

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 40ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO
PAULO**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1121909-51.2021.8.26.0100

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES** em face de **ADEMIR CAPOVILLA e TANIA MARA FRATIANI CAPOVILLA**, cujo feito se processa perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, entregar como **LAUDO PERICIAL**, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica anexo, concluindo-se que o valor mercadológico do apartamento importa em R\$ 143.800,00 (cento e quarenta e três mil e oitocentos reais) e a vaga de garagem importa em R\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais), **totalizando o valor de R\$ 171.100,00 (cento e setenta e um mil e cem reais) em março de 2024**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São Paulo, 15 de março de 2024.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 1121909-51.2021.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Galeria Almira Gonçalves

Executados: Ademir Capovilla e Tânia Mara Fratiani Capovilla

Imóvel Avaliando: (i) unidade autônoma nº 35, localizada no 3º andar do Bloco A, do Edifício Galeria Almira Gonçalves, situado na Av. Casper Líbero, nº 538 com a Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro Histórico, Capital/SP, e (ii) uma vaga de garagem coletiva, localizada no Edifício Galeria Almira Gonçalves, situado na Av. Casper Líbero, nº 538 com a Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro Histórico, Capital/SP

Registro: matrículas 6.496 e 20.670, perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP

Contribuinte: 001.020.0153-7 e 001.020.0157-1



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 10/11/2021, o Condomínio Edifício Galeria Almira Gonçalves (“Exequente”), ajuizou Ação de Execução de Título Extrajudicial contra Ademir Capovilla e Tânia Mara Fratiani Capovilla (“Executados”), visando o recebimento do valor de R\$ 9.109,50 (nove mil, cento e nove reais e cinquenta centavos).

Às fls. 336¹, este subscritor foi honrosamente nomeado para avaliar o imóvel registrado na matrícula nº 6.496, perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP (“Imóvel Avaliando”).

II. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de adjudicação da Exequente, para instrução do processo em referência, conforme o supracitado despacho de fls. 703.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º² da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

¹ “Vistos. Para fins de avaliação do imóvel, nomeio o perito Rafael Fontes Blaskevitz, devidamente habilitado perante o portal. Intime-se o perito para estimar seus honorários, que serão suportados pela parte exequente, nesse momento. Com a manifestação do perito, vista à parte exequente, que, anuindo, deverá proceder ao recolhimento, prosseguindo-se com a intimação do perito para imediato início dos trabalhos.”

² “Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

III. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474³, do CPC, a vistoria foi agendada e realizada no dia 02/02/2024, com início às 11h50min término às 12h10min, conforme ata de vistoria (**Doc. 01**).

IV. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nas matrículas do Imóvel Avaliando nº 6.496⁴ e 20.670⁵, registradas perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

O Imóvel Avaliando registrado na matrícula 6.496, trata-se da unidade autônoma nº 35, localizada no 3º andar do Bloco A, do Edifício Galeria Almira Gonçalves, situado na Av. Casper Líbero, nº 538 com a Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro Histórico, Capital/SP, "in verbis":

| | |
|--|--|
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL | <u>5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</u> de São Paulo |
| matrícula 6.496 | ficha 1 |
| São Paulo, 9 de Novembro de 1976 | |
| <p>Imóvel: A unidade autônoma nº 35 no 3º andar do Bloco "A", do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, sito à Avenida Casper Líbero, 538 e rua Brigadeiro Tobias, 669, no 5º subdistrito - Santa Epigenia, com a área privativa real de 37,64m2., área comum de 10,44m2., e área total de 48,08m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039% no terreno. Contribuinte: 001.020.0153-7. Proprietária: COMPANHIA - SYNTRON DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, com sede nesta Capital, EGC. 43.363.530/0001-07. Registro anterior: transcrição 89.326, neste Cartório.</p> <p>O oficial, _____</p> | |

³ "Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

⁴ Fls. 85/89

⁵ 90/94



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

O Imóvel Avaliando registrado na matrícula 20.670, trata-se de uma vaga de garagem coletiva, localizada no Edifício Galeria Almira Gonçalves, situado na Av. Casper Líbero, nº 538 com a Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro Histórico, Capital/SP, "in verbis":

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 20.670 ficha 1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
São Paulo, 23 de Outubro de 1978

Imóvel: Uma vaga correspondente a 1/87 da garagem coletiva, no subsolo do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, sito à rua Brigadeiro Tobias nº 669 e Avenida Casper Líbero nº 538, no 5º subdistrito - Santa Efigênia, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,0010%.

Contribuinte: 001.020.0157-1 (garagem)

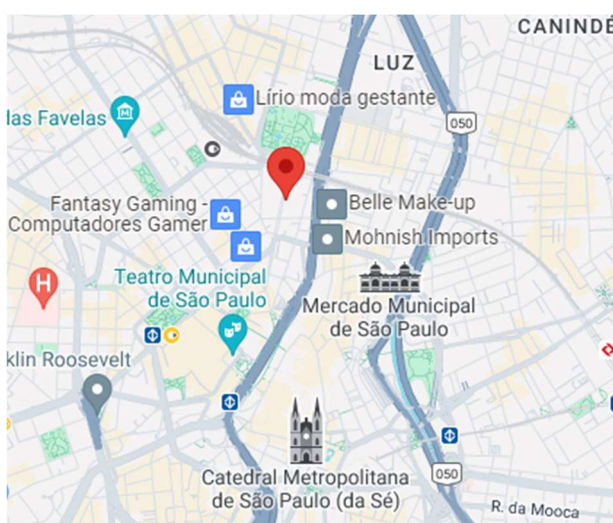
Proprietária: COMPANHIA SYNTRON DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, com sede nesta Capital, CGC. nº 43.363.530/0001-07.

Registro anterior: transcrição nº 89.326, deste Cartório.

O OFICIAL *Marina Parana Moraes da Costa*

V. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está localizado Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro Histórico, Capital/SP, conforme mapas a seguir:



Fonte: Google Maps



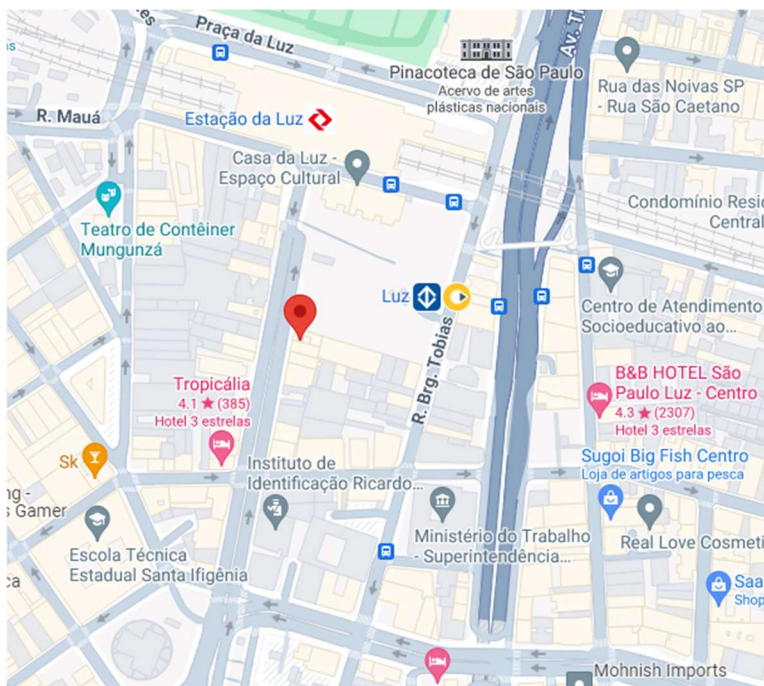
(11) 97547-0709



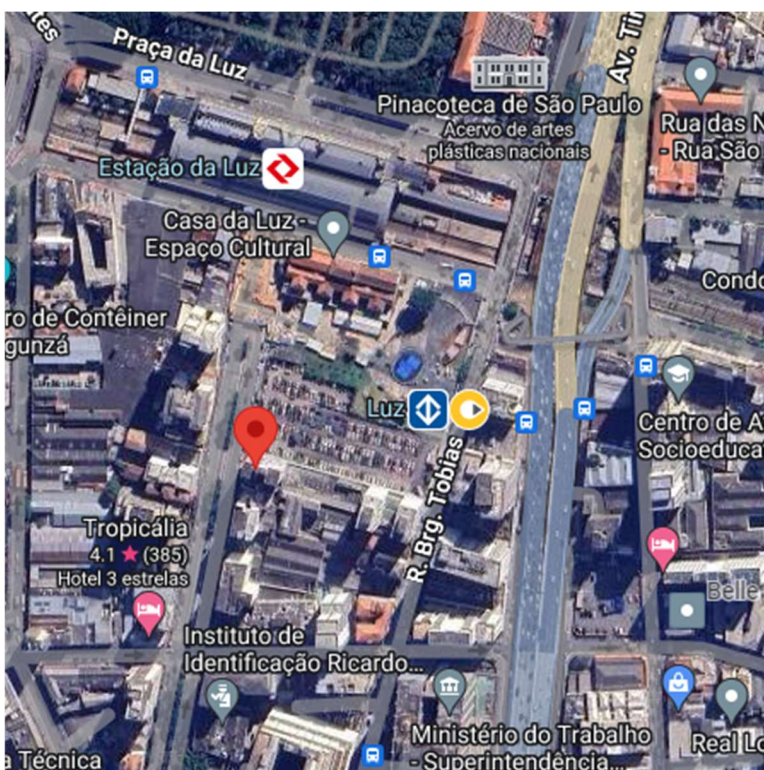
pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps



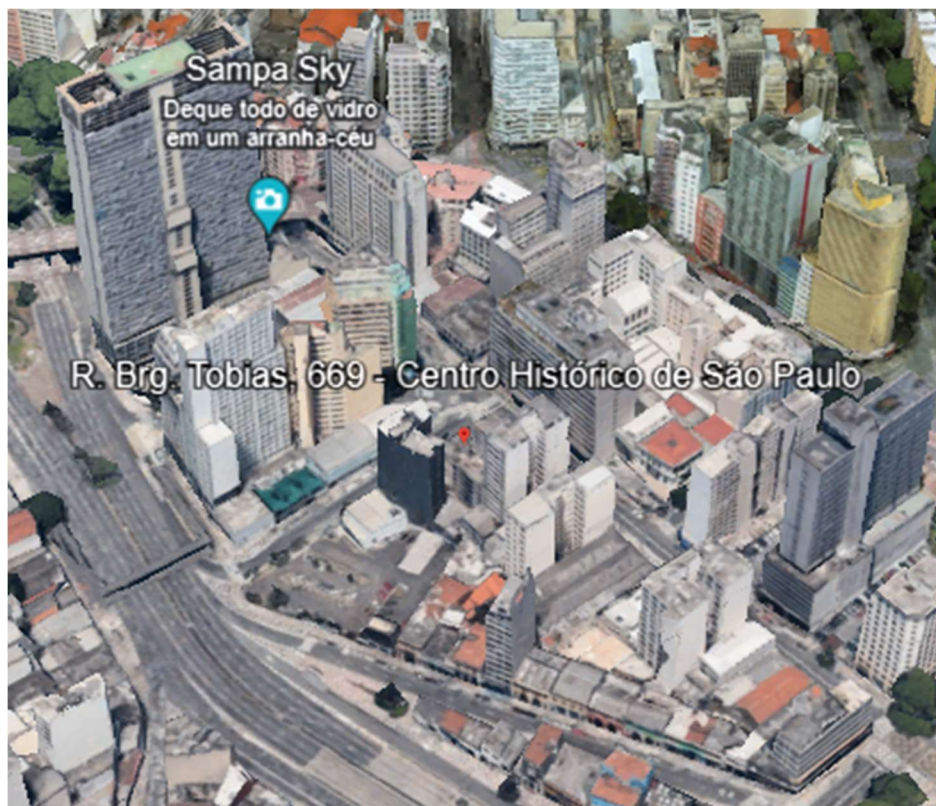
(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 1: Rua Brigadeiro Tobias – Ed. Gal. Almira Gonçalves à direita



Figura 2: Rua Brigadeiro Tobias – Ed. Gal. Almira Gonçalves à esquerda



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 3: Fachada do Ed. Gal. Almira Gonçalves



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 4: Fachada do Ed. Gal. Almira Gonçalves



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com

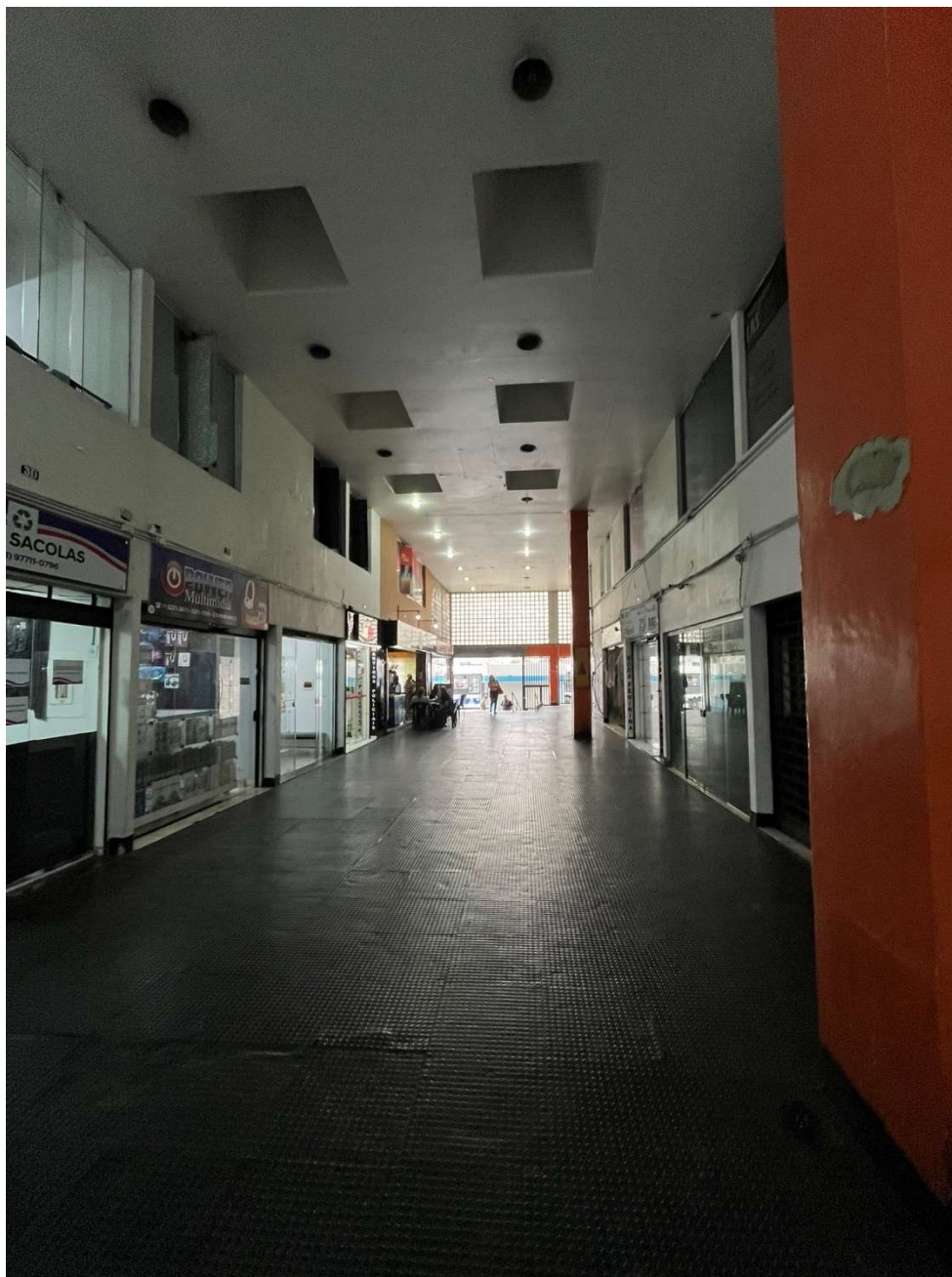


Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 5: Fachada do Ed. Gal. Almira Gonçalves



Figura 6: Galeria do Ed. Almira Gonçalves



VI. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliado está localizado no Centro Histórico de São Paulo, nas proximidades do Bairro da República e, de acordo com o historiador Levino Ponciano⁶:

“Algo que poucos sabem: a praça da República é um pequeno bairro – e também um dos menores distritos da capital paulista, e, em passado recente, foi um largo longe do Centro Histórico da cidade.

Por volta de metade do século XIX, a área era destinada a treinamentos militares e conhecida como praça da Legião. Ficava nas proximidades da Chácara do Chá, de propriedade de Joaquim José dos Santos, o barão de Itapetininga, e da chácara do general Arouche.

Em 1817, o engenheiro Daniel Pedro Muller comandou a implantação de uma grande área de lazer e recreação pública. Na praça foi construído um anfiteatro de madeira para as populares touradas e cavalhadas. Naquele tempo a praça mudou até o de nome, passando a ser conhecida como praça do Curro (local onde os touros permaneciam antes e depois das apresentações).

Com o tempo, as touradas caíram de moda e o local ficou às moscas, tornando-se um espaço de treinamento de chocheiros e cavalos – uma espécie de autoescola da época. Serviu ainda como palco para uma grande feira de madeira. Nessa época, a região foi sendo ocupada.

Com a Proclamação da República, em 1889, a praça ganhou seu nome definitivo e passou a ser um ponto importante na geografia da nascente metrópole, principalmente depois da inauguração do Viaduto do Chá. Em seguida foi inaugurada a Escola Caetano de Campos onde estudava a nata paulistana.

⁶<https://www.spbairros.com.br/republica/>



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Em 1905, no auge da grande imigração e da chegada dos dólares do café, a praça foi totalmente reformada e a cidade ganhou, de forma definitiva, um dos seus principais pontos de referência. Ao seu redor foram construídos grandes edifícios e, com o correr dos anos, a praça e seu entorno tornaram-se cada vez mais importantes para a capital.

Foi no solo da praça da República que tombaram os quatro estudantes de direito (Martins, Miragaia, Dráusio e Camargo), cujas iniciais deram origem ao MMDC, que identifica a Revolução Constitucionalista de 1932.

Nessa mesma praça, nos anos 1940 e 1950, colecionadores se encontravam para trocar mercadorias e novidades. Na década seguinte tornou-se referência hippie do Brasil. Ali se reuniam os artistas de vanguarda, expondo suas obras e ideias. Com a chegada do Metrô, na década de 1970, a praça da República adquiriu um ar mais cosmopolita, perdendo um pouco do antigo charme.”

Atualmente, a região possui infraestrutura bem desenvolvida, apresentando características mistas, com edificações residenciais e comerciais, sendo encontrados nas imediações escolas, universidades, templos religiosos, assistência médico-hospitalar diversificada, farmácias, teatros, bancos, serviço postal, Shopping Light, centro comercial da 25 de março, praças, restaurantes, supermercados, academias, em suma, comércio diversificado.

A vizinhança do Imóvel Avaliando possui rede de abastecimento de água e esgoto, rede de energia elétrica, gás encanado, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e internet, pavimentação, linhas de transporte público (corredor de ônibus e estação de trem e metrô da Luz).



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

VII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando está localizado no Edifício e Galeria Almira Gonçalves, um prédio misto com unidades comerciais no térreo e residenciais nos pavimentos superiores, construído em 1976, composto por duas torres uma única torre com 12 andares, contando com 06 unidades anda.

Na vistoria realizada, a perícia observou que o Edifício Galeria Almira Gonçalves possui portaria, dois elevadores e uma vaga de garagem indeterminada no subsolo.

O apartamento nº 35, localizado no 3º andar do Bloco A, possui 37,64m² de área privativa, composto sala, quarto, cozinha e banheiro, conforme planta abaixo:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

O Imóvel Avaliando conta com aproximadamente 48 (quarenta e oito) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como **simples**⁷. A Tabela de Ross-Heidecke, apresenta características referenciais do estado de conservação de edificações, quais sejam:

| | Estado da edificação | Características |
|---|--|--|
| a | Nova | 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 | 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 | 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 reparos simples | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujos estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa |
| e | Necessitando de reparos simples | 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 de simples a importantes | 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 | Reparos importantes | 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 | Entre reparos importantes a sem valor | 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 | Edificação em estado de ruína. |

No caso em tela, não foi possível realizar a vistoria, sendo informado pelo porteiro que Imóvel Avaliando estaria abandonada por mais de 05 anos. Assim, estima-se que o estado de conservação possa ser caracterizado como **“f - necessitando de reparos de simples a importantes**.

⁷ “4.3.2 PADRÃO SIMPLES Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.”



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Para melhor exemplificar o Imóvel Avaliando, segue abaixo relatório fotográfico da **unidade paradigma nº 55**:

Figura 7: entrada do bloco A



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 8: hall - 02 elevadores



Figura 9: corredor de circulação do 3º andar



Figura 10: corredor de circulação do 3º andar



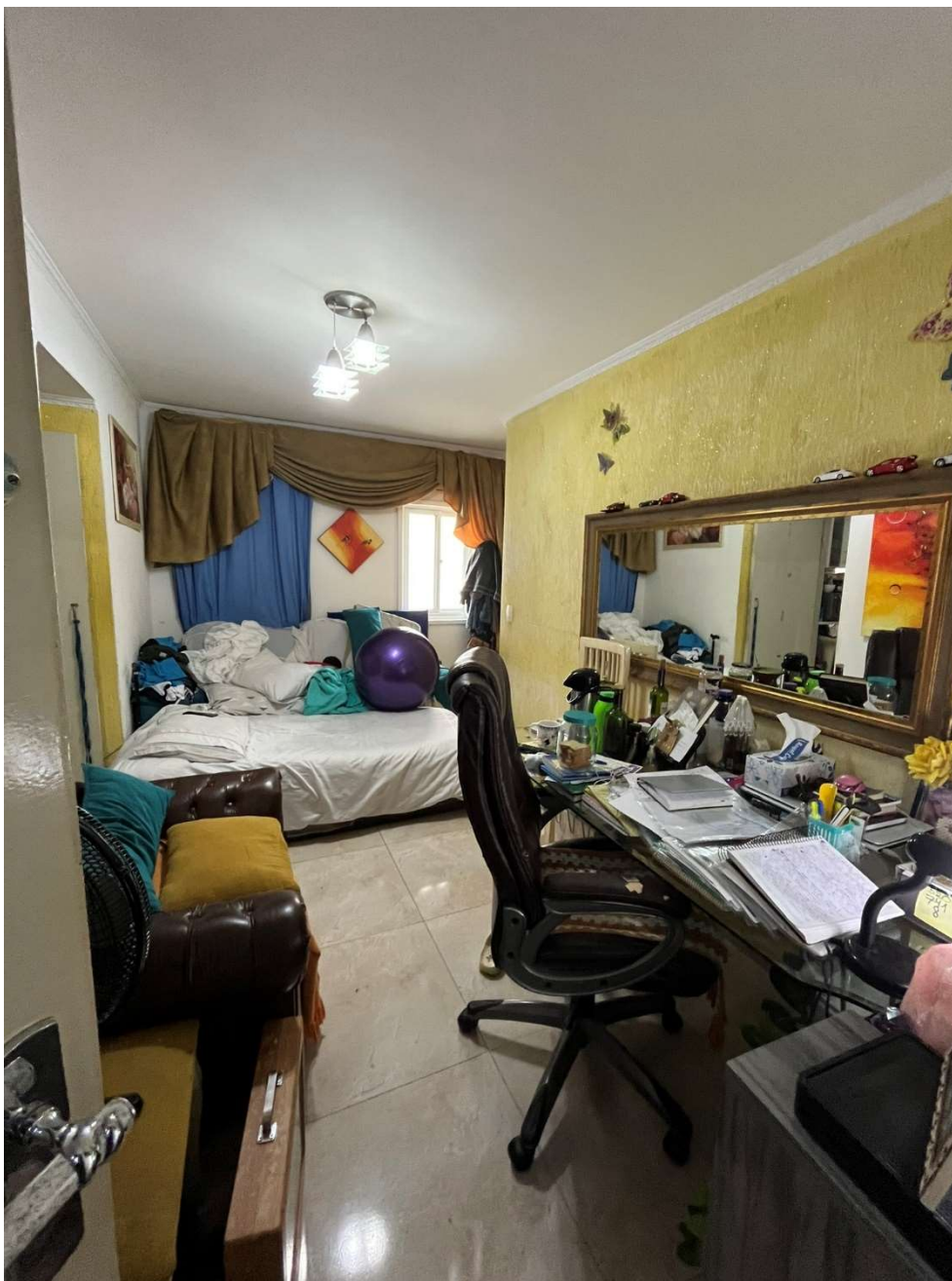
Figura 11: porta do imóvel avaliando



Figura 12: porta da unidade paradigma nº 55



Figura 13: unidade paradigma - sala



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 14: unidade paradigma - sala



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 15: unidade paradigma - sala



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 16: unidade paradigma - sala - vista



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 17: unidade paradigma - sala - vista



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 18: unidade paradigma - quarto



Figura 19: unidade paradigma - quarto



Figura 20: unidade paradigma - corredor de circulação - banheiro e cozinha

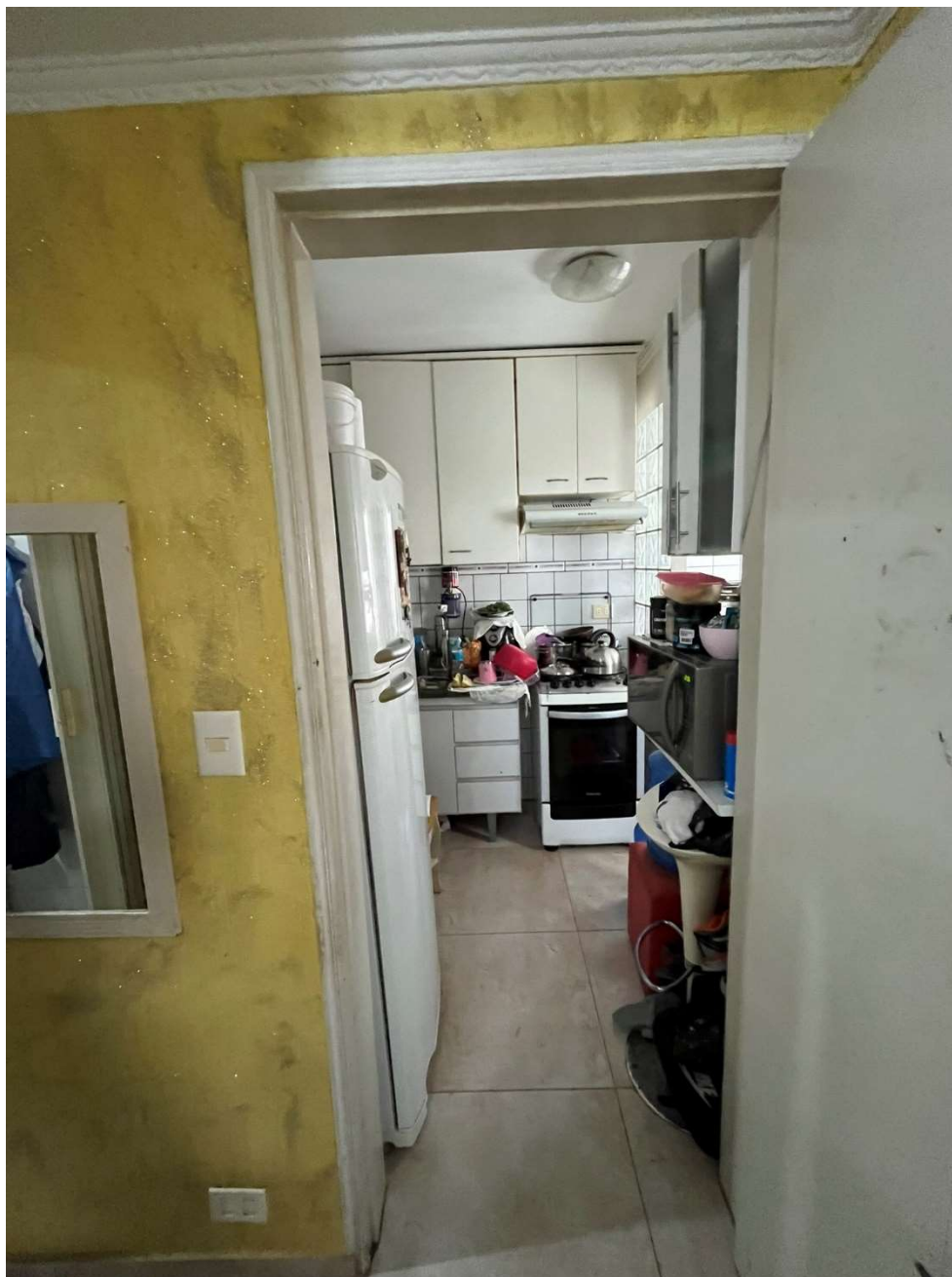


Figura 21: unidade paradigma - banheiro



Figura 22: unidade paradigma - banheiro



Figura 23: unidade paradigma - cozinha



Figura 24: unidade paradigma - área de serviço



Figura 25: unidade paradigma - cozinha



Figura 26: unidade paradigma - cozinha



Figura 27: vagas de garagem no subsolo

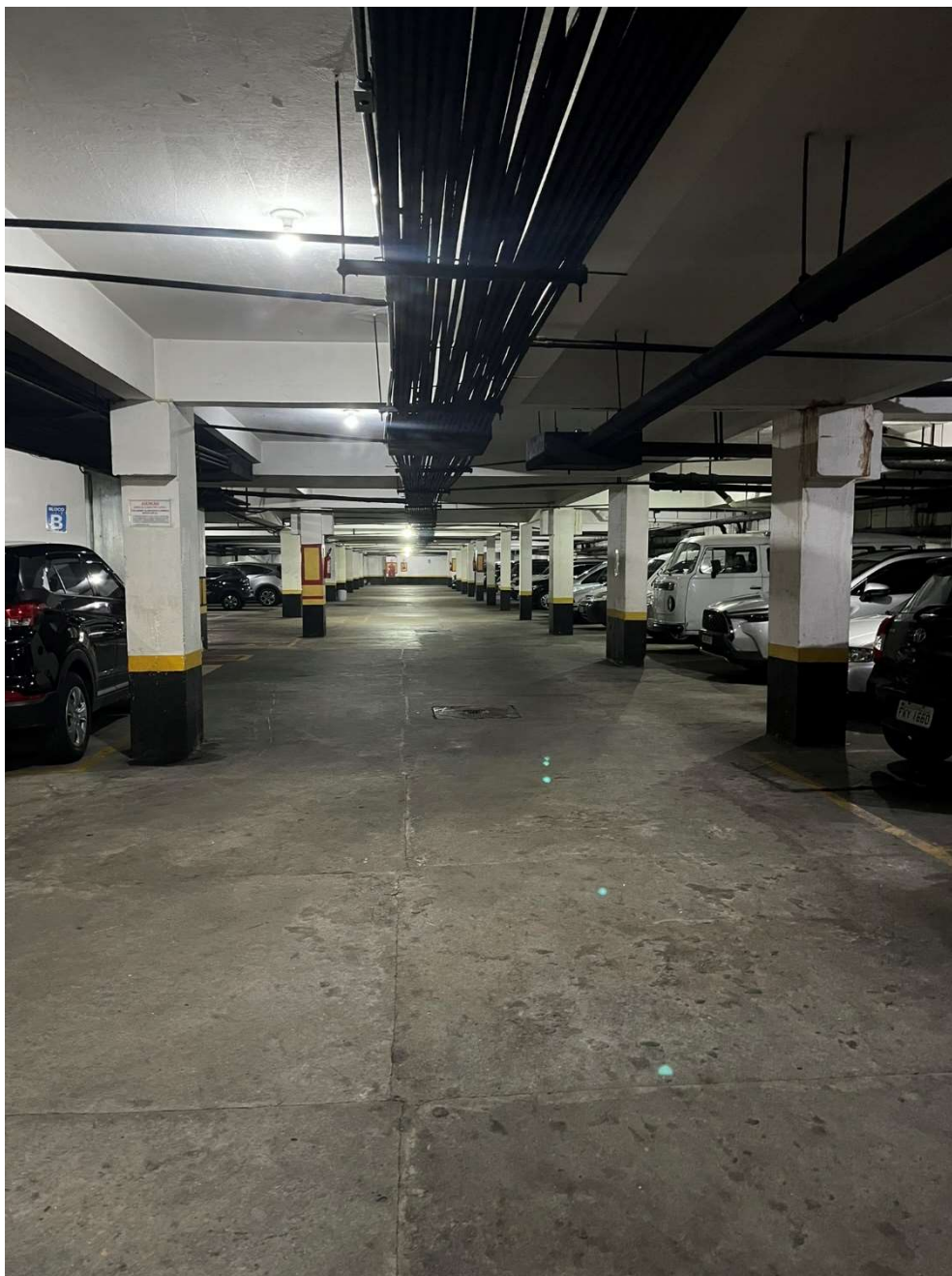
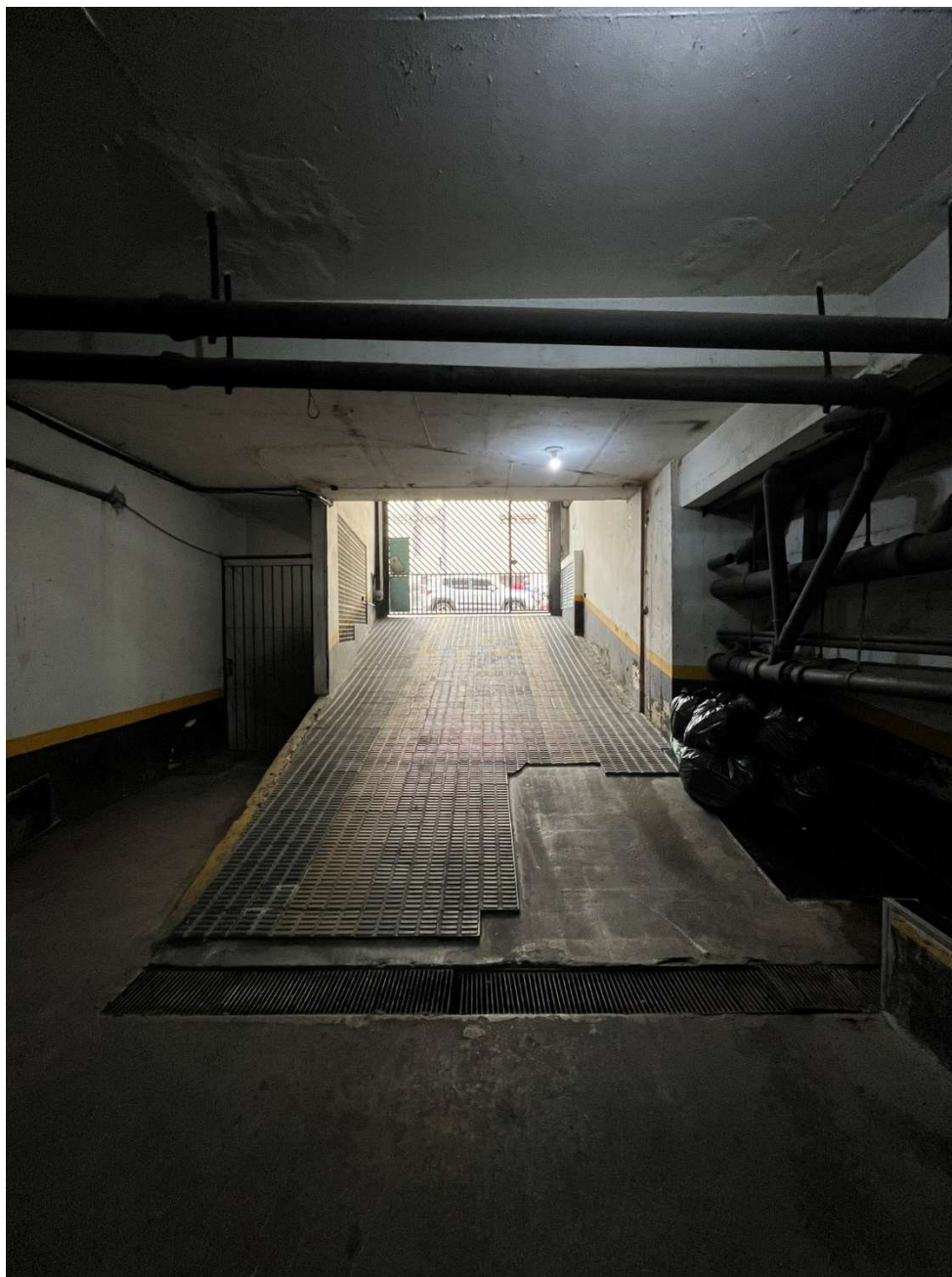


Figura 28: rampa de acesso às vagas de garagem no subsolo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

VIII. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *“A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.”*⁸

Em diversas bibliografias⁹ apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada. A NBR 14.653-1, define que: **“3.44 valor de mercado: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”**

⁸ “Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)

⁹ “Fernández, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou “real valor de mercado”, que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *“Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo “real” onde refere-se ao sentido usual, entendo por “real” existente, o verdadeiro, esta é a estimativa econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um bem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real”*

IX. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

X. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Doc. 02**). Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda na região central.

XI. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 48 (quarenta e oito) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como simples, em estado de conservação que pode ser caracterizado como regular.

Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software "GeoAvaliar" para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida São João ,100 | 4.013,33 | 4.013,33 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida São João ,755 | 4.885,48 | 4.885,48 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Avenida São João ,822 | 4.767,14 | 4.767,14 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Avenida São João ,822 | 4.733,33 | 4.733,33 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Avenida São João ,956 | 3.736,84 | 3.736,84 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Deputado Laercio Costa ,180 | 6.341,22 | 6.341,22 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Guaianases ,50 | 3.347,14 | 3.347,14 | 1,0000 |

Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.546,35
Desvio Padrão : 983,01
- 30% : 3.182,45
+ 30% : 5.910,26

Coefficiente de Variação : 21.6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.546,35
Desvio Padrão : 983,01
- 30% : 3.182,45
+ 30% : 5.910,26

Coefficiente de Variação : 21.6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 5 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.546,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.546,35000

VALOR TOTAL (R\$): 171.124,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.011,33

INTERVALO MÍNIMO : 4.011,33

INTERVALO MÁXIMO : 5.081,37

INTERVALO MÁXIMO : 5.081,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto, conforme pesquisa de mercado, chegou-se ao valor unitário de R\$ 4.546,35 (quatro mil, quinhentos e quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos) em março de 2024.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

XII. VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Após a obtenção do valor unitário, como apresentado no tópico anterior, para avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária. Conforme a NBR 12.721, a área equivalente é uma área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Em seu item 5.7.3, a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Como se trata de vaga de garagem indeterminada no térreo, iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Em análise a matrícula do Imóvel Avaliando, observamos que está descrito como 1/87, em razão disso, será estimado que a vaga de garagem possui a área útil de 12m², o que equivale a 12m² x 0,50 = 6m² de construção. Assim, temos que: Valor Unitário R\$ 4.546,30 x Área 6m² = R\$ 27.277,80, em março de 2024.

Desse modo, utilizando o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721, **o valor da vaga de garagem (arredondado) corresponde a R\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais) em março de 2024.**

XIII. VALOR DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, aplica-se a equação:

$V_i = V_u \times A_u$ onde,

V_i = Valor do Imóvel

V_u = Valor unitário: R\$ 4.546,35

A_u = Área privativa: 37,64m²

ou seja: $V_i = R\$ 4.546,35/m^2 \times 37,64m^2$

$V_i = R\$ 171.124,61$



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Ocorre que as amostras utilizadas também possuem uma vaga de garagem, desse modo, deve ocorrer a dedução correspondente a vaga de garagem, aplicando-se a equação:

$V_i = V_a - V_g$ onde,

V_a = Valor do apartamento

V_g = valor da vaga de garagem

ou seja: $V_i = R\$ 171.124,61 - 27.300,00$

$V_i = R\$ 143.824,61$

Com isso, temos que **o valor de mercado (arredondado) do apartamento importa em R\$ 143.800,00 (cento e quarenta e três mil e oitocentos reais) em março de 2024.**

XIV. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que o valor de mercado do apartamento importa em R\$ 143.800,00 (cento e quarenta e três mil e oitocentos reais) e a vaga de garagem importa em R\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais), **totalizando o valor de R\$ 171.100,00 (cento e setenta e um mil e cem reais) em março de 2024**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos. Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 15 de março de 2024.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153 e CNAI N° 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

ATA DE VISTORIA

Local: Unidade 3 SAT Voz de garagem, Ed. 6. Alameda Gargales
Data: 02/02/2024 **Horário de início:** 11h 50min **Término:** 12h 10min
Documentos solicitados:

Participantes:

Segundo informações postadas pelo Perito Raimundo a unidade 35 já está abandonada há mais de 05 meses e o estado de conservação estava péssimo

;- Raimundo Teste de 2024

RG- 54885803-2

Em razão da unidade estar fechada foi realizada a vistoria no andar por cima 35 do síndico

- Delair Braga dos Santos
CPF: 709349750/00



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 100
 COMP.: BAIRRO : República CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE: 84 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 197.840,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : New core

CONTATO : TELEFONE: (11)-458042

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS197840-id-2647313748/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.013,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.013,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 414

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 755
 COMP.: BAIRRO : República CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE: 84 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 289.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : AIRTON USTULIN - CRECI 36899-F-SP

CONTATO :

TELEFONE: (11)-29717968

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-republica-centro-sao-paulo-42m2-venda-RS289000-id-2618339194/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.885,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.885,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 417



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 822
 COMP.: BAIRRO : República CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE: 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda. - CRECI-SP J24.344

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201988

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893726018/comprar/apartamento-1-quarto-republica-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%2249a5fff04ced11eeae8226711051ac2e%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.767,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.767,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

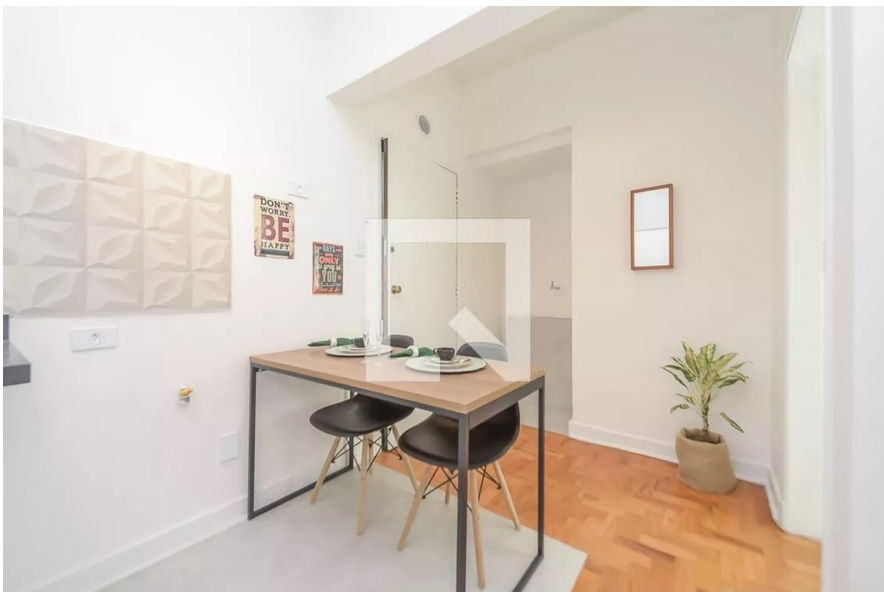


FOTO N° 4



FOTO N° 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 822
 COMP.: BAIRRO : República CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE: 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda. - CRECI-SP J24.344

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

https://www.google.com/search?q=edif%C3%A9dio+metro+avenida+s%C3%A3o+j%C3%A3o&aq=edif%C3%A9dio+metro+avenida+s%C3%A3o+j%C3%A3o&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRigATIKCAIQIRgWGB0YHjIKCAMQIRgWGB0YHtIBCDgxMzZqMGo3qAIA&sourceid=ch

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA TORES NORMA IBAPE/ SP | FA TORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|--------------------------|---------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.733,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.733,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

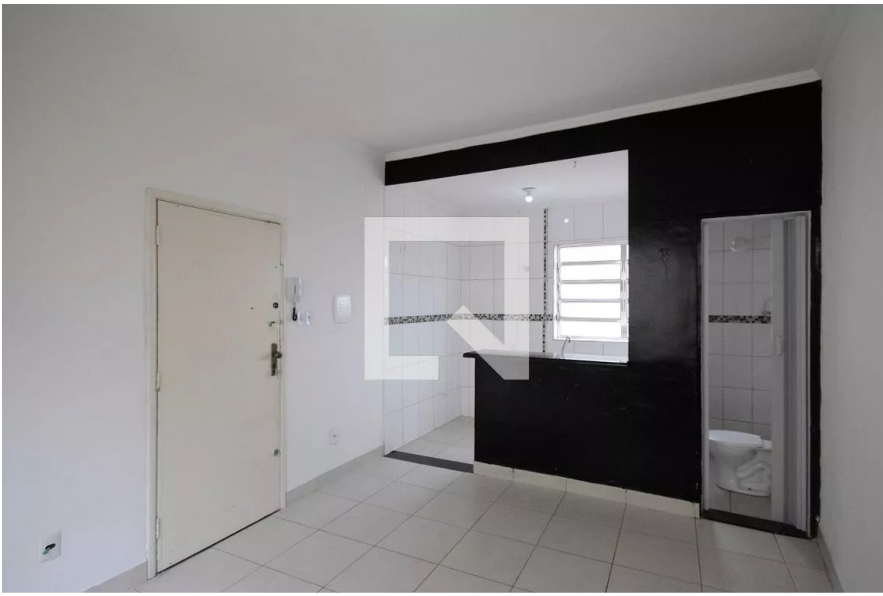


FOTO N° 3

fls. 424

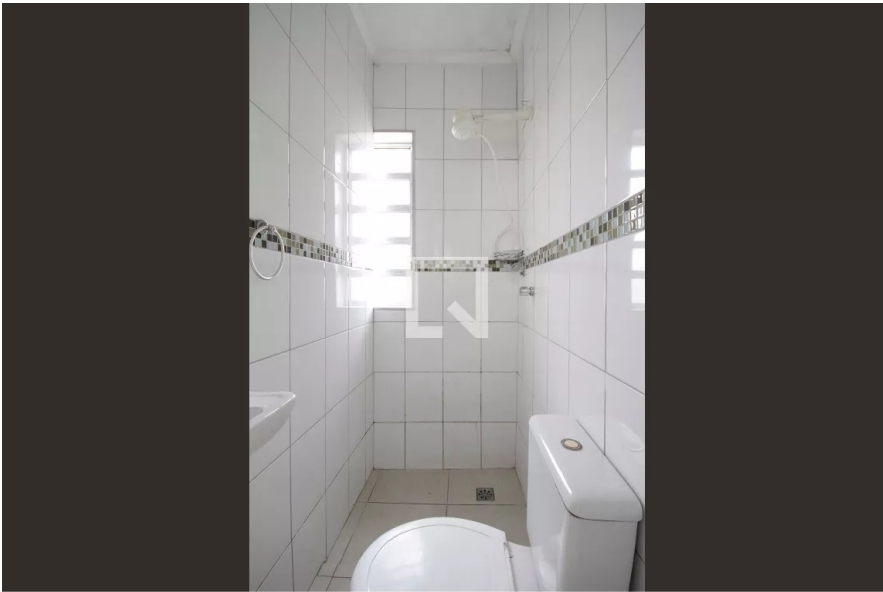


FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 956
 COMP.: BAIRRO : República CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE: 84 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : GRPQA Ltda. - CRECI-SP J24.344

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201988

OBSERVAÇÃO :

https://www.google.com/search?q=avenida+s%C3%A3o+jo%C3%A3o+956+republica&sca_esv=563166832&sxsrf=AB5stBhizVJkhKhSBAppM3Zs6geaMnb85g%3A1694031137632&ei=ld34ZlqZJvXR1sQPmr-pyAg&ved=0ahUKEwjKrcnh5ZaBAxX1qJUCHZpfCokQ4dUDCA8&uact=5&oq=avenida+s%C3%A3o+jo%C3%A3o+956

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.736,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.736,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Deputado Laércio Costa NÚMERO : 180
 COMP.: BARRO : Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,817 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 131,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 131,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 5 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda. - CRECI-SP J24.344

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893794685/comprar/apartamento-3-quartos-panamby-sao-paulo?from_route=%22house%20details%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%7D

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.341,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.341,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/03/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/06/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guaiana s/nº NÚMERO : 50
 COMP.: BAIRRO : Campos Elísios CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE: 70 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : GRPQA Ltda. - CRECI-SP J24.344

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201988

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893758133/comprar/apartamento-1-quarto-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%2249a51f104ced11eeae8226711051ac2e%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%22%22personalization

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPÉ/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.347,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.347,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 17:41, sob o número WJMJ24405194556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1121909-51.2021.8.26.0100 e código yf5D1jwD.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 06/09/2023

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

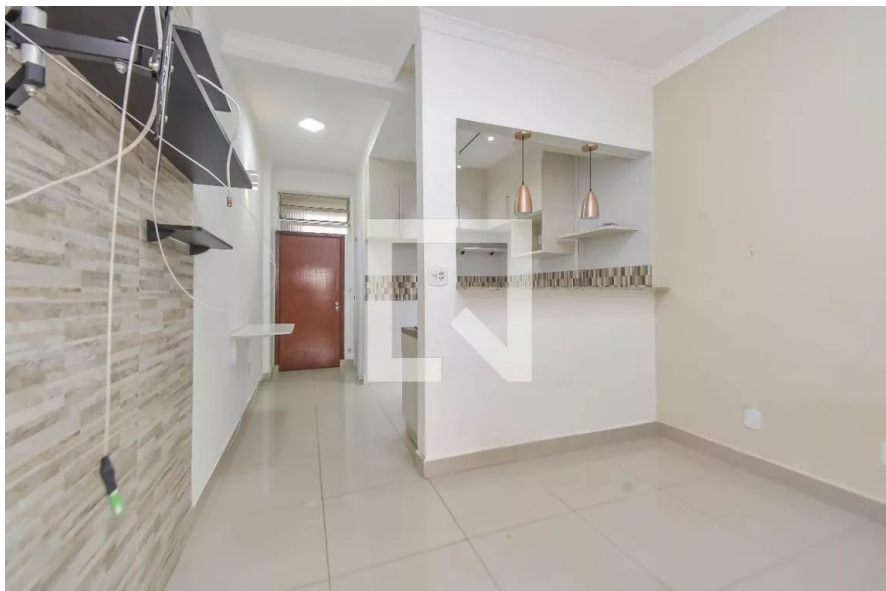


FOTO N° 3

fls. 434



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Processo nº 1121909-51.2021.8.26.0100**DATA :** 15/03/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** Método Comparativo**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** -10%**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

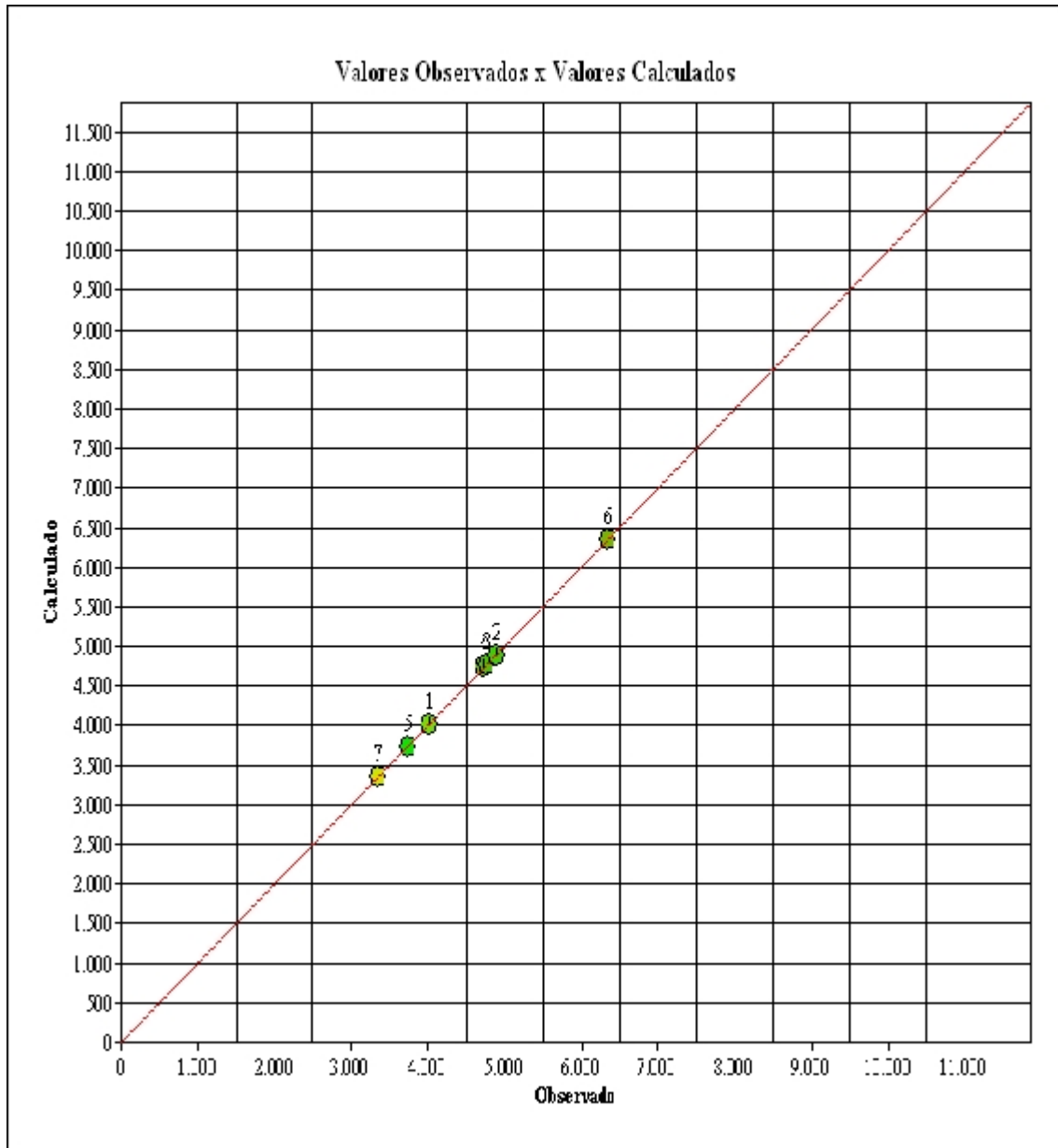
| FATOR | ÍNDICE |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 215,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 48 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento simples c/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 1 Acréscimo 0 |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida São João ,100 | 4.013,33 | 4.013,33 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida São João ,755 | 4.885,48 | 4.885,48 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Avenida São João ,822 | 4.767,14 | 4.767,14 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Avenida São João ,822 | 4.733,33 | 4.733,33 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Avenida São João ,956 | 3.736,84 | 3.736,84 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Deputado Laercio Costa ,180 | 6.341,22 | 6.341,22 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Guaianases ,50 | 3.347,14 | 3.347,14 | 1,0000 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|-------------|----------|----------|
| 1 | 4.013,33 | 4.013,33 |
| 2 | 4.885,48 | 4.885,48 |
| 3 | 4.767,14 | 4.767,14 |
| 4 | 4.733,33 | 4.733,33 |
| 5 | 3.736,84 | 3.736,84 |
| 6 | 6.341,22 | 6.341,22 |
| 7 | 3.347,14 | 3.347,14 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Brigadeiro Tobias 669 Centro SAO PAULO - SP Data : 15/03/2024

Cliente : 40ª Vara Cível

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 37,64

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.546,35

Desvio Padrão : 983,01

- 30% : 3.182,45

+ 30% : 5.910,26

Coefficiente de Variação : 21,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.546,35

Desvio Padrão : 983,01

- 30% : 3.182,45

+ 30% : 5.910,26

Coefficiente de Variação : 21,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | |
|-----------|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a | <input type="checkbox"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.546,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.546,35000

VALOR TOTAL (R\$): 171.124,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.011,33

INTERVALO MÍNIMO : 4.011,33

INTERVALO MÁXIMO : 5.081,37

INTERVALO MÁXIMO : 5.081,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III