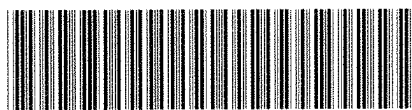


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.



\*10752992520210100\*

**PROCESSO Nº.: 1075299-25.2021.8.26.0100**  
**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALMAR**, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho disponibilizado no DJE em 15/01/2025, visando a celeridade processual requer a juntada dos 03 (três) laudos de avaliações realizados por corretores/imobiliárias, para os devidos fins e efeitos de direito.

**1º LAUDO – AVALIADO EM 23/01/2025 POR R\$ 3.144.192,00**  
**2º LAUDO – AVALIADO EM 24/01/2025 POR R\$ 2.580.000,00**  
**3º LAUDO – AVALIADO EM 24/01/2025 POR R\$ 2.700.000,00**

Por derradeiro, requer a juntada das despesas processuais, na somatória de R\$ 4.236,00 (quatro mil, duzentos e trinta e seis reais), pagas para as devidas avaliações, para os devidos fins e efeitos de direito.

Termos em que, aguarda  
Deferimento.  
São Paulo, 28 de janeiro de 2025.

**GERSON DE FAZIO CRISTOVÃO**  
OAB/SP nº 149.838



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON DE FAZIO CRISTOVÃO e autenticado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2025 às 16:40, sob o número WJMJ25401552882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075299-25.2021.8.26.0100 e código 6Xefv0bo.

**PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL  
PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A  
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

SOLICITANTE  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALMAR - SR SÍNDICO LUIZ FELIPE CINTRA  
MEIRELLES NETO  
PARECER VALOR DE VENDA PARA LEILÃO

Vista do imóvel em avaliação - IA  
RUA PEQUETITA, 145 CJ 111 e CJ 113 MAIS 6 VAGAS COM ESCRITURAS  
INDIVIDUAIS, R. Pequetita, 145 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04552-060  
28 SUBDISTRITO JARDIM PAULISTA - SÃO PAULO

Parecer Técnico: 040/2025

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2025  
LENIO JOSE SAAB  
Creci-SP 79004 - CNAI 4162

**PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL  
PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A  
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

**1. DA COMPETÊNCIA**

1.1 - Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

1.2 - Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e venda de imóveis, podendo ainda, OPINAR quanto à comercialização imobiliária.

1.3 - A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens"

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

1.4 - Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

LENIO JOSÉ SAAB

Creci-SP 79004 - CNAI-4162

## **PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

### **2. ÍNDICE**

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais - IPTU
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletado
11. Fator de depreciação
12. Currículo do Avaliador

### **2.1 - ABREVIATURAS**

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. - Artigo  
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas  
NBR - Normas Brasileiras  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
IPTU - Imposto Territorial Urbano  
R(N) - Referenciais  
V.L / V - Valor da Locação/ Venda  
A.T.C - Área Total Construída  
C.M<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado  
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda  
V.M - Valor Médio  
MG - Média Geral  
I.A.C - Idade Aparente da Construção  
F.D - fator de Depreciação  
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação  
LENIO JOSÉ SAAB  
Creci-SP 79004 - CNAI

## **PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

### **3. PRELIMINARES**

3.1 - Por solicitação de SR SÍNDICO LUIZ FELIPE CINTRA MEIRELLES NETO constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado na RUA PEQUETITA, 145 CJ 111 e 113 MAIS 6 VAGAS COM ESCRITURAS INDIVIDUAIS, SÃO PAULO /SP.

3.2 - O dito imóvel encontra-se registrado sob a matrícula n.º 84770 e 84771 do 4º oficial de registro imobiliário, as 3 vagas que estão no mesmo parecer são as de: vaga 11, 13, 14, 5, 6 e 12 matrículas 84770, 84773, 84774, 84775, 84776, 84777

### **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**2 Conjuntos unificados de escritório , com banheiros, copa , salas amplas um acesso a um terraço, tudo em um estado precário de conservação, tudo vai precisar ser bem restaurado , os conjunto possui 6 vagas para automóveis**

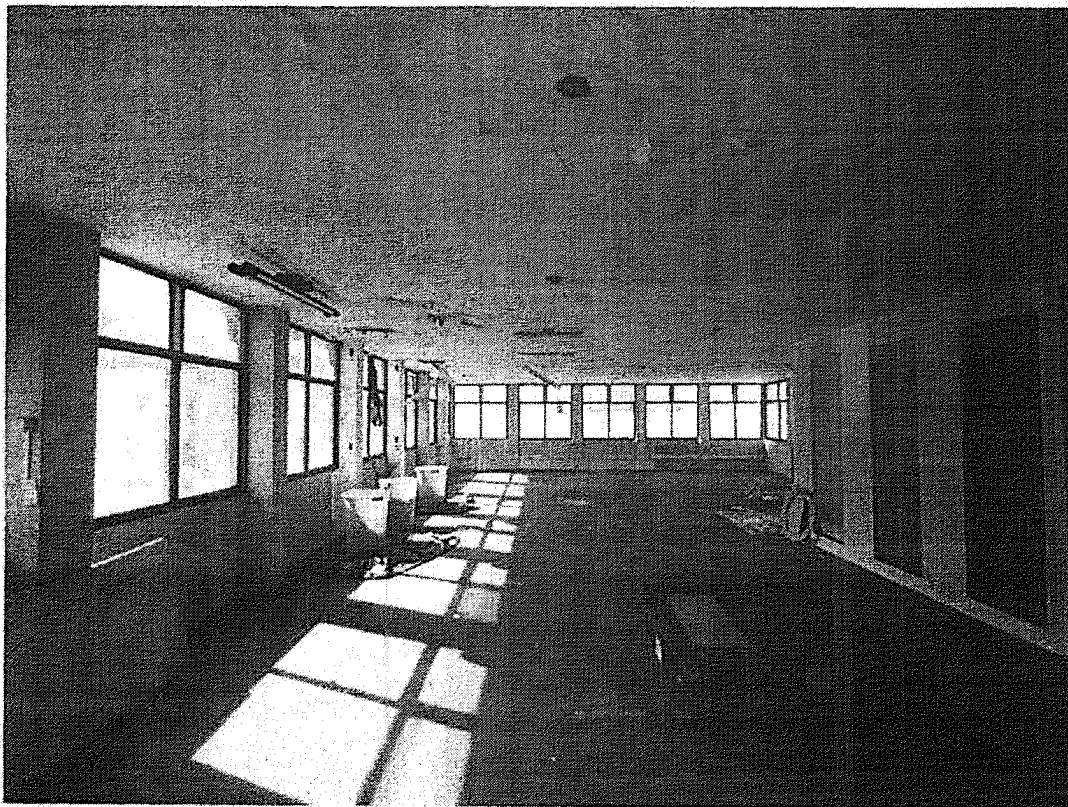


Foto ilustrativa do escritório R\_0

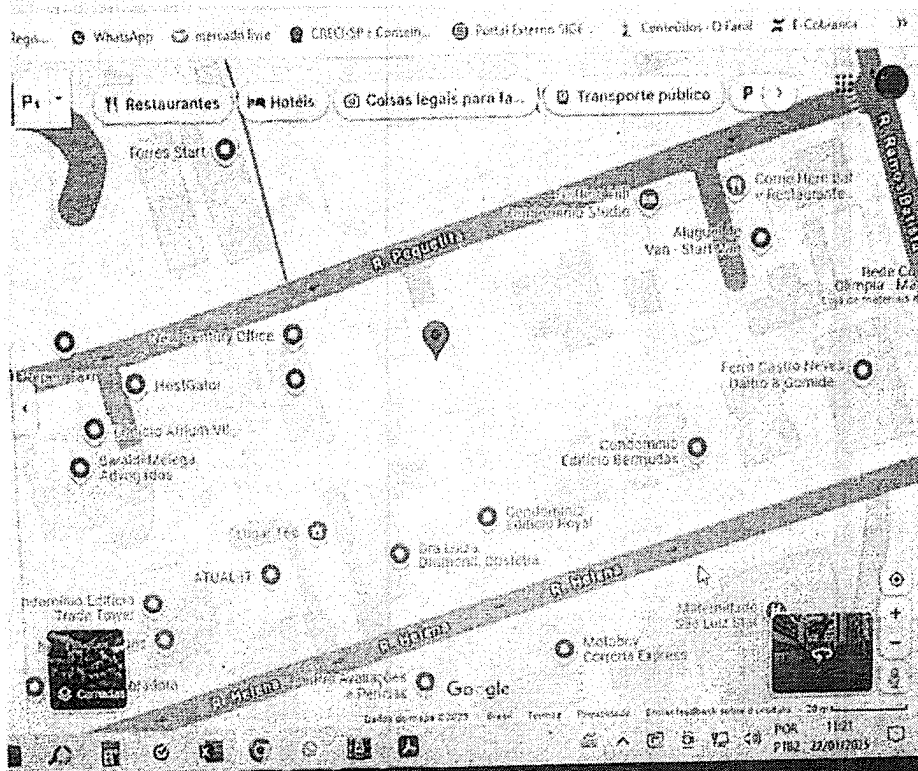
edifício com 40 anos de idade

## 5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

REGIÃO COM INFRAESTRUTURA PLENA , TODO TIPO DE EQUIPAMENTO URBANO -PREDOMINÂNCIA DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS

## PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

## 6. IA. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**R. Pequetita, 145 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04552-060**

**7. LEI DE ZONEAMENTO**

7.1 - Segundo a Listagem de Valores da Capital (anexo II da Lei n.º 13.885/2004 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei de Zoneamento Municipal, o imóvel apresenta as seguintes posições:

**SETOR QUADRA LOTE ZONA DE USO**  
 200    035            0778   8

**8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU**

8.1 - O Predio Comercial fica na Rua Pequetita, pelo lado esquerdo de quem da rua olha temos a rua Ramos Batista , a direita temos a Rua Senegambia e completando a Quadra rua Helena numero de contribuinte 200.035.0778-8 e 200.035.0780-1

LENIO JOSÉ SAAB  
 Creci-Sp 79004 - CNAI

## PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA -9.1 próprio local onde fica o imóvel 9.1.1 site de anúncio vivareal com anúncios do próprio prédio

Foto da Fachada



LENIO JOSÉ SAAB

LENIO JOSÉ SAAB  
 Creci-Sp 79004 - CNAI

**PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL  
 PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A  
 ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

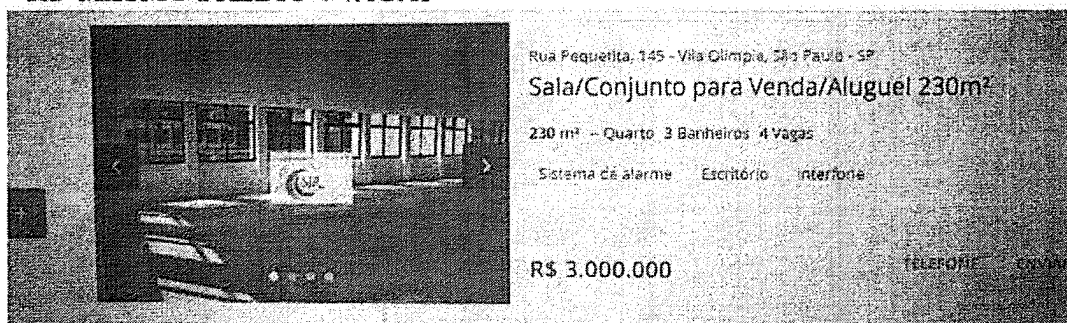
**10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS**

10.1 Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1.

10.2 A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área total construída, conforme abaixo segue.

**10.3 RESULTADO DAS COLETAS**

**R1 MESMO PRÉDIO 4 VAGAS**




Rua Pequena, 145 - Vila Olimpia, São Paulo - SP  
 Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 230m²  
 230 m² - Quarto 3 Banheiros 4 Vagas  
 Sistema de alarme Escritório Interfone  
 R\$ 3.000.000

<b>VALOR</b>	<b>m²</b>	<b>VALOR POR m²</b>
R\$3.000.000,	230	R\$ 13043,47

**R2 MESMO PRÉDIO 5 VAGAS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON DE FAZIO CRISTOVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2025 às 16:40, sob o número WJMJ25401552882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075299-25.2021.8.26.0100 e código 11ZVtqo.



Rua Pequena, 145 - Vila Olímpia, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto à Venda/Aluguel 250m<sup>2</sup>**  
 250 m<sup>2</sup> - Quarto 2 Banheiros 5 Vagas  
 TV a cabo Interfone Escritório Ar-condicionado Cozinha

R\$ 2.450.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

**VALOR m<sup>2</sup> VALOR POR m<sup>2</sup>**  
 R\$ 2450000, 250,00 R\$=9800,00

**R3 MESMO PRÉDIO 3 VAGAS**



Rua Pequena, 145 - Vila Olímpia, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto à Venda, 125m<sup>2</sup>**  
 125 m<sup>2</sup> - Quarto 2 Banheiros 3 Vagas

R\$ 1.350.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

**VALOR m<sup>2</sup> VALOR POR m<sup>2</sup>**  
 R\$1350.000 125,00 R\$ 10.800,00

**R4 MESMO PREDIO**



Rua Pequena, 145 - Vila Olímpia, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 236m<sup>2</sup>**  
 236 m<sup>2</sup> - Quarto 2 Banheiros 4 Vagas

R\$ 2.760.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

**VALOR m<sup>2</sup> VALOR POR m<sup>2</sup>**  
 R\$ 2.760.000 236 R\$ 11694,91

SOMATÓRIO		
VALOR	m <sup>2</sup>	VALOR POR m <sup>2</sup>
R\$ 9.560.000	841,00	45.338,38

MÉDIA		
VALOR	m <sup>2</sup>	VALOR POR m <sup>2</sup>
2390.000,00	210,25	R\$ 11334,59

LENIO JOSÉ SAAB  
Creci-Sp 79004 - CNAI

## 12. FATOR DE DEPRECIÇÃO

12.1 Fator de depreciação em relação ao custo atual de edificação em 0,5% ao ano.

**Importante considerar a idade aparente do IA 307,96m**

I.A.C	FD	R.F.D	CONCLUSÃO
11.334	10%	10.200	3.144.192,00

**CONCLUSÃO- IMOVEL EM REGIÃO PRIVILEGIADA, DE SÃO PAULO, O PRÉDIO JÁ TEM 40 ANOS, IMOVEL APARENTA A IDADE QUE TEM, ISSO DEMANDA MUITOS GASTOS PARA DEIXÁ-LA EM CONDIÇÃO DE USO, O PREÇO AFERIDO NESTE PARECER FOI DE R\$=3.144.192,00 TRÊS MILHÕES CENTO E QUARENTA E QUATRO MIL CENTO E NOVENTA E DOIS REAIS PARA OS CONJUNTOS E AS 6 VAGAS.**

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2025

\_\_\_\_\_  
LENIO JOSÉ SAAB

Creci-SP 79004 - CNAI 4162

**PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL  
PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A  
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

SAAB CONSULTOR

Al Almirante Marques Leão 638-12-a, bela vita~SP [ljsaab@creci.org.br](mailto:ljsaab@creci.org.br), tel 119568-8866

**PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL  
PARA LOCAÇÃO/VENDA, DE ACORDO COM A  
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

**15. Currículo do Corretor(a) Avaliador**

Nome: LENIO JOSÉ SAAB

E-mail: [ljsaab@creci.org.br](mailto:ljsaab@creci.org.br)

Formação:

CURSO ADM PUC -SP-TTI-EBRAE CRECI 79004-F GRADUAÇÃO EM NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS -UNICID PROECI-CRECI-SP79004 -CNAI 4164-CORRETOR  
AVALIADOR 2014-PERITO JUDICIAL 2024

Experiência:

17 ANOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO TRABALHANDO EM IMOBILIÁRIAS E  
COMO AUTÔNOMO

Informações Complementares:

Telefone de contato 1: 11-95658-8866

Telefone de contato 2: 11-943434349

LENIO JOSÉ SAAB  
Creci-SP 79004 - CNAI

São Paulo, 24 de Janeiro de 2025.

**Ref: Laudo de avaliação de imóvel;**

Sirvo-me da presente, na qualidade de intermediadora em locações, compra e venda de imóveis na Capital, para em atendimento a sua solicitação de avaliação de venda das propriedades situadas na Rua Pequetita, nº 145 – Edifício Almar – Bairro Vila Olimpia - São Paulo.

Para expor e informar o quanto segue:

Trata-se dos Conjuntos Comerciais de números: 111 e 113 Unificados e 06 (seis) vagas indeterminadas no SubSolo, com as seguintes características:

Conjunto Comercial 111 – área útil 152,631 m<sup>2</sup> - área total 193,906 m<sup>2</sup> - matrícula nº 84.770

Conjunto Comercial 113 – área útil 155,964 m<sup>2</sup> - área total 198,141 m<sup>2</sup> - matrícula nº 84.771

06 (seis) vagas – cada uma delas com: área útil 10,00 m<sup>2</sup> - área total 26,714 m<sup>2</sup> - matrículas nºs: 84.772 – 84.773 – 84.774 – 84.775 – 84.776 – 84.777.

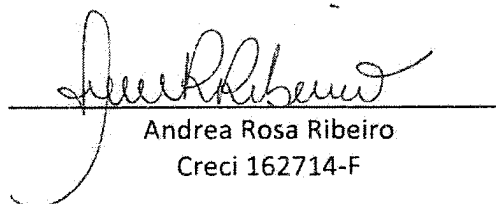
Melhores descritos e caracterizados nas Certidões de Registro do 4º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo – SP.

Levando-se em consideração a localização, padrão da construção, área útil, idade do prédio de 40 anos, situação física dos Conjuntos Comerciais que exige Reforma Total, também, valores praticados no mercado imobiliário na região, estimamos o valor abaixo discriminado:

- **Avaliação venda - R\$ 2.580.000,00 (Dois Milhões e Quinhentos e Oitenta Mil Reais)**  
Considerando o custo da reforma para atualizar e modernizar.

Por tratar-se de uma avaliação expedida que louva as informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com a característica e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes no próprio mercado e de seu **proprietário**.

Sem mais,  
Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
Andrea Rosa Ribeiro  
Creci 162714-F

São Paulo, 24 de Janeiro de 2025.

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**VALOR DE MERCADO**

COFECI: Resolução nº 1066 de 29 de Novembro de 2007

Após análise da localização, infra-estrutura da região, zoneamento atribuído, Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nº 18.177/2024 – Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.

A situação física do prédio, constituído de um único bloco, constando na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU, o Ano do Habite-se é de 1985 (40 anos de idade), estando este Edifício em bom estado físico, com boa manutenção e conservação e, no momento encontra-se em reforma o Hall Social de Entrada do prédio.

Trata-se de:

**A** - Conjuntos Comerciais Unificados com terraços na cobertura de números 111 e 113 - com **área útil somada de 308,595 m<sup>2</sup>**, e a área total somada de 392,047 m<sup>2</sup>, conforme consta nas Certidões de Registro números: 84.770 e 84.771 (respectivamente) do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Devidamente Cadastrados Contribuintes nºs 299.035.0778-8 e 299.035.0780-1 (respectivamente), junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, com o Padrão da Construção: 4-C.



A situação física destes Conjuntos Comerciais Unificados, **não oferece condições de uso e ocupação**, sendo necessário uma Reforma Total para atualização de Rede Hidráulica – Rede Elétrica – Rede Ar Condicionado – Rede Luminárias – Modernização e Atualização de: Revestimentos – Louças – Metais e Pintura.

**B - 06 (seis) Vagas Indeterminadas na Garagem no SubSolo** sendo atribuído para cada uma das Vagas a área útil de 10,00 m<sup>2</sup> e área total de 26,714 m<sup>2</sup>, Conforme consta nas Certidões de Registro números: 84.772 – 84.773 – 84.774 – 84.775 – 84.776 e 84.777 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Devidamente Cadastrados Contribuintes nºs 299.035.1225-0 – 299.035.1227-7 – 299.035.1228-5 – 299.035.1219-6 – 299.035.1220-1 e 299.035.1226-9. e, todos os demais aspectos necessários à adequada avaliação, concluímos e passamos a descrever:

\*Imóvel - situado à Rua Pequetita, nº 145 – Conjuntos nºs 111 e 113 e 06 (seis) vagas na Garagem - Bairro Vila Olímpia – São Paulo – SP – CEP: 045552-060 – **EDIFÍCIO ALMAR.**

Avaliação:

Valor de mercado: R\$ 2.700.000,00 – (Dois Milhões e Setecentos Mil Reais).

Esta avaliação foi feita conforme valor de mercado vigente na região, considerando o padrão e estado físico do prédio e sua localização, também, dos Conjuntos Comerciais Unificados.

Sem mais para o momento, permaneço à disposição para esclarecimentos necessários.

Atenciosamente

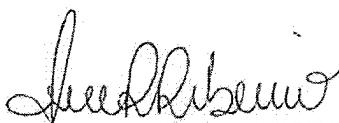


nome: Sidnei Cavallari  
Creci: 56/596 – SP.  
**CNAI: 19707 – SP.**

**RECIBO**

Recebi do Condomínio Edifício Almar a importância de R\$ 1.412,00 (Hum mil e quatrocentos e doze reais), referente: Avaliação Mercadológica de Mercado do imóvel situado a Rua Pequetita,145 – Conjuntos 111 e 113 – Vila Olímpia – São Paulo – SP.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.



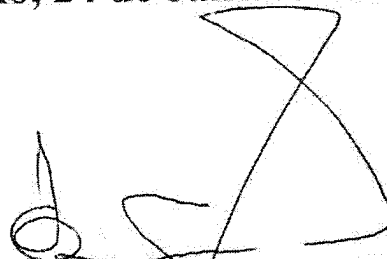
---

**Andréa Rosa Ribeiro**  
CPF – 185.917.898-73  
Creci 162714-F

## RECIBO

Recebi do Edifício Almar, a importância de R\$ 1.412,00 – (hum mil quatrocentos e doze reais), relativo ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Valor de Mercado para os Conjuntos Comerciais Unificados nºs 111 e 113, também, 06 (seis) Vagas na Garagem na Rua Pequetita, nº 145 – Bairro Vila Olimpia - São Paulo – SP – CEP: 04552-907.

São Paulo, 24 de Janeiro de 2025.



Sidnei Cavallari  
Creci 56.596-E  
CNAI 19707

## RECIBO

Recebi do condomínio Edifício Almar a Importância de  
R\$=1412,00(hum mil quatrocentos e doze reais ) referente  
ao Parecer de Avaliação Mercadológica do imóvel situado a  
Rua Pequetita ,145- conjuntos 111 e 113 Vila Olímpia -SP-SP

São Paulo 28 de Janeiro de 2025

  
-----  
Lenio jose saab creci 79004