

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

---

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP****PROCESSO N.º 1095051-27.2014.8.26.0100/01  
Cumprimento de Sentença**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Perita deste Juízo, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do Laudo Pericial / PTAM anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 05 de Maio de 2018

**Claudia Santini Portaluppi**

Perita Judicial

Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI/CNAI nº 10239

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**LAUDO PERICIAL DE  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

- Imóvel Avaliando:** Apartamento 115 localizado no 11º andar do Edifício Apolo Studium, à Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 – Bela Vista – São Paulo – SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista.
- Finalidade:** Perícia Judicial em Ação de Cobrança, Cumprimento de Sentença de nº **1095051-27.2014.8.26.0100/01** que tramita na 43ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.
- Valor da Avaliação:** **R\$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais).**

**Claudia Santini Portaluppi**  
Corretora de Imóveis Avaliadora  
CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239  
R. Manuel Mendes Fernandes, casa 2, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.  
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

São Paulo/SP, 05 de Maio de 2018

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Excelentíssimo Sr Juíz da 43ª Vara Cível do  
Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**

**Claudia Santini Portaluppi**, Corretora de Imóveis Avaliadora, com registro no CRECISP da 2ª Região (Brasil) sob o nº 132.410 e CNAI 10239, Rua Manuel Mendes Fernandes, 2, São Paulo, SP, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária nomeada por V.Exa., vem apresentar o presente laudo de avaliação mercadológica.

**1. APRESENTAÇÃO**

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, cuja matrícula está encartada em fls. 85-89, em Processo Judicial de número **1095051-27.2014.8.26.0100/01**.

O presente **Laudo Pericial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente,

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

## **2. PREMISSAS**

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

### **3. METODOLOGIA UTILIZADA**

Para o presente trabalho, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

**Valor de Mercado** é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

#### **4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

#### **5. IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **SUELI NOTAROBERTO**, está localizado na Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 – apartamento 115 – São Paulo - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 61.926 (13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

*“Unidade Autônoma: Apartamento nº 115, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO APOLO STUDIUM, à Rua Dr. Penaforte Mendes nº 157, no 34º Subdistrito (Cerqueira*

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

*César), desta capital, contendo a área útil de 26,08m<sup>2</sup>, área comum de garagem (uma vaga indeterminada) de 25,68m<sup>2</sup>, área comum de 14,66m<sup>2</sup>, área total de 56,42m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,2125%. O Edifício Apolo Studium acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 50021, deste cartório.”*

**Para efeito de avaliação, será considerada a área útil de 26,08 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.**

**DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

- Cópia da Matrícula do Imóvel nº 61.926 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexada nos autos do processo judicial fls. 85-89).

**6. VISTORIA**

A vistoria foi previamente comunicada nos autos com tempo hábil para ciência e intimação das partes, e realizada no dia 19 de Abril de 2018, quinta-feira, às 10h. Ocorreu que na data e hora da produção de prova agendada, o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando a sua inspeção interna. **(A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).**

Sem prejuízo, foi realizada a vistoria geral no condomínio conforme data agendada nos autos, onde foram obtidas informações com a Síndica, Sra. Rozeli Vitiello, que viabilizou a entrada desta perita no condomínio, colaborou e acompanhou os trabalhos, fornecendo dados sobre a descrição interna do imóvel e demais áreas comuns do edifício.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa “in loco”, e de pesquisa de mercado realizada na região.

**DESCRIÇÃO:** O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 115, no décimo primeiro andar - fundos, do condomínio vertical residencial denominado Edifício Apolo Studium. É composto de 1 entrada social, sala com sacada e pequena cozinha americana, 1 banheiro e 1 dormitório.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

O Edifício é composto de 1 torre, 6 apartamentos por andar, 2 elevadores (cada um servindo 3 apartamentos), com pavimento térreo com garagem para autos e portaria 24 horas, 13 pavimentos elevados, cobertura e 3 pavimentos no subsolo de garagem para autos, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência. O edifício possui lavanderia coletiva e equipamentos de lazer como salão de festas com copa e banheiros feminino e masculino, sauna com vestiário e piscina.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão médio, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 28 anos, em rua movimentada e localização bem servida de comércio e serviços. Seu estado de conservação apresenta-se entre **Regular e Reparos Simples**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou de recuperação recente, podendo requerer intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se anunciado no site de aluguel por temporada booking.com no link: [https://www.booking.com/hotel/br/residencial-apollo.pt-br.html?aid=925990;label=dcid%3D1;sid=232dcd9ad0c632911a7360b265cf03f4;dest\\_id=-671824;dest\\_type=city;dist=0;group\\_adults=2;hapos=1;hpos=1;map=1;room1=A%2CA;sb\\_price\\_type=total;sreepoch=1525566931;srfid=f3c91dc9a44b833a0e97b54971b02dc1fb834febX1;srpvid=e68204291be702aa;type=total;ucfs=1&#map\\_closed](https://www.booking.com/hotel/br/residencial-apollo.pt-br.html?aid=925990;label=dcid%3D1;sid=232dcd9ad0c632911a7360b265cf03f4;dest_id=-671824;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;hpos=1;map=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sreepoch=1525566931;srfid=f3c91dc9a44b833a0e97b54971b02dc1fb834febX1;srpvid=e68204291be702aa;type=total;ucfs=1&#map_closed). As imagens internas do imóvel foram extraídas do anúncio e confirmadas como sendo do apartamento 115.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no Anexo 1.

## **7. CONTEXTO URBANO**

Situado no tradicional Bairro da Bela Vista, na zona Central da Cidade de São Paulo. O imóvel encontra-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais de infraestrutura urbana, tais como pavimentação com guias e sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, redes de água, gás e esgoto, rede telefônica, Tv a cabo, internet, transporte coletivo e serviços de coleta de lixo. Possui cadastro fiscal classificado como Zona de Comércio e Serviços, setor 010, quadra F034, do Distrito da Bela Vista, sendo administrado pela Subprefeitura Regional Sé.



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Um dos pontos de confluência da Capital, por se situar na região central e ser importante fonte de cultura, o entorno conta com muitas cantinas, teatros, museus, bares e restaurantes, bem como a sede da escola de samba Vai-Vai. Vizinho do condomínio está o Shopping Frei Caneca.

O entorno é servido por avenidas como Consolação, Nove de Julho e Paulista, com Ciclofaixas, pontos de ônibus, estações do Metrô, Faculdades, Hotéis, Hospitais e Maternidades.

O local onde o imóvel está estabelecido é classificado como ZEU - Zona Eixo da Estruturação e Transformação Urbana, de acordo com o mapa de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

**8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel situa-se entre as regiões mais valorizadas do centro cultural e comercial de São Paulo. Dentro do contexto atual de mercado, apresenta liquidez moderada, havendo grande número de imóveis em oferta com características semelhantes na região.

**9. PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 9 (nove) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, cujas características encontram-se descritas no Anexo 2:

Nrº	Bairro	Área útil/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Bela Vista	30	280.000,00	9.333,33
2	Bela Vista	30	290.000,00	9.666,66
3	Bela Vista	30	325.000,00	10.833,33
4	Bela Vista	30	319.000,00	10.633,33
5	Bela Vista	27	260.000,00	9.629,63
6	Bela Vista	30	280.000,00	9.333,33
7	Bela Vista	28	280.000,00	10.000,00
8	Bela Vista	29	290.000,00	10.000,00
9	Bela Vista	27	320.000,00	11.851,85

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**10. TRATAMENTO DE FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente de 0,90 para adequá-los ao valor de mercado, a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
1	9.333,33	0,90	8.399,99
2	9.666,66	0,90	8.699,99
3	10.833,33	0,90	9.749,99
4	10.633,33	0,90	9.569,99
5	9.629,63	0,90	8.666,66
6	9.333,33	0,90	8.399,99
7	10.000,00	0,90	9.000,00
8	10.000,00	0,90	9.000,00
9	11.851,85	0,90	10.666,66

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.

**12. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO**

**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
---

Média Aritmética =  $\frac{\text{R\$ 82.153,27}}{9}$

Média Aritmética = **R\$ 9.128,14 /m<sup>2</sup>**

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 8.215,33 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 10.040,95 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
1	9.333,33	0,90	8.399,99
2	9.666,66	0,90	8.699,99
3	10.833,33	0,90	9.749,99
4	10.633,33	0,90	9.569,99
5	9.629,63	0,90	8.666,66
6	9.333,33	0,90	8.399,99

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

7	10.000,00	0,90	9.000,00
8	10.000,00	0,90	9.000,00

<b>Média Ponderada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação.</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação.</b>

Média Ponderada =  $\frac{\text{R\$ 71.486,61}}{8}$

**Média Ponderada = R\$ 8.935,83 /m<sup>2</sup>**

**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
1	9.333,33	0,90	8.399,99
2	9.666,66	0,90	8.699,99
3	10.833,33	0,90	9.749,99
4	10.633,33	0,90	9.569,99
5	9.629,63	0,90	8.666,66
6	9.333,33	0,90	8.399,99
7	10.000,00	0,90	9.000,00
8	10.000,00	0,90	9.000,00

<b>Média Homogeneizada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>

Média Homogeneizada =  $\frac{\text{R\$ 71.486,61}}{8}$

**Média Homogeneizada = R\$ 8.935,83 /m<sup>2</sup>**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Logo:

**Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 8.935,83 /m<sup>2</sup>****13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO****Valor do imóvel avaliando =  
Área útil do imóvel avaliando X Valor médio tratado do m<sup>2</sup>**Valor do imóvel avaliando = 26,08 m<sup>2</sup> X R\$ 8.935,83/m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 233.046,45

Logo, valor do imóvel avaliando, por arredondamento de mercado:

**Valor do imóvel avaliando:****R\$ 235.000,00**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**14. CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria do imóvel, dados e documentos disponibilizados, além da análise e considerações da Perita Avaliadora de Imóveis, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se nesta data que o **Valor de Mercado** para venda à vista do imóvel objeto deste trabalho é de:

**R\$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais),**

considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, **sugerindo-se admitir uma variação de até 15% (quinze por cento) para cima ou para baixo (+ 15% ou – 15%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado, a fim de evitar a atribuição de preço vil ao bem ou de valor excessivo do mesmo.**

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina e certifica este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 28 (Vinte e Oito) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 05 de Maio de 2018

**Claudia Santini Portaluppi** - Perita Judicial  
Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410  
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI/CNAI nº 10239

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

---

# Anexo 1

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Ficha de Vistoria
- Mapas de localização
- Fotos
- Documentação

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO**

**Endereço:** Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 apartamento 115  
**Bairro:** Bela Vista **Cidade:** São Paulo **UF:** SP **CEP:** 01308-010 **Telefone:** 11 94748-5748 Sra. Rozeli

**Tipo de imóvel**

Terreno (lote)  Apartamento  Escritório (sala)  Loja  
 Terreno (gleba)  Casa  Escritório (andar corrido)  
 Outro (especifique):

**Agrupamento no qual o imóvel está inserido**

Condomínio de casas  Conjunto habitacional (casas)  Prédio de Apartamentos  
 Conjunto de unidades comerciais  Loteamento  
 Outro (especifique):

**Uso do imóvel**

Residencial  Comercial  Industrial  Institucional  
 Misto (especifique):  
**Zoneamento:** ZEU - Zona Eixo da Estruturação e Transformação Urbana

**Idade e vida útil do imóvel**

Idade (anos): 28 Vida útil estimada (anos): 60

**Matrícula do imóvel**

Número da Matrícula: 61.926 Cartório de Registro: 13º

**Áreas do imóvel**

Área Total: 66,42 m2 Área útil: 26,08 m2 Fração ideal: 1,2125%

**Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel**

Rede de água  Energia  Iluminação pública  
 Esgoto  Telefone  Transporte público  
 Coleta de lixo  TV a cabo  Pavimentação

**Características do terreno**

Topografia:  Plana  Ondulada  Aclive  Declive  
 Outra (especifique):  
Forma:  Regular  Irregular  Poligonal  Triangular  
 Outra (especifique):  
Orientação:  Norte  Sul  Leste  Oeste  
 Outra (especifique):  
Solo:  Arenoso  Argiloso  Rochoso  Alagadiço  
 Outro (especifique):  
Vegetação:  Mato  Pomar  Pasto  Nenhuma  
 Outra (especifique):  
Proteção:  Muro  Cerca  Divisa com prédio  Nenhuma  
 Outra (especifique): Portões Eletrônicos e portaria 24h  
Situação:  Meio de quadra  Esquina  Três frentes  
 Outra (especifique):

**Características da edificação**

Padrão construtivo:  Simples  Médio  Superior  Fino  
Estado de conservação:  Nova  Entre nova e regular  
 Regular  Entre regular e reparos simples  
 Necessitando de reparos simples  Entre reparos simples a importantes  
 Necessitando de reparos importantes  Entre reparos importantes e sem valor  
Orientação:  Nascente  Poente  Outra (especifique):  
Edificação no terreno:  Centro  Frente  Fundos  
 Lateral esquerda  Lateral direita  Outra (especifique):  
Nº de pavimentos: 13, mais térreo, 3 subsolos e cobertura Andar: 11º  
Possui elevadores?  Sim  Não Quantos? 2  
Possui estacionamento coberto?  Sim  Não Quantas vagas? 1  
 Playground  Sauna  Jardim  Churrasqueira  
 Piscina  Quadra  Salão de festas  Lavanderia Coletiva


Data: 19/04/2018

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208

Local: Rua Manuel Mendes Fernandes, 2

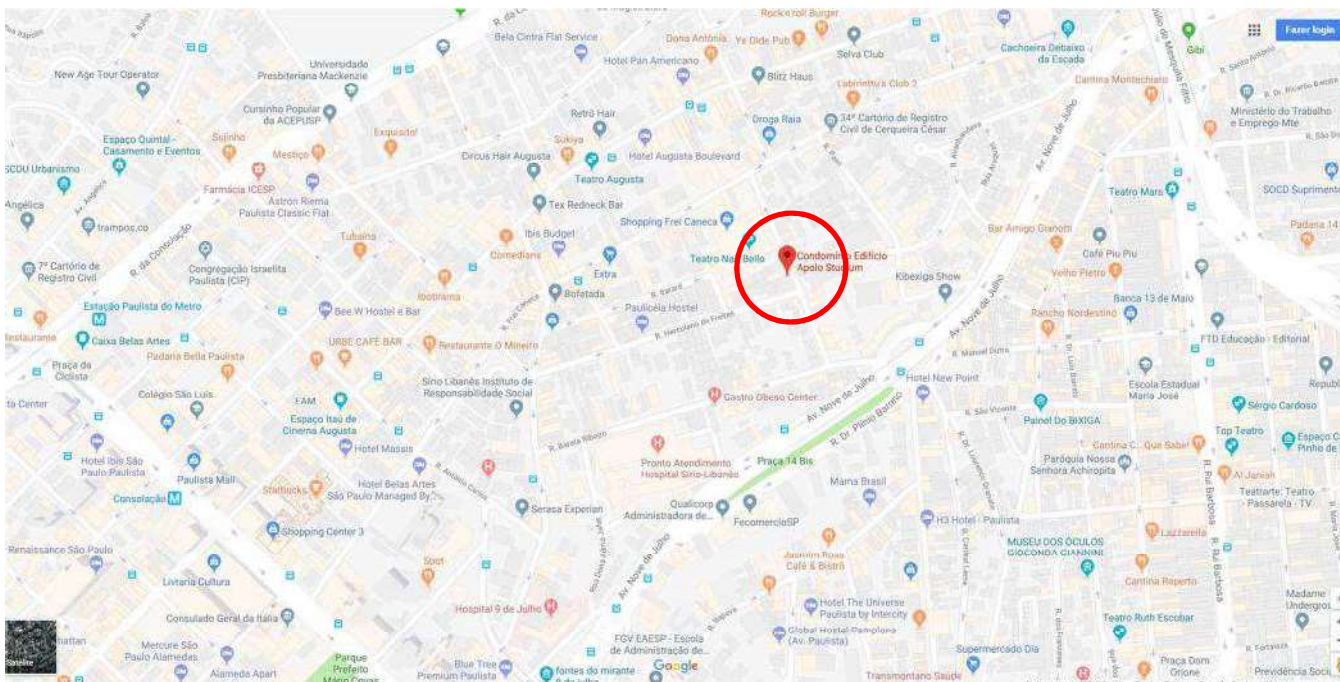


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

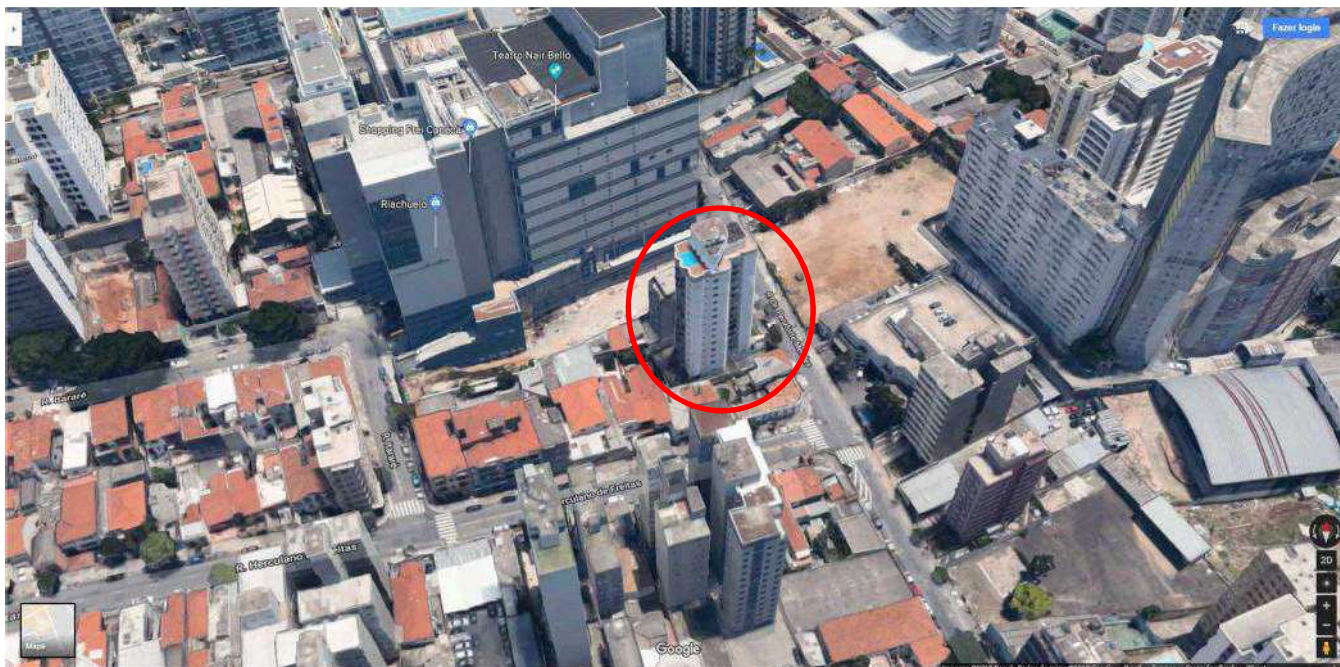
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2018 às 22:45, sob o número WJMJ18405467220. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095051-27.2014.8.26.0100 e código 4463D89.



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**USO PREDOMINANTE DO SOLO**



**LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Dr. Penaforte Mendes, 157**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Fachada do Imóvel**



**Aspectos da Entrada do Edifício**

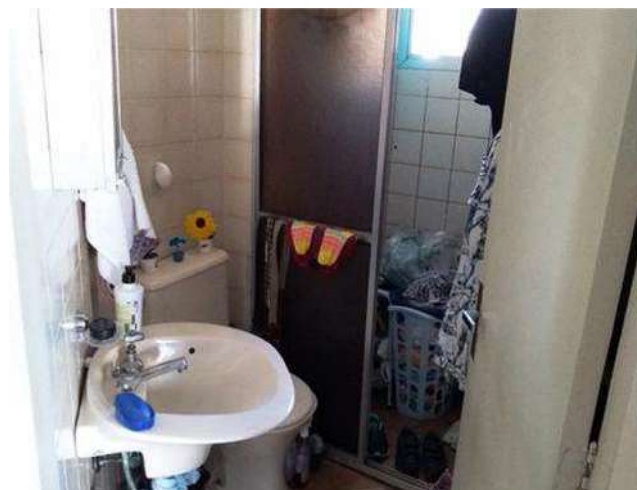


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Imagens de apartamento de mesmo final 5 (no primeiro andar) para parâmetro**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Imagens do apartamento 115 extraídas de anúncio para locação no site booking.com**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Equipamentos de Lazer e demais áreas comuns**



Lavanderia Coletiva no pavimento térreo

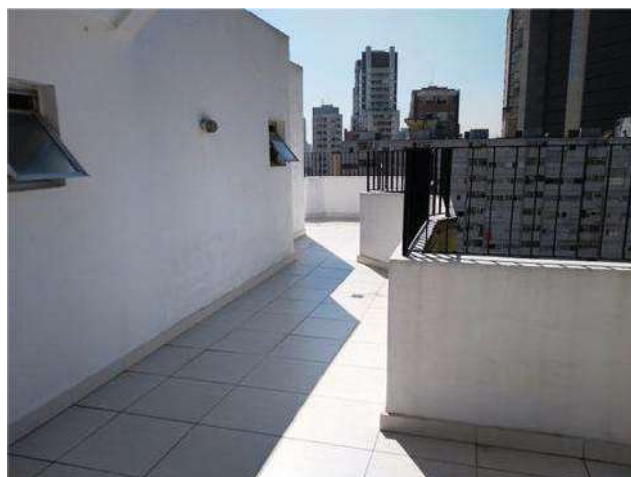
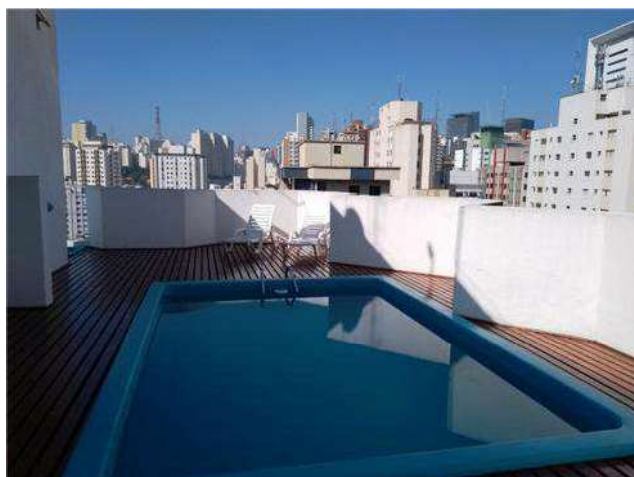


Garagem para autos no pavimento térreo e 3 subsolos

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208



**Piscina e Terraço na Cobertura**



**Salão de Festas e Copa na Cobertura**



**Sauna seca, vestiário e banheiros na Cobertura**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

**Cadastro do Imóvel: 010.034.0510-1**

**Local do Imóvel:**

R DOUTOR PENA FORTE MENDES, 157 - AP 115 E VG  
 CERQUEIRA CESAR ED APOLO STUDIUM CEP 01308-010  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R DOUTOR PENA FORTE MENDES, 157 - AP 115 E VG  
 CERQUEIRA CESAR ED APOLO STUDIUM CEP 01308-010

**Contribuinte(s):**

CPF 108.361.298-06 SUELI NOTAROBERTO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	598	Testada (m):	19,32
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0121
Área total (m²):	598		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	194	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	3.859,00
- da construção:	2.067,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	44.677,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	101.097,00
Base de cálculo do IPTU:	145.774,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/07/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 02/05/2018

**Número do Documento:** 2.2018.000757511-9

**Solicitante:** CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI (CPF 269.790.618-52)

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

---

## **Anexo 2**

### **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Amostra 1**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 86 apto 94 – Condomínio Fiorino				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP	<b>CEP:</b> 01308-010
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b> 30 m2			
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	280.000,00	<b>Data:</b> Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Geraldino Patureba 11 97255-8844 CreciSP 172.635F www.imoveisgeraldinopatureba.com.br	
<b>Foto do local:</b>					

**Amostra 2**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 86 - apto não informado – Condomínio Fiorino				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP	<b>CEP:</b> 01308-010
<b>Tipo:</b>	Apartamento Kitnet	<b>Área útil:</b> 30 m2			
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	290.000,00	<b>Data:</b> Maio/2018	<b>Fonte:</b>	ADN Imóveis 11 4564-6400 CreciSP 21747-J www.adnimoveis.com.br	
<b>Foto do local:</b>					

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**Amostra 3**

<b>Endereço:</b>	Rua Frei Caneca, 922 – apto não informado – Condomínio Frei Caneca						
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP	<b>CEP:</b>	01307-002
<b>Tipo:</b>	Apartamento		<b>Área útil:</b> 30 m2				
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1				
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical				
<b>Valor de Venda:</b>	325.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Joilma Corretora 11 98566-5162 CreciSP 122.552F www.joilmarosa.com		
<b>Foto do local:</b>							

**Amostra 4**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 86 - apto não informado – Condomínio Fiorino						
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP	<b>CEP:</b>	01308-010
<b>Tipo:</b>	Apartamento Kitnet		<b>Área útil:</b> 30 m2				
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1				
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical				
<b>Valor de Venda:</b>	319.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Joilma Corretora 11 98566-5162 CreciSP 122.552F www.joilmarosa.com		
<b>Foto do local:</b>							

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Amostra 5**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 - apto não informado – Condomínio Apolo Studium				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b>	27 m2		
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	260.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	William Corretor 11 98241-9586 CreciSP 130.764F
<b>Foto do local:</b>					

**Amostra 6**

<b>Endereço:</b>	Rua Barata Ribeiro, 156 – apto não informado – Condomínio Central Studium				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b>	30 m2		
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	280.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Hanni David Imóveis 11 5084-6459 CreciSP 9096J www.hannidavid.com.br
<b>Foto do local:</b>					

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**Amostra 7**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 - apto não informado – Condomínio Apolo Studium				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b>	28 m2	<b>CEP:</b>	01308-010
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	280.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Stefanelli & Costa – José Miguel 11 97984-2889 CreciSP 19.442J
<b>Foto do local:</b>					

**Amostra 8**

<b>Endereço:</b>	Rua Paim, 307 - apto não informado – Condomínio Villaggio Di Pompei				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b>	29 m2	<b>CEP:</b>	01306-010
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	290.000,00	<b>Data:</b>	Maio/2018	<b>Fonte:</b>	Kauffman Pacaembu 11 3665-6000 CreciSP 10.071J
<b>Foto do local:</b>					

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Amostra 9**

<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Penaforte Mendes, 157 – 13º andar – Condomínio Apolo Studium				
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Área útil:</b>	27 m2	<b>CEP:</b>	01308-010
<b>Dormitórios:</b>	1	<b>Vaga:</b>	1		
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Condomínio Residencial Vertical		
<b>Valor de Venda:</b>	320.000,00	<b>Data:</b>	Mai/2018	<b>Fonte:</b>	Stefanelli & Costa – Natanael 11 98370-5899 CreciSP 19.442J
<b>Foto do local:</b>					