



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA ²¹⁹
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F
Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908
E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com
SITE, www.cofeci.gov.br

XCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO SP.

1.00 F.H.L.15.01240855-3 050815 1701 91

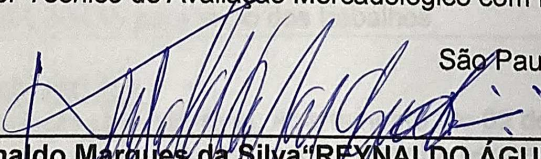
Ref. PROCESSO nº 0116348-93.2003.8.26.0100 (583.00.2033.116348)
Condomínio Edifício XIV Bis x Adroaldo Rogério Ferraz de Paula.

Perito Reynaldo Marques da Silva **"REYNALDO ÁGUIA"**
Brasileiro, casado, corretor e avaliador de imóveis **"PERITO JUDICIAL"**,
Inscrito No Conselho Regional dos Corretores de Imóveis 2ª Região de São Paulo/SP.
CRECI Sob o nº 073.791-F, E no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis,
CNAI sob o nº 01908, Portador do RG nº 12.924.472-7 E do CPF/MF nº 007.751.928-05,
Residente e Domiciliado no Endereço Residencial, AV. JARDIM, 421 **BAIRRO:** Galo de Ouro,
"Residencial Recanto da Colina" Na Cidade de Cerquilha SP,
CEP: 18.520-000

Vem mui respeitosamente à presença de V. Exa.,
apresentar o PTAM Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com FOTOS do local

São Paulo, 04 de Agosto de 2015

Atenciosamente


Reynaldo Marques da Silva "REYNALDO ÁGUIA"
Perito Judicial / Avaliador de Imóveis
CNAI nº 01908 / CRECI: nº 73.791-F

C/CÓPIA.

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA
"REYNALDO ÁGUIA" 220

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

de acordo com a Resolução nº 1.066 de 22 de Novembro de 2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis. E a normatização pela ABNT dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1 (IMÓVEIS URBANOS).
presento o **PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
DE IMÓVEL, RESIDENCIAL URBANO, APARTAMENTO CONCLUÍDO NO VALOR
DE R\$ 358.849,08 (Trezentos e Cinquenta e Oito Mil, Oitocentos e Quarenta e Nove Reais e Oito Centavos).

PERITO:

Nome Completo: Reynaldo Marques da Silva "**REYNALDO ÁGUIA**"
Nacionalidade: Brasileiro, **Casado**, **Profissão:** Corretor e Avaliador de Imóveis "**PERITO JUDICIAL**",
Inscrito No Conselho Regional dos Corretores de Imóveis 2ª Região de São Paulo/SP.
CRECI Sob o nº 073.791-F, E no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis,
CNAI sob o nº 01908-BR, Portador do **RG nº 12.924.472-7** E do **CPF/MF nº 007.751.928-05**,
Residente e Domiciliado no Endereço Residencial, AV. JARDIM, 421 **BAIRRO:** Galo de Ouro,
Residencial Recanto da Colina". Na Cidade de **Cerquillo SP**,
CEP: 18.520-000

Para:

Solicitante Autorizante:

Nome Completo do Solicitante:

Dra. Cristina Inokuti JUIZA DE DIREITO Da 39ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo Capital "FORO JOÃO MENDES JÚNIOR" Através de **INTIMAÇÃO** Via E-mail na data de 22 de Julho de 2015 Quarta-feira, 13:26:12, Enviado Pela Sra. JUSSARA BARBALHO GALVÃO POVOA – jpvovoa@tjsp.jus.br
– processo nº 0116348-93.2003.8.26.0100 (583.00.2003.116348)
39ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO CAPITAL SP – FORO JOÃO MENDES JÚNIOR. - **Classe:** Procedimento Sumário – Despesas Condominiais – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XIV BIS x ADROALDO ROGÉRIO FERRAZ DE PAULA.
NOMEANDO-ME PERITO EM 01-06-2015., PARA INÍCIO DOS TRABALHOS de acordo com o DEPÓSITO DO VALOR PROVISÓRIO DEPOSITADO POR PARTE DO EXEQUENTE,
Conforme intimação em 22/07/2015 para início dos trabalhos.

IMÓVEL, OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Perfil, características e endereço do Imóvel: Apartamento, de 02 dormitórios unificados, ampla sala para 02 ambientes, amplo banheiro social, cozinha pequena, pequena área de serviço, 01 pequeno quarto e banheiro de empregada. Sem vaga de garagem no prédio. **(OBS.** São 02 (Duas) kitchenettes unificadas **CONSTANTES DA ESCRITURA**, transformando-as em um apartamento). **LOCALIZADO** no **BAIRRO:** Bela Vista São Paulo Capital SP,

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquillo SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA ²²¹
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908

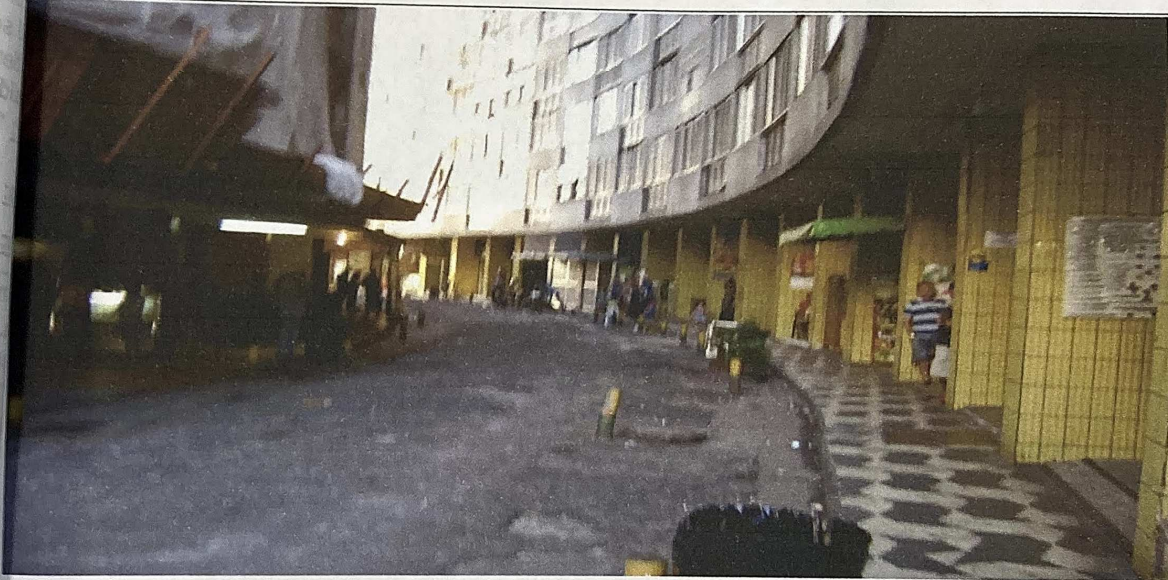
E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

Fls. II

CONDOMÍNIO, EDIFÍCIO: XIV Bis, à Rua Paim, nº 235 Apto: 2717, 28º Andar (Ou 27º Andar) (Vivimento), Bela Vista São Paulo Capital CEP: 01306-010, tendo uma área total de construção de 81,86m², sendo 66,68m² de área privativa construída, mais 15,81m² de área comum do Edifício, cabendo lhe como parte ideal do terreno (0,2925%) 4,21m² e a cota de despesas de 0,3010%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 439,20m²., Conforme MATRICULA: nº 135.463 ficha 01 – No 17º Subdistrito Bela Vista Livro nº 2 Registro Geral 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo SP) CONTRIBUINTE: Nº 010.035.0960-6

Data da Visita de VISTORIA E FOTOS DO LOCAL: 27 / 07 / 2015 Parte da tarde por Volta das 4:00hs.,



Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA ²²²
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis
CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com
SITE, www.cofeci.gov.br

Fis. III



Atendido pelo Sr. Adeildo "Porteiro" na portaria e ACOMPANHADO até o apartamento 2717 pelo Sr. Eraldo Zelador os quais também me deram todo o apoio necessário, me auxiliaram em algumas questões de praxe, no acesso as dependências do "PRÉDIO" condomínio e no apartamento objeto de AVALIAÇÃO, onde se encontrava uma Senhora Idosa enferma, a qual se apresentou como mãe do Sr. Adroaldo. Rogério Ferraz de Paula, requerido nos AUTOS.

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



REYNALDO MARQUES

PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA ²²³
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

NTES DE REFERÊNCIAS: Internet, IMOBILIÁRIAS e Corretores de Imóveis, da REGIÃO Fls. IV
TRABALHO de CAMPO na região, além de informações colhidas com o zelador e porteiro do próprio EDIFÍCIO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XIV BIS E Outros Meios que a Profissão Exige, "Requer". Em um raio de 2 Kms do LOCAL AVALIANDO.

formações colhidas "**PESQUISAS CONCLUÍDAS**" trabalho concluído no período de 23 de JULHO/2015 A 04 AGOSTO/2015 Através dos meios supracitados.

nde Fiz a Conclusão da Pesquisa de VALORES de IMÓVEIS, APARTAMENTOS RESIDENCIAIS COM ÁREAS E PERFIS SEMELHANTES na Rua Paim e proximidades da REFERIDA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL "APARTAMENTO" AVALIANDO.

Confira mais detalhes e Fotos dos Aptos, nos Links Abaixo de cada item:

1) R\$ 450.000,00 ÷ 109,00m²=R\$ 4.128,00m²

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+109m2+RS450000/ID-7060966/?paginaoferta=2>

Anunciado a 4 meses Valor de Venda R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta Mil Reais)

Tratar Com o Rafael Anunciante no Cel. (11) 97605-4461

Descrição Rua Paim, ao lado do shopping Frei Caneca, vizinho de futura estação de metrô, e próximo da Consolação e da Av. Paulista. Área útil:109 m2.

2 dormitórios amplos, armários embutidos, além de quarto e banheiro na área de serviço. Reforma elétrica e hidráulica feita há apenas 5 anos. 5º andar. 1 Vaga com sorteio semestral (tem estacionamento ao lado).

Características do Imóvel: Armário de Cozinha, Armário Embutido, Despensa, Quarto/WC Empregada, Sala de Jantar, WC Empregada.

2) R\$ 397.000,00 ÷ 55,00m²=R\$ 7.218,00m²

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+55m2+RS397000/ID-7862889/?paginaoferta=1>

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA
"REYNALDO ÁGUIA" 2014

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

Fis. V



APARTAMENTO À VENDA

Rua Francisca Miquelina

Bela Vista, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA R\$ 397.000

Tratar Com a INTELECTA IMÓVEIS, CRECI 24.610-J SP, Anunciante no Tel. (11) 4302-7770

OUTRAS INFORMAÇÕES Código oferta no anunciante: 13-4562

Código oferta no site ZAP: IM16859168 Atualizado há 27 dias

Descrição

EXCELENTE IMÓVEL COM 01 DORMITÓRIO MAIS 01 QUARTO DE EMPREGADA, 55,00m², PRÓXIMO A BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, REFORMADO, PISO EM TACO, EXCELENTE LOCAL NA BELA VISTA, RUA TRANQUILA PRÓXIMO A TUDO. AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES E CONFIRA ESSA OPORTUNIDADE !!

Características do Imóvel: Armário de Cozinha, WC Empregada, Andares: 11

3º) R\$ 320.000,00 ÷ 66,68m²=R\$ 4.799,04m²

Valor de Venda R\$ 320.000,00 + Condomínio de R\$ 343,00 IPTÚ não informado.

Tratar Com o Sr. Eraldo Zelador na portaria no Cel. (11) 95739-6671 ou Tel da Portaria: (11) 3259-9021

Descrição: Rua Paim, 235 Apartamento 1405 – 14º Andar, nas proximidades do shopping Frei Caneca, vizinho de futura estação de metrô, e próximo da Consolação e da Av. Paulista. Área útil: 66.68m². - 02 dormitórios amplos, sala ampla para dois ambientes, além de quarto e banheiro de empregada e área de serviço. Necessitando Reforma geral da parte elétrica, hidráulica e pintura. 14º andar, sem vaga de garagem.

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquillo SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



REYNALDO MARQUES

PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA
"REYNALDO ÁGUA" ²⁰¹⁵

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis
CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

Fls. VI



Características do Imóvel: Edifício XIV Bis, Apartamento amplo, andar alto (Vago Chaves na portaria como Zelador).

Valor de Venda R\$ 320.000,00 + Condomínio de R\$ 343,00 IPTU não informado.

RESUMO / RESULTADO:

1º BLOCO DE 3 PESQUISAS de outras online e de trabalho de campo.

1º) R\$ 450.000,00 ÷ 109,00m² = R\$ 4.128,00m² Rua Paim Bela Vista São Paulo SP.

2º) R\$ 397.000,00 ÷ 55,00m² = R\$ 7.218,00m² Apto na Rua Francisca Miquelina Bela Vista São Paulo SP.

3º) R\$ 320.000,00 ÷ 66,68m² = R\$ 4.799,04m² PESQUISAS JUNTO AO EDIFÍCIO XIV BIS, Bela vista São Paulo SP.

Apliquei as seguintes metodologia / considerações:

TOTAL DA SOMATÓRIA R\$ 16.145,00 ÷ 3 = R\$ 5.381,66m² x 66,68m² = R\$ 358.849,08

Resumo, ABAIXO PARA EFEITO INFORMATIVO VALORES DE HOJE:

Constatação, o apartamento objeto desta avaliação mercadológica necessita passar por uma **"REFORMA GERAL"** desde a parte elétrica, hidráulica, pisos, azulejos e pinturas para uma readequação de condições de moradia **"TORNAR SE HABITÁVEL"** **Conclusão da AVALIAÇÃO:**

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquillo SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA ²²⁶
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com

SITE, www.cofeci.gov.br

uma escala de R\$ 4.128,00m² (Quatro mil, Cento e Vinte e Oito Reais o valor do metro quadrado), A R\$ 7.218,00m² (Sete Mil e Duzentos e Dezoito Reais, o valor do metro quadrado), naquela região. Fls. VII

CONCLUINDO: Considerando uma somatória de todos os fatores positivos e negativos **"PONTOS FRACOS E PONTOS FORTES"** cheguei em um denominador comum de **VALIAÇÃO MERCADOLÓGICA no Valor de:**
R\$ 5.381,66m² (Cinco Mil, Trezentos e Oitenta e Hum Reais e Sessenta e Seis Centavos o metro Quadrado) Totalizando um valor de venda do imóvel nas condições que se encontra: R\$ 358.849,08 (Trezentos e Cinquenta e Oito Mil, Oitocentos e Quarenta e Nove Reais e Oito Centavos).

estes Valores dependeram de vários fatores e considerações citados abaixo:

- 1º) - Localização, entre outras considerações que fazem parte da natureza do trabalho de avaliação.
- 2º) - Face/posição/distribuição/planta/localização/infra-estrutura, segurança, área de lazer e etc.

Pontos Positivos:

- 1º) - Perto de tudo. Localização privilegiada por estar nas proximidades da Av. Paulista, Av. Nove de Julho Shopping Frei Caneca, Fácil acesso para metrô, ônibus, hospitais, postos de gasolina, **Bairro Jardins**, Centro da Cidade, bares, restaurantes, bancos, supermercados, hipermercados, padarias, lojas, e da própria Rua Paim que hoje encontra-se totalmente repaginada.
- 2º) - Zona Comercial e Residencial;
- 3º) - A própria Rua Paim em fase de expansão e repaginação;
- 4º) - Portaria com controle de acesso as dependências do CONDOMÍNIO;
- 5º) - Fácil acesso para Radial Leste, Marginais Tietê e Pinheiros ETC.
- 6º) - Prédio vizinho do Teatro Maria Della Costa "No Início da Rua Paim, nº 72".

Pontos Negativos:

- 1º) - Imóvel, apartamento sem vaga de garagem e necessitando de uma reforma geral, desde a parte elétrica, hidráulica, alvenaria, pisos, azulejos e pintura de acabamento;
- 2º) - Não tem nenhuma área de lazer;
- 3º) - Barulho de muito movimento de pedestres de entra e sai na portaria, nos elevadores e nos corredores internos do edifício pelo seu volumoso número de condôminos, moradores e visitantes do referido condomínio 14 Bis e do Prédio de esquina em frente vizinho;
- 4º) - Na parte inferior "TERREO" do Prédio comércio, causando um grande movimento de pedestres e barulhos naquela portaria;
- 5º) - A entrada social do prédio fica em uma Travessa sem saída, **SOMBRIA E ESCURA** e na **LATERAL** do PRÉDIO.

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,



PERITO : REYNALDO MARQUES DA SILVA
"REYNALDO ÁGUIA"

INSCRITO NO CRECI : SOB O Nº 073791-F

Inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis
CNAI sob o nº 01908

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@hotmail.com
SITE, www.cofeci.gov.br

Fls. VIII

história executada no local no ENDEREÇO SUPRACITADO NO INÍCIO DESTES DOCUMENTO,
em 27 de JULHO de 2015, NA PARTE DA TARDE, conforme fotos apresentadas acima nas
páginas II e III deste documento, CONCLUSÃO EM 04 DE AGOSTO DE 2015.

Assim sendo apresento a Vossa Excelência a conclusão do PTAM Parecer Técnico de
Avaliação Mercadológica, em 02 Vias de igual teor e forma, SENDO 1ª VIA JUIZ / 2ª VIA
PROFISSIONAL AVALIADOR "PERITO". Ambas com o SELO do SISTEMA COFECI /
CRECI/SP.

CONCLUSÃO: Valor Mercadológico de: R\$ 358.849,08 (Trezentos e Cinquenta e Oito Mil,
oitocentos e Quarenta e Nove Reais e Oito Centavos).

Nestes termos, assumo a responsabilidade pela veracidade das declarações e
informações aqui apresentadas "**PRESTADAS**", e coloco-me ao inteiro dispor de
Vossa Excelência, para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, em
juízo ou Fora Dele.

São Paulo, 04 de Agosto de 2015

Atenciosamente

Reynaldo Marques da Silva "REYNALDO ÁGUIA"
Perito Judicial / Avaliador de Imóveis
CNAI nº 01908-BR
CRECI: nº 73.791-F



1ª Via Juiz;
2ª Via Perito;

C/CÓPIA

Av. Jardim, nº 421 Residencial Recanto da Colina – Bairro: Galo de Ouro Cerquilha SP
CEP: 18.520-000 Celulares (15) 99665-3987 Vivo (11) 99441-6932 Claro / 95863-8533 Tim,