

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

354/0

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

REF.: PROCESSO Nº 0115488-53.2007.8.26.0100/01 – 38º OFÍCIO

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

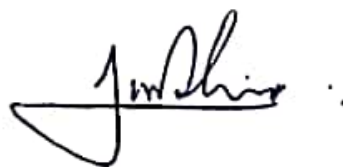
REQ.^{to}: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARARAUNAS

REQ.^{do}: EVA SHALMON

1) 38ª OF. CÍVEL CENTRAL. 07/NOV/2018 09:43 0028868
100 38 FOL. 18. 01557372-5 04118 1348 76

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 06 de novembro de 2018



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "latu sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "latu sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARARAUNAS

I.2 - REQUERIDO:

EVA SHALMON

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano situado neste município de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob nº 007.013.0131-7.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Avenida São João, nº 1.833, apto nº 200 do Edifício Araraunas – Santa Cecília – município de São Paulo/SP, com área útil de 53,48 m² e inserido na matrícula sob n.º 46.099 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, município de São Paulo/SP.

1.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

1.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

1.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

1.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

1.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

II - VISTORIA

No dia 18 do mês de setembro do ano de 2018, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 474 do novo CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Avenida São João, nº 1.833, apto nº 200 do Edifício Araraunas – Santa Cecília – município de São Paulo/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao Edifício Araraunas é feito através da Avenida São João.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Eixo de Estrutura da Transformação Metropolitana – ZEM – Subprefeitura da Sé, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

II.4 - TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana.

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia.

II.6 - BENFEITORIAS

O imóvel avaliando da Avenida São João, nº 1.833, apartamento nº 200, consiste de sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios, e banheiro com área útil de 53,48 m², correspondendo-lhe no terreno do edifício, uma quota parte ideal de 0,00628 centésimos milésimos. Imóvel esse cadastrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da referida comarca de São Paulo, sob nº 46.099.

II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.



Foto 01: Vista da Avenida São João. O observador encontra-se defronte ao Edifício Araraunas sob o nº 1.833, olhando em direção a Alameda Gleite.

360/12



Foto 02: Outra vista da Avenida São João. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez em direção oposta.

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

36/1



Foto 03: Vista da fachada do Edifício Araraunas sob o nº 1833 da Av. São João.

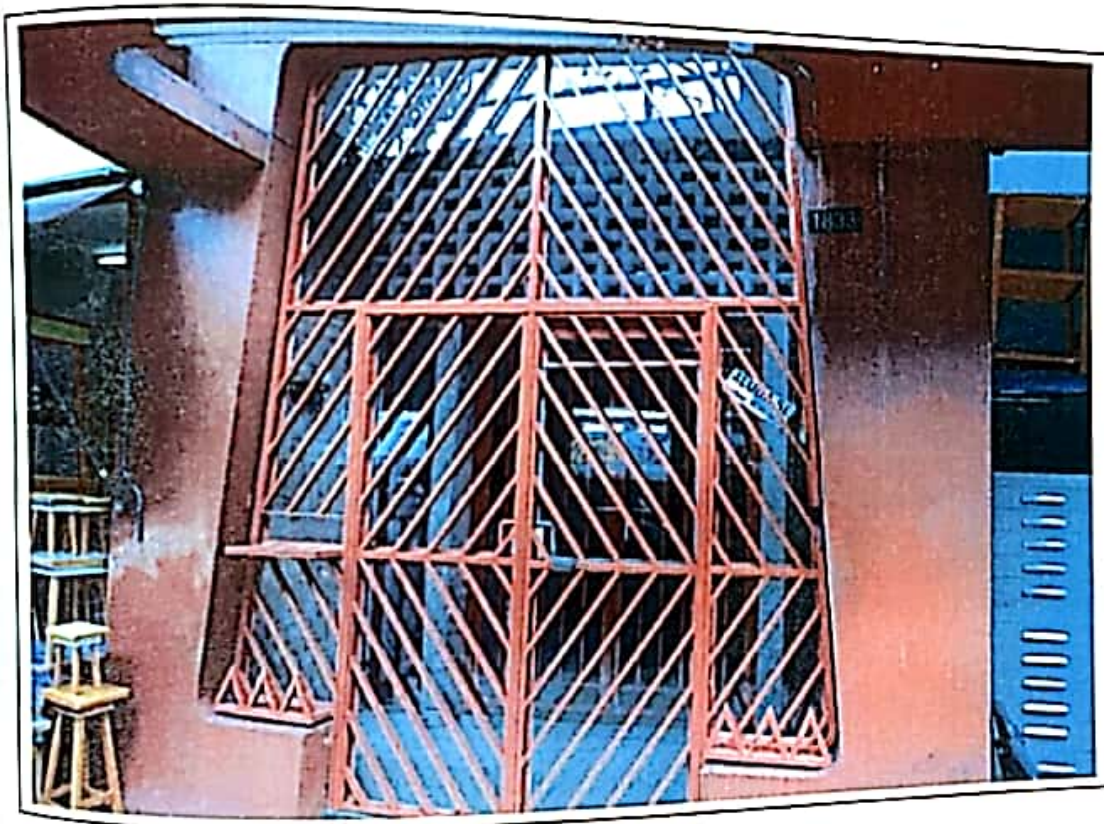


Foto 04: Vista do acesso para o interior do Edifício Araraunas.

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

25/0

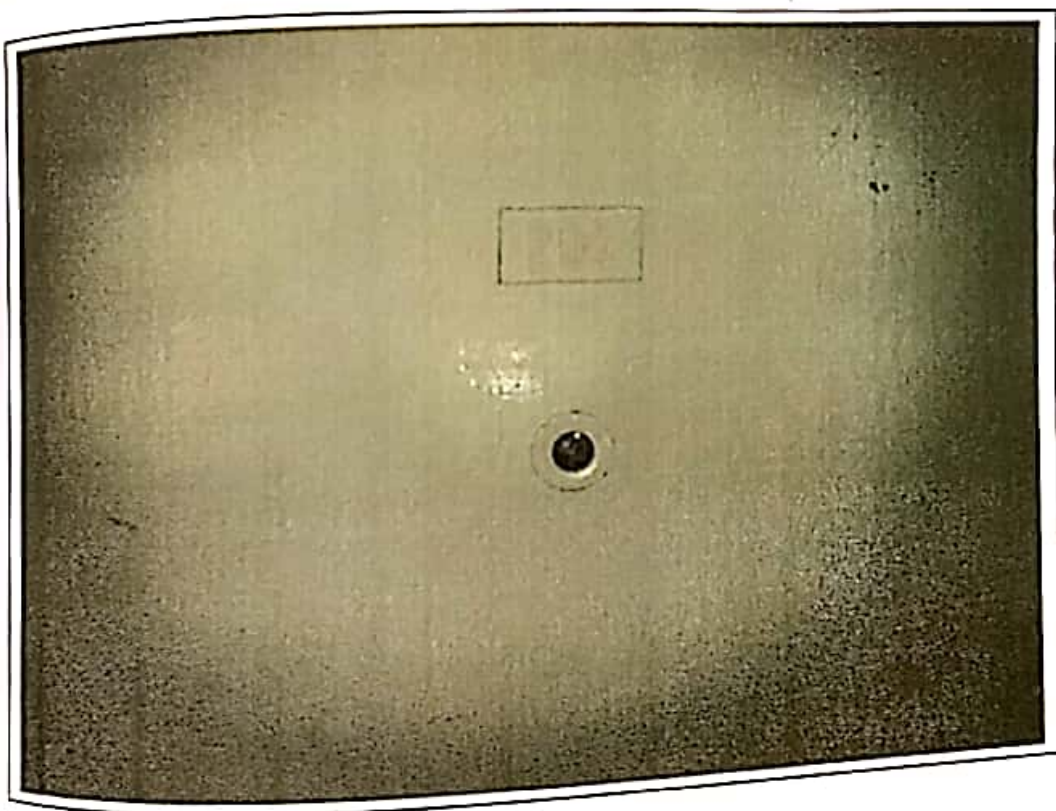


Foto 05: Vista do acesso para o interior da unidade avaliada sob nº
200 do Edifício Araraunas.

327



Foto 06: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em tacos de madeira, paredes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.



Foto 07: Vista de um dormitório com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.



Foto 08: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de ferro.



Foto 09: Vista da área de serviço.



Foto 10: Vista do segundo dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em tacos de madeira, paredes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.

26/10

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls.249 dos autos.

Data: 09/05/1983

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 46.099 (Registro anterior: Tr. Nº 45.264, deste Cartório

Proprietário: Eva Shalmon e outros

Imóvel: "APARTAMENTO nº 200, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO ARARAUNAS, situado na Avenida São João, nº 1.833, no 11º Subdistrito - Santa Cecília -, contendo a área de 53,48 m², correspondendo-lhe no terreno do edifício, uma quota parte ideal de 0,00628 centésimos milésimos.

Observação: Trata-se da unidade objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

32/6

IV.1.3 - Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

IV.2 - DO VALOR DO IMÓVEL DA AVENIDA SÃO JOÃO, 1.833 - APARTAMENTO Nº 200

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do apartamento nº 200 do "Edifício Araraunas", valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do Apartamento nº 200 da Avenida São João, nº 1.833 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

1. Apartamento nº 200 do Cond. "Edifício Araraunas"

Em números redondos:

V = R\$ 247.245,00 - (Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos e quarenta e cinco reais) - 10/18.

página 18

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

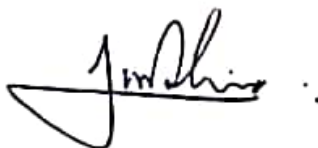
**“Imóvel situado à Avenida
São João, nº 1.833 –
apartamento nº 200 – Santa
Cecília – São Paulo/ SP”.**

**em R\$ 247.245,00 – (Duzentos e quarenta e sete
mil e duzentos e quarenta e cinco reais) –
Outubro de 2.018.**

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 20 (vinte) folhas impressas somente no anverso, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

São Paulo, 06 de novembro de 2018



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO

Perito Judicial

Pós-Graduado "latu sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "latu sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 4 - Subprefeitura da Sé - Lei nº 16.402/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Carlos de Mello Ribeiro

Engenheiro de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

314/0

ANEXO 01

Mapa 1 – Subprefeitura da Sé - Lei nº 16.402/2016

RUA AMÉRICA

MORUMBI - SÃO PAULO - SP - CEP 05688-000
FONE (11) 3759-2381

3/5/10

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE





Cidade de
São Paulo

Procuradoria
Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 007.013.0131-7

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	508,49
Dívidas Ajuizadas	6.757,43
Encargos	1.021,48
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 8.287,40

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
500.918.9/12-7	2006	IPTU	999,51	607,71	20	Ajuizado	Em Aberto
500.918.9/12-7	2007	IPTU	999,51	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
500.918.9/12-7	2008	IPTU	919,03	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
500.918.9/12-7	2009	IPTU	848,05	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
500.918.9/12-7	2010	IPTU	849,40	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
594.285.3/14-2	2011	IPTU	785,25	361,83	10	Ajuizado	Em Aberto
594.285.3/14-2	2012	IPTU	715,17	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
594.285.3/14-2	2013	IPTU	641,51	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2016	IPTU	508,49	50,84	10	Não Ajuizado	Em Aberto