

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Processo: **1116507-52.2022.8.26.010**
Requerente: **Condomínio Avenida Paulista**
Requerida: **Maria Andrea Corral Martin, na pessoa de Philip Von Pritzelwitz**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de ação de Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: uma vaga de automóvel com local indeterminado nas garagens do Condomínio Avenida Paulista, edifício comercial com endereço na Av. Paulista, 2202 – Bela Vista – São Paulo SP.

2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de local com ocupação de uso comercial, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, com redes de água, esgoto, com telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades. Há disponibilidade de transportes coletivos (metrô e ônibus).

3. O IMÓVEL AVALIANDO

A vaga de automóvel possui local indeterminado.

27,6631m² na área privativa da garagem toda.

De acordo com Matrícula 28299 do 13º Cartório de Imóveis de São Paulo, fls. 613 o imóvel avaliando possui Inscrição Cadastral sob nº 010.054.0183-7.

4. AVALIAÇÃO

4.1 – Critério

O critério de avaliação do aluguel do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma avenida; desta maneira, determina-se um valor justo e real de venda do imóvel em pauta.

4.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

4.3 – Determinação do valor:

Para obtenção do valor locativo foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliando:

Elemento 01:

<https://www.destakleiloes.com.br/lote/edificio-beverly-hills-sao-paulo/2300/>

avaliação: R\$ 126.000,00

Av. Paulista, 497

Elemento 02:

<https://www.leeilon.com.br/imovel-em-leilao/SP/Sao-Paulo/Bela-vista-vaga-garagem-edificio-numa-de-oliveira-avenida-paulista---no-1-009--lugar-individual-no66-/416174>

avaliação: R\$ 150.000,00

Av. Paulista, 1009 – vaga nº 66

Elemento 03:

<https://leiloesgold.com.br/index.php/item/1936/detalhes?page=8>

avaliação: R\$ 180.000,00

Av. Paulista, 1009 – vaga nº 30

[Acesse sua conta](#)

[esqueceu sua senha?](#)

[Novo Cadastro](#)

destak LEILÕES

[QUEM SOMOS](#)
[CONTATO](#)
[DÚVIDAS](#)

[Judiciais](#)
[Extrajudiciais](#)
[Residenciais](#)
[Comerciais](#)
[Industriais](#)
[Terrenos](#)
[Veículos](#)
[Diversos](#)
[Mais Acessados](#)

[Home](#)
[Residenciais](#)
[Apto: Duplex + 5 Vagas de Garagem](#)
[Apto: Duplex + 5 Vagas de Garagem](#)
[Vaga de garagem no Edifício Patrimônio](#)

[Assistir vídeo a abertura](#)
[Fale com o especialista](#)
[Adicionar aos favoritos](#)

Vaga de garagem no Edifício Patrimônio | Cód do leilão: 01140/1

Residenciais

[Ver mais imóveis desta região](#)



IMAGEM ILUSTRATIVA

Leilão Grátis

Realiza: 20/02/2025 - 10:00
 Encerra: 20/02/2025 - 10:00
 R\$ 63.000,00

Avaliação: R\$ 126.000,00

Bela vista - vaga garagem - edifício numa de oliveira - avenida paulista , nº 1.009, lugar individual nº66.



Site do Leiloeiro

Somente para usuários cadastrados. Cadastre-se gratuitamente ou faça o seu Login

Informações Gerais

50% DE DESCONTO NESTE IMÓVEL

Código do Imóvel LEI-0416174

Lance inicial R\$ 150.000,00

1º Leilão R\$ 150.000,00

Data 1º Leilão 07/02/25

2º Leilão R\$ 75.000,00

The screenshot shows the Gold Leilões website interface. At the top, there is a navigation bar with the Gold Leilões logo, a 'Cadastre-se' button, and a login section with fields for 'Usuário ou Email' and 'Senha', along with an 'Entrar' button and a 'Minhas Compras' link. Below the navigation bar, there is a section for 'LOTE 001' with a dropdown menu and a 'Voltar a Lista' button. The main content area features a large image of a modern building, a 'DIVULGAÇÃO' section with 'LANCE INICIAL R\$135.000,00', a '+ Comissão: 5%' note, and an 'Incremento Mínimo: R\$2.000,00' note. There is also a 'Dê seu Lance' button and a 'LEILOEIRO OFICIAL' section listing 'Uilian Aparecido da Silva' with 'JUCESP 958'.

4.4 – Cálculos do valor

Elemento	Endereço	Valor
01	Av. Paulista, 497	R\$ 126.000,00
02	Av. Paulista, 1009	R\$ 150.000,00
03	Av. Paulista, 1009	R\$ 180.000,00
	Media	R\$ 152.000,00

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis semelhantes na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor para locação é de R\$ 152.000,00.

Valor do aluguel = **R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**
(arredondados)

5 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor mínimo, para pagamento à vista, correspondente à vaga de automóvel com local indeterminado nas garagens do Condomínio Avenida Paulista, edifício comercial com endereço na Av. Paulista, 2202 – Bela Vista – São Paulo SP, calculado para o mês de janeiro de 2025.

Valor da vaga = R\$ 152.000,00
(cento e cinquenta e dois mil reais)

6. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 16 (dezesesseis) folhas. Acompanham 02 (dois) anexos.

7. ANEXOS:

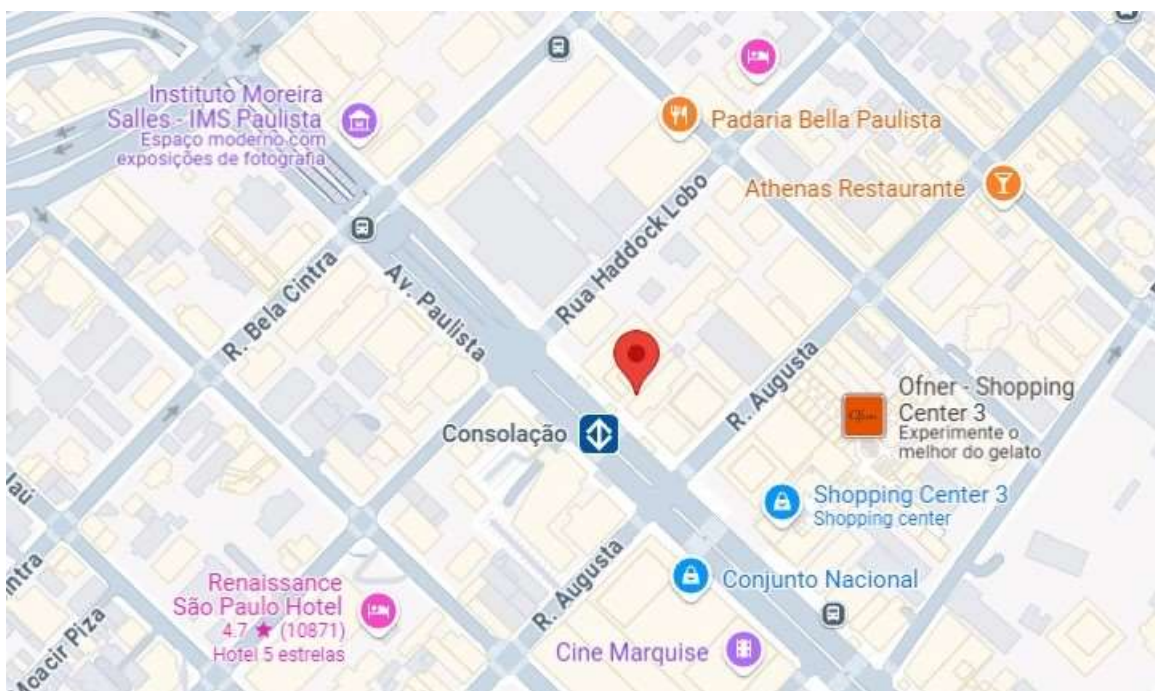
- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 06 fls.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.



Fernando Rosolia Dabdab

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Fachada do Edifício Condomínio Avenida Paulista
Avenida Paulista nº 2202



Foto 02 – Entrada do Edifício Condomínio Avenida Paulista

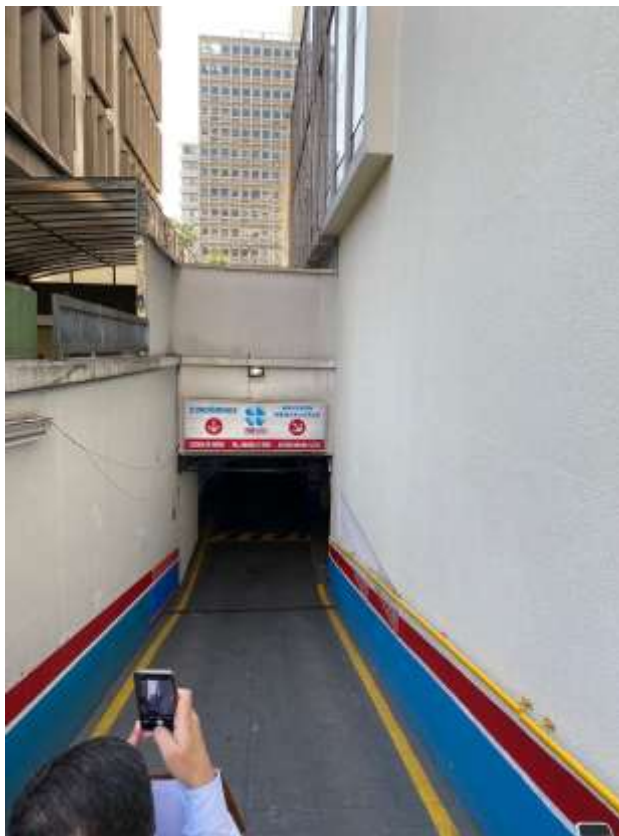


Foto 03 – Rampa da garagem

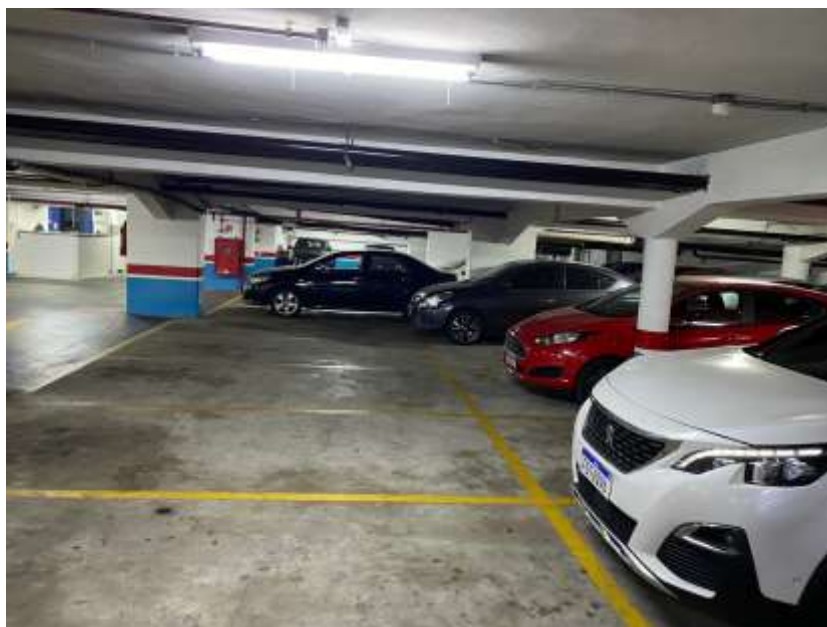


Foto 04 – 1º Subsolo

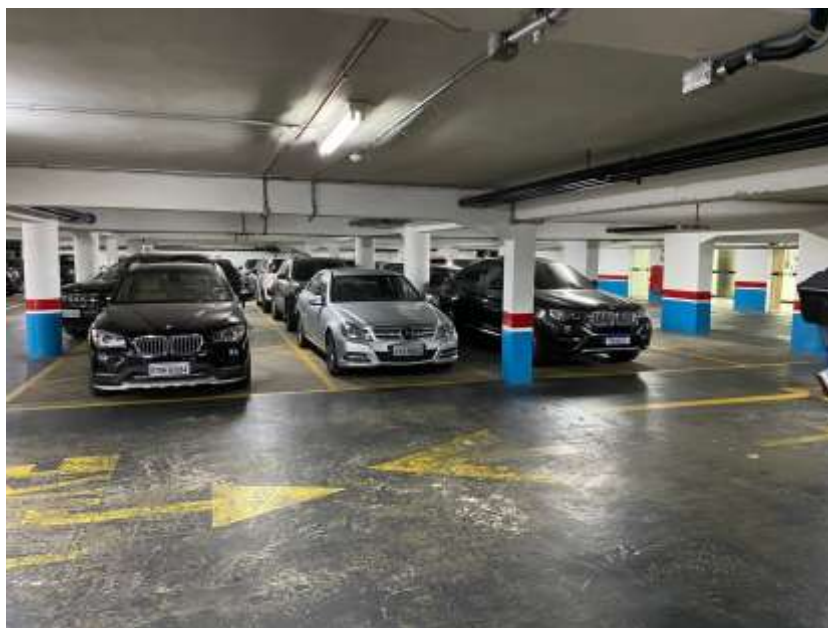


Foto 05 – 1º Subsolo

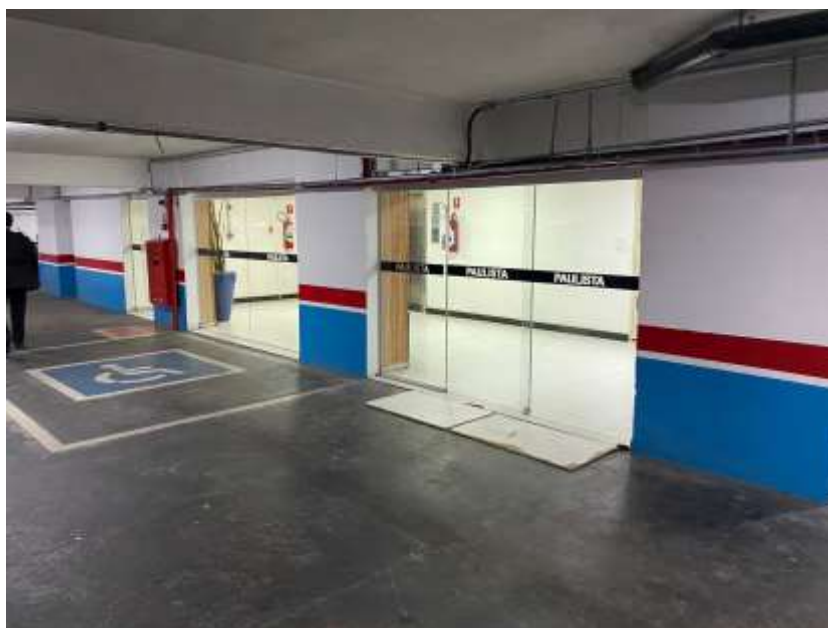


Foto 06 – Entrada da garagem para prédio

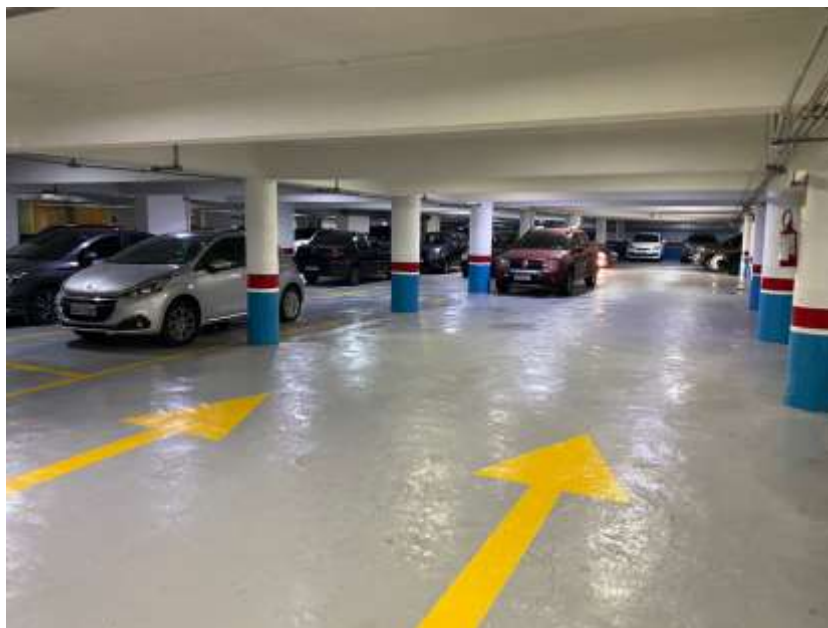


Foto 07 – 2º Subsolo

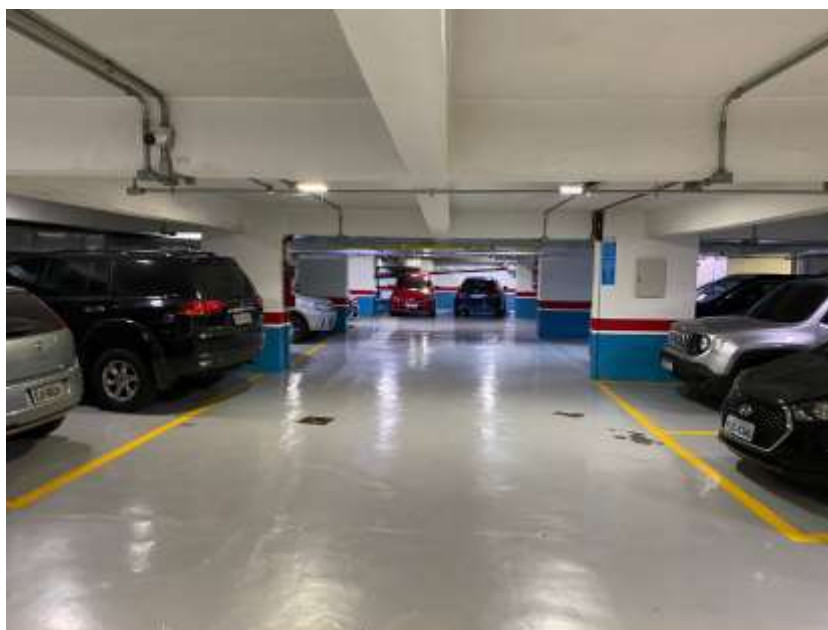


Foto 08 – 2º Subsolo