

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL III – JABAQUARA.

Processo nº 1013265-09.2024.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

EDIFÍCIO FLAMINGO PARK

move contra

JOSÉ OCTÁVIO BRAGA e OUTROS,

tendo se dirigido ao local do imóvel, objeto de penhora e avaliação, e coligido os
elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente,
à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 53, 5º andar do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”, situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227, 21º Subdistrito – Saúde.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 309, quadra 17, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como obteve a planta baixa do apartamento avaliando, consoante se observa no **ANEXO 2**.



Foto nº 1 - Vista do “**Edifício Flamingo Park**” na confluência das Ruas Jaci e Santo Irineu.



Foto nº 2 - Vista da Rua Jaci, no trecho em consideração, podendo-se observar que é via de mão dupla.



Foto nº 3 - Vista da Rua Santo Irineu, no trecho em consideração, podendo-se observar que também é via de mão dupla.



Foto nº 4 - Vista parcial da testada do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**” para a Rua Jaci.



Foto nº 5 - Vista sob outro ângulo do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”, podendo-se observar, à direita, a entrada do portão de acesso de veículos ao subsolo do prédio.

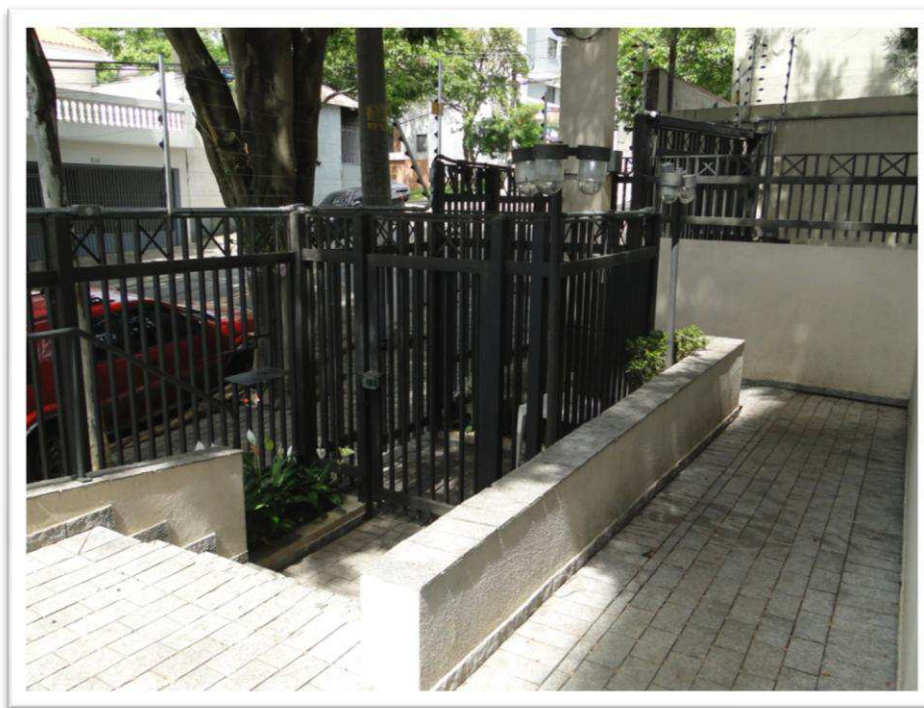


Foto nº 6 - Vista do portão de acesso de pessoas ao interior do “EDIFÍCIO FLAMINGO PARK”.

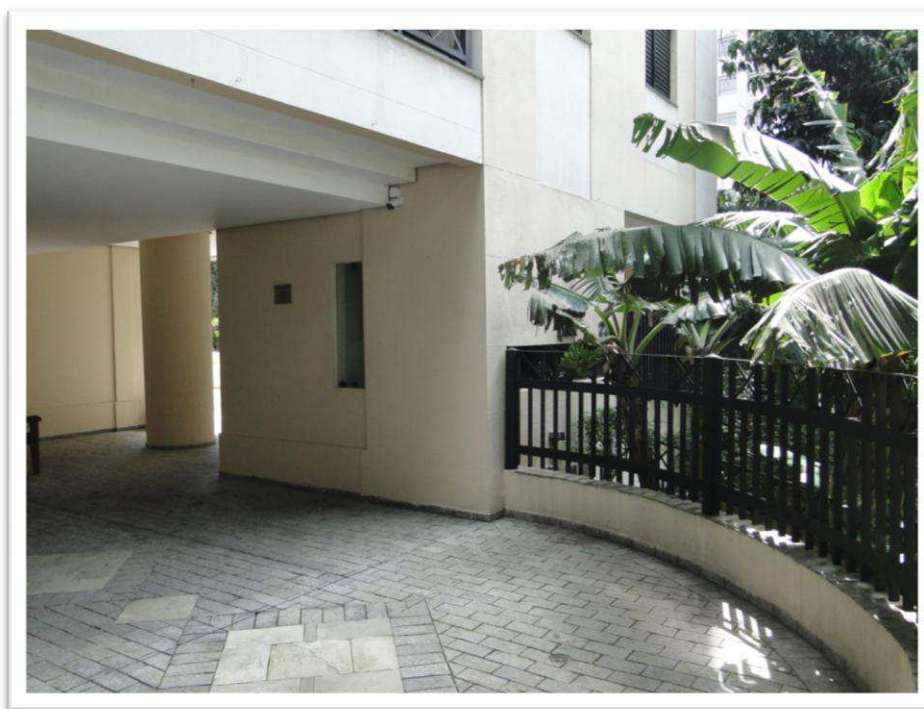


Foto nº 7 - Vista no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se a portaria do prédio.



Foto nº 8 - Outra vista da portaria do prédio e de sua entrada social, à esquerda.

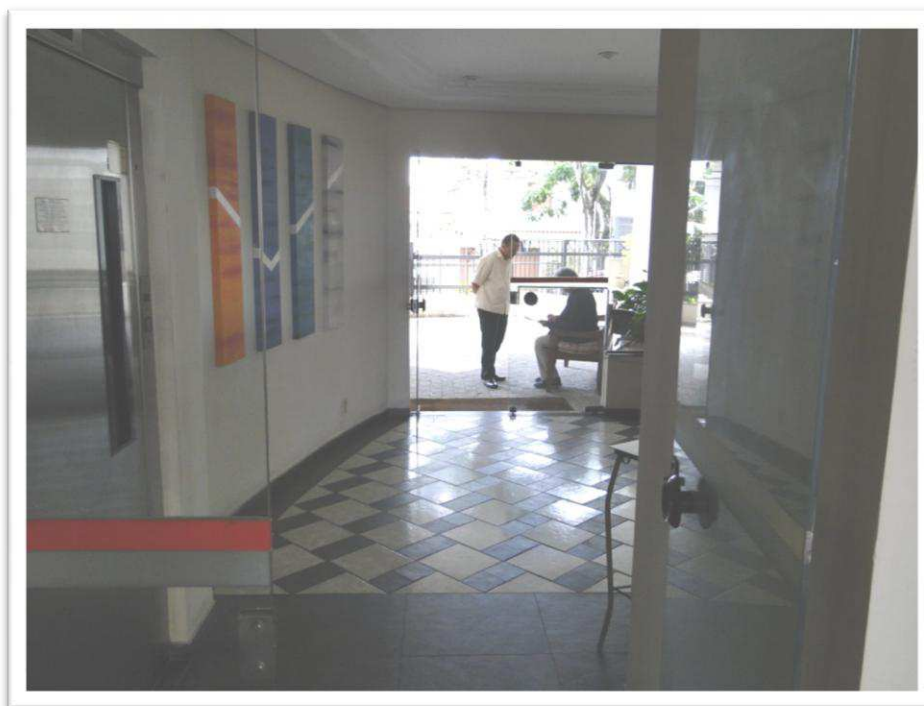


Foto nº 9 - Vista no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se a entrada social do prédio pelo lado interno.



Foto nº 10 - Aspecto parcial da área social do “EDIFÍCIO FLAMINGO PARK” no pavimento térreo.



Foto nº 11 - Vista do elevador social nessa área social do “EDIFÍCIO FLAMINGO PARK”.



Foto nº 12 - Vista parcial interna do elevador social.



Foto nº 13 - Vista da botoeira no interior do elevador social que mostra que o prédio é constituído de subsolo, pavimento térreo e mais 8 (oito) andares.



Foto nº 14 - Vista parcial do salão de festas do “EDIFÍCIO FLAMINGO PARK” no pavimento térreo do prédio.



Foto nº 15 - Vista da cozinha do salão de festas.

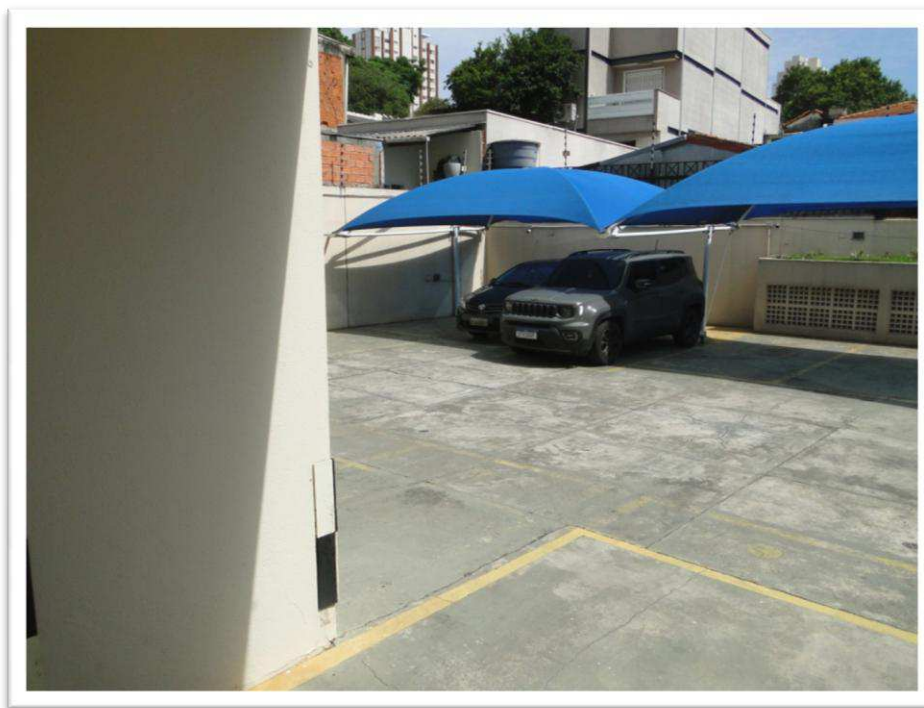


Foto nº 16 - Vista parcial do estacionamento de veículos no pavimento térreo do prédio.



Foto nº 17 - Vista sob outro ângulo desse estacionamento no pavimento térreo do prédio.

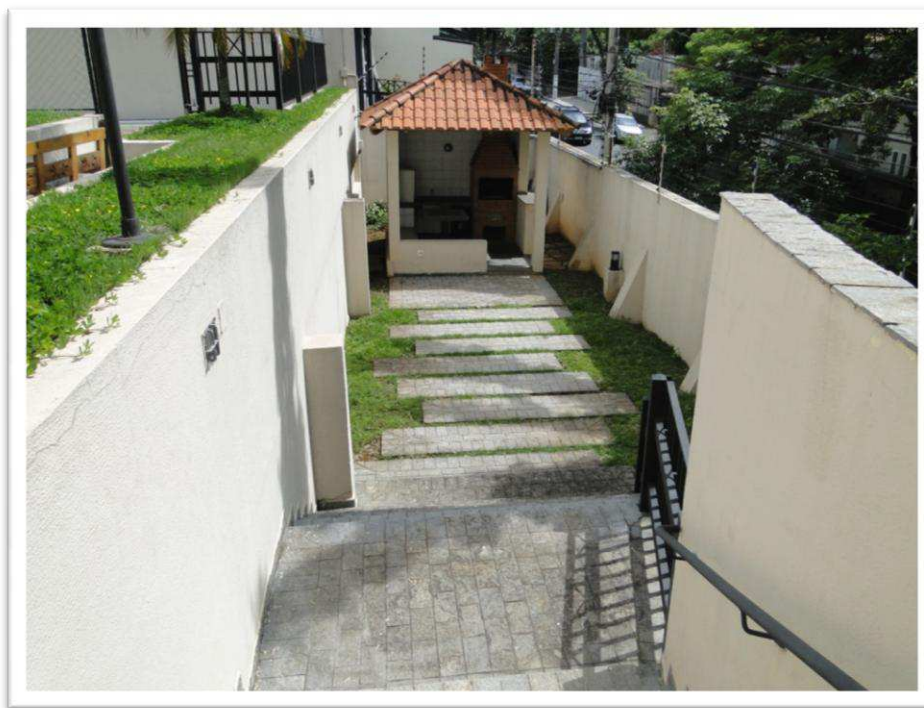


Foto nº 18 - Vista da churrasqueira do prédio.



Foto nº 19 - Vista do playground do prédio.



Foto nº 20 - Vista da quadrinha para os folgedos infantis, vendo-se, em primeiro plano, a conhecida “amarelinha”.



Foto nº 21 - Vista dos medidores de gás no pavimento térreo do prédio.

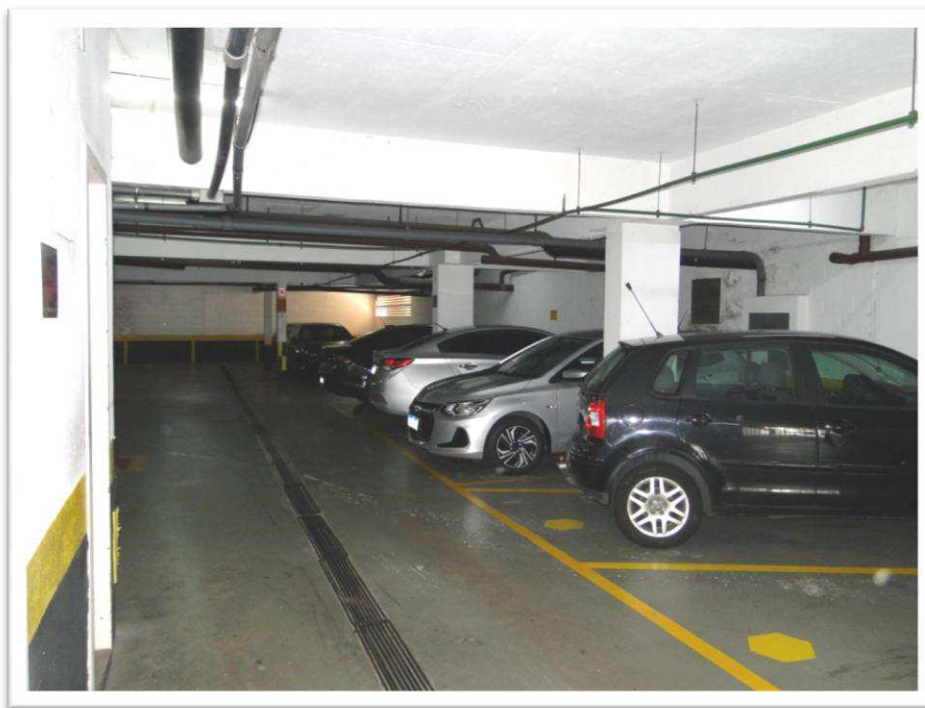


Foto nº 22 - Vista parcial do subsolo do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”, destinado exclusivamente ao estacionamento dos veículos dos condôminos.



Foto nº 23 - Vista dos elevadores (social/serviço) no subsolo do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”.



Foto nº 24 - Vista parcial da escadaria do prédio que é do tipo enclausurada com porta corta-fogo.

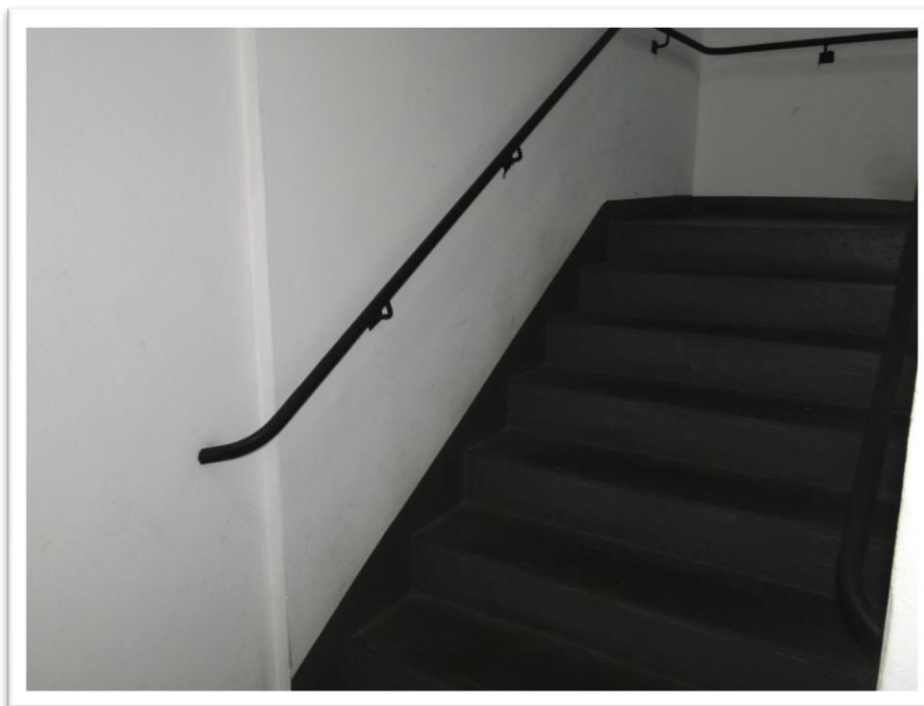


Foto nº 25 - Vista parcial sob outro ângulo da escadaria do prédio.

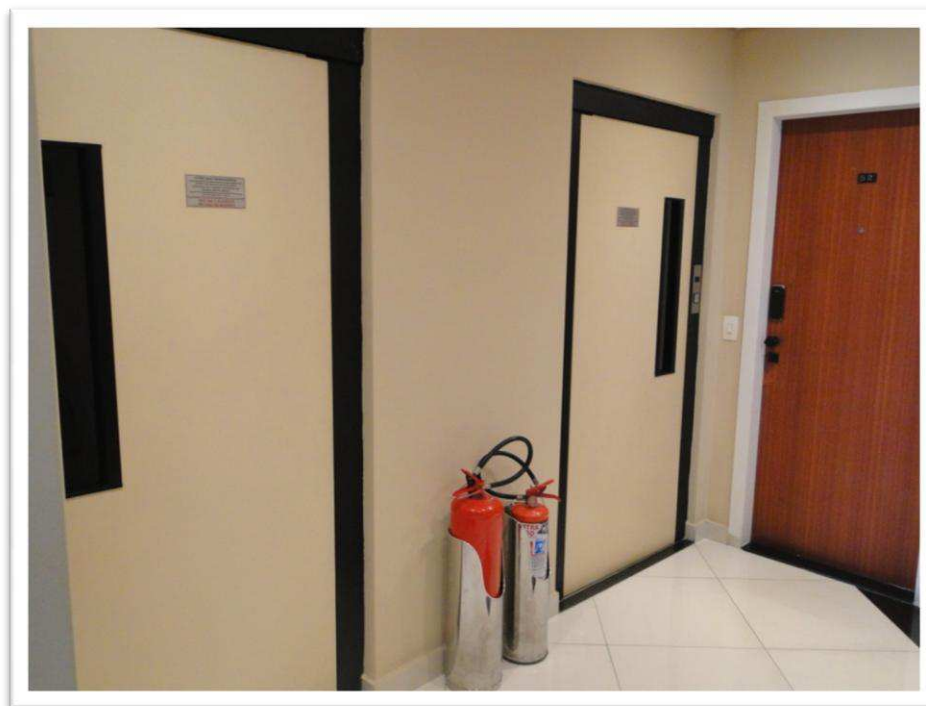


Foto nº 26 - Hall dos elevadores no andar do apartamento avaliando sob o nº 53, 5º andar do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”.

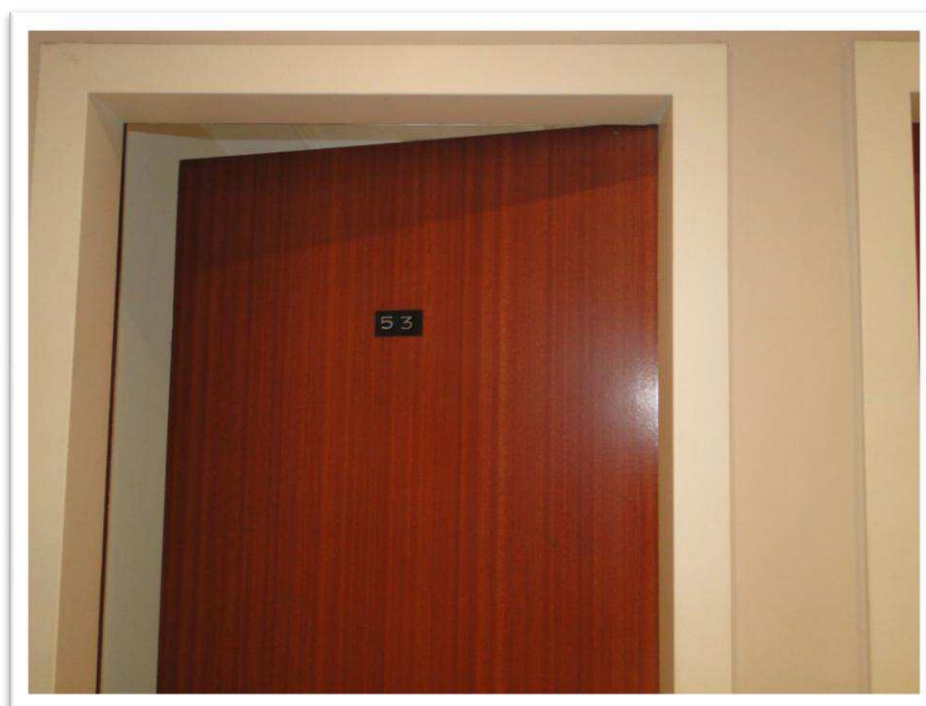


Foto nº 27 - Vista parcial da porta de entrada (única) do apartamento avaliando sob o nº 53, 5º andar do “**EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**”.

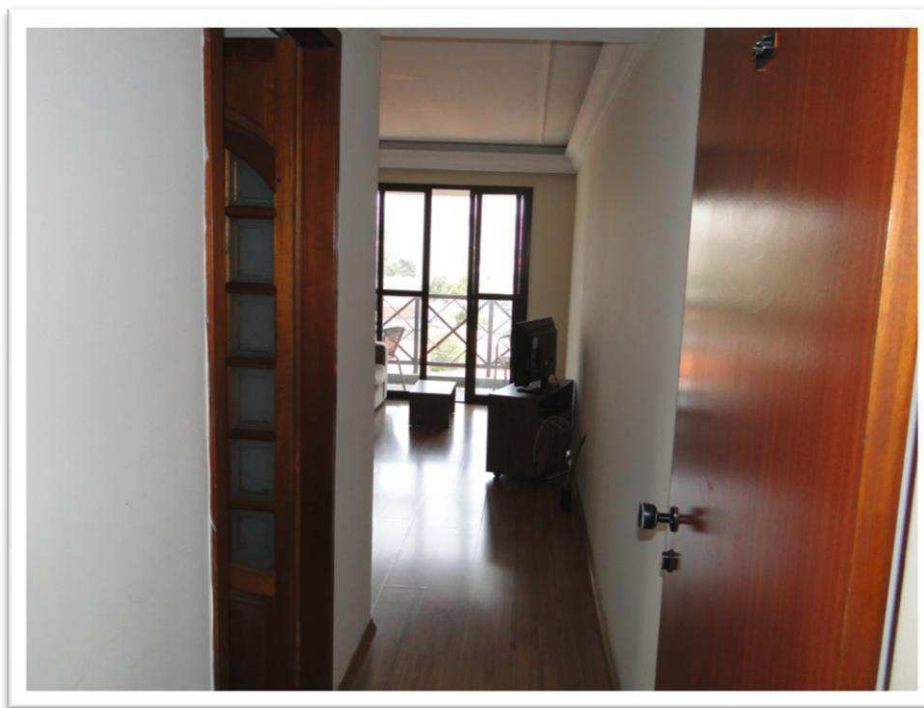


Foto nº 28 - Vista da entrada do apartamento avaliando, vendo-se, ao fundo, a sala de estar e terraço.

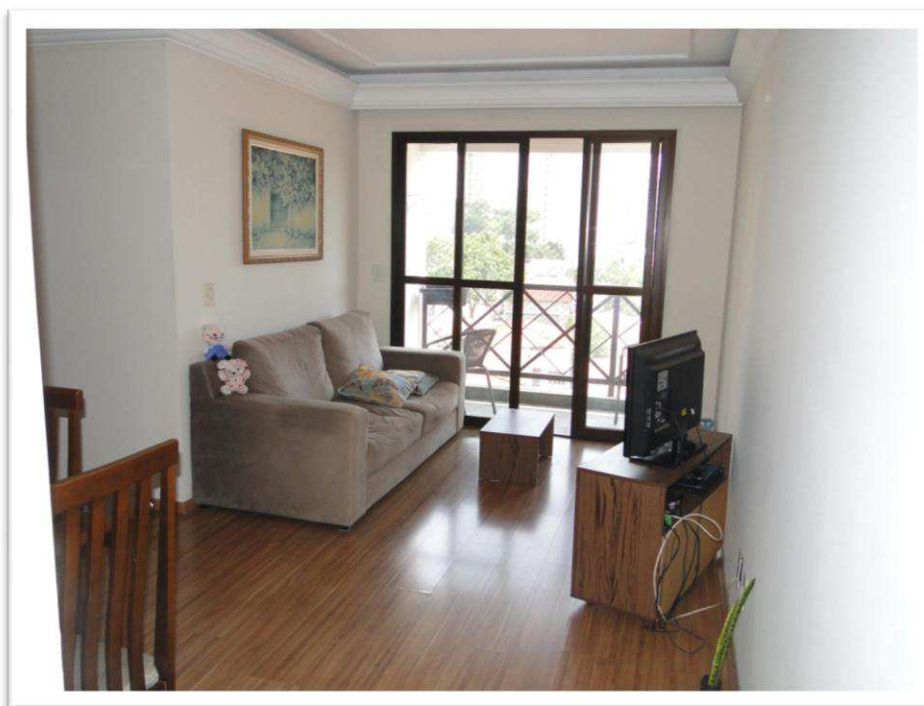


Foto nº 29 - Vista da sala de estar do apartamento avaliando sob o nº 53, 5º andar do “EDIFÍCIO FLAMINGO PARK”, vendo-se, ao fundo, o terraço.



Foto nº 30 - Vista no sentido oposto ao da fotografia anterior, vendo-se a sala de jantar e, ao fundo, a entrada do apartamento avaliando.

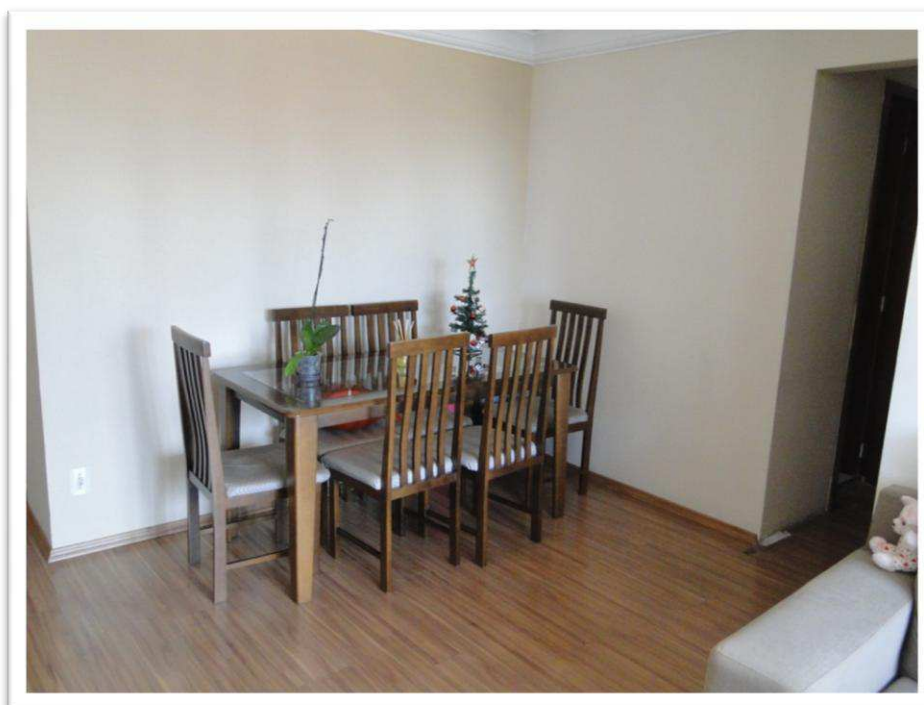


Foto nº 31 - Vista da sala de jantar do apartamento avaliando.

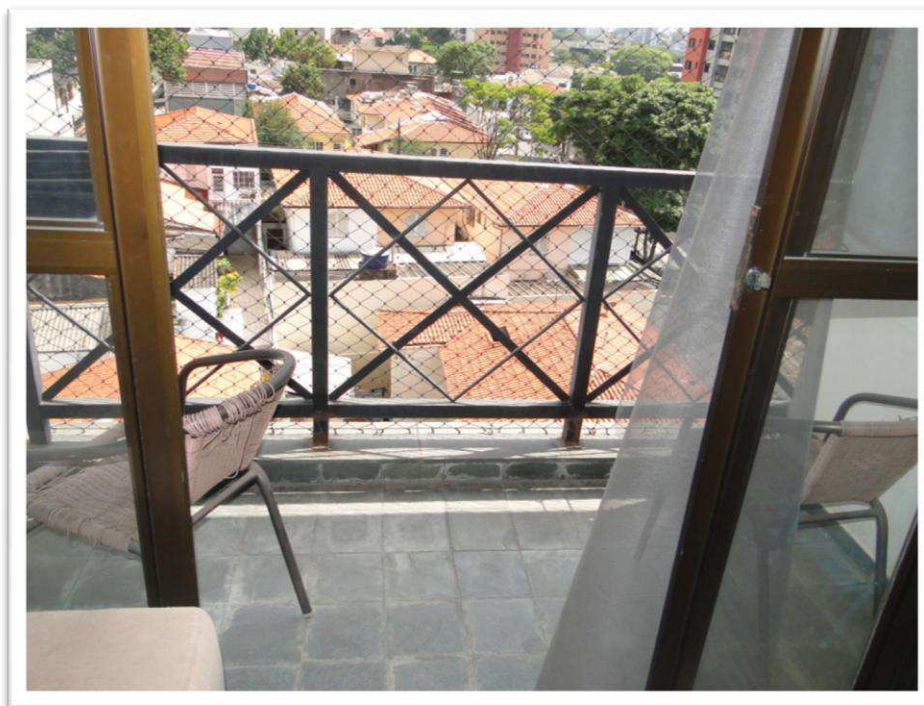


Foto nº 32 - Vista parcial do terraço.



Foto nº 33 - Vista sob outro ângulo do terraço, com destaque para o piso de pedra ardósia.

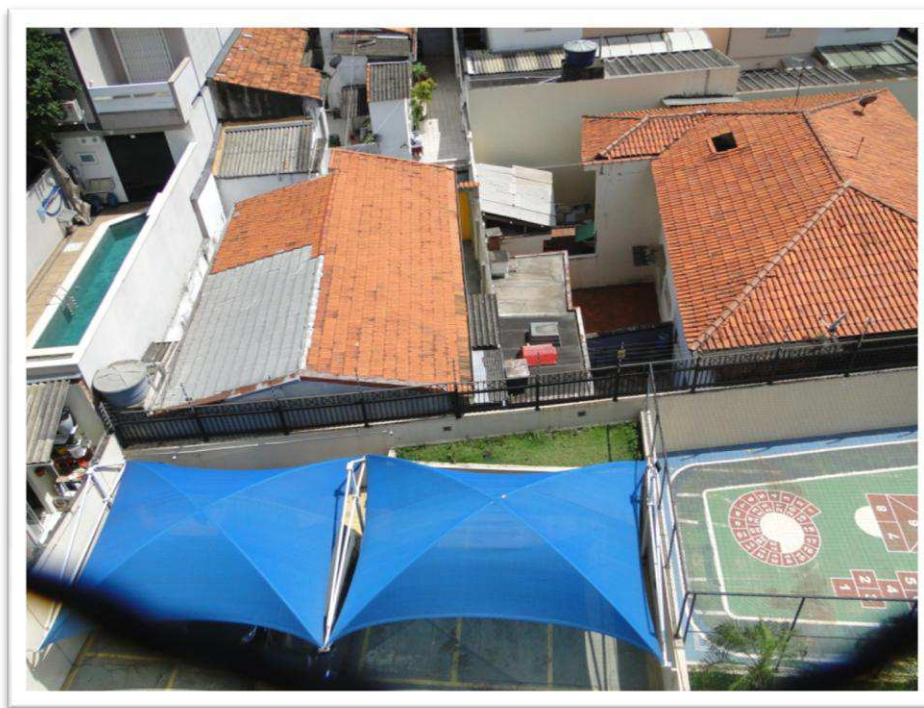


Foto nº 34 - Vista que se tem a partir do terraço do apartamento avaliando, vendo-se parte da cobertura do estacionamento e da quadrinha.



Foto nº 35 - Outra vista a partir do terraço do apartamento avaliando, vendo-se a cobertura do estacionamento, a quadrinha e no canto, à direita, a churrasqueira.

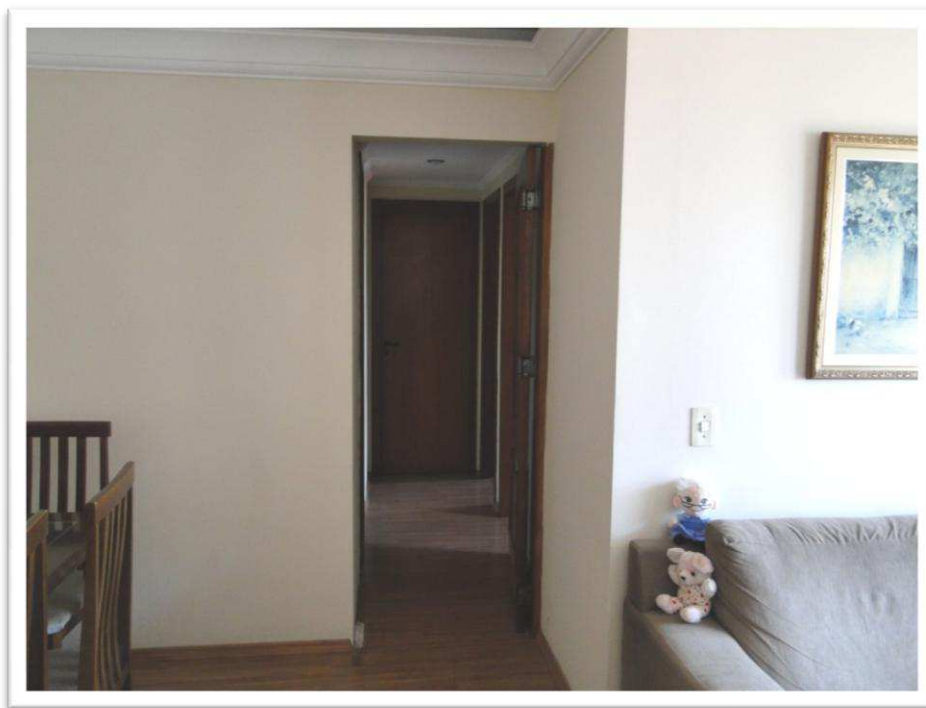


Foto nº 36 - Vista do corredor entre as salas de estar e jantar, de acesso aos dormitórios.



Foto nº 37 - Vista sob outro ângulo do corredor de acesso aos dormitórios do apartamento avaliando.

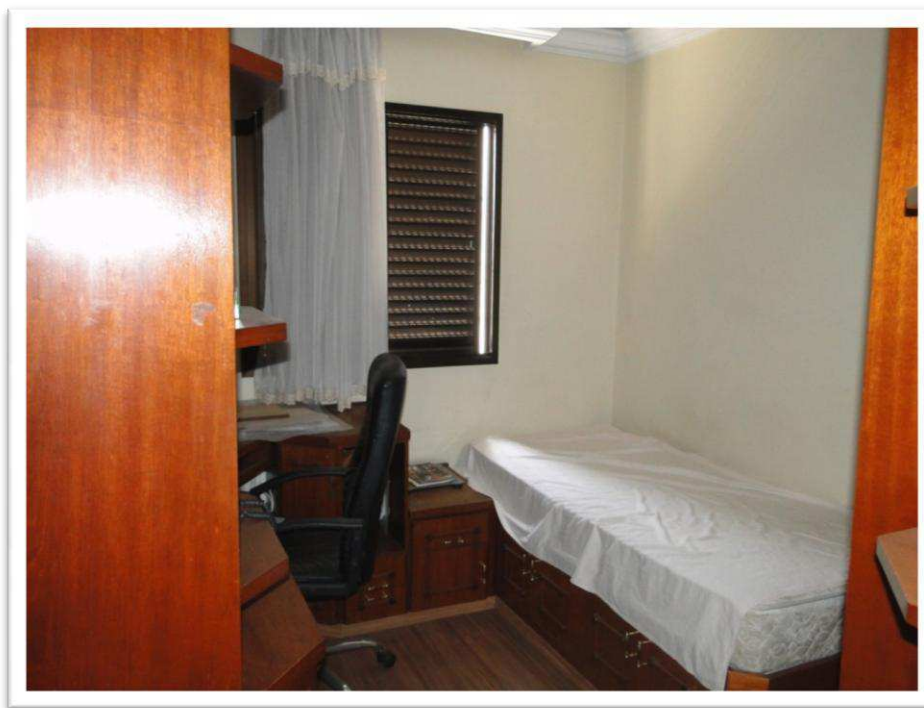


Foto nº 38 - Vista parcial do dormitório 1, como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 39 - Vista parcial do dormitório 2, como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 40 - Vista parcial do banheiro 1, como denominado na planta baixa no ANEXO 2 que serve aos dormitórios 1 e 2.

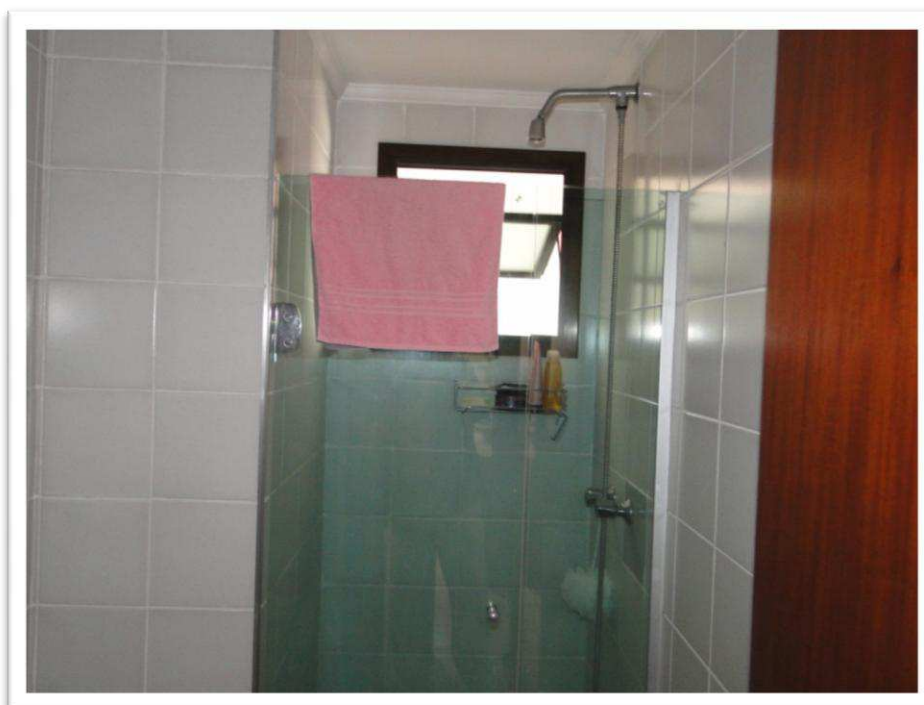


Foto nº 41 - Vista sob outro ângulo do banheiro 1, vendo-se o box do chuveiro.



Foto nº 42 - Vista parcial do dormitório 3 (suíte), como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 43 - Vista parcial do banheiro 2 (suíte), como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 44 - Vista parcial da cozinha do apartamento avaliando, vendo-se, ao fundo, a área de serviço.



Foto nº 45 - Vista da cozinha no sentido oposto ao da fotografia acima, podendo-se observar que a porta é do tipo “camarão”.

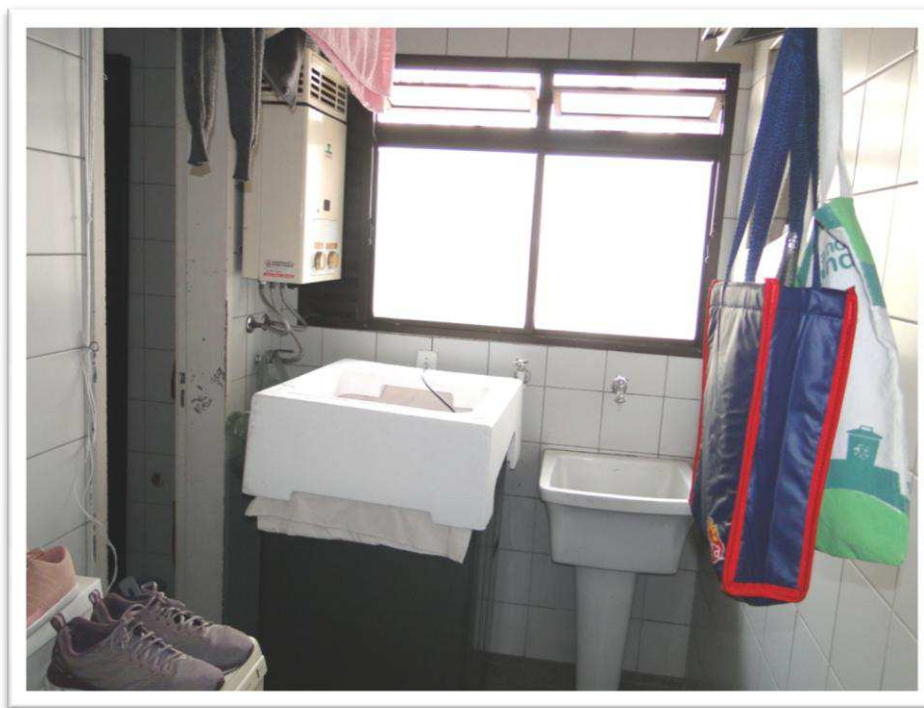


Foto nº 46 - Vista da área de serviço do apartamento avaliando.



Foto nº 47 - Vista do WC junto a área de serviço do apartamento avaliando sob o nº 53, 5º andar do "EDIFÍCIO FLAMINGO PARK".

A Rua Jaci, no trecho em consideração, apresenta perfil em acentuado declive, conforme sentido da numeração da via pública e mão dupla de trânsito.

Está inserida em zona denominada **ZM**, conforme se observa no **ANEXO 3**.


Trata-se de zona mista destinada para usos residenciais e não residenciais, podendo inclusive estar presente às duas atividades no mesmo lote ou edificação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3, básico de 1,00 e máximo igual a 2,00, conforme se observa na tabela abaixo extraída do mais recente Zoneamento da Cidade de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2.016.

| ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016 | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|---|------------------------------------|---|---|-------|--|----|----|
| Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental | | | | | | | | | | | | | |
| TIPO DE ZONA | ZONA (a) | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) | | |
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Frete (i) | Fundos e Laterais | | | | |
| | | | | | | | | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | Altura da edificação superior a 10 metros | | | | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 0,5 | 1 | 4 | 0,85 | 0,70 | NA | NA | NA | 3 (j) | 20 | |
| | | ZEUa | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 | |
| | ZEUP | ZEUP (b) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZEUPa (c) | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZEM | ZEM | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 | |
| ZEMP | | 0,5 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 | | |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 48 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZCa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 | 20 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZC-ZEIS | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZCOR-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZCOR-3 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZCORa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (i) | NA | |
| | | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZEIS | ZMa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZMIS | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZMISa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZEIS-1 | 0,5 | 1 | 2,5 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZEIS-2 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZEIS-3 | 0,5 | 1 | 4 (g) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZEIS-4 | NA | 1 | 2 (h) | 0,70 | 0,50 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZDE | ZEIS-5 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | | ZDE-1 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | PRESERVAÇÃO | ZDE-2 | ZDE-2 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | | | ZPI-1 | 0,5 | 1 | 1,5 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | | ZPI | ZPI-2 | NA | 1 | 1,5 | 0,50 | 0,30 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| ZPR | | | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| ZER | | ZER-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| | | ZER-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| | | ZERa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| ZPDS | | ZPDS | NA | 1 | 1 | 0,35 | 0,25 | 20 | 5 | NA | 3 | NA | |
| | | ZPDSr | NA | 0,2 | 0,2 | 0,20 | 0,15 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| ZEPAM | | NA | 0,1 | 0,1 | 0,10 | 0,10 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | | |
| ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i) | VERDES | AVP-1 | NA | (k) | (k) | (k) | (k) | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | | AVP-2 | NA | 1 | 1 | 0,3 | 0,3 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | INSTITUCIONAIS | AI | NA | 1 | 4 | 0,85 | 0,7 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | | Aia | NA | 1 | 2 | 0,5 | 0,5 | 15 | NA | NA | 3 (j) | NA | |
| | CLUBES | AC-1 | NA | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 20 | 5 | 3 | 3 | NA | |
| AC-2 | | NA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 10 | 5 | 3 | 3 | NA | | |

O “Edifício Flamingo Park” entesta para a Rua Jaci esquina com a Rua Santo Irineu, localizando-se, ainda, na quadra complementada pelas Ruas Guiratinga e Itaoca, podendo-se ter boa noção de sua paisagem urbana na Vista Aérea no **ANEXO 4**, bem como de sua exata localização na Planta Quadra da PMSP no **ANEXO 5**.

São vias afetadas por todos os melhoramentos públicos, além da proximidade as áreas de comércio local, institucional e de transporte coletivo, destacando-se que o sistema viário do bairro é bom, além também da proximidade a importantes artérias viárias da região, tais como, a Avenida Professor Abraão de Moraes (Imigrantes) e Rua Luís Góis.

O “Edifício Flamingo Park” está assentado numa área de terreno de 1.200,00m² e foi construído no ano de 1.997, tendo, portanto, 28 (vinte e oito) anos, conforme atesta a certidão abaixo emitida pela Municipalidade.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 309.017.0050-6

Local do Imóvel:
R JACI, 227 - AP 53 E 2VGS
SAUDE ED FLAMINGO PARK CEP 04140-080
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JACI, 227 - AP 53 E 2VGS
SAUDE ED FLAMINGO PARK CEP 04140-080

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 1.200 | Testada (m): | 30,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0321 |
| Área total (m²): | 1.200 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 157 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 885 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | |

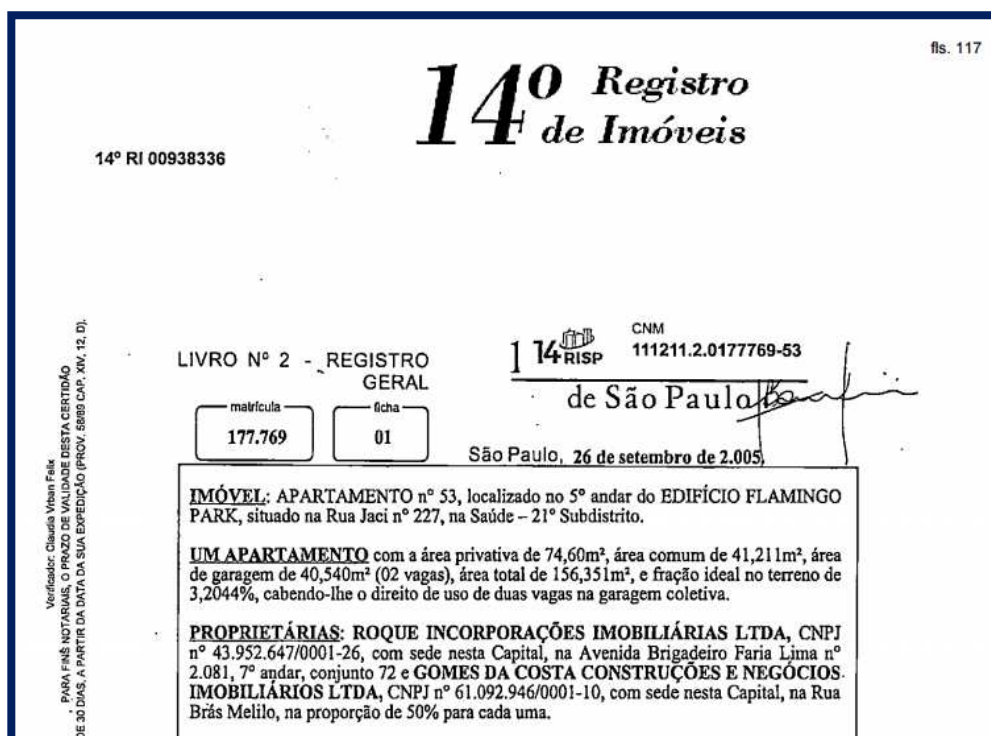
O “Edifício Flamingo Park” possui uma única Torre, sendo constituído de um subsolo, pavimento térreo e mais 8 (oito) andares-tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar, totalizando, pois, 32 (trinta e duas) unidades condominiais residenciais.

O acesso aos andares é feito por 2 (dois) elevadores (social/serviço) e por escadaria enclausurada com porta corta-fogo.

O condomínio, no que tange ao lazer, oferece aos condôminos salão de festas, playground, churrasqueira e quadrinha para os folguedos infantis.


O apartamento avaliando – nº 53 – localiza-se no 5º andar do “Edifício Flamingo Park” e pode ser enquadrado na tipologia construtiva de “apartamento – padrão médio”, de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no ANEXO 6.

O apartamento em tela, conforme consta na matrícula sob o nº 177.769 do 14º CRI da Capital, certidão acostada aos autos às fls. 117 e parcialmente reproduzida abaixo, têm as seguintes áreas e descrição:



O apartamento é constituído sala de jantar e estar com terraço, 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço com WC (vide planta baixa no **ANEXO 2** que mostra e dá boa noção dos espaços físicos ali existentes), cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva, como consta na matrícula retro.

O apartamento encontra-se bem conservado e o estado da edificação pode ser considerado na referência “**C**” do mencionado estudo do IBAPE, que qualifica tal letra no estado de “**regular**”, como se vê na Tabela abaixo:

INDICE - UNIDADES PADRONIZADAS 

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

Seus principais acabamentos são:

pisos: laminado nas salas, dormitórios e corredor; pedra ardósia no terraço e cerâmica nas áreas molhadas.

revestimentos: massa corrida com pintura à látex em todos os ambientes, à exceção das áreas molhadas que têm azulejo até o teto.

esquadrias: portas e batentes de madeira em todos os ambientes; à exceção da porta da sala de estar para o terraço que é de alumínio do tipo de “correr” com vidro translúcido; venezianas de alumínio nos dormitórios; vitrô de alumínio do tipo “maxim-ar” nos banheiros, e, janela de alumínio do tipo de “correr” com vidro jateado na área de serviço.

Outros detalhes construtivos podem ser, eventualmente, observados nas inúmeras fotografias legendadas retro apresentadas.

3.0 - AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do apartamento será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada a ser aplicada.

No presente caso foram obtidos 3 (três) elementos comparativos, ofertas de apartamentos à venda no próprio condomínio, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel em tela, além de satisfazer a “Norma do IBAPE” no que tange ao número de comparativos no mesmo local (3).

Na homogeneização desses elementos comparativos, o signatário apontará alguns critérios recomendados pelas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS” do IBAPE, que são os seguintes:

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: Através dos lançamentos fiscais da PMSP, entretanto como todos os elementos situam-se no mesmo condomínio, esse fator não será adotado.

Fator Padrão Construtivo: Esse fator também não será adotado, tendo em vista que os comparativos são do mesmo padrão.

Fator de Obsolescência: Esse fator também não será adotado, tendo em vista que os comparativos encontram-se em bom estado de conservação e manutenção.

3.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Elemento 1

Local: Rua Jaci, nº 227
Setor 309 – Quadra 17
Apto. nº 51, 5º andar do Edifício Flamingo Park
2 vagas de garagem

Área útil: 74,60m²

Preço: R\$ 750.000,00 – oferecido à venda em novembro/25

Fonte: com proprietário – Sr. Josué – tel.: 9.7344-9578

$$V_{U1} = (R\$ 750.000,00 \times 0,90) / 74,60m^2$$

$$V_{U1} = R\$ 9.048,25/m^2$$



Elemento 2

Local: Rua Jaci, nº 227
Setor 309 – Quadra 17
Apto. nº 52, 5º andar do Edifício Flamingo Park
2 vagas de garagem

Área útil: 74,60m²

Preço: R\$ 600.000,00 – oferecido à venda em novembro/25

Fonte: com proprietário – Sr. Carlos – tel.: 9.9903-2230

$$V_{U2} = (R\$ 600.000,00 \times 0,90) / 74,60m^2$$

$$V_{U2} = R\$ 7.238,60/m^2$$



Elemento 3

Local: Rua Jaci, nº 227
Setor 309 – Quadra 17
Apto. nº 63, 6º andar do Edifício Flamingo Park
2 vagas de garagem

Área útil: 74,60m²

Preço: R\$ 550.000,00 – oferecido à venda em novembro/25

Fonte: com proprietária – Sra. Sonia – tel.: 9.9731-6731

$$V_{U3} = (R\$ 550.000,00 \times 0,90) / 74,60m^2$$

$$V_{U3} = R\$ 6.635,38/m^2$$



Soma e média dos elementos comparativos

V_{U1} R\$ 9.048,25

V_{U2} R\$ 7.238,60

V_{U3} R\$ 6.635,38

R\$ 22.922,23 / 3 = R\$ 7.640,74

Verificação dos limites (30% acima e abaixo)

R\$ 7.640,74 x 1,3 = R\$ 9.932,96

R\$ 7.640,74 x 0,7 = R\$ 5.348,51

Verifica-se, pois, que todos os elementos comparativos estão dentro dos limites retro estabelecidos. Não houve discrepância nesse sentido e a média obtida de R\$ 7.640,74 é o valor unitário básico de metro quadrado de área útil adotado no presente caso.

Portanto, de posse desse unitário e tendo em vista a área útil do apartamento de 74,60m², obteremos:

$$V_{\text{apto.}} = V_u \times A_u$$

$$V_{\text{apto.}} = \text{R\$ } 7.640,74 \times 74,60\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto.}} = \text{R\$ } 569.999,20$$

ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto.}} = \text{R\$ } 570.000,00$$

4.0 - VALOR DO APARTAMENTO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento em questão com todas as características descritas e contidas na matrícula sob o nº 177.769 do 14º CRI da Capital por:

R\$ 570.000,00
(quinhentos e setenta mil reais)

(data base: novembro/2.025).

5.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 36 (trinta e seis) folhas somente no anverso. Contendo 47 (quarenta e sete) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

ANEXO 01 – Mapa oficial da cidade (MOC) da PMSP – folha única.

ANEXO 02 – Planta baixa – folha única.

ANEXO 03 – Planta de zoneamento – folha única.

ANEXO 04 – Vista aérea do Google – folha única.

ANEXO 05 – Planta quadra da PMSP – folha única.

ANEXO 06 – Tipologia construtiva – folha única.

Estando todas as folhas digitadas somente no anverso e estando esta última datada e assinada.

São Paulo, 14 de novembro de 2.025.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO 1

Mapa Oficial da Cidade

MOC da PMSP

Local:

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.

Setor 309 – Quadra 17



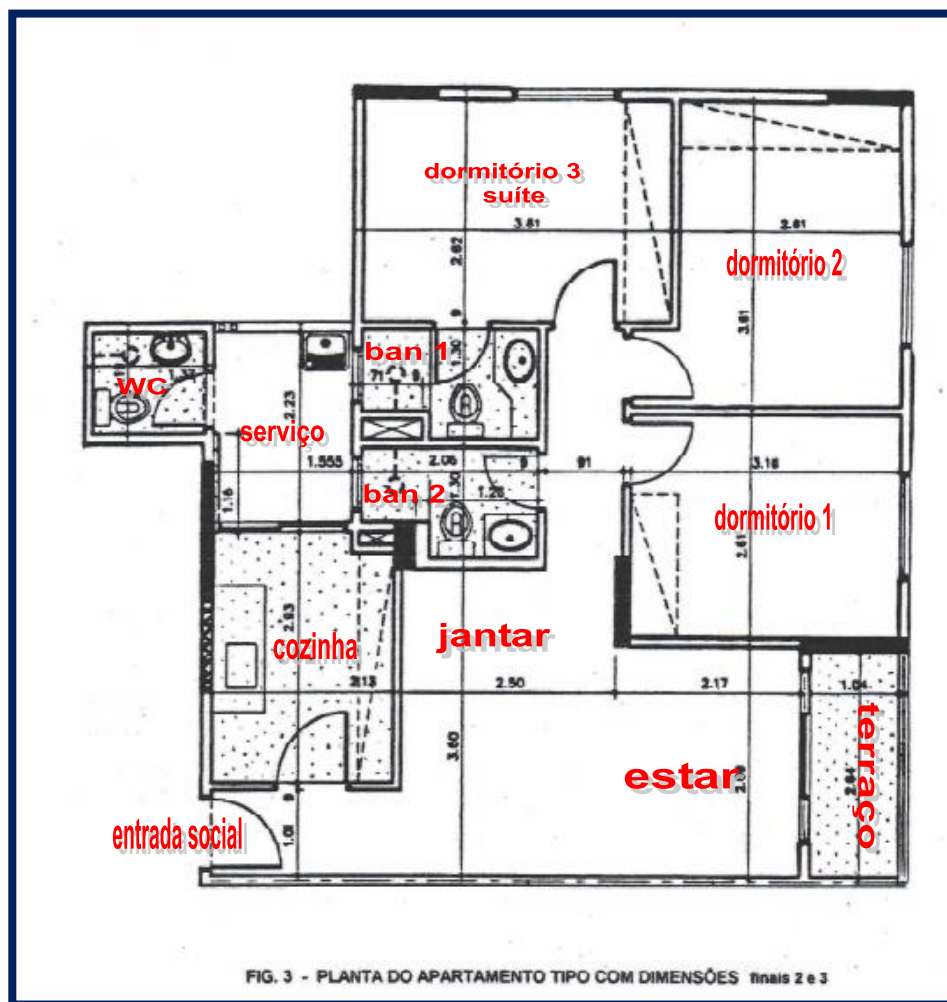
LOCAL

ANEXO 2

Planta Baixa

Local:

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.



ÁREA ÚTIL
74,60m²

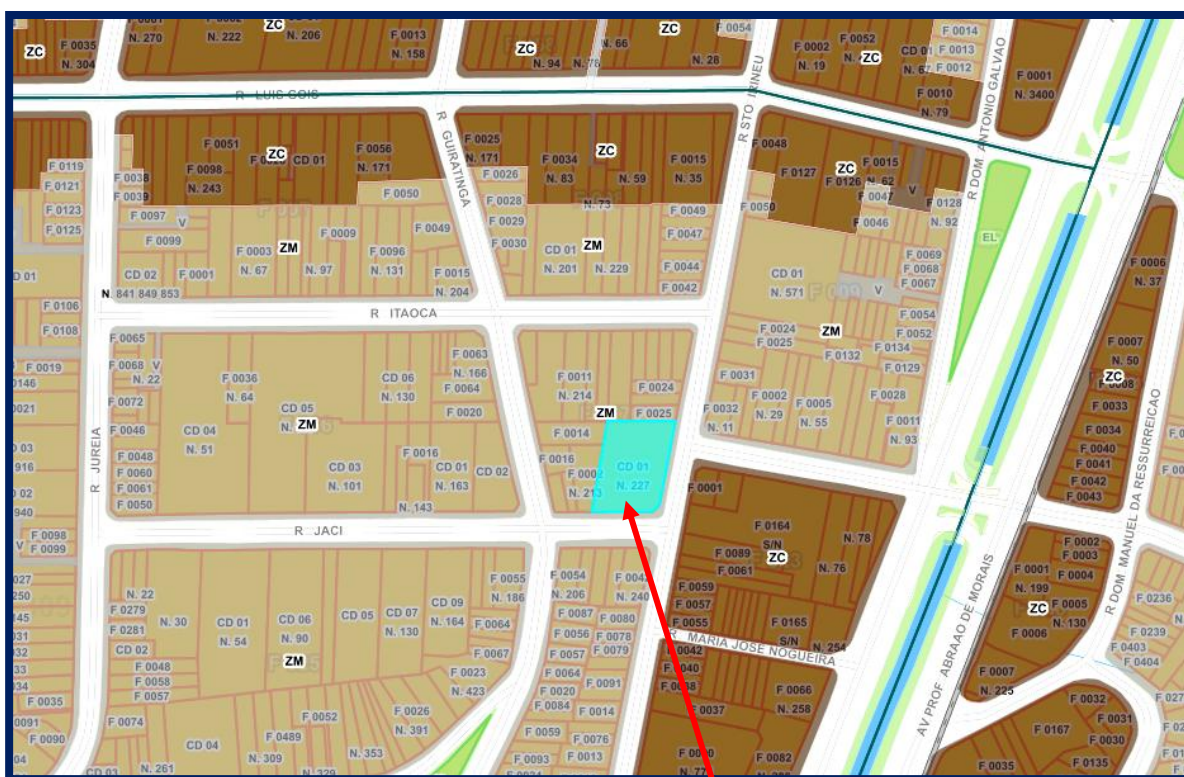
ANEXO 3

Planta de Zoneamento

Local:

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.

ZONA – ZM



LOCAL

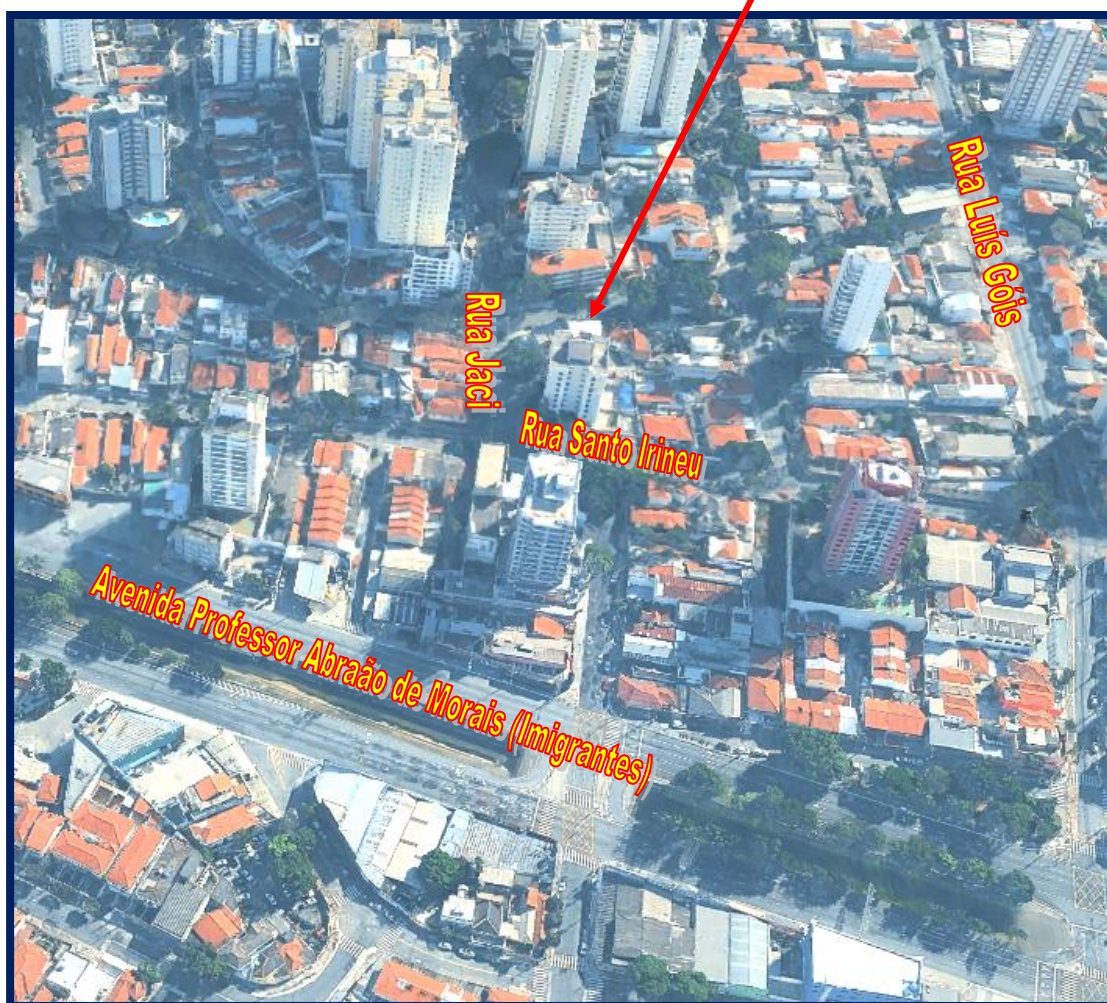
ANEXO 4

Vista Aérea do Google

Local

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.

Edifício Flamingo Park



ANEXO 5

Planta Quadra - PMSP

Local

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.

Setor 309 – Quadra 17



ANEXO 6

Tipologia Construtiva

Local:

Apartamento nº 53, 5º andar do **EDIFÍCIO FLAMINGO PARK**,
situado nesta Capital, na Rua Jaci, nº 227,
21º Subdistrito – Saúde.

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




| Padrão | Intervalo de Índices – Pc | | | |
|----------------------|---------------------------|-------|--------|-------|
| | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1.1.3 – Padrão Médio | Sem elevador | 3,828 | 4,218 | 4,640 |
| | Com elevador | 4,568 | 5,075 | 5,583 |