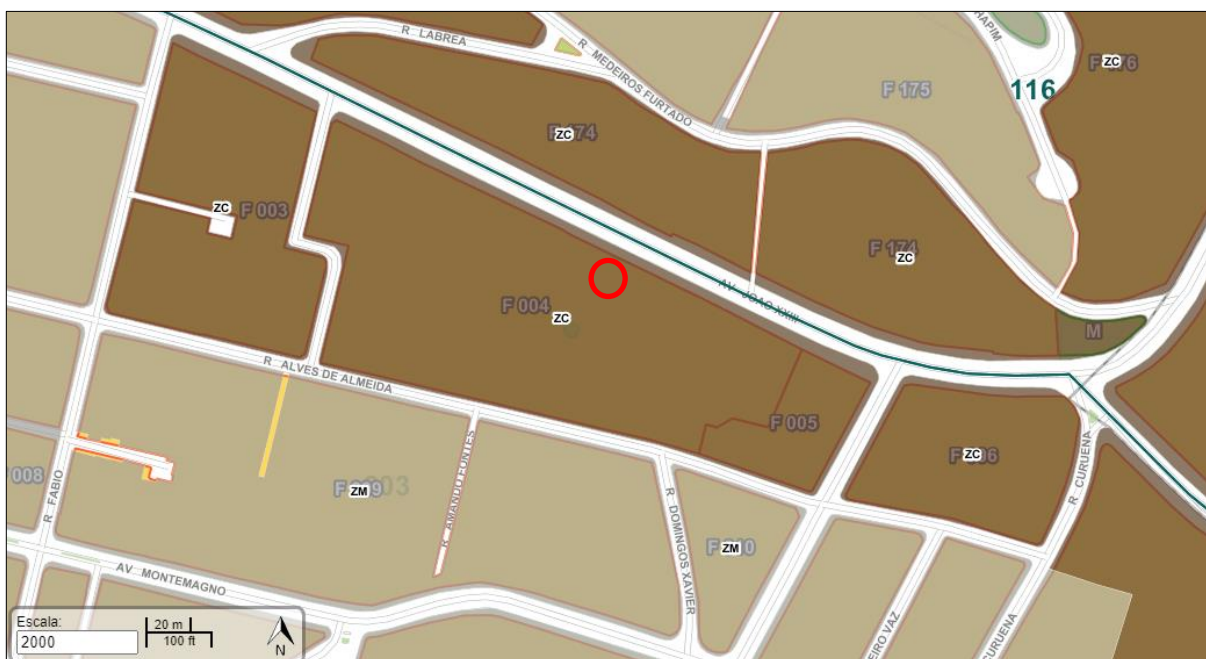
O imóvel na quadra fiscal.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.2. O ZONEAMENTO:

Atualmente a área em que está o edifício é enquadrada como ZC (Zona Comercial) na Lei Municipal n°. 16.402 de 22/03/2016.



O imóvel no fragmento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está inscrito como contribuinte municipal número 303.004.0080-1, em nome de ITAÚ ADM. DE CONSORCIOS LTDA. Segundo a Municipalidade a construção atual foi erigida em 1991 e tem 345m².

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do imóvel: 303.004.0080-1			
Local do imóvel:			
AV JOAD XXIII, 550 - AP 101 VL FORMOSA ED MORADA NOBRE CEP 03361-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV JOAD XXIII, 550 - AP 101 VL FORMOSA ED MORADA NOBRE CEP 03361-000			
Contribuinte(s):			
CNPJ 00.000.776/0001-01 ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	2.082	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0385
Área total (m ²):	2.082		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	345	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m ²):	1.905	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.059,00		
- da construção:	1.918,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	134.148,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	463.197,00		
Base de cálculo do IPTU:	597.345,00		
<p>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 2021.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/criadade/secreta/mis/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	20/07/2021		
Número do Documento:	2.2021.002060525-1		
Solicitante:	JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.876.706-10)		

A certidão de dados cadastrais atual.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR:

O imóvel está descrito na matrícula 131.402, como o apartamento de nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Nobre em nome de STELA MARIS DE OLIVEIRA GODOY e FABIO CORREA DE GODOY, alienado à ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

M. 131402 - Pagina: 8/9 - PROT. 1.318.893 - S19110006462M

matrícula: 131.402 data: 04

R.9/131.402 Em 30 de agosto de 2005

Pelo instrumento particular Av.07, **STELA MARIS DE OLIVEIRA GODOY** e seu **CORREA DE GODOY**, já qualificados, **ALIENARAM** em na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei **IMÓVEL**, a **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** em Poá, neste Estado, à Alameda Pedro Cali CNPJ/ME número 00.000.776/0001-01, pelo valor (cota 016, do grupo 012, de consórcio administrados pela fiduciária), pagável na f condições constantes do título **Foi declarado os fins do inciso VI do artigo 24 da Lei 9, valor atribuído ao imóvel é de R\$244.000,00).**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

João Paulo de Souza - Escrivente
 Antonio Roberto Pinto - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. - Substituto
 Renaldo Yada Ta - Escr. Autorizada
 Degenia M. de S.

Av.10/131.402 Em 13 de junho de 2016

Pelo instrumento particular de 2016, lavrado nos termos do § 7º, do artigo Federal nº 9.514/97, complementado pela certidão do prazo sem purgação da mora, extraída do pr notificação decorrente do Protocolo nº 526.418, feita aos devedores fiduciários, **STELA MARIS DE OLIVEIRA GODOY** e seu marido **FABIO CORREA DE GODOY**, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, constituída fiduciariamente através do R.9 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, também já qualificado, atribuindo-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$832.135,00.- Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI.- **Protocolo nº 526.418 de 30/03/2016.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Benedito de Freitas Nairni - Substituto
 Regência M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

M. 131402 - Pagina: 1/9 - PROT. 1.318.893 - S19110006462M - Andreza Leal

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 131.402 data: 01

São Paulo, 02 de abril de 1992

IMÓVEL: Apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Nobre, situado à Avenida João XXIII, nº 550, no 46º Subdistrito Vila Formosa, com área útil ou privativa de 170,170m2, área comum de 174,160m2, encerrando a área total de 344,330m2, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,8482%, estando incluído nos cálculos o direito ao uso da garagem, para guarda de 03 veículos de passeio, mais um depósito, localizados no subsolo do Edifício.

PROPRIETÁRIOS: 1) na proporção de 11,5456% à MICHELE CICCONE, que também se assina MICHEL CICCONE, e sua mulher GIUSEPPINA ANNA CICCONE, brasileiros, comerciantes, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs 2.660.161-BSP/SP e 2.711.996-BSP/SP, CPF/ME (ambos) 038.643.328-34, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida João XXIII, nº 550, apto. 101, Vila Formosa; 2) na proporção de 11,5456% ANTONIO DE BRANDI, industrial, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ELZA TOLEDO DE BRANDI, do lar, brasileiros, RGs-3.979.926-BSP/SP e 2.910.681-BSP/SP, CPF nºs-228.082.218-00 e 135.753.438-88, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Montemagno, nº 465, Vila Formosa; 3) na proporção de 3,8482% NELSON DOS SANTOS ESCALHO, brasileiro, solteiro, engenheiro, RG-8.833.622-BSP/SP, CPF/ME-043.581.238-86, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Balzac, nº 126, Vila Formosa; 4) na proporção de 7,6964% LUIGI CUSSIGH, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA ROSA ZUCCOLLO CUSSIGH, do lar, italiano, RNE. nºs-W-688.592-I-BE/DPMAF e W-688.593-G-SE/DPMAF, CPF/ME(ambos)-115.958.848-15, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Arzedeo Soares, nº 736, aptº 121, Tatuapé; 5) na proporção de 3,8482% TERZILIO CUSSIGH, italiano, RNE-nº-W-688.591-K-SE/DPMAF, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ANESIA PRAYATO CUSSIGH, brasileira, professora, RG-3.932.981-BSP/SP, CPF/ME-nºs-195.474.728-15 e 323.012.088-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Itapeti, nº 933, 1º andar, Tatuapé; 6) na proporção de 3,8482% JOSE LUIZ RUOTOLO, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA ADELIA

continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 18:00h.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRO... Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-05.2017.8.26.0008 e código EB1327D.

Os fragmentos da certidão da matrícula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 19:10 , sob o número WTAT1701604990 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-05.2017.8.26.0008 e código EB1327D.




José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.5 O TERMO DE PENHORA:

De acordo com o termo de penhora de fls. 346 o apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Nobre, situado na Avenida João XXIII, nº 550, no 46º Subdistrito Vila Formosa, está penhorado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fls. 346

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº:	1002345-05.2017.8.26.0008
Classe - Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício
Exequente:	Condomínio Edifício Morada Nobre
Executado:	Stela Maris de Oliveira e outro

Em São Paulo, aos 16 de novembro de 2020, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Nobre, situado na Avenida João XXIII, nº 550, no 46º Subdistrito Vila Formosa, com área útil ou privativa de 170,170m², área comum de 174,160m², encerrando a área total de 344,330m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,8482%, estando incluído nos cálculos o direito ao uso da garagem para guarda de três veículos de passeio, mais um depósito, localizados no subsolo do edifício, sob matrícula 131.402, registrado no 9º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP de propriedade do(a)s ré(u)s Stela Maris de Oliveira e seu marido Fabio Corea de Godoy, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Fabio Correa de Godoy e Stela Maris de Oliveira, CPF nº 029.160.148-02 e 093.142.178-09, RG nº 9.102.655-6 e 17.694.001-7. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO MARDELLI e ADRIANA ZANIBONI CORRAL DE REZENDE, liberado nos autos em 17/11/2020 às 15:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-05.2017.8.26.0008 e código C8B04FC7.

O termo de penhora.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

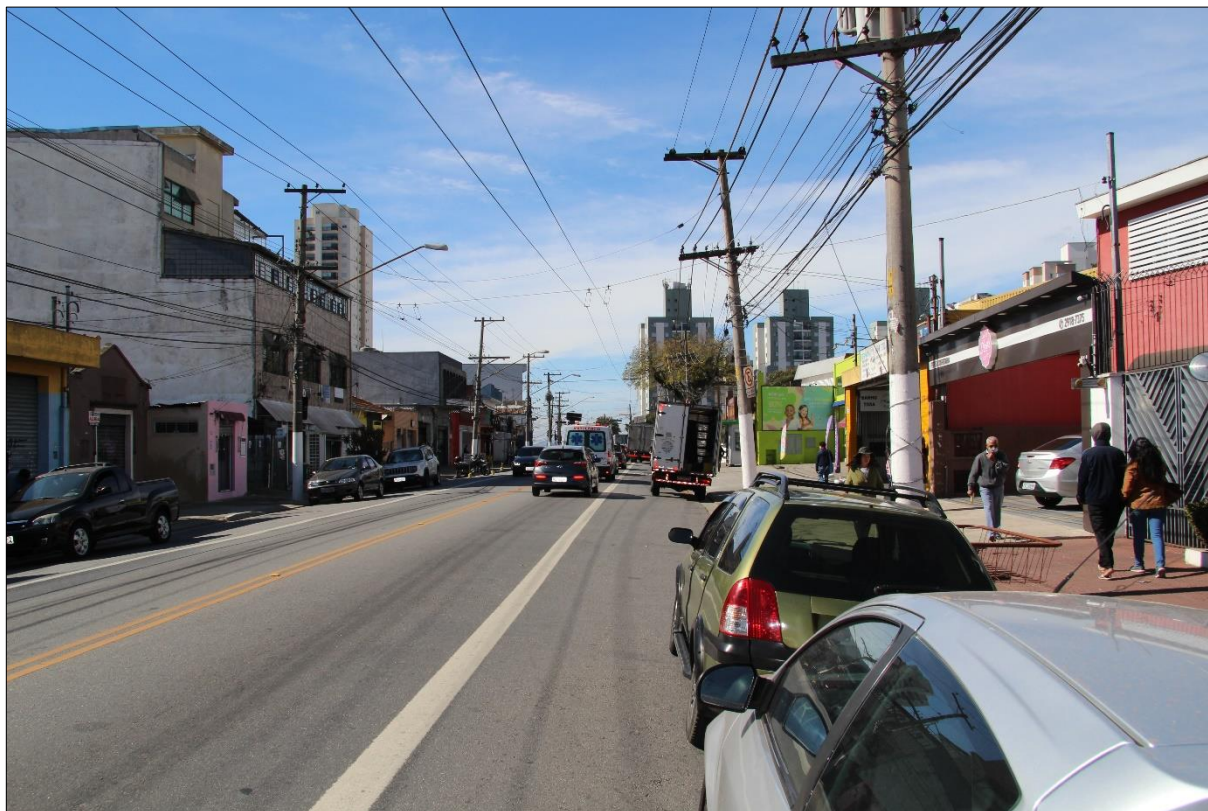
4.6. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região de Vila Formosa, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos de costume. A infraestrutura da região é a usual, com os serviços públicos. Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

4.7. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A avenida João XXIII é pavimentada, com mão dupla e sinalização terrestre de trânsito de acordo com as normas municipais.

A via é provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A avenida João XXIII, em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

5. O IMÓVEL:

A construção tem a estrutura em concreto armado e os fechamentos em alvenaria revestida e pintada.

De maneira geral os apartamentos da construção podem ser classificados como apartamentos de padrão médio.

Os acessos ao imóvel se fazem por portões metálicos, controlados pelos porteiros, voltados para a avenida João XXIII.

O acesso para automóveis se faz pelo portão automático que fica ao lado da entrada para pedestres.

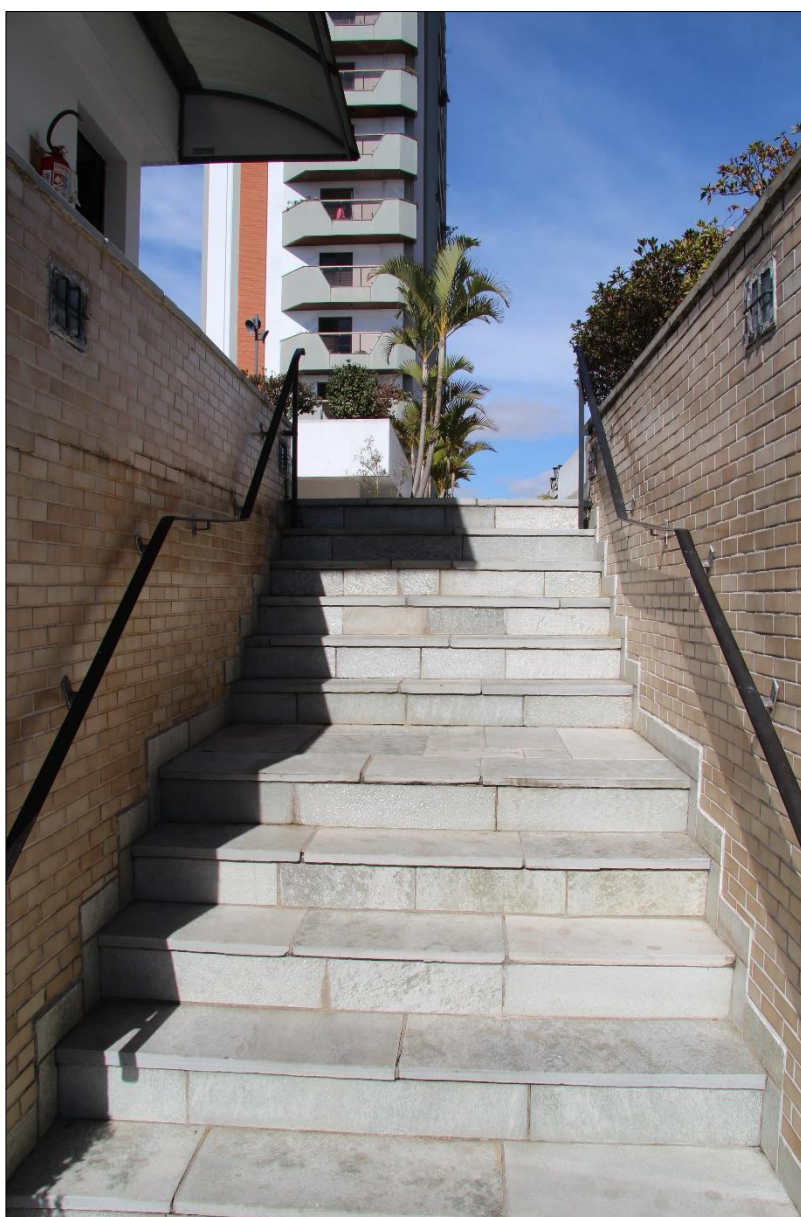


O imóvel visto de sua avenida de acesso.

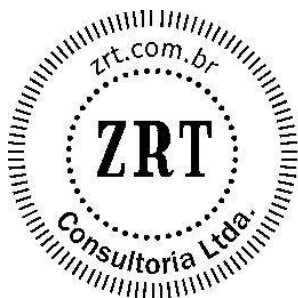


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O acesso para pedestres se faz pelo portão no centro, ao lado da guarita, onde ficam as escadas, que são de concreto revestidas com placas de pedra natural com corrimãos metálicos.



A escada de acesso.

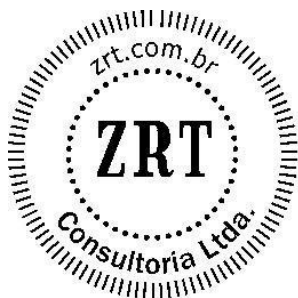


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No térreo, nos fundos e nas laterais do terreno, há piscinas, playground, quadra esportiva e outras instalações de uso comum. Tudo funcionando e em bom estado.



O playground.



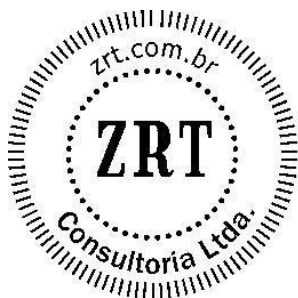
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Nos fundos ficam as piscinas para adultos e crianças, que são azulejadas com o entorno em pedra natural.

As piscinas estão em bom estado de conservação.



As piscinas.

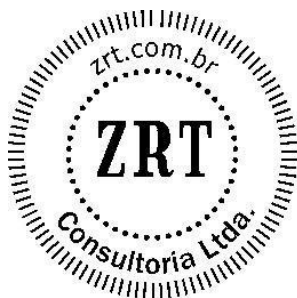


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado das piscinas fica a quadra poliesportiva, que tem o piso pintado sobre cimentado e alambrados metálicos em toda a volta.



A quadra de esportes.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Na churrasqueira o piso é revestido com cerâmica e as paredes são pintadas sobre massa fina.

Há móveis de alvenaria e os equipamentos usuais, tudo em bom estado.



A churrasqueira.



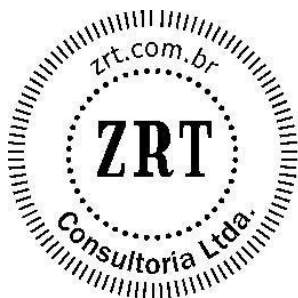
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No corpo de prédio, no térreo, há sala de ginástica, salão de festas, sala de jogos etc.

Na sala de ginástica, onde originalmente funcionava a sala de jogos, o piso é revestido com placas de pedra natural polida, as paredes são pintadas sobre massa corrida e o teto possui molduras em gesso.



A sala de ginástica.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No hall de entrada, as paredes são pintadas sobre massa corrida, o piso é revestido com placas de granito polido sobre cimentado. Há fechamentos em vidro temperado e esquadrias envidraçadas.

Do hall se chega aos elevadores e às outras instalações de uso comum do prédio.



O hall de entrada.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado do hall de entrada fica o hall dos elevadores, que tem os mesmos acabamentos do hall de entrada.

Os elevadores estão em bom estado, são de bom padrão e marca conhecida.



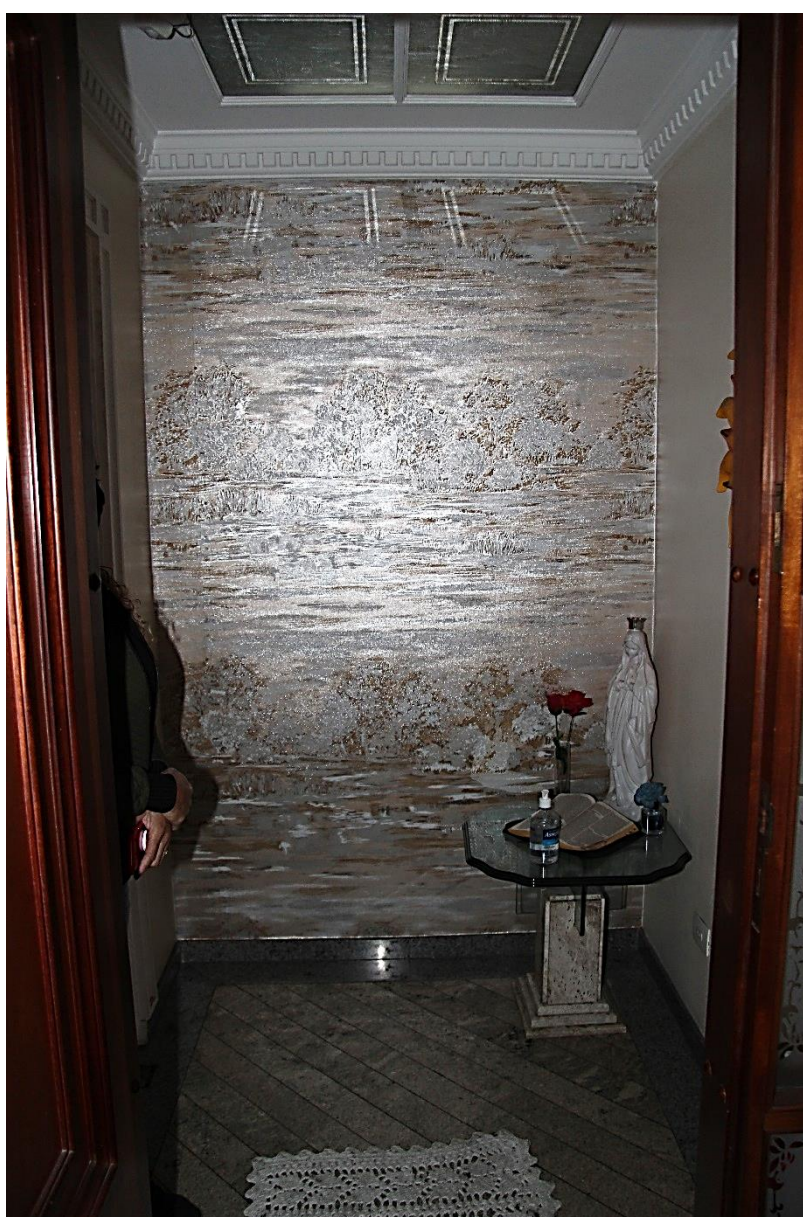
O hall do elevador



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No 10º andar fica o hall de distribuição onde está a entrada para o apartamento 101.

No hall o piso é revestido com placas de pedra natural. As paredes são revestidas com papel decorativo e o forro do teto é de placas de vidro espelhado e sancas de gesso.



O hall de distribuição do 10º andar.

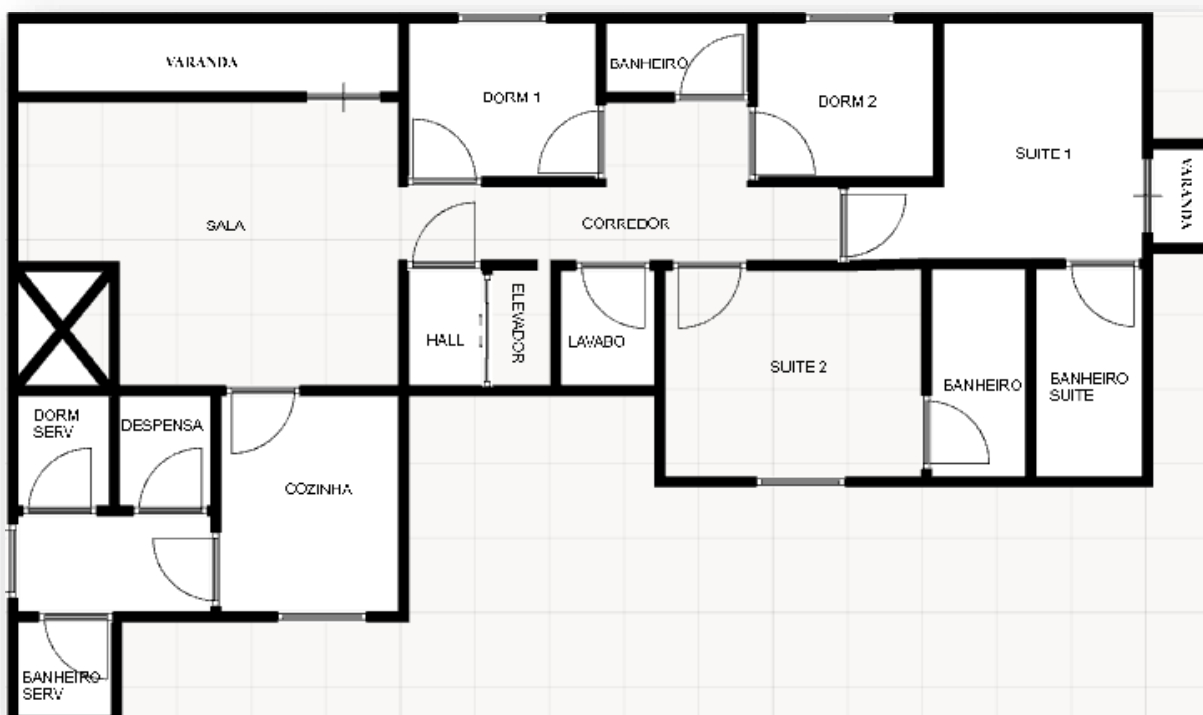


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

6. O APARTAMENTO:

No apartamento há um hall de entrada, uma sala com varanda em dois ambientes, quatro dormitórios, sendo dois do tipo suíte, com banheiro privativo, e um banheiros social, uma cozinha, com despensa e quarto e banheiro de serviço,

No subsolo há três vagas de garagem e um depósito, de exclusivo do apartamento.



O croqui do apartamento sem escala.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

A entrada do apartamento se faz pela sala de estar, que tem o piso revestido com pedra natural polida e as paredes pintadas sobre massa corrida.

O teto possui sancas decorativas em gesso com iluminação embutida.



A sala de estar.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado da sala de estar fica a varanda, que tem o piso revestido com placas de pedra natural, semelhantes às da sala.

Entre a sala e a varanda há uma porta de correr de alumínio envidraçada. O guarda corpo é metálico no padrão do prédio.



A varanda.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado da sala de estar, fica a sala de jantar, que tem os mesmos acabamentos da sala de estar, tanto para o piso quanto para o teto.



A sala de jantar.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No acesso para os dormitórios fica o lavabo, que tem as paredes azulejadas até o teto e o piso revestido com placas de pedra natural polida.

O forro é de gesso pintado, com sancas decorativas.



O lavabo.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Da sala se chega ao corredor íntimo, que tem as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e o piso revestido com cerâmica.



O corredor.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Os dormitórios têm o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

As janelas são envidraçadas com esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



Um dos dormitórios.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Entre os dormitórios fica o banheiro social, que tem o piso revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto.

No banheiro as instalações hidráulicas e elétricas são simples e estão em uso, funcionando normalmente.



O banheiro.

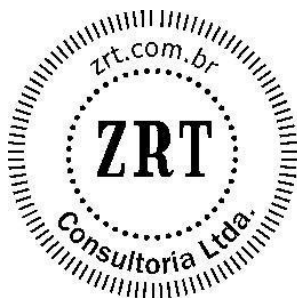


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O apartamento possui duas suítes com características semelhantes. Em ambas o piso é revestido com cerâmica e as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



A suíte.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

A suíte principal conta com um terraço com características de acabamento semelhantes às da varanda da sala.



A varanda da suíte.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Com acesso pela sala de jantar, a cozinha, também tem o piso revestido com placas de pedra natural. As paredes são azulejadas até o teto e as bancadas são de pedra natural polida com cubas de aço inoxidável.

Na cozinha as instalações hidráulicas e elétricas são simples e estão em uso, funcionando normalmente.



A cozinha.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Após a cozinha, fica a área de serviço, que também tem o piso revestido com placas de cerâmica e as paredes azulejadas até o teto.

Tanto na cozinha quanto na área de serviço as janelas são envidraçadas com as esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



A área de serviço.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Na área de serviço ficam o banheiro e o quarto de serviço, que têm os pisos revestidos com cerâmica.

No banheiro as paredes são azulejadas até o teto, e as instalações hidráulicas e elétricas são simples e estão em uso, funcionando normalmente.



O banheiro de serviço.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No dormitório de serviço, o piso acompanha os mesmos acabamentos da área de serviço, as paredes são revestidas com papel de parede sobre massa fina.



O dormitório de serviço.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Na despensa, os acabamentos acompanham o padrão do dormitório de serviço.



A despensa.

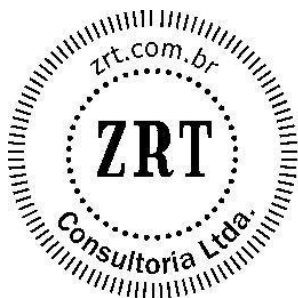


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Na área de serviço, ao lado do banheiro, fica a porta de acesso ao hall de serviço.



A porta de serviço.



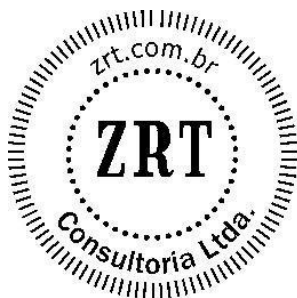
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

7. O HALL DE SERVIÇO:

No hall do elevador de serviço o piso é revestido com cimentado polido e as paredes pintadas sobre massa fina.



O hall do elevador de serviço.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

8. AS VAGAS DE GARAGEM:

Com acesso tanto pelas escadas quanto pelos elevadores, as garagens ficam no subsolo.

O apartamento conta com três vagas exclusivas nas garagens, que têm o piso cimentado e demarcado com linhas pintadas em amarelo.



As vagas de garagem.



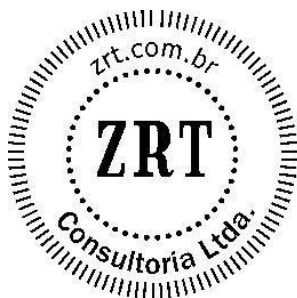
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

9. O DEPÓSITO NO SUBSOLO:

Nas proximidades da rampa do estacionamento, fica o depósito de uso exclusivo do imóvel avaliando.



O depósito no subsolo.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

10. O VALOR DO APARTAMENTO:

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel o jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

10.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão médio.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/2017.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

10.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 19:10 , sob o número WTAT21701604990. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-05.2017.8.26.0008 e código EB1327D.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequadas ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left(1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right) \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região, como se observa na especificação do item 4.3.

10.4. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos.

As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Três dos elementos utilizados no comparativo estão no mesmo local do imóvel paradigma e os outros três elementos estão próximos, como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

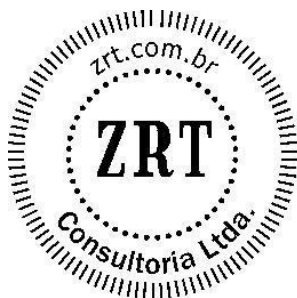
Endereço: Avenida João XXIII, 550
Bairro: Vila Formosa – São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.090.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 30 anos
Área construída: 185,00 m² Vaga (s): 3

Fonte: Imobiliária Casa Mineira
Informante: Sr.
Telefone: (11)





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

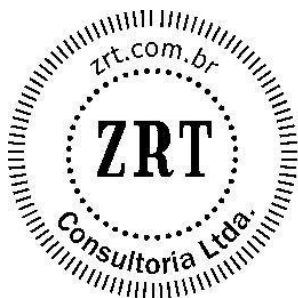
Endereço: Avenida João XXIII, 550
Bairro: Vila Formosa – São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 900.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 30 anos
Área construída: 185,00 m² Vaga (s): 3

Fonte: Imobiliária MBI
Informante: Sr. Marcio
Telefone: (11) 2339-7000





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida João XXIII, 550
 Bairro: Vila Formosa – São Paulo

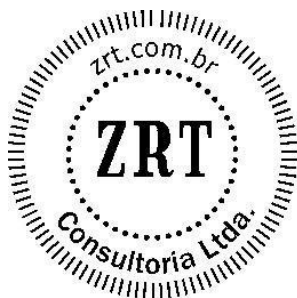
Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 1.155.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
 Conservação: C Idade: 30 anos
 Área construída: 185,00 m² Vaga (s): 3

Fonte: Imobiliária SOFLATS
 Informante: Sr. Pedro/Ana
 Telefone: (11) 30590846



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 19:10 , sob o número WTAT21701604990 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-05.2017.8.26.0008 e código EB1327D.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

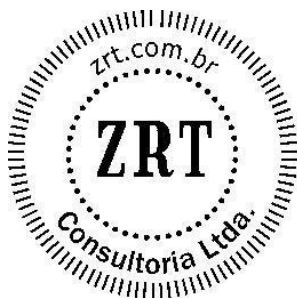
Endereço: Rua Balzac, 15
Bairro: Vila Formosa – São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 850.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 30 anos
Área construída: 106,00 m² Vaga (s): 2

Fonte: SPECIAL IMOVEIS
Informante: Sr. Rodrigo
Telefone: (11) 26726672





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Argonauta, 310
Bairro: Vila Formosa – São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 850.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 30 anos
Área construída: 130,00 m² Vaga (s): 4

Fonte: SPECIAL IMOVEIS
Informante: Sr. Rodrigo
Telefone: (11) 26726672





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Montemagno, 2.995
Bairro: Vila Formosa – São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.060.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 30 anos
Área construída: 260,00 m² Vaga (s): 3

Fonte: CELERE IMOVEIS
Informante: Sr.
Telefone: (11) 937050425





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

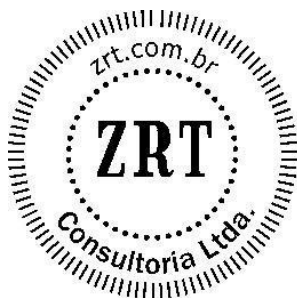
10.5. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 3.629,06, e dentre os SEIS elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

Cálculos			Avaliando	
Elementos	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m ²)	187,00
1	R\$ 5.754,11	R\$ 5.754,11	Vaga (s)	3
2	R\$ 4.890,18	R\$ 4.890,18	Índice Fiscal	R\$ 830,00
3	R\$ 6.248,56	R\$ 6.248,56	Idade Real ou Estimada (anos)	30
4	R\$ 5.026,11	R\$ 5.026,11	Coef. Conserv.	2,52%
5	R\$ 4.365,26	R\$ 4.365,26	Fator Obsoles.	0,687
6	R\$ 5.392,16	R\$ 5.392,16	Padrão	1,260
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	R\$ 3.629,06

Saneamento		
Elemento	Equivalente	Aproveitáveis
1	R\$ 5.754,11	R\$ 5.754,11
2	R\$ 4.890,18	R\$ 4.890,18
3	R\$ 6.248,56	R\$ 6.248,56
4	R\$ 5.026,11	R\$ 5.026,11
5	R\$ 4.365,26	R\$ 4.365,26
6	R\$ 5.392,16	R\$ 5.392,16
Limite Inferior (-30%)	R\$ 3.695,58	R\$ 3.695,58
Média	R\$ 5.279,40	R\$ 5.279,40
Limite Superior (30%)	R\$ 6.863,21	R\$ 6.863,21
Valor Homogeneizado		R\$ 3.629,06
Valor do Apartamento		R\$ 678.633,54
Valor da (s) vaga (s)		R\$ 163.307,54
Valor do Imóvel Avaliando		R\$ 841.941,07

As tabelas.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

11. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor do o apartamento nº 101, do Edifício Morada Nobre na avenida João XXIII, nº 550, Vila Formosa, São Paulo – SP é de:

R\$ 841.941,⁰⁷

Oitocentos e quarenta e um mil, novecentos e quarenta e um reais.

Em setembro de 2021

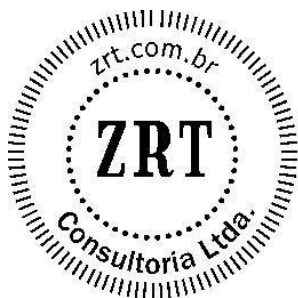
A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas nos títulos e plantas fornecidos.

ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial Habilitado no TJSP, atesto que:

- 1º Vistoriei pessoalmente o imóvel avaliando na data informada no laudo oficial;
- 2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto da avaliação;
- 3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;
- 4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Oficial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados e pesquisas, todos verdadeiros e corretos.
- 5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

12. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 51 (cinquenta e uma folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira.

Perito Judicial.

Arquiteto.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.