

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Processo 1112917-04.2021.8.26.0100
Perito Judicial Ronildo Dias



M.M. JUÍZ DE DIREITO CARAMURU AFONSO FRANCISCO DA 18ª VARA CIVEL DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO (SP).

Processo Digital nº: **1112917-04.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Sp New Home**
Executado: **Esser Mabruk Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Perito: Ronildo Dias Cerqueira

RONILDO DIAS CERQUEIRA, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^o., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

São Paulo, 16 de setembro de 2022

Termos em que,
Pede deferimento.

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 11/05/2022, o Perito RONILDO DIAS CERQUEIRA, matrícula nº 48029 do Portal de Auxiliares do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi nomeado pelo M.M. JUÍZ DE DIREITO CARAMURU AFONSO FRANCISCO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL 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 1112917-04.2021.8.26.0100

I – HISTÓRICO

Aos 12/05/2022, o Perito acima designado deu início na análise dos autos da ação judicial nº 1112917-04.2021.8.26.0100, processo eletrônico no portal do Tribunal de justiça da 18ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Em 12/05/2022 foi iniciada análise de documentos e busca de dados de mercado para elaboração do laudo. **Em 14/09/2022 foi realizada a diligência de vistoria e verificação dos imóveis:**

Matrícula n.º 96.884 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição:

Um apartamento residencial de nº 416 locado no 4º andar do Condomínio SP New Home, sito a Rua dos Timbiras, 395 – Santa Efigênia – São Paulo – SP / CEP: 01208-011

II – OBJETO DO LAUDO



República Federativa do Brasil fis. 131
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-05
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
96.884

Ficha
01

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1
São Paulo, 18 de agosto de 2016

IMÓVEL: Apartamento n. 416, localizado no 4.º pavimento do CONDOMÍNIO SP NEW HOME, situado na rua dos Timbiras, n. 395, esquina da avenida Ipiranga, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área privativa de 36,000m², a área comum de 35,983m², já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, individual e indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 71,983m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,43661%.

CONTRIBUINTE: 008.092.0120-8 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ESSER MABRUK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 14.355.449/0001-87, com sede nesta Capital, na rua Haddock Lobo, n. 1.307, 14.º andar, Jardins.

REGISTRO ANTERIOR: R. 01 de 04/03/2013 e R. 09 de 18/08/2016 (instituição e especificação de condomínio), ambos da matrícula n. 90.394, deste Registro de Imóveis.

CASSIA APARECIDA SÉRGULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta

Av. 01 / 96.884 remissão

Em 18 de agosto de 2016 - Prot. 298.147 (12/07/2016)

Conforme R. 05 da matrícula n. 90.394, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os outros 243 apartamentos do Condomínio SP New Home, encontra-se hipotecado ao **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede nesta Capital, na avenida Paulista, n. 2.100, nos termos da cédula de crédito bancário n. 000.335-2, emitida aos 29 de novembro de 2013, aditada aos 20 de janeiro de 2014 e aos 17 de fevereiro de 2014, para garantia da dívida de R\$ 23.000.000,00, que será paga no prazo de 6 meses, em prestações mensais, vencendo-se a primeira em 04/12/2016. Data do término da carência e apuração da dívida: 04/11/2016. Juros: às taxas nominal de 9,2937% ao ano e efetivas de 0,8083% ao mês e 9,70% ao ano, acrescido da taxa referencial ao ano.

CASSIA APARECIDA SÉRGULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 008.092.0404-5	EXERCÍCIO 2022	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2022
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R DOS TIMBIRAS, 395 - AP 416 1 VG
STA EFIGENIA COND SP NEW HOME CEP 01208-012
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS TIMBIRAS, 395 - AP 416 1 VG
STA EFIGENIA COND SP NEW HOME CEP 01208-012

Contribuinte(s):

CNPJ 14.355.449/0001-87 ESSER MABRUK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.554
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.554
Testada (m): 0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 72
Área ocupada pela construção (m²): 1.242
Ano da construção corrigido: 2016
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÍDA 72	X 2.981,00	X 0,9600				CONSTRUÇÃO 206.047,00	X 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.554	X 4.973,00	X 1,0000	X 1,3000	X 1,6000	X 0,0044	TERR INCORPORADO 70.728,00	X 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X	X	X	X	TERR NÃO INCORPORADO	X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
278.775,00	X 0,010	+ -578,78	= 2.190,97	X 1,000000	+ -641,97	= 1.549,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X	+	=	X	+	= 0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.549,00	- 0,00	+ 0,00	= 1.549,00	14/02/2022



III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera celular ASUS_X00PD e trena eletrônica GLM 80 PROFESSIONAL – MARCA BOSCH.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Tendo por padrão algumas características do imóvel, principalmente área construída e localização.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhante e geolocalização semelhante, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a avaliação visual e técnica referente ao imóvel objeto desse laudo.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel **em 14/09/2022**.

O Apartamento encontra-se em uma região estratégica do Centro de São Paulo em uma localização privilegiada e uma das mais valorizadas de São Paulo, tendo em seu entorno toda a infra estrutura necessária de bairros desenvolvidos.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária nos autos do processo nº 1112917-04.2021.8.26.0100



VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado, pela principal característica georeferenciada. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor dos imóveis (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Tendo em vista a informatização dos portais de negociação imobiliária, para pesquisa de valores, foram consultados portais especializados e bem conceituados na comercialização de imóveis com algumas características dos objetos deste laudo.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

- Matrícula 96.884
- área útil: 36m²
- área comum: 35,983m²

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento com 1 quarto, 1 banheiro, 1 cozinha integrada com a lavanderia, 1 sala e sacada e uma vaga de garagem, anexo toda a área comum; bicicletário, piscina coberta, dois elevadores, salão de festas, espaço gourmet, academia, espaço zen, e lavanderia.

X – 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 objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do imóvel; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.



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

Com as amostras encontradas na pesquisa e 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

VALOR ARBITRADO

R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 17 de setembro de 2022.

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7



ANEXOS

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos;

ANEXO III: Mapa de Localização;

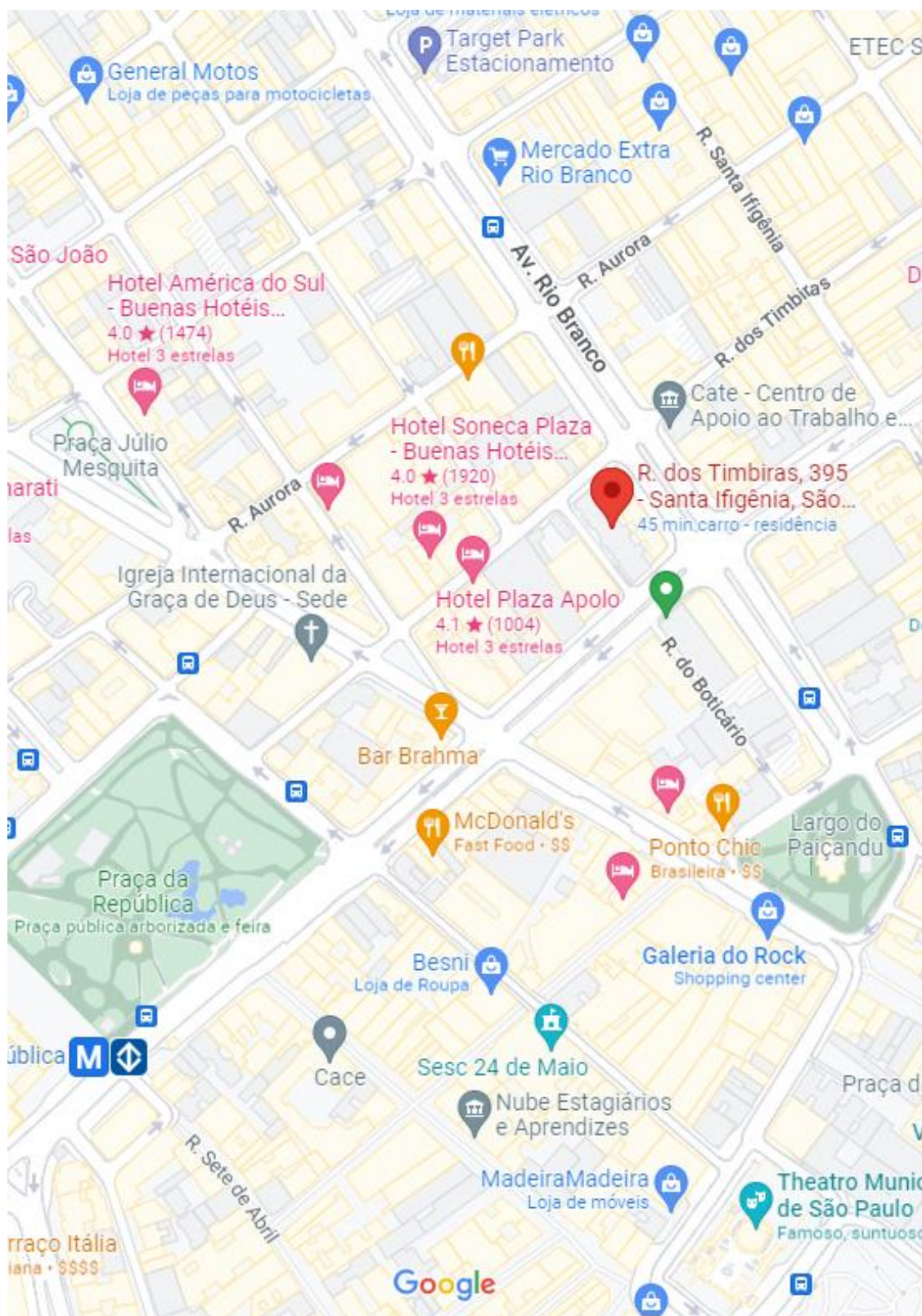
ANEXO IV: Fotografias;



ANEXO II: Memorial de cálculo

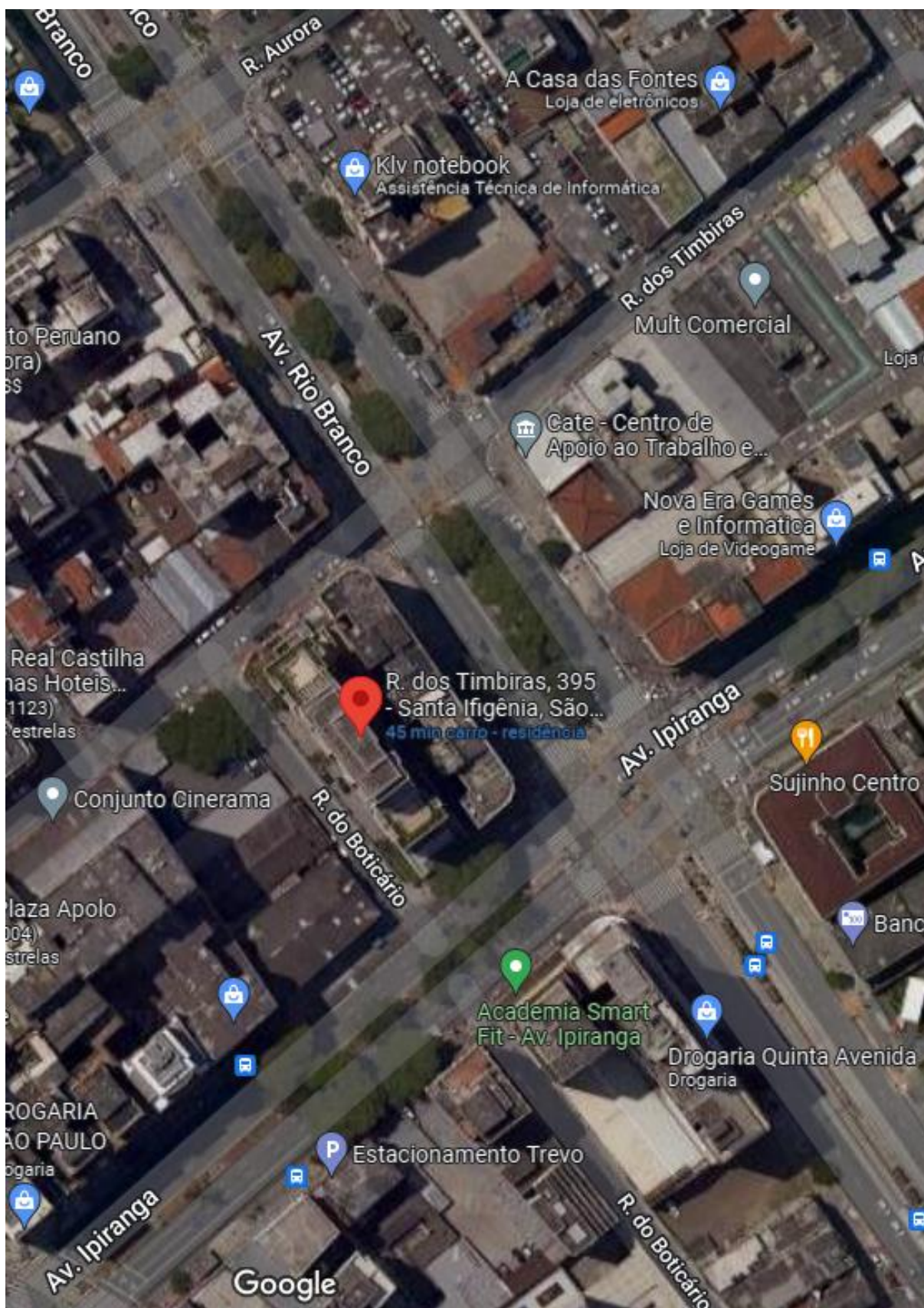
Memorial de Calculo					
AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO M² DO APARTAMENTO / AREA PRIVATIVA					
MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M² DAS 12 AMOSTRAS PESQUISADAS					
Média aritmética:	Soma do Valor do m2 das 12 amostras	=	R\$ 115.031,98	=	R\$ 9.586,00
	12 (amostras)		12		
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média aritmética:	36	x	R\$ 9.586,00	=	R\$ 345.095,95
MÉDIA HOMOGEINIZADA					
Média Homogeinizada	Soma do Valor do m2 das 10 amostras	=	R\$ 94.855,56	=	R\$ 9.485,56
	10 (amostras)		10		
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média Homogeinizada	36	x	R\$ 9.485,56	=	R\$ 341.480,00
Obs. Foram retirados os valores das amostras nº 2 e nº 5 (maior e menor valor)					
MÉDIA PONDERADA					
Valor do m² do imovel na média aritmética:	R\$ 9.586,00	x	20%	=	R\$ 11.503,20
	R\$ 9.586,00	x	-20%	=	R\$ 7.668,80
foram retirados todos os valor maiores que R\$ 11.503,20 e menores que R\$ 7.668,80 - sobraram 11 amostras					
Média Ponderada	Soma do Valor do m2 das 11 amostras	=	R\$ 103.504,20	=	R\$ 9.409,47
	11 (amostras)		11		
Valor do imóvel:	Area Total do imóvel em m²	x	Valor do m² médio		
Valor do imóvel na média Ponderada	36	x	R\$ 9.409,47	=	R\$ 338.741,03
VALOR DO IMÓVEL					
Valor médio Estimado do imovel	R\$ 341.772,33				
Limite inferior :	R\$ 307.595,09			(variação até o máximo de -10%)	
Limite Superior:	R\$ 375.949,56			(variação até o máximo de +10%)	
Valor médio do m² arbitrado:	R\$ 352.000,00	:	36,00	=	R\$ 9.777,78

ANEXO III – Mapa de Localização do Imóvel



Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020
Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827

Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia



Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020
Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827
Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia



ANEXO V: Fotografias

Portaria do Prédio





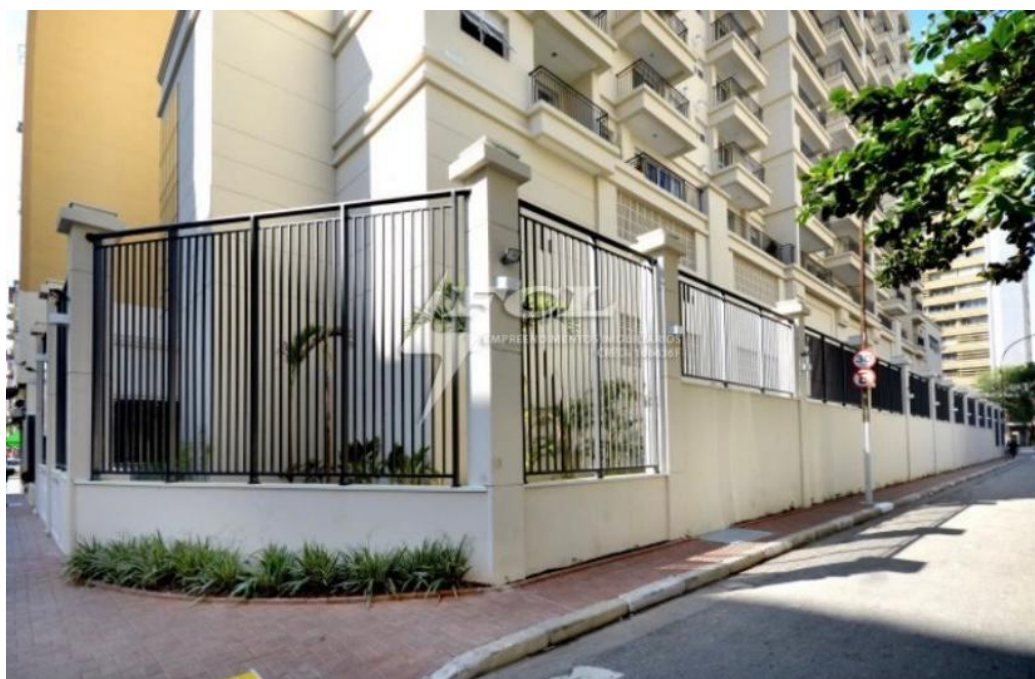
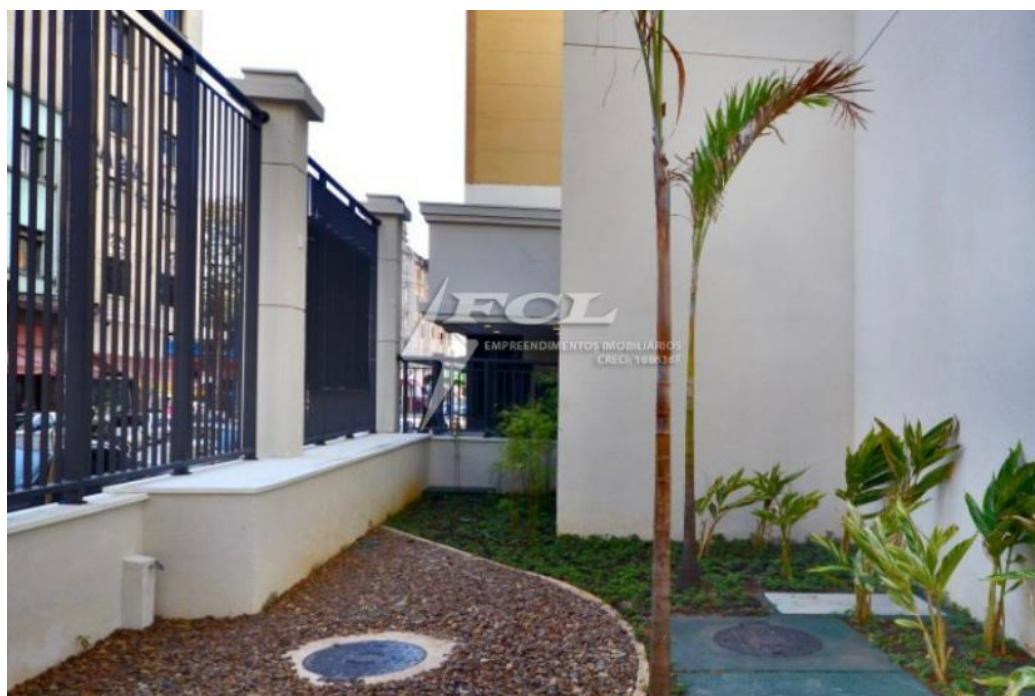
Avenida Manuel Pimentel, 317 – Sala 1 – Jardim Planalto – São Paulo – SP / CEP: 03983-020

Telefones: (11) 4214-8026 / (11) 94378-1827

Email: rdcservicoengenharia@gmail.com / Instagram: @rdc_engenharia



Entrada Prédio





Piscina



Elevadores



Academia



Lavanderia



Salão de Festas



Sala Zen



Vista Sacada



Sala de Estar



Cozinha



Banheiro Social



Dormitório



LAUDO DE AVALIAÇÃO - Processo 1112917-04.2021.8.26.0100
Perito Judicial Ronildo Dias



ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 24 páginas todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última para processos físicos ou assinados eletronicamente para processos eletrônicos.

São Paulo, 17 de setembro de 2022

RONILDO DIAS CERQUEIRA
Perito Judicial Avaliador
CREA/SP 507.057.062-7