2894

1009165-89.2021.8.26.0011

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS.

Autos do Processo n°.:1009165-89.2021.8.26.0011
Autora: CONDOMÍNIO BOSQUE DE SÃO FRANCISCO.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, movido por CONDOMÍNIO BOSQUE DE SÃO FRANCISCO, em face de LUIZ ANTÔNIO RIBEIRO LATORRE (espólio), em atenção à decisão de fls. 164, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

zrt.com.br ZRT Consultoria Ltda.
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 164, que ordena a realização da perícia nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, movido por CONDOMÍNIO BOSQUE DE SÃO FRANCISCO, em face de LUIZ ANTÔNIO RIBEIRO LATORRE (espólio). Trata-se da avaliação do apartamento penhorado nos autos.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 164, 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:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Bassi de Melo**

Vistos,

Fls.163: Para avaliação do imóvel nomeio o Dr. José Carlos Rodrigues Teixeira, intime-se-o para estimativa dos honorários, autorizado o envio de SENHA do processo. Honorários periciais devem ser depositados pelo exequente.

Havendo impugnação ao valor dos honorários, tornem ao Perito para manifestação. Com a resposta, dê-se vista às partes e tornem após conclusos.

Nos autos o valor, intime-se o Jusriperito para o início dos trabalhos. Laudo em 30 dias.

Após a apresentação do laudo, fica deferido o levantamento dos honorários em favor do perito.

Int.

São Paulo, 06 de abril de 2022.

O fragmento da decisão de fls. 164.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

3. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário às vistorias ao imóvel.

A primeira vistoria ocorreu no dia 31 de agosto de 2022, e ainda que a data tenha sido marcada com antecedência suficiente, não havia quem pudesse nos receber no apartamento.

A segunda tentativa ocorreu no dia 21 de setembro de 2022, quando também não havia quem nos recebesse no apartamento.

A terceira vistoria foi feita no dia 23 de novembro de 2022 com ordem de arrombamento e ordem de acompanhamento por oficial de justiça.

Nas vistorias foram observadas as situações, os dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide.

As datas das vistorias, foram comunicadas com antecedência suficiente para que os interessados pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos, no entanto, os proprietários do imóvel não estavam presentes na primeira e segunda data marcada, sendo necessária a expedição de mandado de acompanhamento com ordem de arrombamento para a conclusão da perícia.

Ainda que tenha sido determinado, oficial de justiça não compareceu no dia marcado para a terceira tentativa. Constatada a presença da possuidora, sra. Paula, que não autorizou nosso acesso ao apartamento, foi solicitado o reforço policial, que está descrito no BOPM 2022.11.23.016123. Foi necessário o arrombamento do apartamento.

A terceira vistoria foi acompanhada pela moradora, sra. Paula Simone Lannone, pelo zelador, sr. Jacques Douglas Drusqui e pelo policial encarregado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel vem descrito como o apartamento de n° 812 no 8° pavimento duplex do " BLOCO 1" do Condomínio "BOSQUE DE SÃO FRANCISCO", à rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo n° 03, esquina com a rua Guido Mazzoni, no 13° subdistrito Butantã - São Paulo.



A localização do imóvel visto do alto (Google Earth Pro®).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.013 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. F 365 do setor n°. 160.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela rua Lopes Portana e a rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo para onde está voltado o acesso ao imóvel, na altura do número 03 esquina com a rua Guido Mazzoni.



O imóvel na quadra fiscal.

1009165-89.2021.8.26.0011

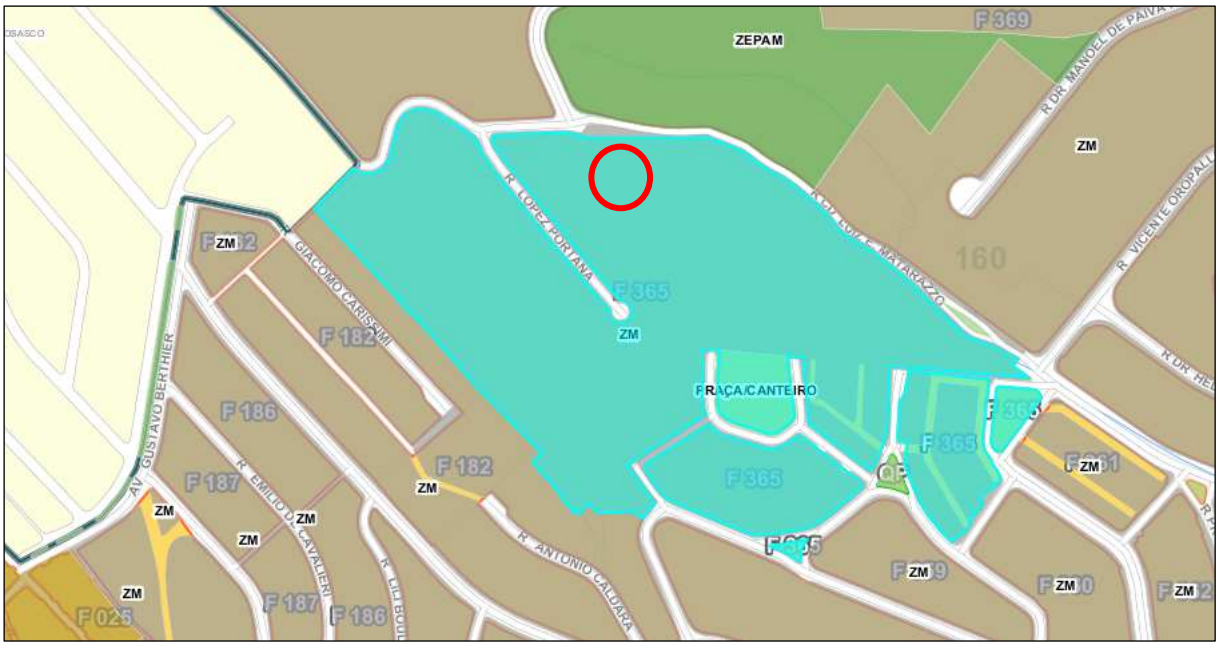
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

4.2. O ZONEAMENTO:

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está cadastrado como contribuinte municipal número 160.365.0300-7 , em nome de Luiz Antônio Ribeiro Latorre.

Segundo a Municipalidade a construção atual foi erigida em 2007 e tem área total de 270 m².



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 160.365.0300-7

Local do Imóvel:
R CONDE LUIZ E MATARAZZO, 3 - AP 812
BLOCO I CD BOSQUE DE SAO FRANCISCO CEP 05356-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONDE LUIZ E MATARAZZO, 3 - AP 812
BLOCO I CD BOSQUE DE SAO FRANCISCO CEP 05356-000

Contribuinte(s):
CPF 072.161.728-09 LUIZ ANTONIO RIBEIRO LATORRE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.640	Testada (m):	217,65
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0060
Área total (m²):	11.640		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	270	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	7.628	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2007		

Valores de m² (R$):

- do terreno:	1.271,00
- da construção:	2.177,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	123.379,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	517.256,00
Base de cálculo do IPTU:	640.635,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/03/2023, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 06/12/2022
Número do Documento: 2.2022.015656821-5
Solicitante: JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.876.706-10)

A certidão de dados cadastrais atual.

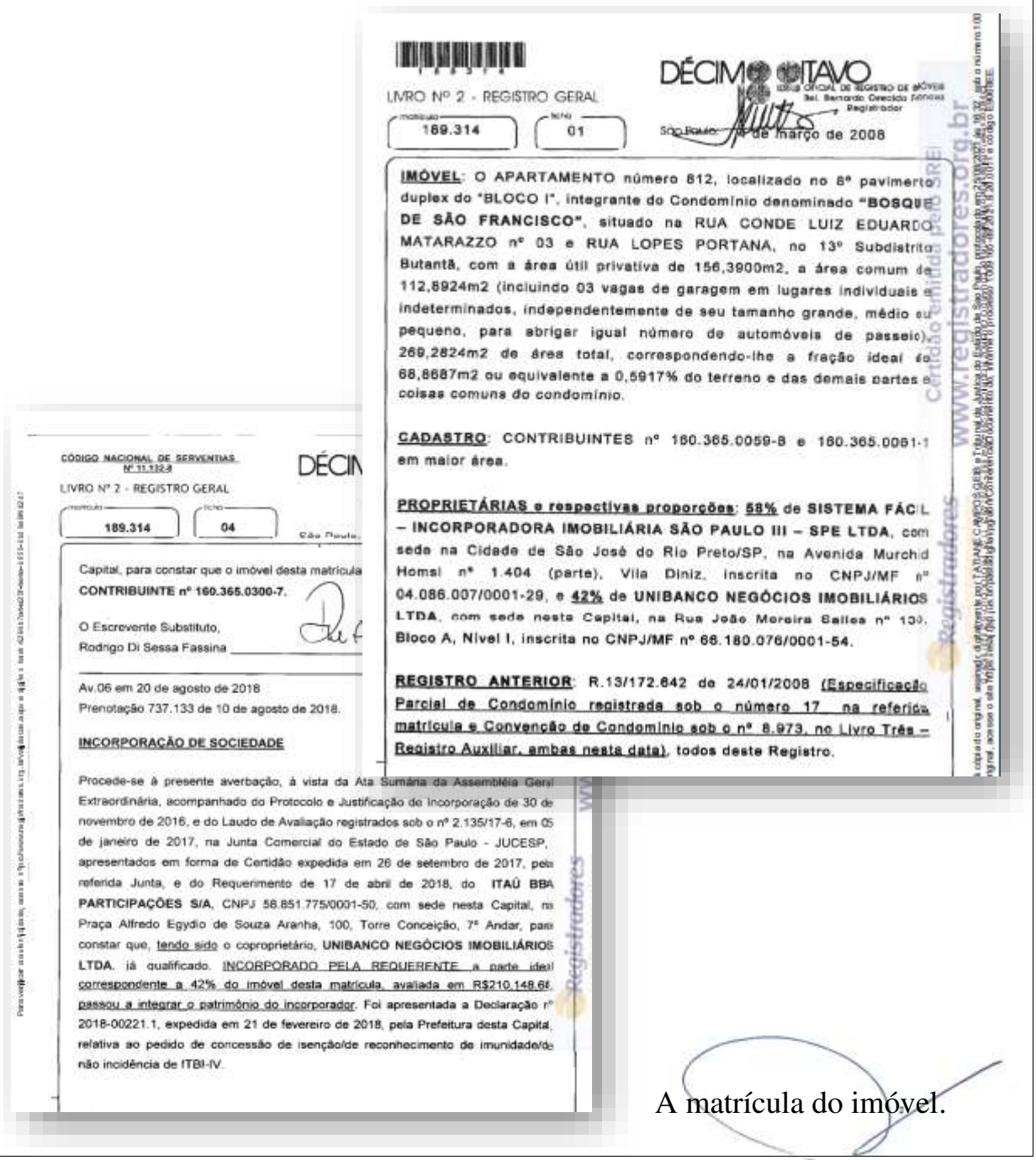
1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

ZRT Consultoria Ltda. zrt.com.br
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR:

O imóvel está descrito na matrícula 189.314, como o apartamento de n° 812, localizado no 8° pavimento duplex do BLOCO 1 do Condomínio " BOSQUE DE SÃO FRANCISCO", à rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo n° 03, e rua Lopes Portana, no 13° subdistrito Butantã - São Paulo.



DÉCIMO OITAVO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
189.314 | 01
São Paulo, 4 de março de 2008

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 812, localizado no 8º pavimento duplex do "BLOCO I", integrante do Condomínio denominado **"BOSQUE DE SÃO FRANCISCO"**, situado na RUA CONDE LUIZ EDUARDO MATARAZZO nº 03 e RUA LOPES PORTANA, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil privativa de 156,3900m2, a área comum de 112,8924m2 (incluindo 03 vagas de garagem em lugares individuais e indeterminados, independentemente de seu tamanho grande, médio ou pequeno, para abrigar igual número de automóveis de passeio), 269,2824m2 de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 68,8687m2 ou equivalente a 0,5917% do terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTES nº 160.365.0059-8 e 160.365.0051-1 em maior área.

PROPRIETÁRIAS e respectivas proporções: **58%** de **SISTEMA FÁCIL – INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO PAULO III – SPE LTDA**, com sede na Cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Murchid Homsi nº 1.404 (parte), Vila Diniz, inscrita no CNPJ/MF nº 04.086.007/0001-29, e **42%** de **UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua João Moreira Salles nº 130, Bloco A, Nível I, inscrita no CNPJ/MF nº 66.180.076/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR: R.13/172.642 de 24/01/2008 (Especificação Parcial de Condomínio registrada sob o número 17 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 8.973, no Livro Três – Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Registro.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
189.314 | 04

Capital, para constar que o imóvel desta matrícula **CONTRIBUINTE nº 160.365.0300-7.**

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.06 em 20 de agosto de 2018
Prenotação 737.133 de 10 de agosto de 2018.

INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE

Procede-se à presente averbação, à vista da Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária, acompanhado do Protocolo e Justificação de Incorporação de 30 de novembro de 2016, e do Laudo de Avaliação registrados sob o nº 2.135/17-6, em 05 de janeiro de 2017, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentados em forma de Certidão expedida em 26 de setembro de 2017, pela referida Junta, e do Requerimento de 17 de abril de 2018, do **ITAÚ BBA PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 58.851.775/0001-50, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Conceição, 7º Andar, para constar que, tendo sido o coproprietário, **UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** já qualificado, INCORPORADO PELA REQUERENTE a parte ideal correspondente a 42% do imóvel desta matrícula, avaliada em R$210.148,68, passou a integrar o patrimônio do incorporador. Foi apresentada a Declaração nº 2018-00221.1, expedida em 21 de fevereiro de 2018, pela Prefeitura desta Capital, relativa ao pedido de concessão de isenção/de reconhecimento de imunidade/de não incidência de ITBI-IV.

A matrícula do imóvel.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

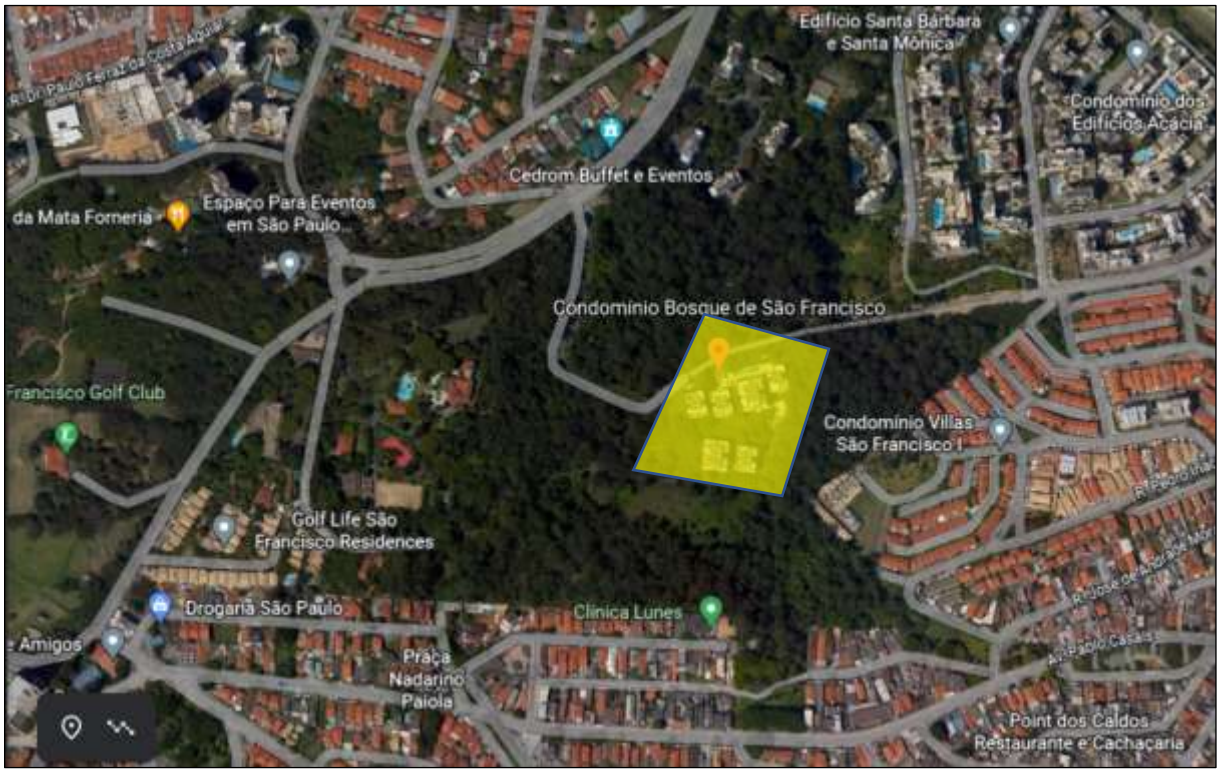
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

5. A DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região do Rio Pequeno, em que está o imóvel, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos e serviços públicos de costume. A infraestrutura da região é a usual.

Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

O condomínio é cercado por áreas verdes e fica ao lado do parque Colina de São Francisco, que é uma importante área verde da região.



O entorno do imóvel visto do alto (Google Earth Pró®).

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, 🕒 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

4.7. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo, no trecho em frente ao imóvel, é pavimentada, 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 rua Luiz Eduardo Matarazzo em frente ao imóvel.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

1009165-89.2021.8.26.0011

6. O IMÓVEL:

O prédio tem 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 superior.

Os acessos ao imóvel se fazem por portões metálicos, controlados pelos porteiros, voltados para a rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo.

O acesso de automóveis para o estacionamento se faz pelo portão automático que fica próximo à entrada para pedestres .



A guarita do imóvel vista da rua de acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No térreo, no entorno da edificação, há piscina, quadra poliesportiva, salão de festa, pista de skate, playground, sauna, academia, espaço gourmet, churrasqueira. Tudo em bom estado de conservação.

Entre a guarita e o hall de entrada há uma alameda pavimentada.



A alameda de entrada.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Para se chegar da alameda ao térreo se passa pelo hall de entrada, que tem o piso revestido com porcelanato, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida, e detalhes com madeira, a esquadria é envidraçada.



O hall de entrada.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, 🕒 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Do hall de entrada, pelas escadarias, se chega ao pavimento intermediário onde há uma sala social, com os acabamentos semelhantes aos do hall.



A sala do pavimento intermediário.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No pavimento térreo há outro hall, de onde se chega às alamedas de acesso aos blocos e outros equipamentos do condomínio.

As alamedas internas são descobertas e têm o piso revestido com placas de pedra natural. As alamedas são guarnecidas por jardineiras.



As alamedas internas.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Existem duas piscinas, uma para adultos e outra redonda para crianças, o piso do entorno é revestido com pedra natural e as espreguiçadeiras de boa qualidade ficam em torno das piscinas.



A piscina com raia.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

A piscina para crianças também é revestida com pastilhas de cerâmica de padrão atual e em um bom estado de conservação.



A piscina infantil.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

A quadra poliesportiva está em reforma, o piso é cimentado e é cercada por uma tela de proteção com alambrado.



A quadra poliesportiva.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

Há vários salões de festas, nos pavimentos térreos dos blocos.

Nos salões os pisos são revestidos com porcelanato, as paredes têm detalhes revestidos com madeira, e os forros são pintados sobre gesso com a iluminação embutida.



Os salões de festas.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

A pista de skate é cimentada e possui barras de ferro para proteção, em seu entorno o piso é revestido com pedra natural.



A pista de skate.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No playground os brinquedos são feitos de madeira, e o piso é revestido com placas de grama sintética.

Tudo de padrão atual e em um bom estado de conservação.



O playground.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

A sauna, que fica ao lado do salão e ginástica, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto estão pintados sobre massa corrida.



A sauna.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sauna fica a academia, que tem o piso revestido com placas de borracha. As paredes e o teto são pintados sobre massa corrida, e a iluminação é embutida.

Tudo em um bom estado de conservação.



A academia.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

Também no térreo de uma das torres, há um espaço gourmet, que tem o piso revestido com porcelanato, a bancada é de pedra natural polida, o forro é metálico e a esquadria é de alumínio no padrão do prédio.

Tudo em um bom estado de conservação.



O espaço gourmet.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

As churrasqueiras têm o piso e a bancada revestidos com pedra natural, a estrutura do telhado é de madeira com telhas metálicas.



Uma das churrasqueiras.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

As churrasqueiras têm áreas de apoio cobertas com vidro.

As churrasqueiras têm fornos a lenha e as bancadas revestidas com pedra natural.



A outra churrasqueira.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

O acesso aos blocos pode ser feito diretamente pelas garagens nos subsolos ou pelas alamedas do térreo. O edifício Sibipiruna, ou bloco 1, fica nas proximidades da guarita, na porção norte do condomínio. O acesso aos apartamentos se dá pelo hall no pavimento térreo.



O acesso ao edifício Sibipiruna.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No 8º andar fica o hall de distribuição que dá acesso aos elevadores e a entrada para o apartamento n° 812.

O hall tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



O hall de distribuição do 8º andar.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

6. O APARTAMENTO:

A entrada do apartamento se faz exclusivamente pelo hall. A porta de entrada é de madeira pintada na cor branca e a parede é pintada sobre massa corrida.



A porta de entrada do apartamento.

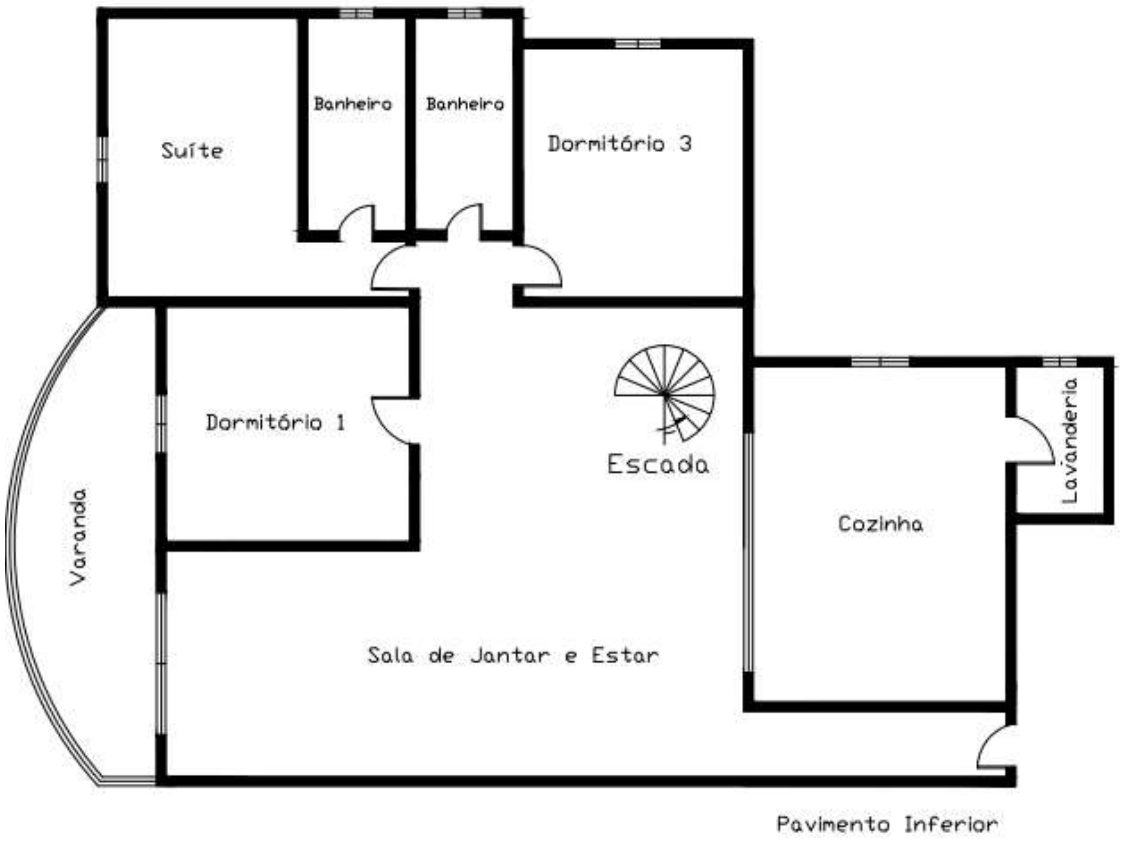
1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

O apartamento é divido em dois pavimentos.

No pavimento inferior ficam os três dormitórios, os banheiros, a sala de estar e jantar, a cozinha e a lavanderia.

No pavimento superior fica a churrasqueira, o banheiro social e um quarto servindo como depósito.



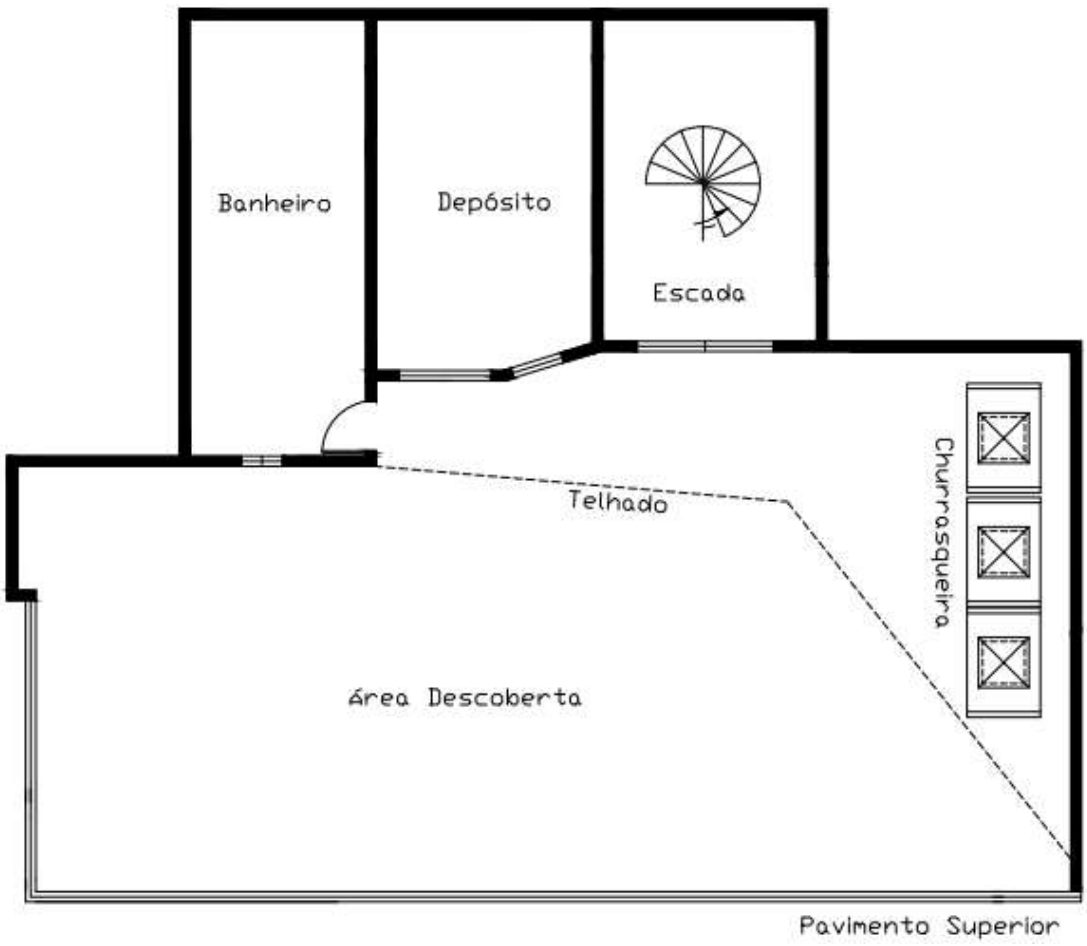
Pavimento Inferior

O croqui do apartamento sem escala.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No pavimento superior fica a churrasqueira, o banheiro social e um depósito.



O croqui do apartamento sem escala.

1009165-89.2021.8.26.0011
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

A acesso ao apartamento se faz pela sala de estar, onde o piso é revestido com laminado imitando madeira, as paredes são revestidas com papel decorativo e o teto é pintado sobre massa corrida.



A sala de estar.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, 🕭 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

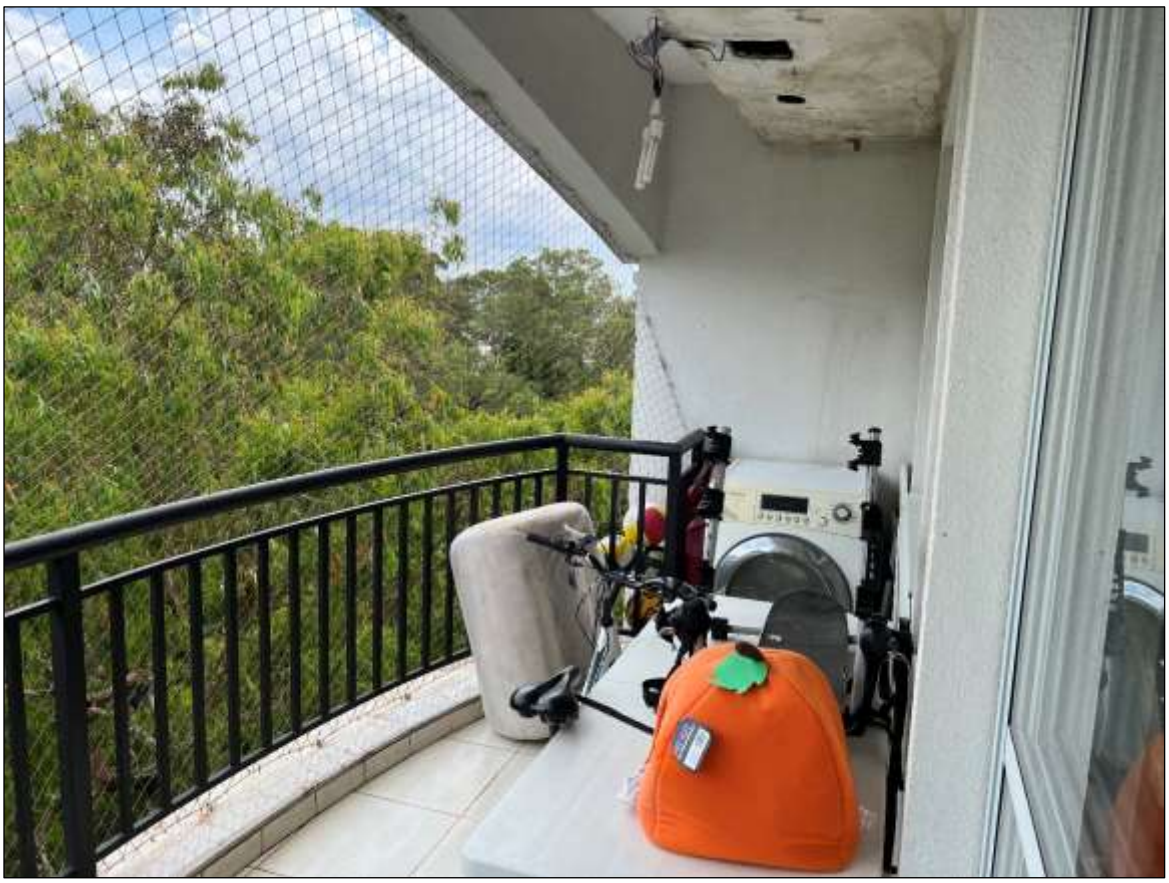
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No outro lado da sala fica a varanda.

Entre a sala e a varanda há uma porta de correr de alumínio envidraçado.

A varanda tem o piso revestido com cerâmica, o guarda-corpo em metal tubular no padrão do prédio.

A instalação elétrica e o forro e da varanda estão danificados por infiltrações de umidade.



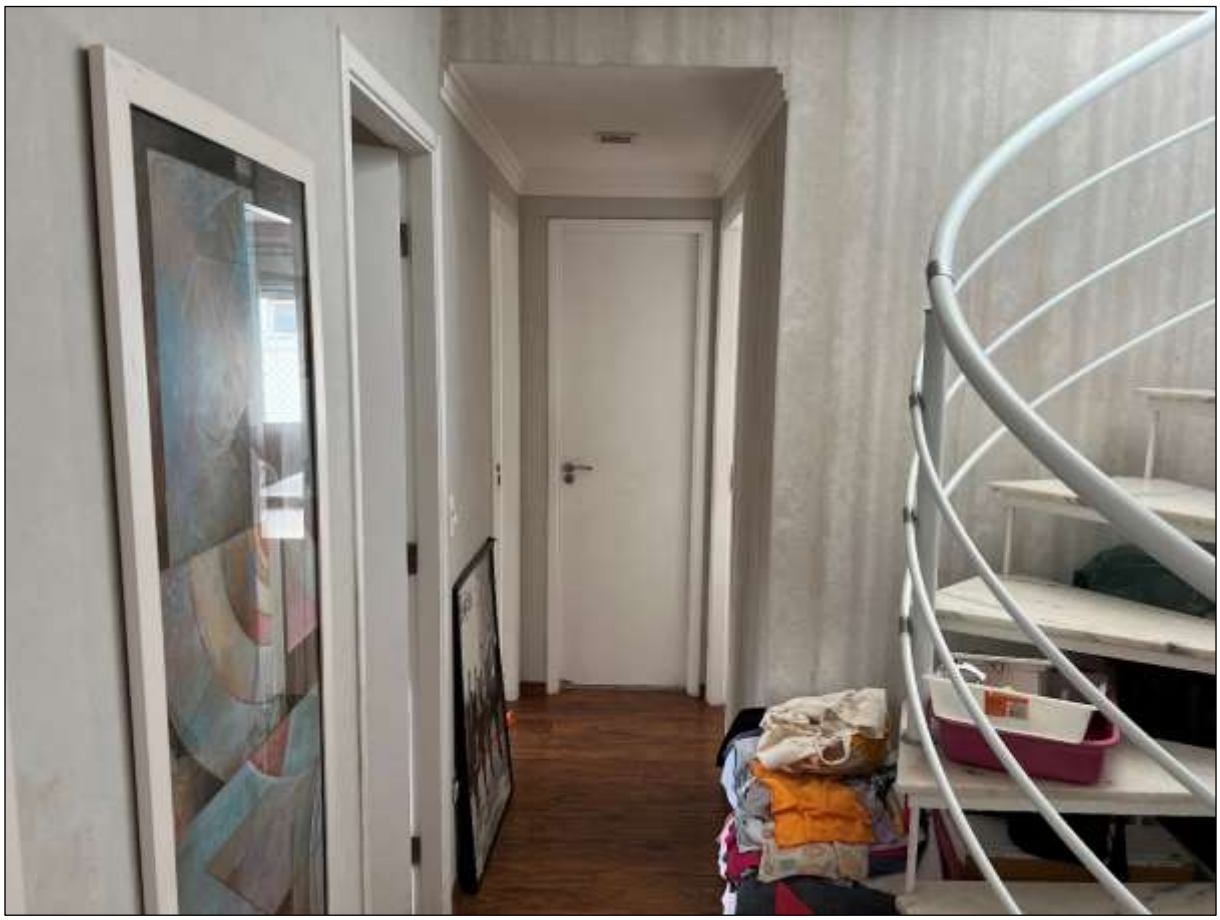
A varanda.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O corredor que dá acesso aos outros ambientes, possui os mesmos revestimentos das salas de estar e jantar, o piso também é revestido com laminado imitando madeira, as paredes estão revestidas com papel decorativo e o teto é pintado sobre massa corrida, com sanca de gesso decorativa.



O corredor.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O primeiro dormitório fica em frente à escada, com a porta voltada para a sala.

Nesse dormitório os acabamentos são semelhantes aos dos outros dormitórios.



O primeiro dormitório.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, 🕗 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O piso da suíte é revestido com laminado imitando madeira, as paredes estão revestidas com papel decorativo e o teto é pintado sobre massa corrida, e a esquadria é de alumínio de acordo com o padrão do prédio.



A suíte.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O banheiro da suíte, tem o piso revestido com cerâmica, a bancada é de pedra natural polida e as paredes são azulejadas, o forro é de gesso com sanca decorativa.

As instalações de elétrica e hidráulica são completas, tudo funcionando normalmente.



O banheiro da suíte.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

Ao lado do banheiro da suíte fica o banheiro social, que tem o piso revestido com cerâmica, a bancada é de pedra natural, polida e as paredes são azulejadas, e o forro é de gesso com sanca decorativa com iluminação embutida.



O banheiro social.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No terceiro dormitório o piso também é revestido com laminado imitando madeira, as paredes estão revestidas com papel decorativo, o teto é pintado sobre massa corrida, a iluminação é de sobrepor, e as esquadrias são de alumínio de acordo com o padrão do prédio.



O terceiro dormitório.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Na cozinha, que fica ao lado da sala de estar, o piso é revestido com cerâmica, as paredes são azulejadas até o teto, que é pintado sobre massa corrida.



A cozinha.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

Nos fundos da cozinha fica a lavanderia que tem o piso revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto, que é pintado sobre massa corrida.



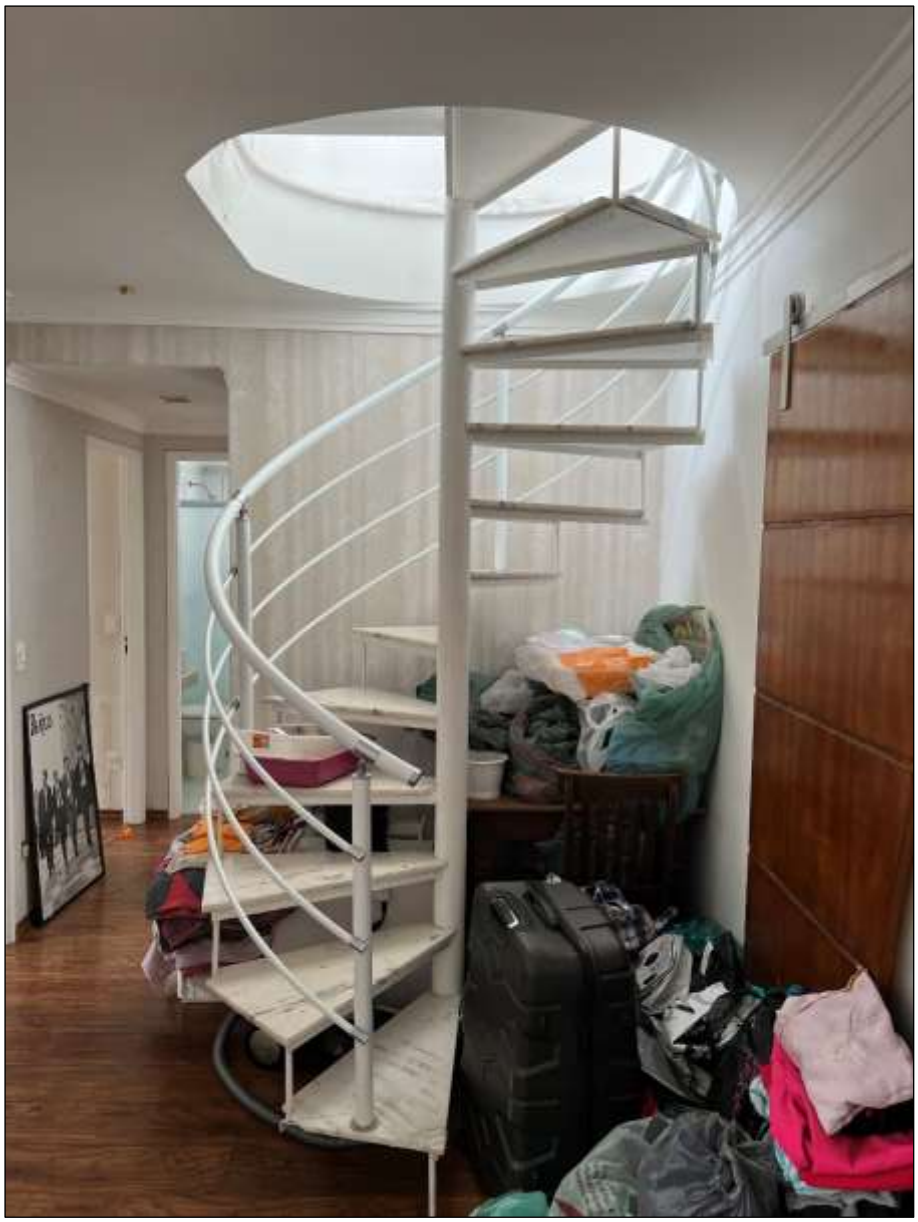
A lavanderia.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso ao pavimento inferior se faz por uma escada metálica com o piso dos degraus em pedra natural.



A escada.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

No pavimento superior da cobertura o pátio tem o piso revestido com placas de pedra natural, rodeado por uma mureta com grade de ferro.

As muretas e as paredes externas são revestidas no mesmo padrão das fachadas do prédio.



O pátio da cobertura.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

O banheiro da cobertura tem o piso revestido com cerâmica, as paredes são azulejadas, e as instalações hidráulicas e elétricas são simples e funcionam normalmente.



O banheiro social da cobertura.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, 🕒 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

A churrasqueira é de tijolos aparentes.

O entorno da churrasqueira tem o piso revestido com cerâmica, a cobertura é de telha de barro sobre estrutura de madeira.



A churrasqueira.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

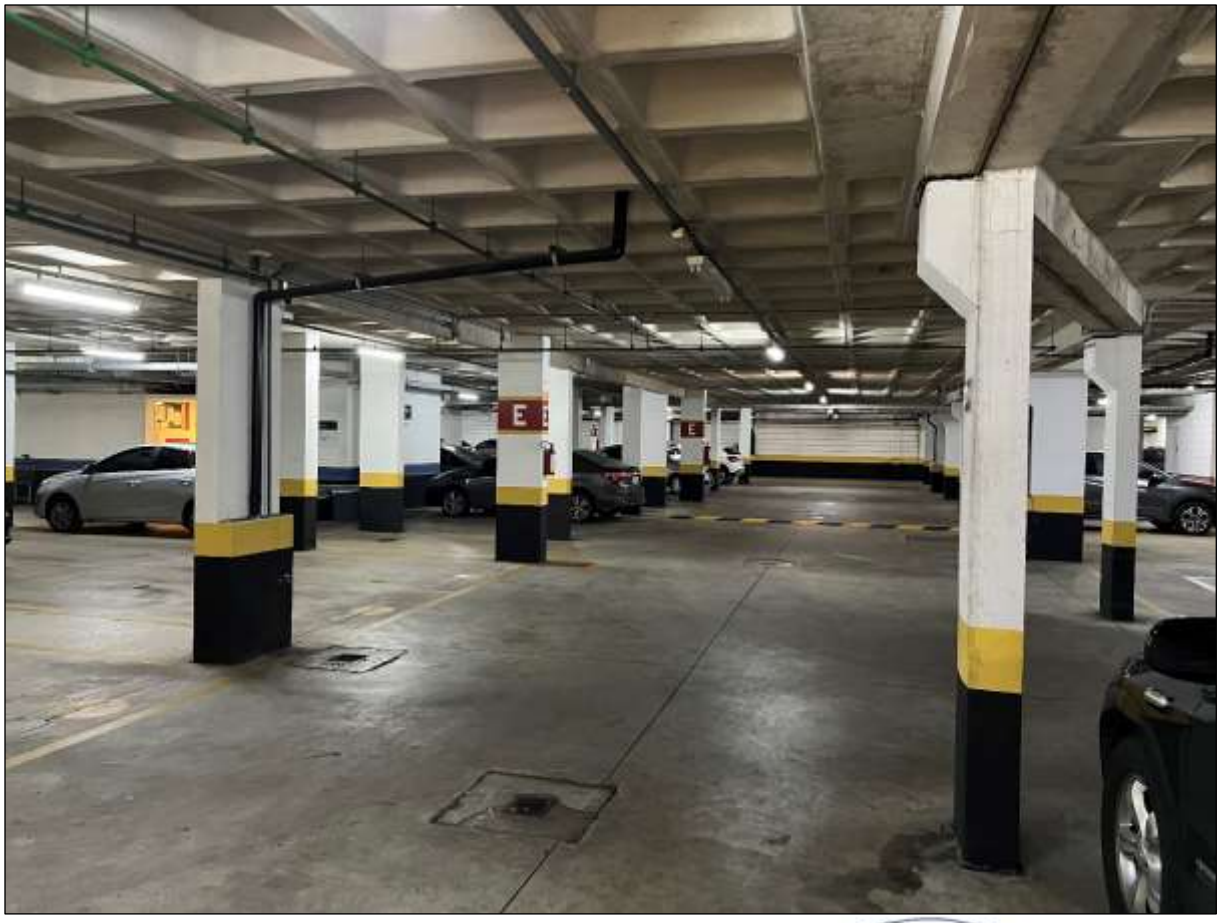
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

7. AS VAGAS DE GARAGEM:

As vagas de garagem são rotativas, ou seja, mudam de lugar periodicamente.

O apartamento possui três vagas cobertas na garagem vinculadas ao apartamento para estacionar seus veículos.



A garagem.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

08. O VALOR DO APARTAMENTO:

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

08.1. 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 superior.



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

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

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

08.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

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

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 desagaste 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.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

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

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
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

Considerando-se que a construção não é nova 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 obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

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

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo 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

ibape sp

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

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

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heideck.

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.

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.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ✆ 11-9.5555-0022 – ☎ 11-3589-5039.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

08.3 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.

Os seis elementos estão no mesmo local do imóvel paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.

1009165-89.2021.8.26.0011
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo
Bairro:	Vila São Francisco - São Paulo

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

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	90,00 m²	Vaga(s):	2

Fonte:	Site
Informante:	Fortuna Imóveis
Telefone:	(11) 947811961



1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo Vila São Francisco - São Paulo

Modalidade:	Compra (Oferta)
Valor à vista:	R$ 902.000,00

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	95 m²	Vaga(s):	2

Fonte:	Site
Informante:	B2M - Consultoria Imobiliária
Telefone:	(11) 2528-2902



1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo
Bairro:	Vila São Francisco-São Paulo

Modalidade:	Compra (Oferta)
Valor à vista:	R$ 860.000,00

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	90,00 m²	Vaga(s):	2

Fonte:	Site
Informante:	Gral - Imóveis
Telefone:	(11) 94780-5454



1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo
Bairro:	Vila São Francisco- São Paulo

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

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	92,00 m²	Vaga(s):	2

Fonte:	Site
Informante:	Golf - Imóveis
Telefone:	(11) 99815-1926



1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo
Bairro:	Vila São Francisco - São Paulo

Modalidade:	Oferta(Compra)
Valor à vista:	R$ 1.007.000

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	90,00 m²	Vaga(s):	3

Fonte:	Site
Informante:	Next Home - Imobiliária
Telefone:	(11) 99396-0130



1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço:	Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo
Bairro:	Vila São Francisco - São Paulo

Modalidade:	Compra (Oferta)
Valor à vista:	R$ 1.196.809

Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Superior		
Conservação:	C	Idade:	15 anos
Área construída:	140,00 m²	Vaga(s):	3

Fonte:	Site
Informante:	Hidaka
Telefone:	(11) 98997-1102



1009165-89.2021.8.26.0011
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

9. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R$ 5.084,13 e dentre os seis elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

Cálculos			Avaliando	
El.	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	156,39
1	R$ 5.361,09	R$ 5.361,09	Vaga (s)	3
2	R$ 5.492,89	R$ 5.492,89	Índice Fiscal	R$ 452,00
3	R$ 5.424,16	R$ 5.424,16	Idade Real ou	15
4	R$ 5.596,50	R$ 5.596,50		
5	R$ 5.388,99	R$ 5.388,99	Coef. Conserv.	2,52%
6	R$ 4.915,28	R$ 1.878,80	Fator Obsoles.	0,858
			Padrão	1,926
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	**R$ 5.084,13**

Saneamento		
Elemento	Equivalente	Aproveitáveis
1	R$ 5.361,09	R$ 5.361,09
2	R$ 5.492,89	R$ 5.492,89
3	R$ 5.424,16	R$ 5.424,16
4	R$ 5.596,50	R$ 5.596,50
5	R$ 5.388,99	R$ 5.388,99
6	R$ 4.915,28	R$ 1.878,80
Limite Inferior (-30%)	R$ 3.754,21	R$ 3.399,95
Média	**R$ 5.363,15**	**R$ 4.857,07**
Limite Superior (30%)	R$ 6.972,10	R$ 6.314,19
Valor Homogeneizado		R$ 5.084,13
Valor do Apartamento		R$ 795.106,77
Valor da (s) vaga (s)		R$ 228.785,76
Valor do Imóvel Avaliando		R$ 1.023.892,53

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.

As tabelas.

10. CONCLUSÃO:

Concluímos, portanto, que o valor do apartamento n° 812, do Bloco 1 Condomínio "BOSQUE DE SÃO FRANCISCO", na rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo é de :

R$ 1.023.892,53

Um milhão e vinte e três mil e oitocentos e noventa e dois reais.

Em Novembro de 2022.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

1009165-89.2021.8.26.0011

ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (IBAPE/CENAP/FAAP-SP), Arquiteto e habilitado pelo TJSP, responsável pelo presente trabalho técnico, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel da lide na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto desta perícia;

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 Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados, pesquisas e levantamentos, 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.

6º Foi necessário o arrombamento do apartamento, no entanto, a vistoria transcorreu normalmente, sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.

7º Todos os meios necessários e disponíveis foram utilizados para o esclarecimento do objeto da perícia.

8º O objeto da perícia é a avaliação do apartamento e suas vagas de garagem.

9º Todos os quesitos apresentados pela Juíza e pelas partes foram respondidos conclusivamente.

10º Toda a fundamentação foi elaborada em linguagem mais simples possível e com coerência lógica, indicando como foram alcançadas as conclusões.

11º Todas as informações contidas no laudo estão dentro dos limites da designação, livres de opiniões pessoais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

11. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 59 (cinquenta e nove folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.
Perito Judicial Habilitado no TJSP.
Arquiteto Especialista.
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.

1009165-89.2021.8.26.0011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2022 às 12:29 , sob o número WPIN22702184847
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009165-89.2021.8.26.0011 e código ZWCuU4M3.