

467

TI IMP 3 22/NOV/2018 14:02 0000193359

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Um apartamento cobertura, localizado na Rua Maranhão, 1019 do Edifício Scarsdale, Higienópolis, São Paulo – SP.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.
- Interessado:** Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo – SP

Processo nº 0188319-36.2006.8.26.0100

Alexandre Scarabichi
Perito Judicial
Cofeci – Cnai nº 11596
Creci nº 124063 - 2ª Região - SP (Brasil)
Rua Bastos Pereira, 515, Vila Nova Conceição – São Paulo - Capital
Fone: 11-9-9740-8574 - E-mail: alexandre.scar@hotmail.com

São Paulo, 21 de novembro de 2018

468

SUMÁRIO

1 - FINALIDADE..... 3

2 - IMÓVEL AVALIANDO..... 3

3 - VISTORIA..... 4

4 - OBSERVAÇÃO..... 4

5 - CONTEXTO URBANO..... 5

6 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 5

7 - METODOLOGIA UTILIZADA..... 5

8 - PESQUISA DE MERCADO..... 6

9 - EXISTÊNCIAS DE PREÇOS TIPO OFERTA..... 7

10 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS..... 8

11 - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO..... 9

12 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO..... 10

13 - GRÁFICO MERCADOLÓGICO..... 11

14 - CONCLUSÃO..... 12

15 - ANEXO 1..... 13

16 - ANEXO 2..... 25

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo - SP

Alexandre Scarabichi, Avaliador Imobiliário com registro no COFECI – CNAI nº 11596, CRECI da 2ª Região - SP (Brasil) sob o nº 124063, perito judicial nos autos AÇÃO JUDICIAL, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SCARSDALE promove em face de MARIANNE VAN DER WERFF, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), 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 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, conforme transcrição nº 459029, refere-se ao apartamento cobertura do Condomínio Edifício Scarsdale, situado na Rua Maranhão nº 1019 – Higienópolis, São Paulo – Capital, possui área útil de 232,0937m² no 15º andar,

correspondendo também as benfeitorias localizadas no 16º andar, com a área útil de 80,7271m², perfazendo a área total de 312,8298m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,9353% no terreno e nas coisas comuns, possuindo duas vagas na garagem.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 12/11/2018 às 08:40H onde fui acompanhado pela síndica do Condomínio Edifício Scarsdale, Sra. Elisabeth, tel: (11) 9-8347-9847, e pela Sra. Mery Dietzsch, subsíndica.

A edificação do imóvel avaliando é de um edifício de uso residencial, constituída por uma torre com 18 pavimentos, sendo um subsolo, um térreo e 16 pavimentos superiores, com um apartamento por andar, servido por dois elevadores e escadarias de concreto revestidas com granilite, as paredes pintadas com látex e corrimão de ferro.

No apartamento, em seu piso inferior, temos o hall de entrada social, escada de acesso ao piso superior, lavabo, sala de estar e jantar, banheiro, três dormitórios sendo uma suíte com closet, copa e cozinha conjugada, área de serviço com banheiro, quarto de empregada e lavanderia. No piso superior tem uma sala com lareira, um banheiro, uma sauna e um terraço descoberto.

O prédio situa-se no final da quadra, confinando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com um prédio residencial Edifício Palácio Adonis nº 1037 de 20 andares e do lado esquerdo com um sobrado comercial de nº 983.

OBSERVAÇÃO

Atualmente o imóvel encontra-se desocupado e segundo a síndica, abandonado por mais de 20 anos, não recebeu portanto, nenhum tipo de manutenção durante esse período. Está em péssimo estado de conservação, com alguns móveis, objetos e entulhos empilhados e espalhados por todo o apartamento, necessitando de reparos urgentes de obras de recuperação.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro misto, dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, TV a cabo, pavimentação, coleta de lixo).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, esse tipo de imóvel com essa faixa de preço e nesse estado de conservação tem um nível de venda considerado baixo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

472

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 08 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Nº Garagens	Andar	A. Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$ / m²
1	Higienópolis	3	2	7	230	2.300.000,00*	10.000,00
2	Higienópolis	4	3	cobertura	323	3.500.000,00*	10.835,91
3	Higienópolis	3	2	cobertura	230	3.100.000,00*	13.478,26
4	Higienópolis	5	3	cobertura	291	3.800.000,00*	13.058,42
5	Higienópolis	3	1	14	230	2.350.000,00*	10.217,39
6	Higienópolis	4	2	13	255	2.680.000,00*	10.509,80
7	Higienópolis	4	4	5	329	2.900.000,00*	8.814,59
8	Higienópolis	3	2	6	290	2.900.000,00*	10.000,00

* Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) 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.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) = 0,9 aos preços do tipo "oferta" e ao multiplicarmos pelo R\$ / m², teremos o "Valor Tratado":

Nº	Bairro	Quartos	Nº Garagens	Andar	A. Privativa (m ²)	Valor (R\$)	Fator Fonte	R\$ / m ²	Valor Tratado
1	Higienópolis	3	2	7	230	2.300.000,00*	0,9	10.000,00	9.000,00
2	Higienópolis	4	3	cobertura	323	3.500.000,00*	0,9	10.835,91	9.752,32
3	Higienópolis	3	2	cobertura	230	3.100.000,00*	0,9	13.478,26	12.130,43
4	Higienópolis	5	3	cobertura	291	3.800.000,00*	0,9	13.058,42	11.752,58
5	Higienópolis	3	1	14	230	2.350.000,00*	0,9	10.217,39	9.195,65
6	Higienópolis	4	2	13	255	2.680.000,00*	0,9	10.509,80	9.458,82
7	Higienópolis	4	4	5	329	2.900.000,00*	0,9	8.814,59	7.933,13
8	Higienópolis	3	2	6	290	2.900.000,00*	0,9	10.000,00	9.000,00

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" = 0,9

474

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Homogeneização de dados

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 86.914,37}{8}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 10.864,30 / \text{m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 8.691,44 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 13.037,16 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação, restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Nº Garagens	Andar	A. Privativa (m ²)	Valor (R\$)	Fator Fonte	R\$ / m ²	Valor Tratado
1	Higienópolis	3	2	7	230	2.300.000,00*	0,9	10.000,00	9.000,00
2	Higienópolis	4	3	cobertura	323	3.500.000,00*	0,9	10.835,91	9.752,32
3	Higienópolis	3	2	cobertura	230	3.100.000,00*	0,9	13.478,26	12.130,43
4	Higienópolis	3	2	cobertura	291	3.800.000,00*	0,9	13.058,42	11.752,58
5	Higienópolis	5	3	cobertura	291	2.350.000,00*	0,9	10.217,39	9.195,65
6	Higienópolis	3	1	14	230	2.680.000,00*	0,9	10.509,80	9.458,82
7	Higienópolis	4	2	13	255	2.900.000,00*	0,9	10.000,00	9.000,00
8	Higienópolis	3	2	6	290	2.900.000,00*	0,9	10.000,00	9.000,00

475

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores tratados}}{\text{Número de amostras restantes}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 70.289,69}}{7}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 10.041,38}$$

DEPRECIÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Levando em conta o estado de conservação do imóvel, se faz necessário uma depreciação sobre o valor da média ponderada encontrada.

Depreciação: É a diminuição do valor econômico ou de preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e portando, de valor.

Tendo como base a percepção de mercado aliado ao método Heideke, que leva em consideração o estado de conservação do imóvel e sabendo que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada (o caso deste imóvel objeto), deprecia-se mais rapidamente, teremos:

Estado da Edificação	Depreciação %
Necessitando de reparos importantes	52,60

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{Média Ponderada} - \text{Depreciação}$$

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 10.041,38} - 52,60\%$$

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 4.759,62}$$

476

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área privativa do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 312,82 /m² X R\$ 4.759,62 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.488.903,12

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

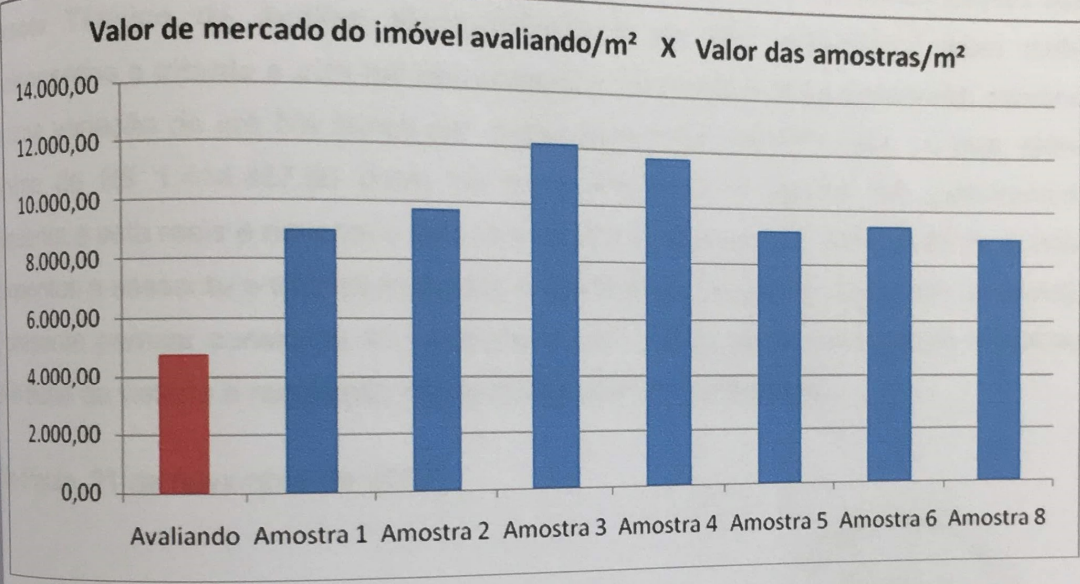
R\$ 1.488.903,12

O valor de mercado é aquele praticado num determinado momento, em uma determinada circunstância, em um determinado local.

477

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização e o valor calculado para o imóvel avaliando.



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário principalmente nos dias de hoje, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o **Valor de Mercado do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.488.903,12 (hum milhão quatrocentos e oitenta e oito mil novecentos e três reais e doze centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para baixo ou para cima, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.414.457,96 (hum milhão quatrocentos e catorze mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e seis centavos) e o máximo de 1.563.348,28 (hum milhão quinhentos e sessenta e três mil trezentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos). O presente parecer consta de 43 (quarenta e três) folhas, sendo esta datada e assinada, mais ficha de vistoria e requisição de honorários periciais definitivos.

São Paulo, 21 de novembro de 2018.

Alexandre Scarabichi
Alexandre Scarabichi
Perito Judicial



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1 - Transcrição:

- Nº: **459029**

- Cartório: **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo**

2 - Proprietários:

- Nomes: **conforme transcrição, feita em data de 28 de agosto de 1975, de propriedade do Sr. Kiyohiro Tsuzuki, japonês, industrial, casado com Chigusa Tsuzuki, RG 2.781.900, CPF 070.628.188.**

3 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento cobertura**

- Idade: **48 anos**

- Estado da edificação: **regular**

- Endereço: **Rua Maranhão, 1019 – 15º e 16º andar**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

4 - Áreas:

- Área Privativa 15º andar: **232,0937 m²**

- Área Privativa 16º andar: **80,7271 m²**

- Área Total: **312,8298 m²**

- Fração Ideal: **7,9353%**

Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

Características da edificação: **Construído em 1968, o Condomínio Edifício Scarsdale possui 19 pavimentos, sendo um subsolo, um térreo e 16 pavimentos superiores, com um apartamento por andar, servido por dois elevadores e escadarias de concreto revestidas com granilite, as paredes pintadas com látex e corrimão de ferro. O apartamento em questão, segundo a síndica, se encontra abandonado por mais de 10 anos e necessita de reparos importantes urgentes.**

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



Fachada do prédio

482



Cobertura vistoriada destaque em vermelho



Entrada de serviço do apartamento



Área de serviço e corredor



Cozinha

404

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Sala



Sala de jantar

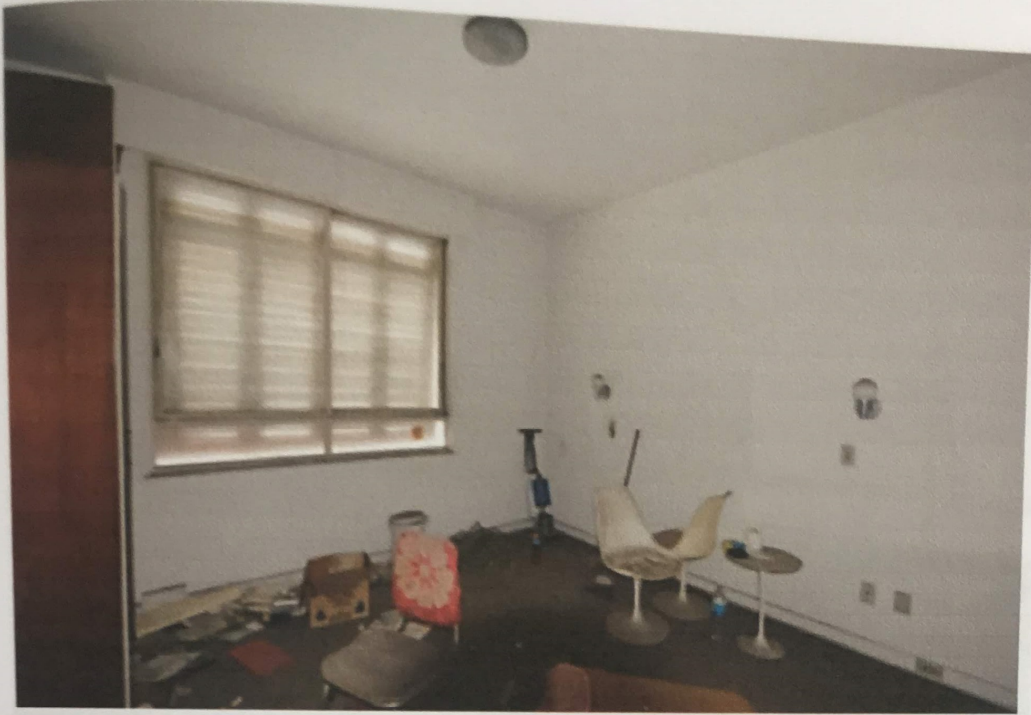
405



Parte da sala de jantar



Lavabo



Dormitório 1



Dormitório 2



Suíte



Closet da suíte

408



Escada de acesso ao 16° andar



Hall do 16° andar



Sala do 16° andar



Sala



Terraço



Vista do terraço para a sala

491

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Maranhão, 1019, 7º andar**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **48 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Área:

- Área Privativa: **230 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, localizado no sétimo andar do Edifício Scarsdale.**

3 - Observação: **este apartamento fica no mesmo prédio do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 2.300.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Elisabeth, síndica do Edifício Scarsdale. Fone: (11) 9-8347-9847**

6 - Data da vistoria: **12/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

493



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Maranhão, 568 – cobertura, 11º e 12º andares**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **45 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Área:

- Área Privativa: **323 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **este apartamento fica na mesma rua do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 3.500.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Brokers Empreendimentos Imobiliários. Contato: Rodrigo. Fone (11) 2306-8817**

6 - Data da vistoria: **12/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

Imagem 3



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Bahia, 603 – cobertura, 15º e 16º andares**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **35 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Área:

- Área Privativa: **230 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **o apartamento fica próximo ao imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 3.100.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Contato: Igor Almeida. Fone: (11) 3230-1800**

6 - Data da vistoria: **14/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

497



Amostra 4

Identificação e caracterização do imóvel:

1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Baronesa de Itú, 830 – cobertura, 15º e 16º andares**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **38 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

2 - Área:

- Área Privativa: **291 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **o apartamento fica a três quadras do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 3.800.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Coelho da Fonseca. Contato: Jaqueline. Fone: (11) 4302-7988**

6 - Data da vistoria: **14/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

499



HA: 1/1

Paulo -

ÇÕES
ÍVEIS,
de: ""

lo de

245-

ve foi
o já
ritais

ado

7.

500

Amostra 5

Identificação e caracterização do imóvel:

Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Maranhão, 531 – apto. 141**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **50 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

2 - Área:

- Área Privativa: **230 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **este apartamento fica na mesma rua do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 2.350.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Lopes Prime, Creci 84079 – Fone: (11) 3894-1000**

6 - Data da vistoria: **12/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

LHA: 1/1

Paulo -

ÇÕES
CÍVEIS,
de: **

ido de

245

me foi
to já
triais

cado

17.



ALHA: 1/1

Paulo -

AÇÕES
CÍVEIS,
e de: **

ido de

245

me foi
to já
triais

cado

17.

Amostra 6

Identificação e caracterização do imóvel:

Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Endereço: **Rua Maranhão, 250 – apto. 131**
- Bairro: **Higienópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Idade: **59 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **regular**

2 - Área:

- Área Privativa: **255 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **este apartamento fica na mesma rua do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 2.680.000,00**

5 - Fonte das Informação: **Local Imóveis, Creci 22236J. Contato: Hermínia. Fone: (11) 3094-0555.**

6 - Data da vistoria: **12/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:

OLHA:

o Paulo

AÇÕES
CÍVEIS
de de: *

dido de

24

me foi
nto já
stritais

icado

17.



FOLHA: 1

ão Paulo

AÇÕES
CÍVEIS
ne de: **

edido de

249

ome foi
into já
istritais

ricado

17.

504

Amostra 7

Identificação e caracterização do imóvel:

Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua São Vicente de Paula, 329 – Apto. 51**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **29 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

2 - Área:

- Área Privativa: **350 m²**

3 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

4 - Observação: **este apartamento fica a cinco quadras do imóvel avaliando.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.900.000,00**

6 - Fonte das Informações: **Local Imóveis, Creci 22236J. Contato: Hermínia. Fone: (11) 3094-0555.**

7 - Data da vistoria: **14/11/2018**

8 - Fotografia da amostra:

FOLHA: 1/1

São Paulo -

ações
cíveis,
me de: **

medido de

245

nome foi
ento já
distritais

nicado

17.

505

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



FOLHA:

ão Paulo

AÇÕES
CÍVEIS

ido de

249

me foi
ito já
triais

xado

506

Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Endereço: **Rua Itacolomi, 456 – apto. 61**

- Bairro: **Higienópolis**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

- Idade: **64 anos**

- Vida Útil: **50 anos**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Área:

- Área Privativa: **290 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento de padrão construtivo fino, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Observação: **este apartamento fica a quatro quadras do imóvel avaliando.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 2.900.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Lopes. Fone: (11) 3067-0282. Contato: Shirlei**

6 - Data da vistoria: **14/11/2018**

7 - Fotografia da amostra:



DADOS DO AVALIADOR

- **Nome:** Alexandre Scarabichi
- **Qualificação:** Perito Judicial
- **Cofeci – Cnai:** nº 11596
- **Creci:** 124063 - 2ª – SP (Brasil)
- **Formação Acadêmica:** Bacharel em Administrador de Empresas
- **Especialização:** Avaliação Imobiliária – Área Profissional: Gestão de Negócios Imobiliários.
- **Endereço:** Rua Bastos Pereira, 515
- **Telefone:** (11) – 9 -9740-8574
- **E-mail:** alexandre.scar@hotmail.com

509

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Mapa de localização do Imóvel Avaliado



FOLHA: 1/1

o Paulo -

AÇÕES
CÍVEIS,
e de: **

lido de

245-0

me foi
to já
tritalis

cado

7.

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEIS

510

Endereço: RUA MARANHÃO, 1019 - EDIFÍCIO SORDEALE
 Estado: SÃO PAULO
 Município: SÃO PAULO - HIGIENÓPOLIS
 Ano da construção: 1970
 CEP: 01240-001
 Área Construção: 2413m² Matrícula: TRANSCRIÇÃO
 Fr. Solo: Nº 459029
 Habite-se:

Tipo de terreno: Outros (2) Oferta Particular (3) Oferta Imobiliária (4)
 Valor da venda / oferta: Valor: R\$

Situação do terreno

<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input type="checkbox"/> Nenhum
<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
<input type="checkbox"/> Meia quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três Frentes	<input checked="" type="checkbox"/> FINAL DA QUADRA

Sobre a edificação

<input type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Prédio Com.	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Armazém
<input checked="" type="checkbox"/> Casa Apto.	<input type="checkbox"/> Indústria	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Outro
<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/Rep Simples
<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Rep. Simples/Imp	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> Rep. Imp/Simples
<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input checked="" type="checkbox"/> Fundos	<input checked="" type="checkbox"/> Lateral	
<input type="checkbox"/> Frente			
Nº Pavimentos no prédio = 16		Andar = 15º E 16º COBERTURA	
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Estacionamento	<input type="checkbox"/> Jardim
Número = 02	Marca = ATLAS		
<input checked="" type="checkbox"/> Mensal	<input type="checkbox"/> Trimestral	<input type="checkbox"/> Semestral	Valor =
<input checked="" type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo
	Entrega		

Peças do Imóvel

Estar = SIM	Quartos = 3	Banheiros = 4	Dependência = SIM
Jantar = SIM	Varandas = TERRAÇO	Cozinha = 1	Área Serviço = SIM
TV = SIM	Escritório = 1	Lavabo = 1	Dispensa = SIM
Depositos = 2 VAGAS	Suíte = 1	Sacada = 1	Churrasqueira = NAO

Infraestrutura

Abastecimento de água <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Iluminação <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Telecomunicação <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

Zoneamento

Uso: <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto	Taxa de ocupação
Recuo Lateral	Coefficiente aproveitamento
Recuo Frente secundária	Recuo frente principal 15m REJADA
Usos permitidos	Recuo fundo
	Usos permissíveis

Vizinhança

Estado Construção	FINO 2D 1APTO P/ ANDAR	Escolas	SIM
Qualidade Poluente	NAO APURADO	Comércio	SIM
Qualidade Incômoda	NAO APURADO	Estacionamento	SIM
Qualidade A. verde	NAO CALÇADAS	Trânsito	DENTRO DA NORMALIDADE

Observações do Pesquisador

acompanhado pela síndica, SRA. ELISABETH e pela SRA. MERY DIETZCH, SUBSÍNDICA. O APARTAMENTO ENCONTRA ABANDONADO POR MAIS DE 20 ANOS SEGUNDO A SÍNDICA, NÃO RECEBENDO NENHUM TIPO DE MANUTENÇÃO, PORTANTO NECESSITA DE REPAROS IMPORTANTES URGENTE.

Identificação

SÃO PAULO

ENTRADA: 08:40H

SAÍDA: 09:40H

Assinatura do Pesquisador

511

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

Processo nº 0188319-36.2006.8.26.0100

ALEXANDRE SCARABICHI, perito judicial nomeado para avaliação de
imóvel, vem à presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o seguinte:

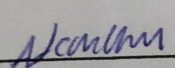
O peticionário esclarece a Vossa Excelência que os serviços envolvidos na elaboração
do laudo pericial estiveram dentro do previsto, motivo pelo qual respeitosamente
requer sejam os honorários definitivos arbitrados no mesmo montante dos honorários
provisórios de R\$ 4.700,00, já depositados nos autos.

Assim sendo, tendo em vista a apresentação do laudo pericial nesta data, o
peticionante vem respeitosamente requerer a expedição da competente guia de
levantamento do valor em questão.

Termos em que,

Pede Deferimento,

São Paulo, 22 de novembro de 2018



Alexandre Scarabichi
Perito Judicial