

## Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo Digital nº: **0026140-67.2020.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**

Exequente: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**

Executado: **Auto Posto Joleo Limitada - ME e outro**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe fls.210, tendo procedido à diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

### **LAUDO de AVALIAÇÃO**

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – FOTOS DO IMÓVEL

#### **1.PRELIMINARES**

---

Este trabalho visa apresentar a avaliação do imóvel sito à Rua André Dreyfus, 109 Bairro Sumaré no Condomínio Mirante do Sumaré – Edifício Mirante D’Algarve unidade 121 com matrícula nº 1471 (fls.175) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nesta Capital. (Termo de Penhora fls.192).

O trabalho é realizado considerando a Norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e de acordo com os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO

### VISTORIA - Imóvel: apartamento (ocupado)

2.1 Do local: Rua André Dreyfus, 109 / Capital / SP  
19º Subdistrito – Perdizes / 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Características locais: rua asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Predominantemente residencial.

2.2 Do imóvel: Condomínio Mirante do Sumaré – Edifício Mirante D'Algarve - Unidade 121  
Padrão Construtivo: Médio (Ic = 1,926)

Condomínio Mirante do Sumaré Edif. Mirante D'Algarve Rua André Dreyfus, 109 - unidade 121			
local	piso	parede	forro
sala	cerâmica	1/2 latex 1/2 textura	latex
corredor	cerâmica	latex	latex
área de serviço	cerâmica	azulejo até o teto	latex
WC serviço	cerâmica	azulejo até o teto	gesso
quarto de serviço	cerâmica	latex	latex
cozinha	cerâmica	azulejo até o teto	latex
Quarto suite	cerâmica	latex	latex
Banheiro suite	cerâmica	azulejo até o teto	gesso
quarto 2	cerâmica	latex	latex
Banheiro	cerâmica	azulejo até o teto	gesso
caixilhos	alumínio		
chuveiro	elétrico		

Edifício Mirante D'Algarve		
Eqptos.	Sim	Não
guarita	X	
recepção	X	
academia	X	
salão de jogos	X	
Salão de festas	X	
piscina adulta	X	
piscina infantil	X	
lazer infantil	X	
apto/andar	4	
elevadores (2)	1 serviço / 1 social	

Área útil: 105,0275 m<sup>2</sup>      Área comum: 26,9385 m<sup>2</sup>      Área total: 152,5704 m<sup>2</sup>

Área garagem: 20,6044 m<sup>2</sup>      Fração Ideal: 0,435 %

Idade referencial: 46 anos (Índice K = 0,544) – Ano de construção: 1.975

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (Ref. “e”)

Foc – Fator Ross / Heideck de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

$Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,544 \times (1 - 0,20) = 0,6352$

Cadastro Prefeitura Municipal de São Paulo: IPTU nº: 012.110.0199-7



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021**

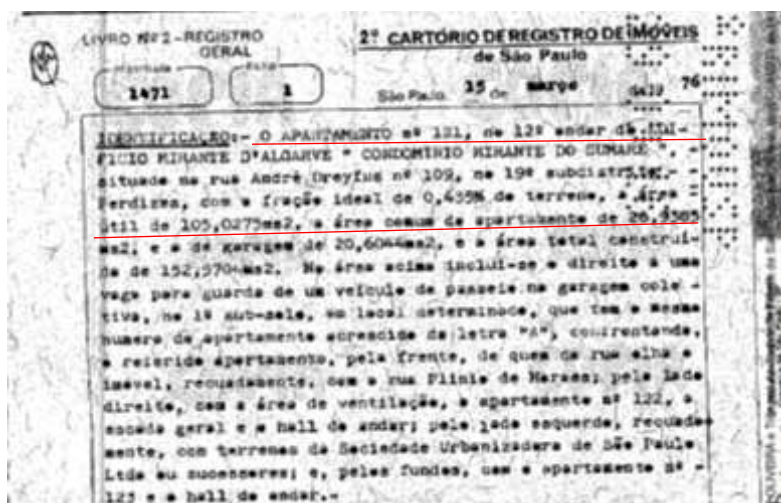
Cadastro do Imóvel: 012.110.0199-7

**Local do Imóvel:**  
R ANDRE DREYFUS, 109 - AP 121  
ED M D'ALGARVES CEP 01252-901  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R ANDRE DREYFUS, 109 - AP 121  
ED M D'ALGARVES CEP 01252-901

**Contribuinte(s):**  
291.082.608-26      FERNANDO MOREIRA NETO

2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo matrícula nº 1471 (fls.175/190)



### Pesquisa de Elementos Semelhantes

Utilizado o Método Comparativo Direto. Foram coletadas amostras no mesmo Setor do imóvel avaliando e no próprio prédio, efetuada a devida homogeneização, e aplicando-se um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade, é então obtido o valor de área útil para o imóvel avaliando.

- 1) Local: Rua André Dreyfus, 109 (Condomínio Mirante do Sumaré)
- Descrição: 3 dorm., com um anexado a suíte, c/. ar-condicionado, living 3 ambientes, coz., 2 vagas demarcadas
- Área útil: 165,00 m<sup>2</sup>
- Valor pedido: R\$1.350.000,00
- Informações: H Flex Imóveis / tel. 5080-0020 / 98965-0312



2) Local: Rua André Dreyfus,  
 Descrição: 2 qtos., 2 banheiros, 1 suite, 1 vaga.  
 Área útil: 105,00 m<sup>2</sup>  
 Valor pedido: R\$850.000,00  
 Informações: Sh Prime Imóveis / tel. 4750-2725 / 97652-0442



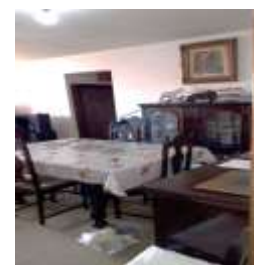
3) Local: Rua André Dreyfus,  
 Descrição: 2 qtos., 2 banheiros, 1 suite, 1 vaga  
 Área útil: 105,00 m<sup>2</sup>  
 Valor pedido: R\$950.000,00  
 Inf.: Paulo Roberto Leardi Imóveis / tel.3674-5000 / 96900-3209



4) Local: Rua André Dryfus, 109  
 Descrição: 2 qtos., sendo 1 suite, 3 banheiros, 1 suite, 2 vagas  
 Área útil: 105,00 m<sup>2</sup>  
 Valor pedido: R\$1.100.000,00  
 Informações: IQ Imóveis / tel.3895-4321



5) Local: Rua André Dreyfus,  
 Descrição: 3 quartos sendo 1 suite e demais dependências, 2 vagas.  
 Área útil: 156,00 m<sup>2</sup>  
 Valor vendido: R\$1.276.000,00  
 Informações: Favano Imóveis / tel. 94524-6268



Pesquisa Setor 012 - Amostras					
amostra	Valor pedido	Área útil	Padrão	I.C. hom.	Valor m <sup>2</sup>
1	1.350.000,00	165,00	Médio	1,00	8.571,98
2	850.000,00	105,00	Médio	1,00	8.481,27
3	950.000,00	105,00	Médio	1,00	9.479,07
4	1.100.000,00	105,00	Médio	1,00	10.175,98
5	1.276.000,00	156,00	Médio	1,00	8.569,54
valor médio					9.055,57
limite superior					11.772,24
limite inferior					6.338,90

Valor m<sup>2</sup> de área útil homogeneizado e adotado p/. o imóvel avaliando: R\$9.055,57

### Cálculo valor do imóvel avaliando

$Vi = Au \times Vm^2$  onde  $Vi$  = valor do imóvel

$Vi = 105,0275 \times 9.055,57 = 951.083,53$

Arredondando temos:  $Vi = R\$951.000,00$  (novecentos e cinquenta e um mil reais)

### 3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

---

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado, e dos parâmetros adotados, avalio a unidade nas condições de conservação em que se encontra, sito à Rua André Dreyfus, 109 Bairro Sumaré no Condomínio Mirante do Sumaré – **Edifício Mirante D’Algarve unidade 121**, nesta Capital, pelo valor de R\$951.000,00 (novecentos e cinquenta e um mil reais) com Inscrição Municipal (IPTU) nº 012.110.0199-7 com Matrícula. nº 1.471 (fls. 175/190) junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Colocando-me a disposição para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 5 (cinco) folhas digitalizadas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo, apresento à V. Exa. meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

Largo do Paissandú, 51 cj.508 – Centro / Cap. / SP CEP 01034-010  
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952 e-mail: engenheirocolombo@gmail.com



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª V. C. Foro Central de São Paulo / Processo Digital nº: 0026140-67.2020.8.26.0100

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Compra e Venda

Exeqte.: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A - Executado: Auto Posto Joleo Limitada - Me e outro

## Identificação da rua do imóvel



## Vista frontal do prédio e acessibilidade



## Benfeitorias no Condomínio

### Play Ground



### Quadra poli esportiva



Piscina



Academia de ginástica



Salão de Festas



Salão de Jogos



Ed. Mirante D'Algarve – local da unidade avalianda



saguão de entrada



Unidade avalianda – entrada social e entrada de serviço





Corredor de entrada



sala da unidade avalianda



Cozinha



WC na área de serviço



Quarto despensa na área de serviço



Quarto 2





Banheiro corredor – detalhe descascamento de pintura



Quarto suíte



WC suíte



Pintura na área do box com manchas na pintura no teto



Garagem da unidade avalianda



Jardins no condomínio



Vista aérea do local – Rua André Dreyfus / Bairro Sumaré / Capital / SP

