

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL, brasileiro, divorciado, engenheiro, pós graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, inscrito no CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO, CREA, sob o N° 060.192.155.1, inscrito na ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO, APEJESP, sob o N° 1.599, Corretor de Imóveis – inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, sob nº 96.219, portador da cédula de identidade RG 12.893.352-5, e inscrito no CPF/MF 062.612.368-28, com escritório na rua Parecis 71, bairro Cambuci, nesta Capital, vem, respeitosamente apresentar:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1

I – OBJETIVO E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Esta perícia tem como objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel em tela. E para tanto, utilizará a Método Comparativo de Dados de Mercado.

II – DADOS DO IMÓVEL

Cadastro do Imóvel : 085.302.0056-1 (PMSP)

Local: Rua dos Guararapes nº 1563 – Brooklin – SP/SP CEP 04561-002

Testada: 12,75 m

Área Incorporada: 150 m²

Área Construída (original): 135 m²

Área Ocupada pela construção (original): 80 m²

Ano da Construção: 1976

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

Observação. : Vista Aérea do imóvel no anexo I

III – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel, originalmente um sobrado, que se encontra em reformas que incluem a construção de um terceiro pavimento. O prédio não se encontra em condições de habitação, está cheio de material de construção e entulho, características de uma reforma pesada. Luz e água estão desligados e os banheiros principais tiveram louças e metais sanitários removidos. O imóvel está bastante descaracterizado sendo difícil determinar com precisão os locais da cozinha e dormitórios. As fotos abaixo demonstram o estado atual da casa.

2

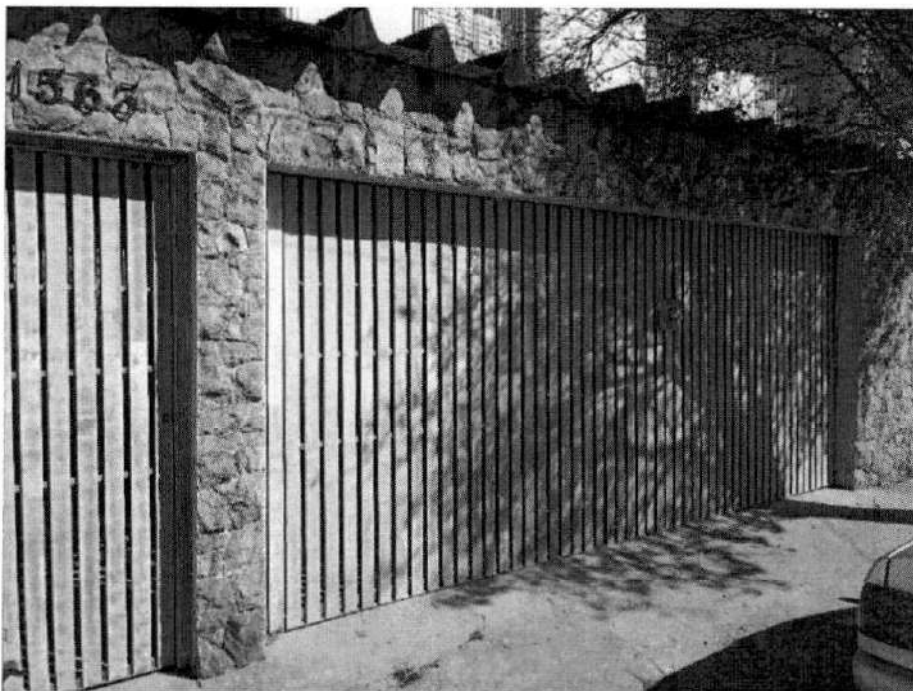


Foto 1 – fachada do imóvel

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 2 – vista externa do 3º pavimento

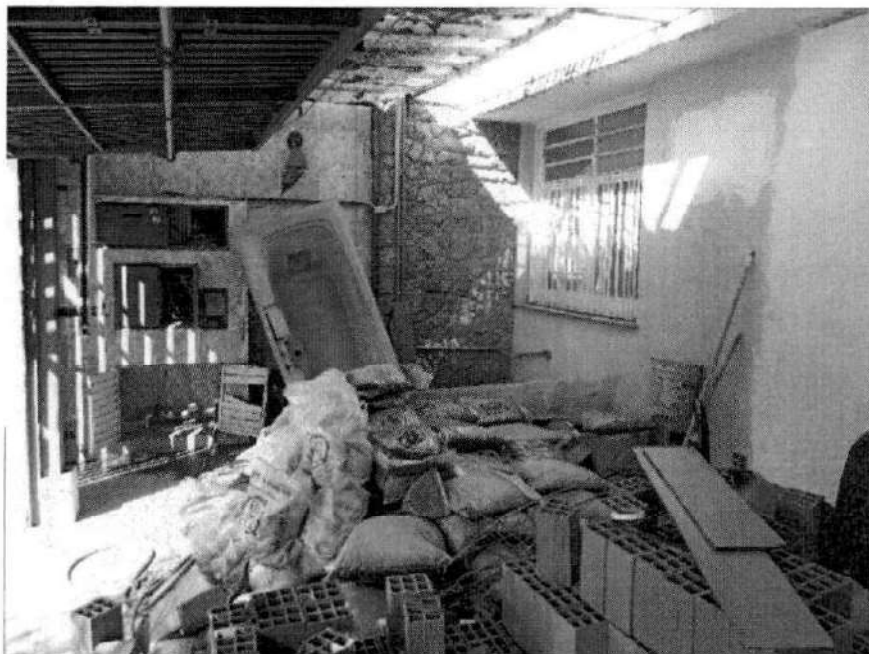


Foto 3 – garagem

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

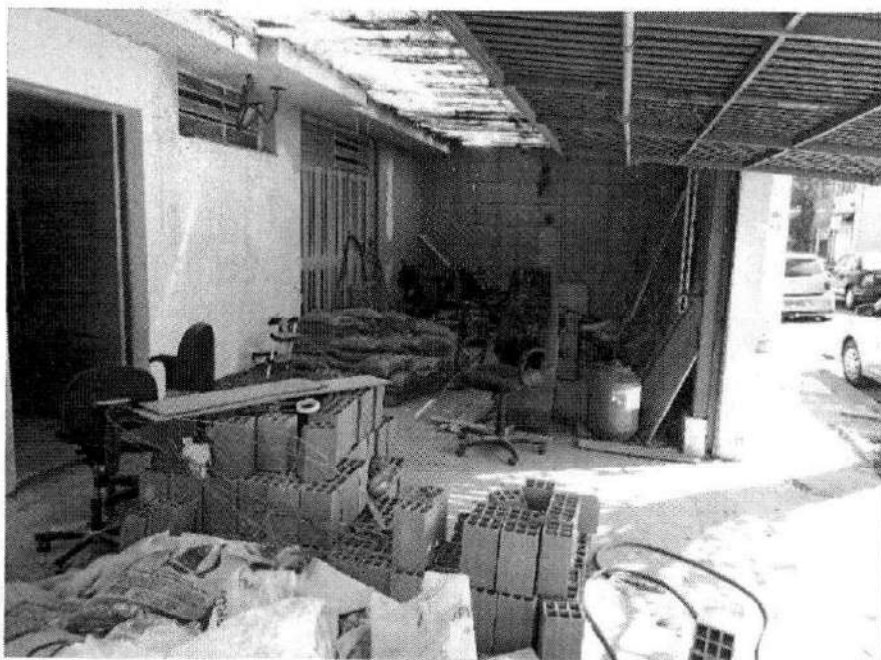


Foto 4 - garagem

4



Foto 5 - sala de estar

R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 6 – sala de jantar

5

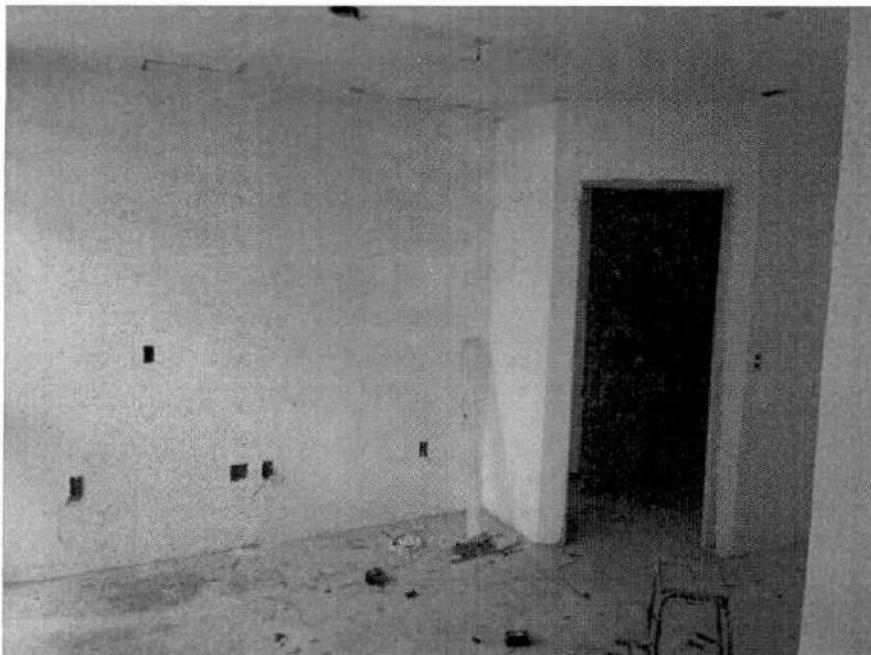


Foto 7 – sala e lavabo

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 8 – sala e escada para o segundo pavimento

6

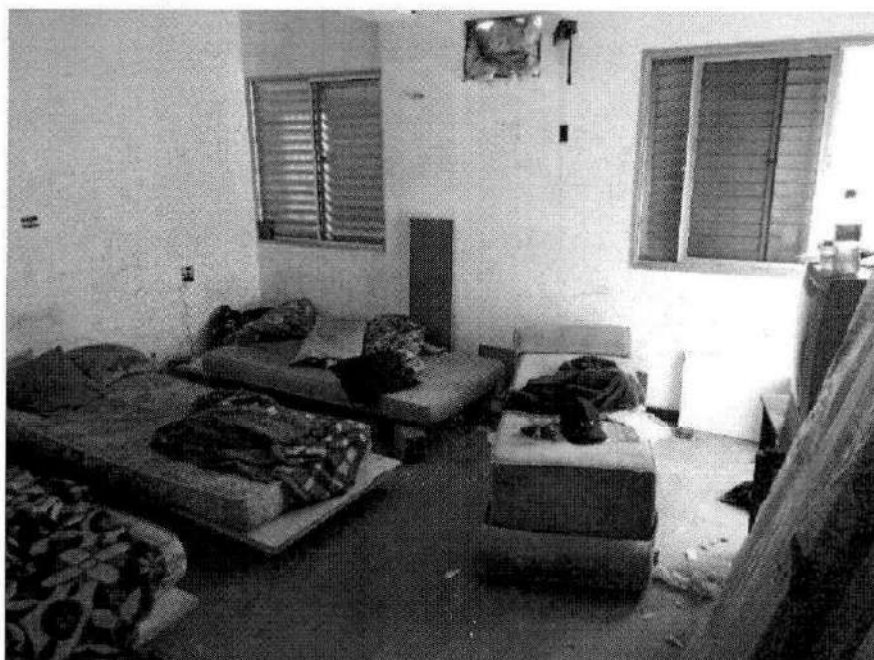


Foto 9 - dormitório

R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

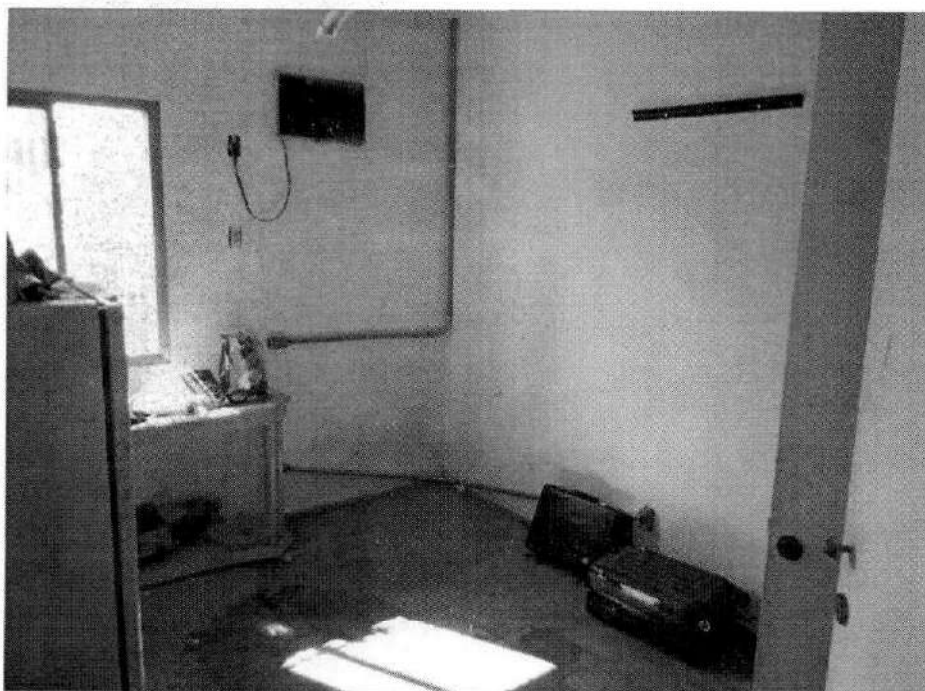


Foto 10 – dormitório

7



Foto 11 – obras no 3º pavimento

R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

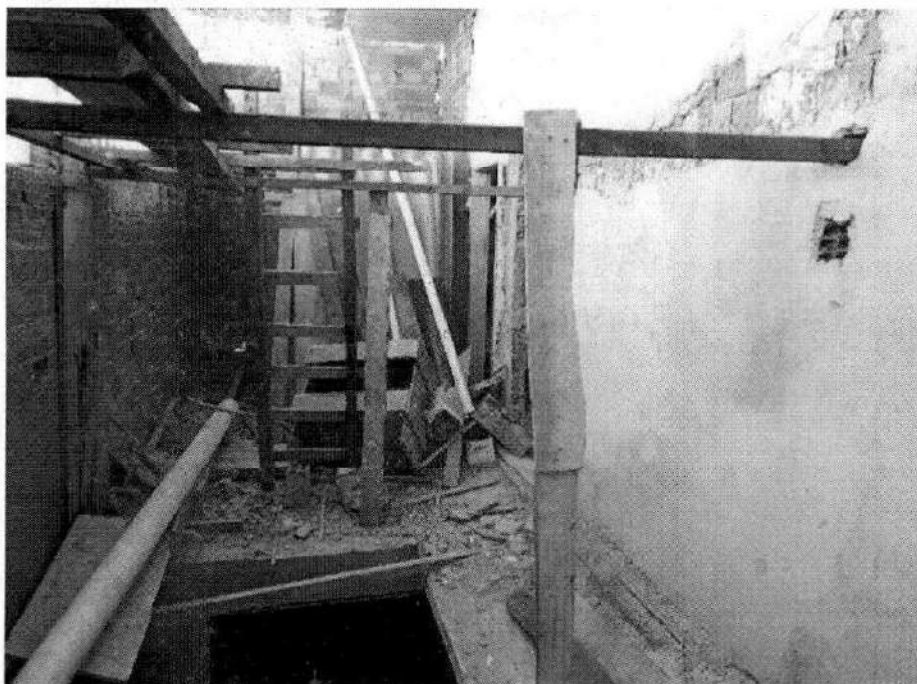


Foto 12 –detalhe das obras no 3º pavimento

8



Foto 13- vista interna do 3º pavimento em construção

R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599

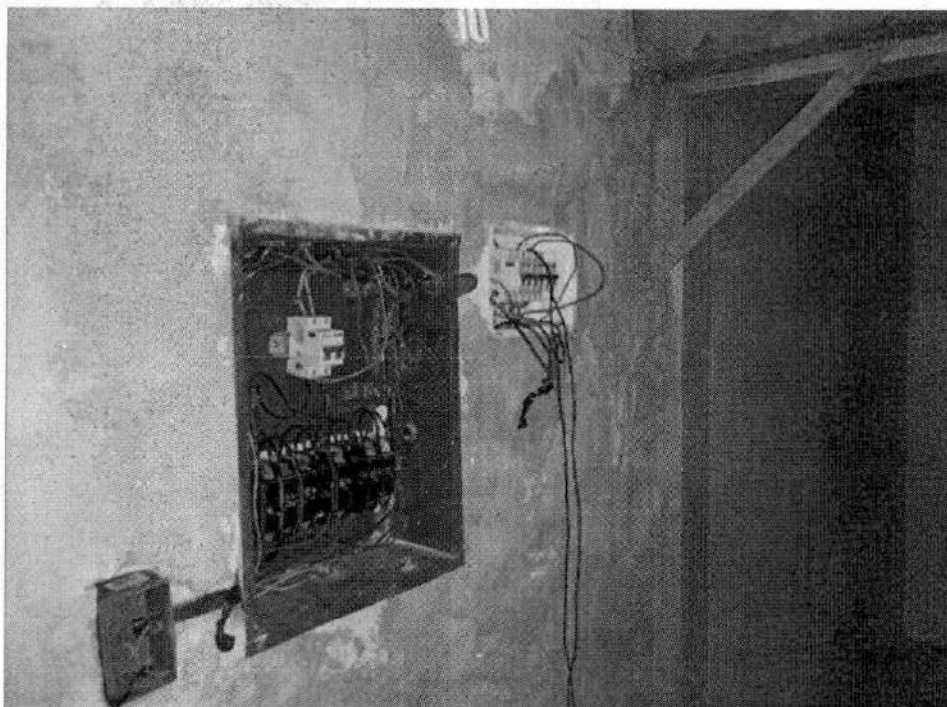


Foto 14 – quadro de força

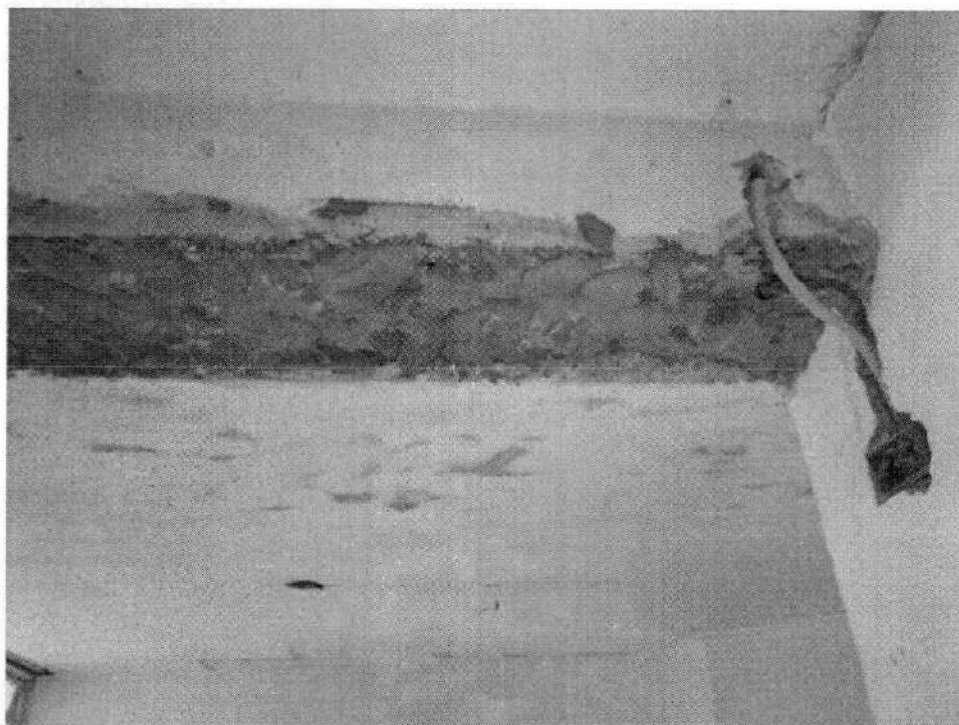


Foto 15 – detalhe de instalação elétrica em andamento

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 16 – vazamento no teto do quarto

10



Foto 17 – paredes derrubadas na obra

R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 18 – detalhe de parede derrubada na obra

11

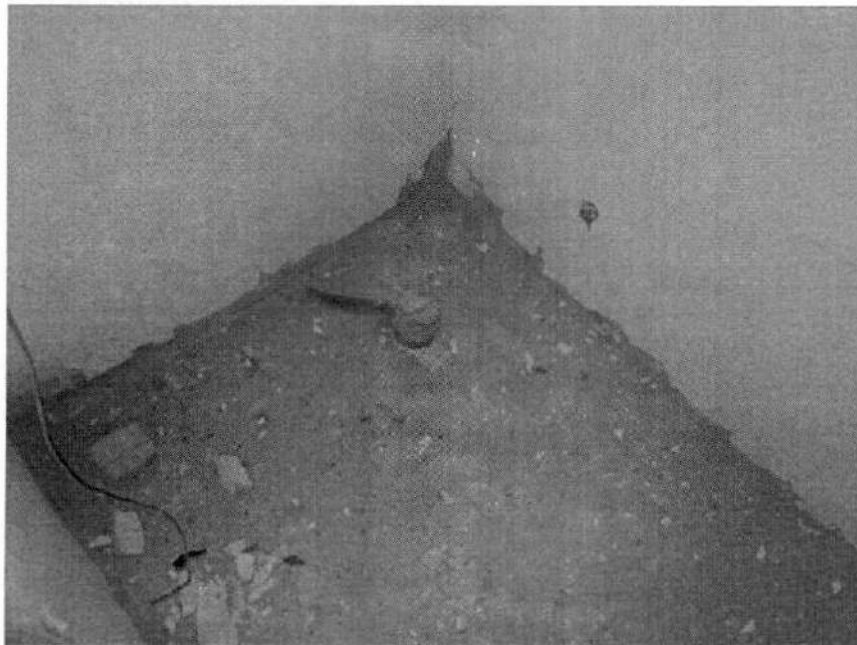


Foto 19 – banheiro em reforma sem louças e metais

R: dos Parecis 71 – Email: roulsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

ROULF E.S. SMALL
Perito Judicial
APEJESP 1599



Foto 20 - vista do 2º pavimento

12

IV – COMPARATIVO DE IMÓVEIS SIMILARES

Apenas como referência, existem vários imóveis à venda na mesma rua dos Guararapes, que podem ser tomados como comparativo, na formação do preço de mercado do imóvel (vide *Referências* abaixo). Sobrados à venda, com a mesma característica de metragem do imóvel em tela, em torno de 150 m², 3 ou 4 quartos, garagem para dois ou três carros, estão anunciados, e são comercializados no mercado por valores que variam de R\$ 800 mil a R\$ 1.200 mil, dependendo do seu estado. O elemento de diferenciação que deve ser levado em conta é o estado atual do sobrado, que passa por reformas pesadas e não possui condições de habitação. A construção de um terceiro pavimento, no atual estado, não auxilia na valorização do imóvel, visto que, possivelmente restringe o público potencialmente interessado em adquiri-lo, devido à

ROULF E.S. SMALL**Perito Judicial**

APEJESP 1599

descaracterização do sobrado além dos altos custos e tempo necessários para a conclusão da obra e, conseqüentemente, sua regularização de cadastro. Ainda como referência há, de fato um terreno adjacente ao imóvel, que pertence ao vizinho, e que pode ser observado na vista aérea (Anexo I) com 170 m2 que, que também está à venda por R\$ 440 mil.

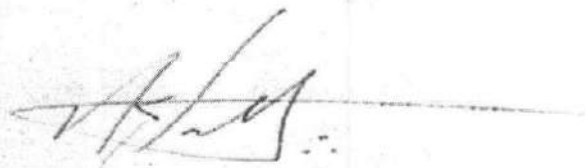
V – CONCLUSÃO

Tendo em vista o acima exposto, o imóvel objeto desta perícia, no estado em que se encontra, teve sua avaliação estabelecida, pelo perito que esta subscreve, em um patamar entre R\$ 650 e 700 mil (seiscentos e cinquenta e setecentos mil reais).

VI – REFERÊNCIAS

- https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-sul/brooklin/rua-guararapes/sobrado_residencial/?vt=ranking:candidate#onde=BR-Sao Paulo-NULL-Sao Paulo-Zona Sul-Brooklin|Rua Guararapes&tipos=sobrado_residencial
- https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+brooklin+zona-sul+sao-paulo+sp+220m2/ID-16150870/?paginaoferta=8&_zt=poslead:v1

São Paulo, 30 de junho de 2018

**ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL****CREA 060.192.155-1****CRECI 96.219****APEJESP 1.599**

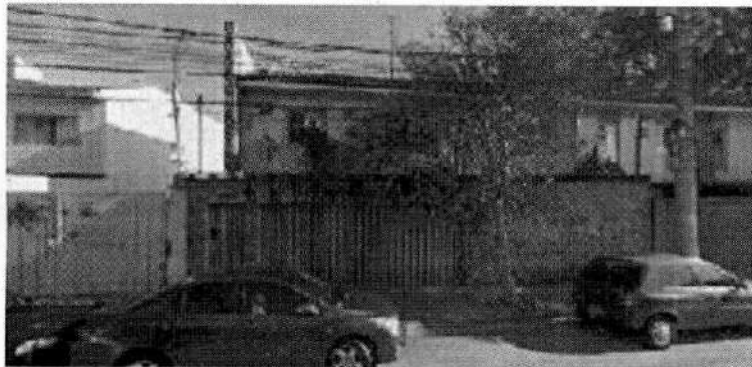
R: dos Parecis 71 – Email: roulfsmall34@hotmail.com – tel. 11-3208-4487 cel. 11-99792-8402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

Google Maps R. Guararapes, 1563 - Brooklin Paulista



Imagens ©2018 Google, Dados do mapa ©2018 Google 10 m



R. Guararapes, 1563 - Brooklin Paulista

São Paulo - SP
04561-003



Neste local

5,0 ★★★★★ (2)
R. Guararapes, 1563



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

1 – SOLICITANTE

ALESSANDRO MOREIRA



Vista do imóvel avaliando

LOCALIZAÇÃO
RUA GUARARAPES, 1563
BROOKLIN
SÃO PAULO - SP
CEP: 04.561-003

São José do Rio Preto, 19 de junho de 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

2 – ÍNDICE

1	- Solicitante e endereço do imóvel em avaliação	Pág. 01
2	- Índice	Pág. 02
3	- Objetivo.....	Pág. 03
4	- Número do parecer.....	Pág. 03
5	- Da competência / ABNT – NBR 14.653.....	Pág. 04
6	- Abreviaturas.....	Pág. 06
7	- Preliminares.....	Pág. 07
8	- Descrição do imóvel.....	Pág. 07
9	- Características da região.....	Pág. 08
10	- Mapa de localização e vista aérea.....	Pág. 09
11	- Documentação anexa.....	Pág. 10
12	- Fotos do imóvel Avaliando	Pág. 11
13	- Metodologia aplicada.....	Pág. 34
14	- Imóveis Referenciais.....	Pág. 35
15	- Homogeneização dos dados e resultado das coletas.....	Pág. 40
16	- Notas de esclarecimento.....	Pág. 44
17	- Conclusão.....	Pág. 44
18	- Dados do escritório.....	Pág. 45
19	- Currículo do Perito Avaliador.....	Pág. 45

2

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

3 – OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA de um “imóvel com 150 m² de terreno e 135 m² de construção situado à Rua Guararapes, 1563, Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.561-003 cadastrado junto à prefeitura sob o número 085.302.0056-1”.

4 – NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

“PTAM – ECS 006* 06/2018”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

5 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto da Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto de art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda 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.

5.1 – PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

A NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliação de bens”:

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônios históricos.

Esta parte da NBR 14.563 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto com cada uma delas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA207056612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

6 – ABREVIATURAS

R – Referenciais

A.T.R - Área Terreno Imóvel Referencial

A.C.R - Área Construção Imóvel Referencial

V.R – Valor do Imóvel Referencial

V.T.R - Valor do Terreno do Imóvel Referencial

V.C.R - Valor da Construção do Imóvel Referencial

I.A. - Idade Aparente da Benfeitoria

V.U – Vida Útil da Benfeitoria

c – coeficiente de padrão construtivo segundo IBAPE

E.C – Estado de Conservação segundo Tabela de “Ross-Heidecke”

k – Fator de Depreciação Física segundo Tabela de “Ross-Heidecke”

F.D – Fator de Depreciação segundo tabela de “Ross-Heidecke”

V.T.I.A - valor do Terreno do Imóvel Avaliando

V.C.I.A - valor da Construção (Benfeitoria) do Imóvel Avaliando

A.T.I.A - Área Terreno Imóvel Avaliando

A.C.I.A - Área de Construção do Imóvel Avaliando

F.E.O.C - Fator Etapa Obra Concluída

V.A.V - Valor da Avaliação para Venda (valor de avaliação do imóvel avaliando para Venda)

Vr/m2 – Valor por metro quadrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

7 – PRELIMINARES

7.1. Por solicitação do Sr. RONALDO PIMENTA PETINATI, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de Valor Real para VENDA de um “imóvel com 150 m² de terreno e 135 m² de construção situado à Rua Guararapes, 1563, Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.561-003, cadastrado junto à prefeitura sob o número 085.302.0056-1”.

7.2 - O imóvel, objeto deste parecer, possui 150 m² de terreno e 135 m² de construção.

7.3 - O imóvel foi vistoriado "in Loco" no dia 04/06/2018 pelo avaliador de imóveis LARISSA NAVARRO.

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando possui padrão construtivo residencial com 135 m² de área construída e 150 m² de área de terreno, sito à Rua Guararapes, 1563, Brooklin - São Paulo - SP CEP: 04.561-003.

Trata-se de um sobrado com três (03) andares e em estado de reforma. O terceiro piso encontra-se sem acabamento tanto de piso/parede e com telhado aparente.

A edificação não possui sistemas de proteção contra furtos e incêndios, aparentemente tem 40 (quarenta) anos de idade, está em uma região de padrão misto residencial/comercial, próximo à Av. das Nações Unidas, Estação Berrini (cerca de 600,00m) e Av. dos Bandeirantes (cerca de 800,00m).

O imóvel está sendo adaptado para ficar com a configuração de garagem, 11 salas e 2 banheiros.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

A vistoria ocorreu no dia 04/06/2018 com início às 11h40min e término às 12h20min, com acompanhamento do mestre de obras Daniel Ramos Marcolino, inscrito no RG 48.469.712-2.

9 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde está o terreno é caracterizada por ser um bairro antigo, com presença imóveis de ocupação mista (residenciais e comerciais) de padrão alto e com tráfego intenso de veículos.

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel, objeto de estudo deste Parecer, caracteriza-se pela presença de iluminação pública, rede de telefonia, energia elétrica, coleta de lixo, transporte coletivo e arborização, pavimentação asfáltica, esgoto sanitário, gás encanado e água tratada.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA



WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612099. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

11 – DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- CERTIDAO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Estão em anexo a seguir cópia dos documentos acima elencados.

10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

12 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



11

WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F51.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



12



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



13



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

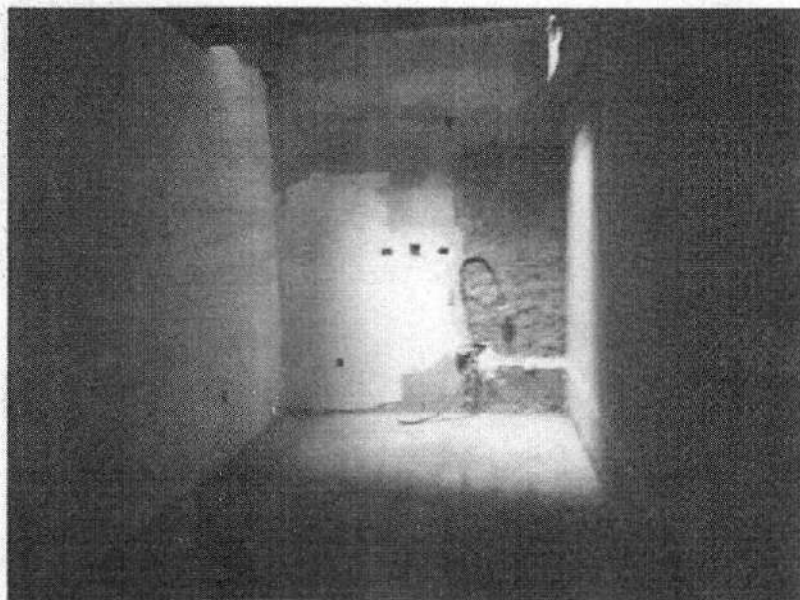
CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



14



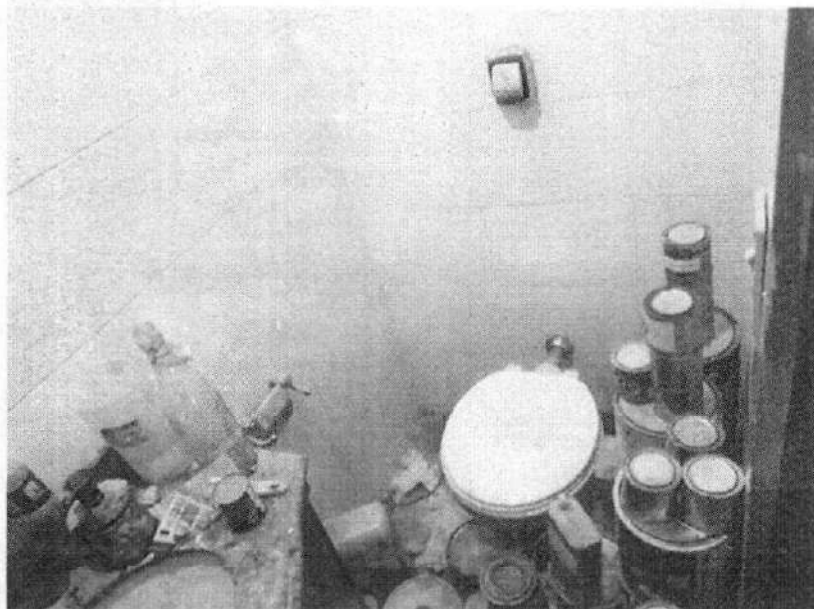
WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

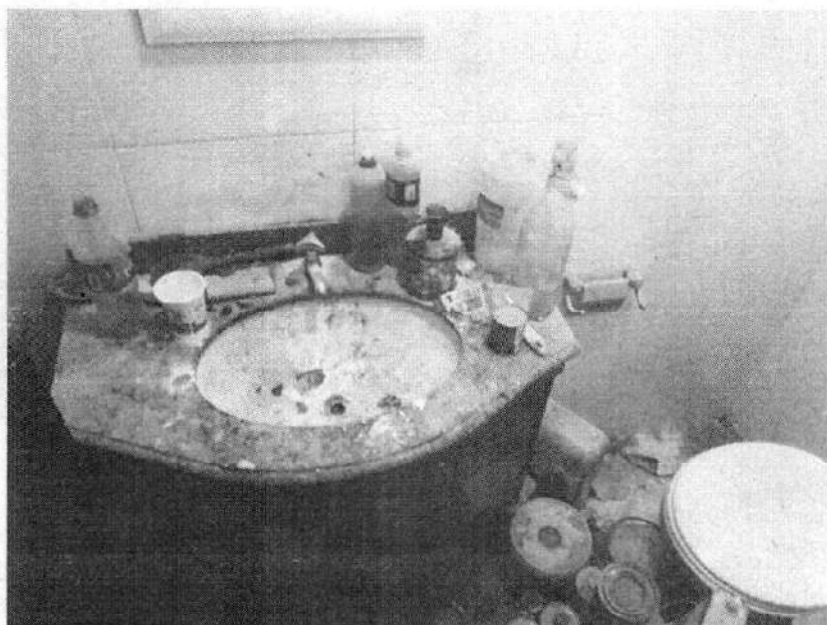
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



15



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

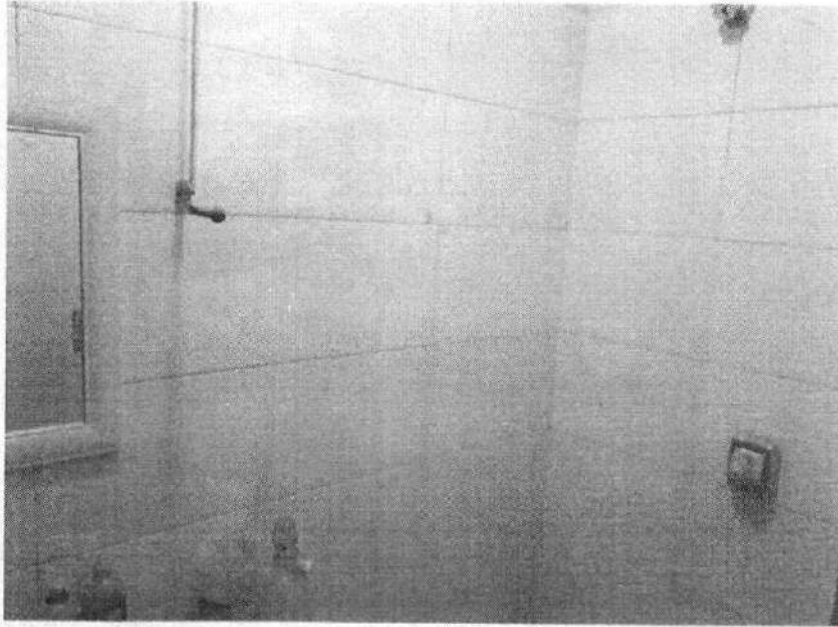
CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

101

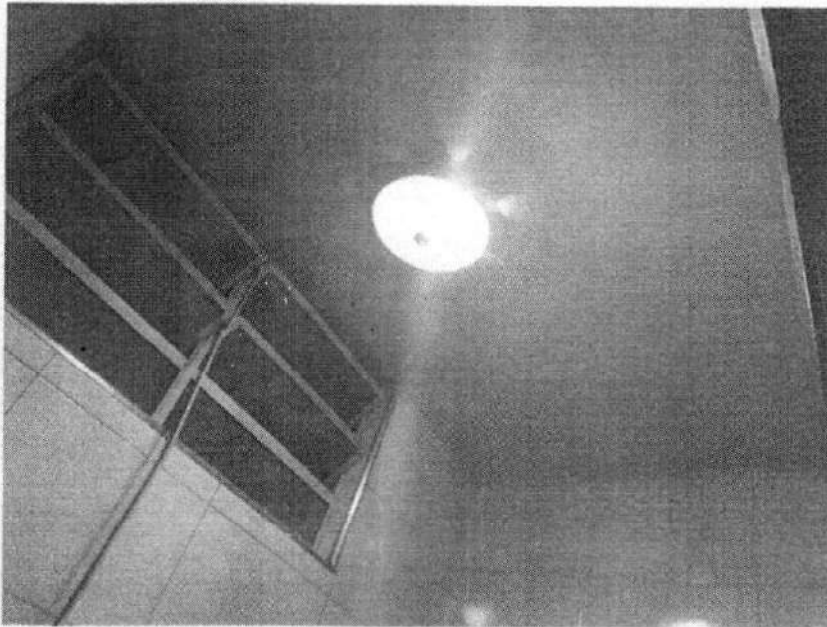
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



15



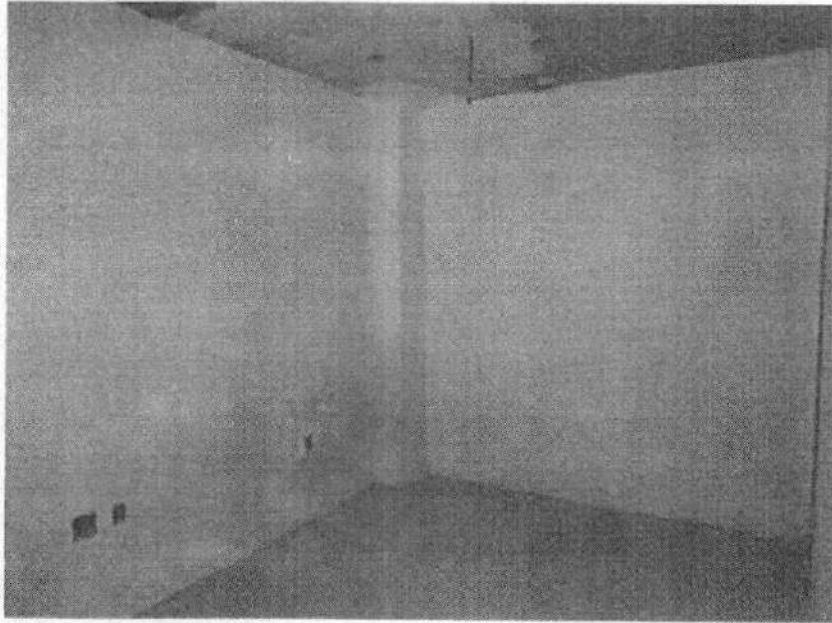
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

207

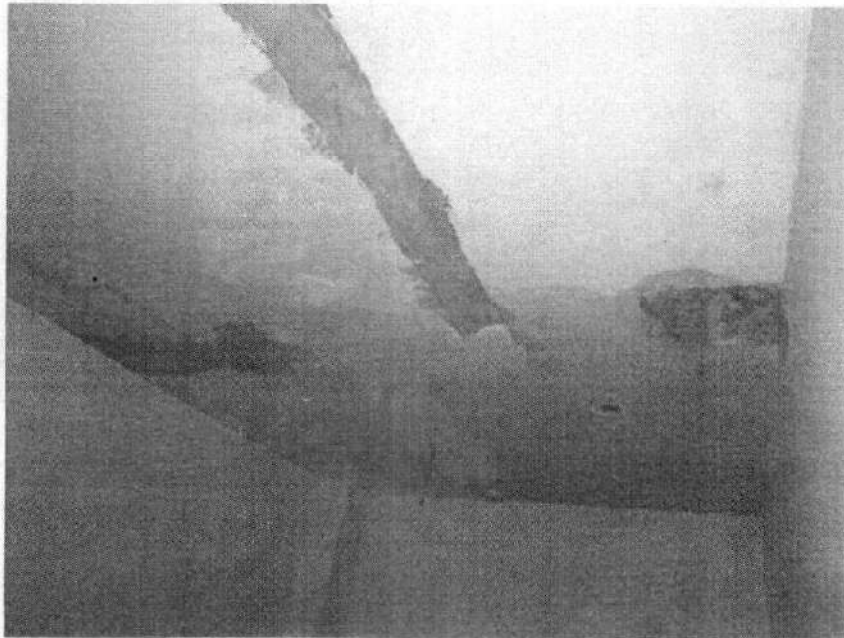
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



17



WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

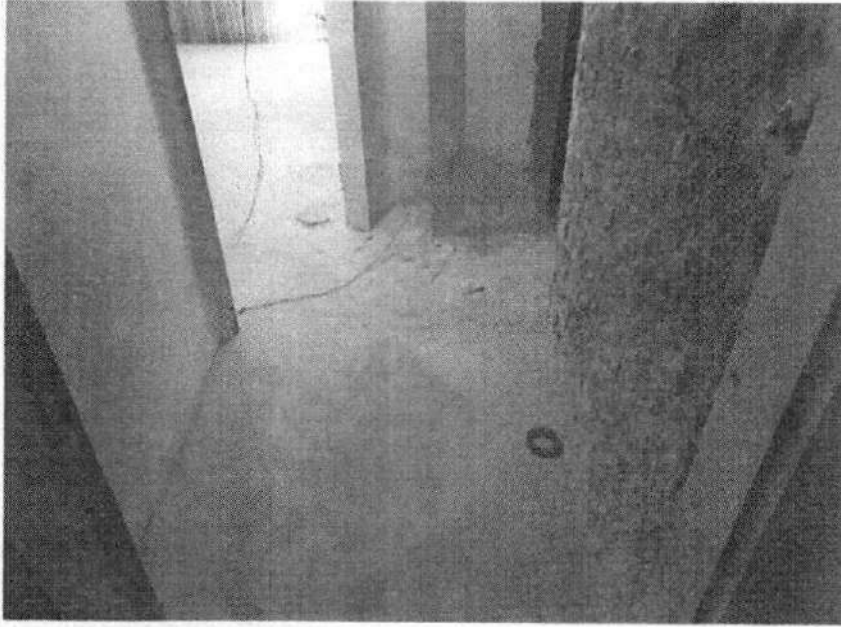
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612099. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

103

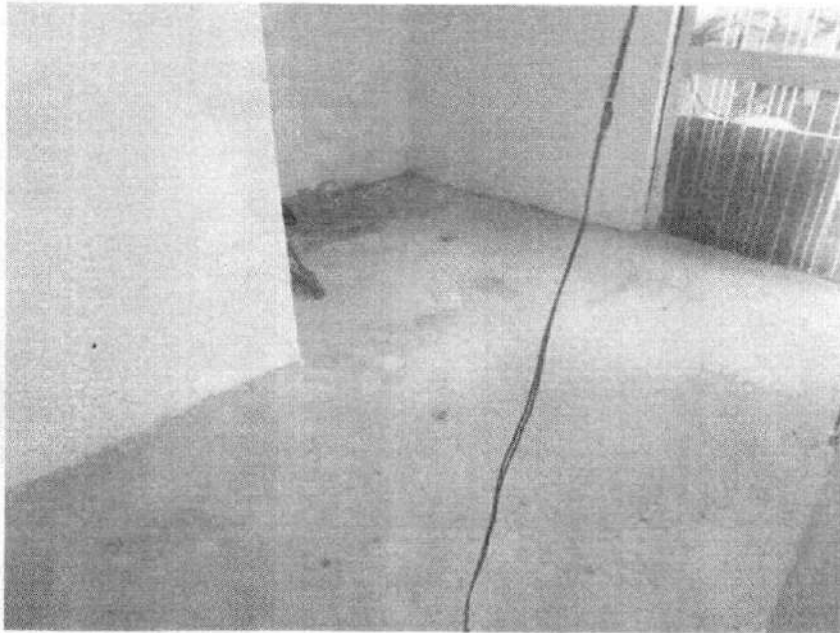
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



18



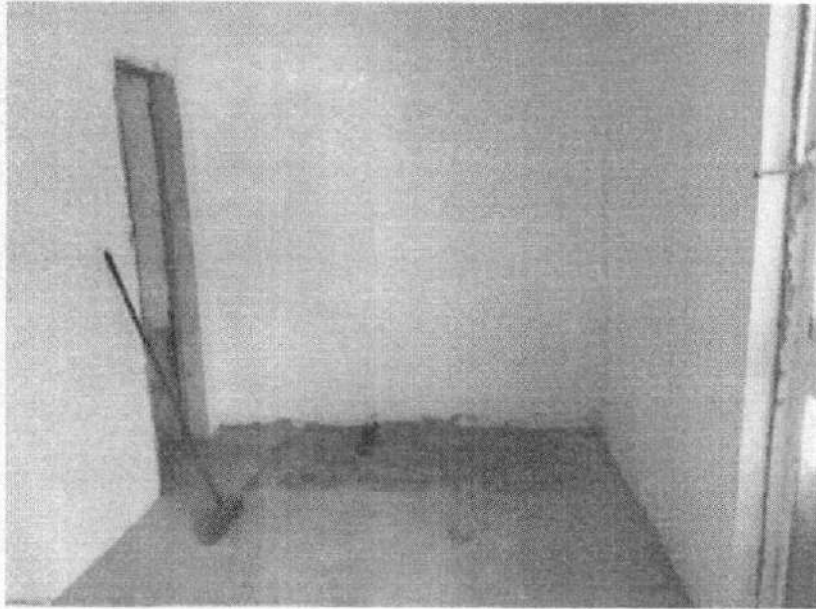
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

100x

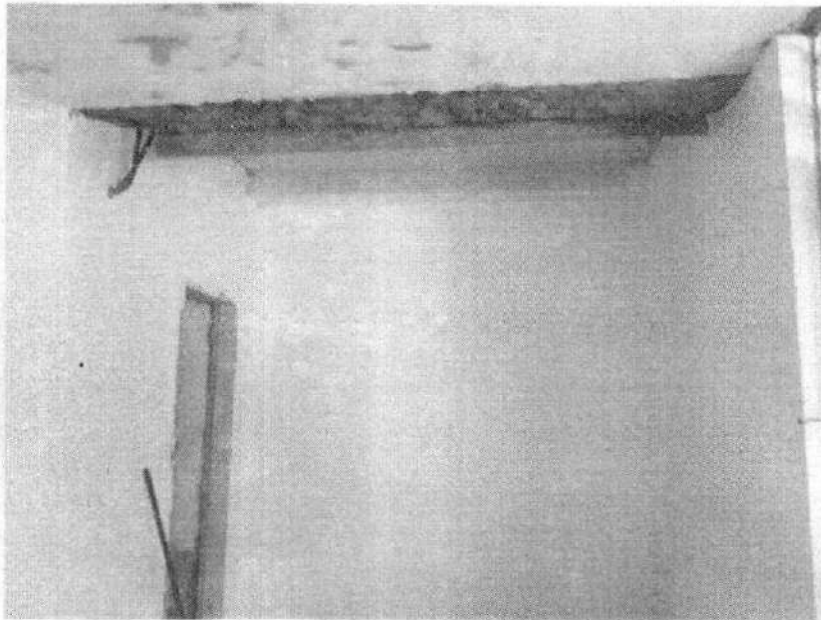
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



19



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

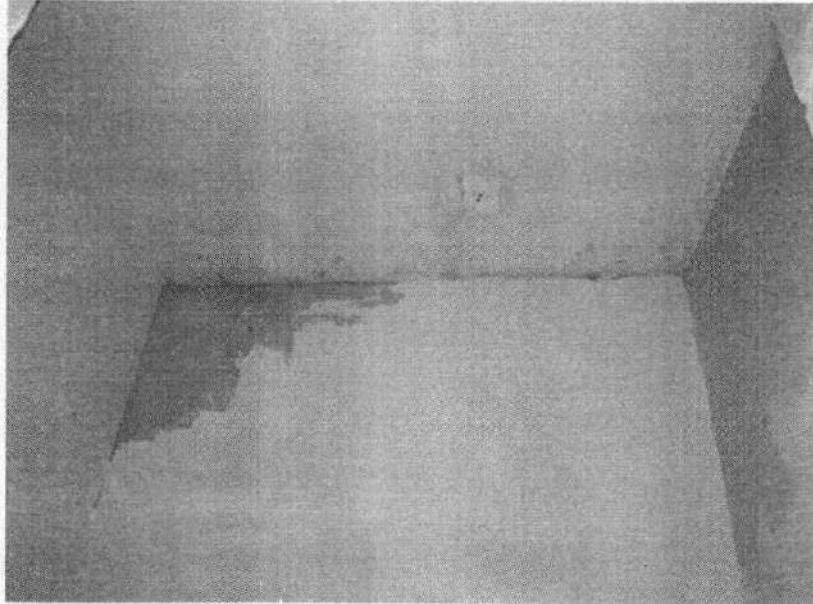
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

1208

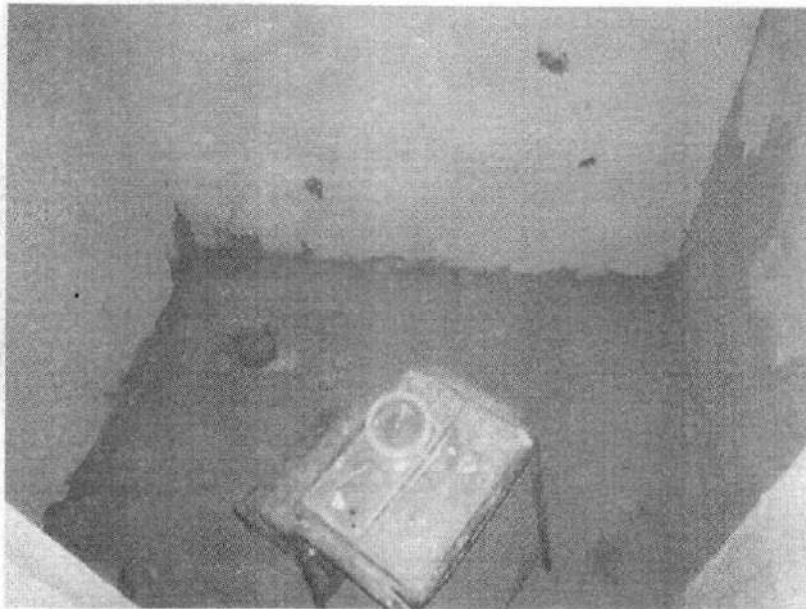
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



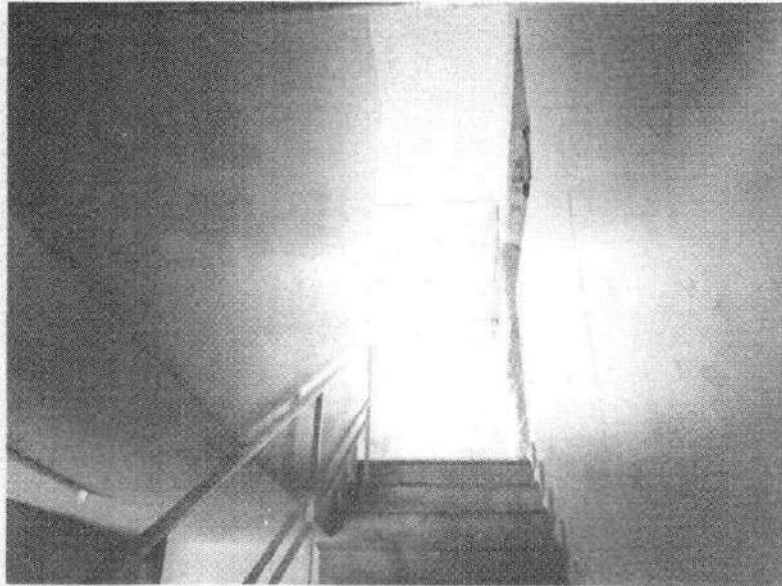
20



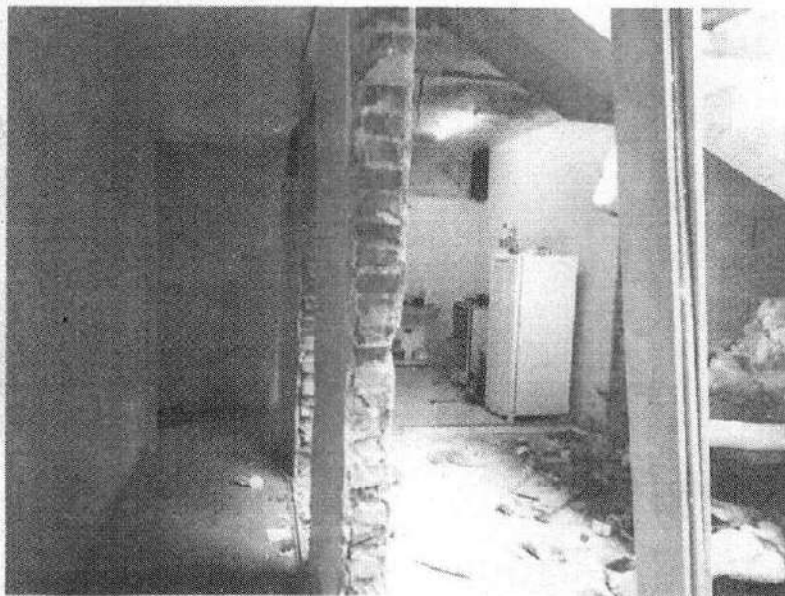
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



21



WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

W 12090

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

22



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

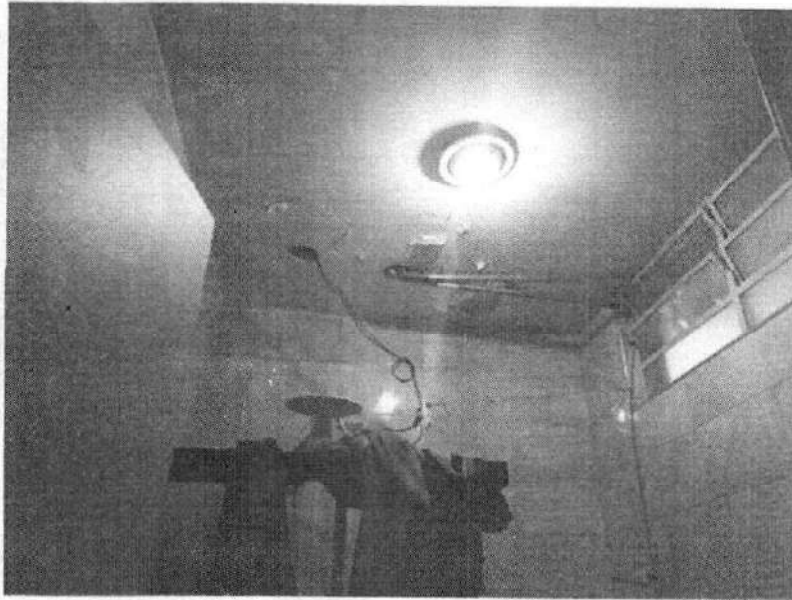
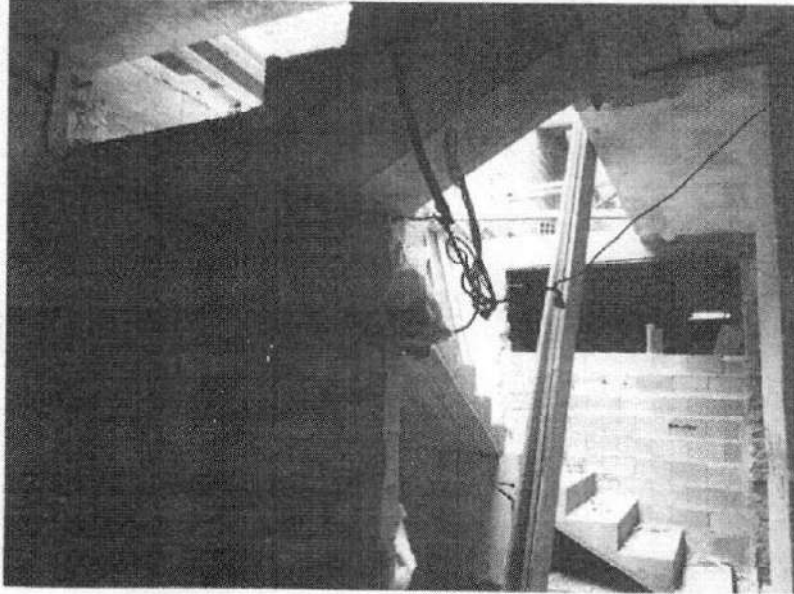
102
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612990
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

23



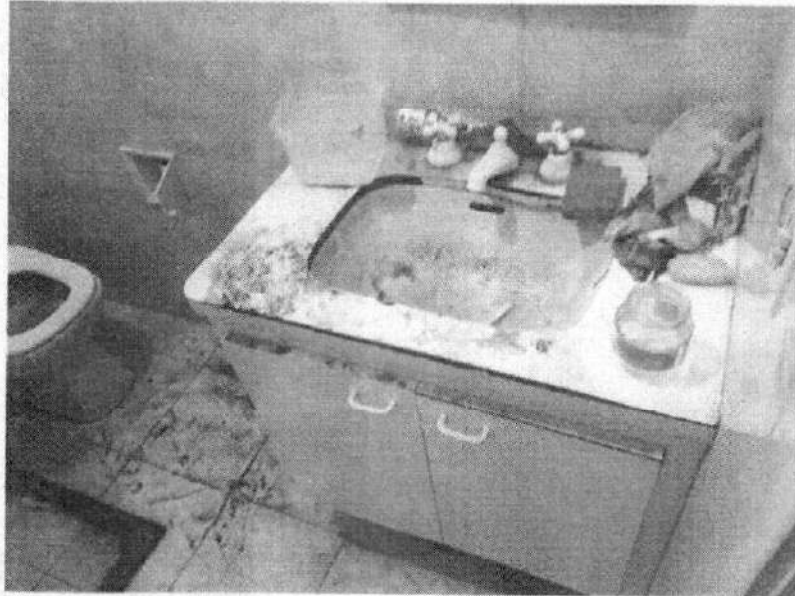
1002

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

24



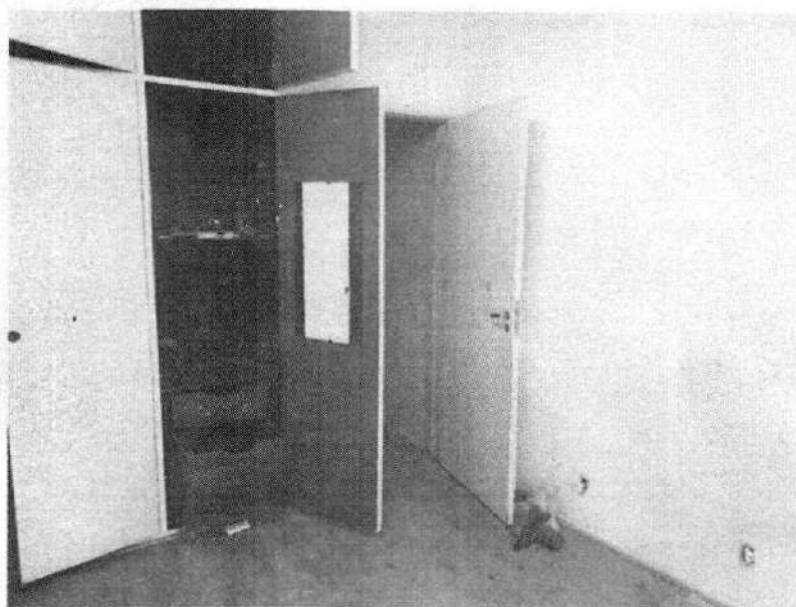
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



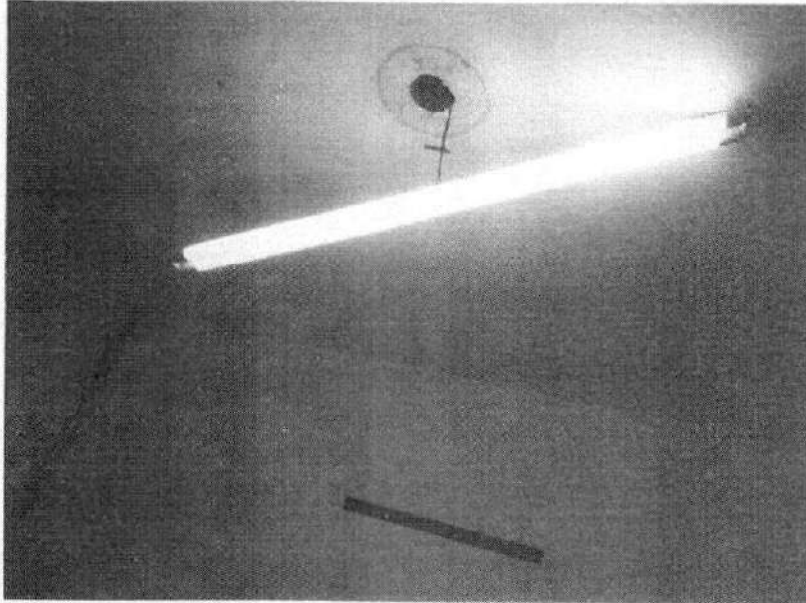
25



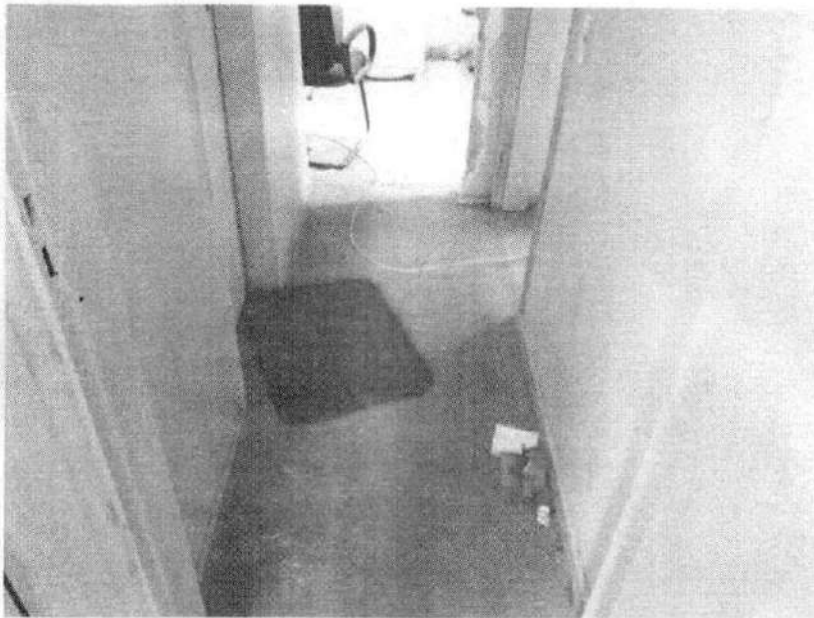
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



26



202

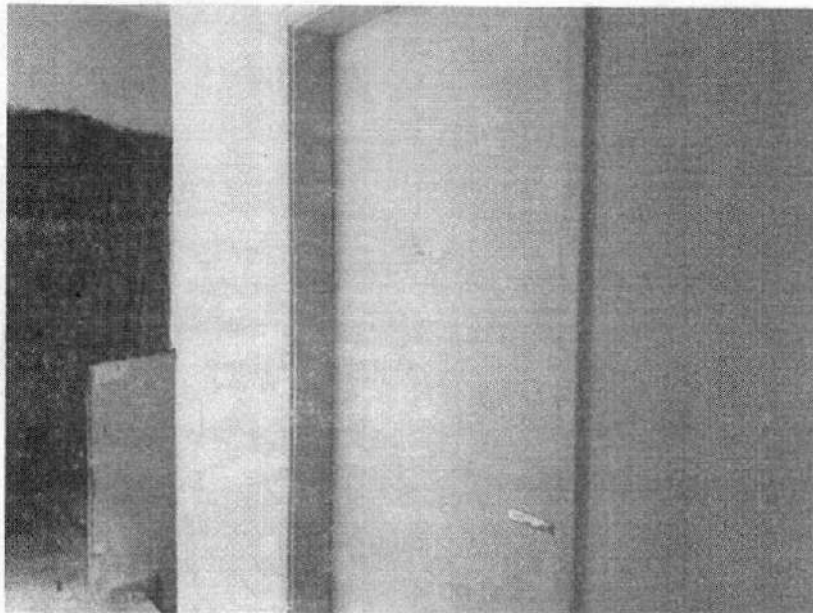
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

2020

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



28



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

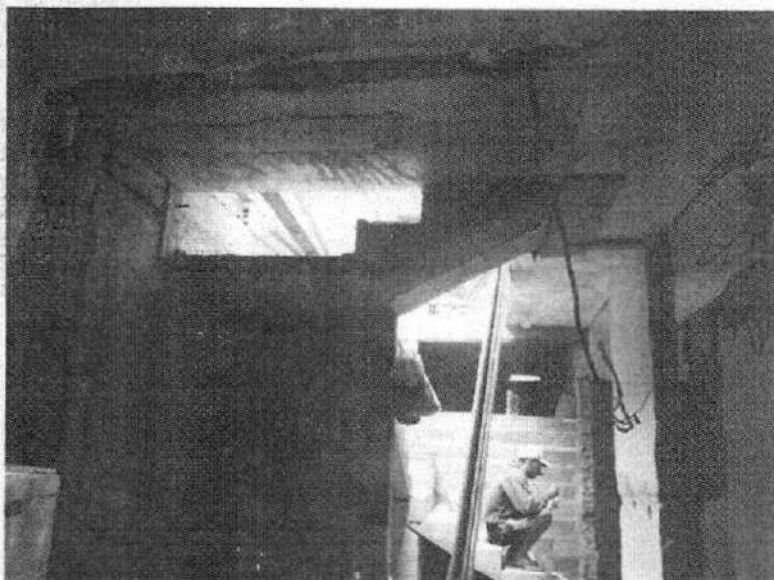
10

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

29



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA2020705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

10.

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



30



WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

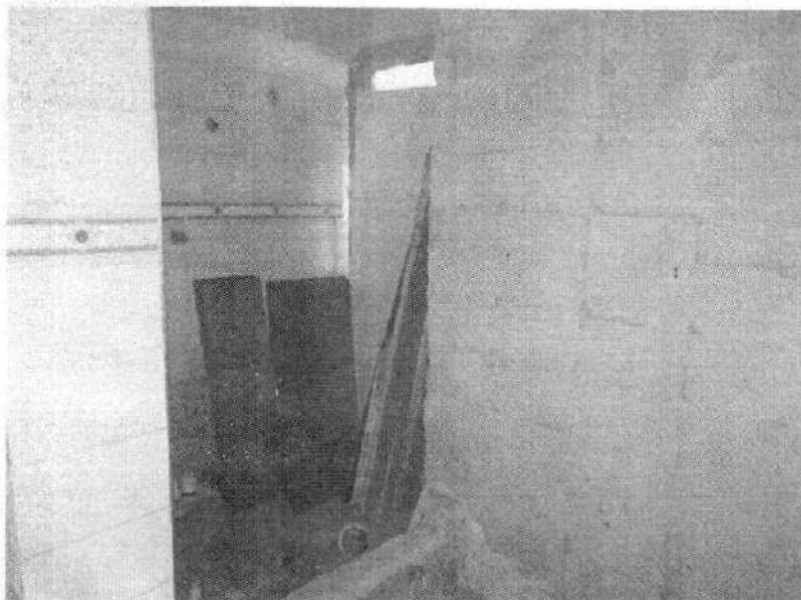
CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

202
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01018556-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

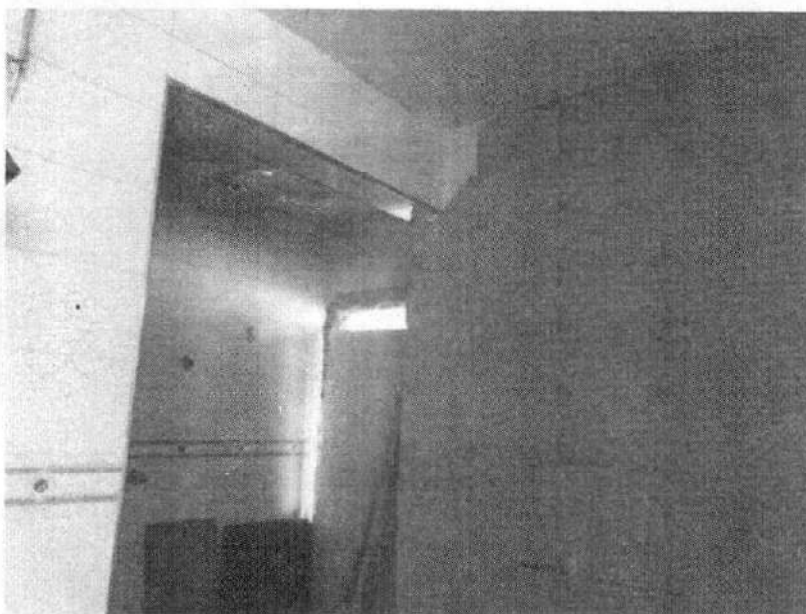
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



31



1032

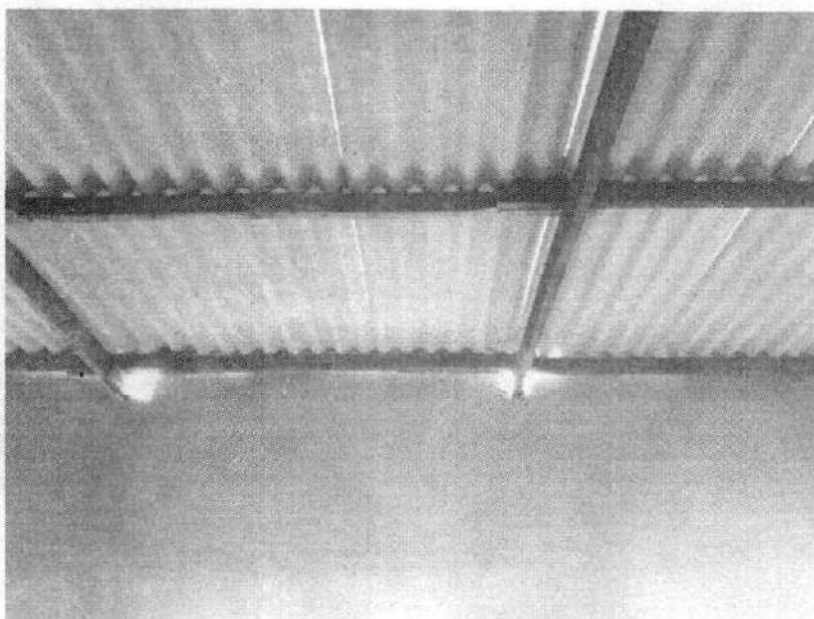
São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



32



São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518



33

WWW.NEROPERICIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

13 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a do “MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO” e do “MÉTODO EVOLUTIVO” em conformidade com as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

A determinação do “valor do terreno” foi feita a partir dos imóveis referenciais coletados, devidamente homogeneizados.

13.1 – FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao terreno do imóvel avaliando.

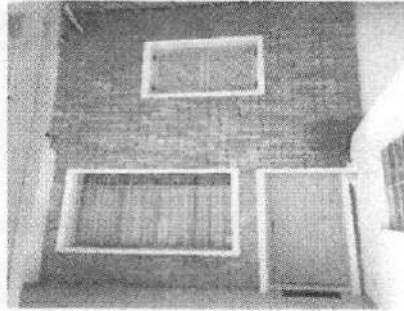
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

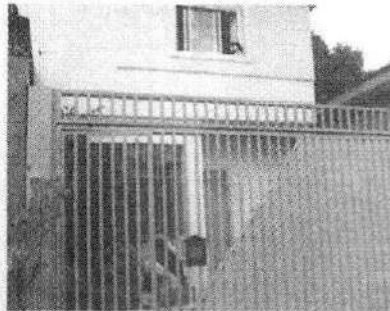
14 – IMÓVEIS REFERENCIAIS



R1 – R\$ 640.000,00 – 101 m² de construção e 87 m² de terreno

Rua Kansas, Brooklin

Imóvel a venda por BORGES IMÓVEIS (11) 5561-1176 / (11) 99928-3293
 Idade Aparente: 10 anos | Estado de Conservação: Entre Novo e Regular



R2 – R\$ 580.000,00 – 160 m² de construção e 125 m² de terreno

Rua Pergentino de Freitas, Brooklin

Imóvel a venda por MENEZES IMÓVEIS - Roberto - (11) 5542-5500/98647-8846
 Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20703612090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

1024

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518



36

R3 – R\$ 820.000,00 – 180 m² de construção e 250,00 m² de terreno

Rua Brejo Alegre, 163, Brooklin

Imóvel a venda por BORGES IMÓVEIS (11) 5561-1176 / (11) 99928-3293
 Idade Aparente: 40 anos | Estado de Conservação: Entre reparos simples e importantes



R4 – R\$ 850.000,00 – 126 m² de construção e 150,00 m² de terreno

Rua Guararapes, Brooklin

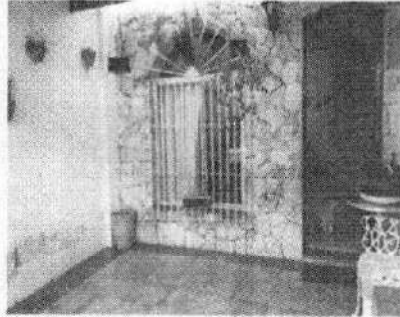
Imóvel a venda por PLUS IMÓVEIS - (11) 2507-6220
 Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518



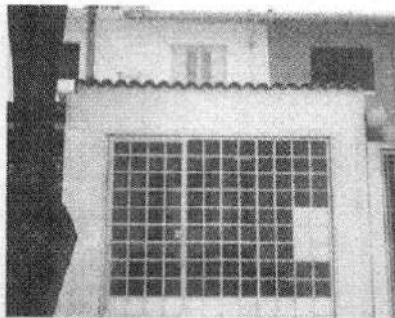
37

R5 – R\$ 630.000,00 – 110 m² de construção e 79,00 m² de terreno

Rua Igarapiuna, Brooklin

Imóvel a venda por The Palace Imóveis - (11) 2366-2467

Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular



R6 – R\$ 850.000,00 – 120 m² de construção e 85,00 m² de terreno

Próximo a Avenida Jornalista Roberto Marino, Brooklin

Imóvel a venda por The Palace Imóveis - (11) 2366-2467

Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01018556-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

103
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518



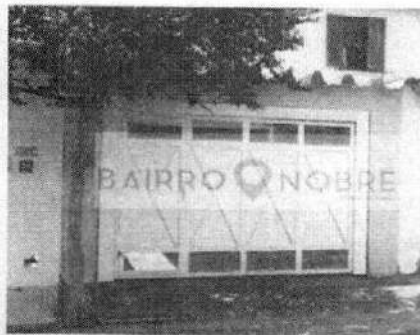
38

R7 – R\$ 550.000,00 – 100 m² de construção e 90,00 m² de terreno

Próximo à Avenida Morumbi, Brooklin

Imóvel a venda por The Palace Imóveis - (11) 2366-2467

Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular



R8 – R\$ 570.000,00 – 95 m² de construção e 91,00 m² de terreno

Rua Jatituba, Brooklin

Imóvel a venda por The Palace Imóveis - (11) 2366-2467

Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518



39

R9- R\$ 723.000,00 – 125 m² de construção e 100,00 m² de terreno
 Rua Jatituba, Brooklin
 Imóvel a venda por Bairro Nobre - (11) 2157-1122/(11) 99691-6417
 Idade Aparente: 30 anos | Estado de Conservação: Regular

WWW.NEROPERÍCIAS.COM.BR

CONTATO@NEROPERÍCIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

15 – HOMEGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

40

IMÓVEL AVALIANDO	
A.T.I.A	A.C.I.A
150	135

REFERENCIAIS						
R	A.T.R	A.C.R	I.A.	E.C.	c	Valor
R1	87	101	10	b	1,776	R\$ 640.000,00
R2	125	160	30	d	1,386	R\$ 580.000,00
R3	250	180	40	f	1,386	R\$ 820.000,00
R4	150	126	30	c	1,386	R\$ 850.000,00
R5	79	99	30	c	1,386	R\$ 630.000,00
R6	79	115	30	c	1,386	R\$ 850.000,00
R7	80	110	30	c	1,386	R\$ 550.000,00
R8	91	95	30	c	1,386	R\$ 570.000,00
R9	100	125	30	c	1,386	R\$ 723.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

CALCULO VALOR CONSTRUÇÃO REFERENCIAIS

R	A.C.R	I.A.	c	V.U	E.C.	K	FD	VALOR CONSTRUÇÃO
R1	101	10	1,776	15	b	8,01	0,920	R\$ 222.498,41
R2	160	30	1,386	46	d	38,9	0,611	R\$ 182.703,30
R3	180	40	1,386	62	f	66,7	0,333	R\$ 112.021,64
R4	126	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 152.591,64
R5	99	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 119.893,43
R6	115	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 139.270,15
R7	110	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 133.214,93
R8	95	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 115.049,25
R9	125	30	1,386	46	c	35,2	0,648	R\$ 151.380,60

41

CALCULO VALOR TERRENO REFERENCIAIS

R	V.R	V.C.R	V.T.R	A.T.R.	Vr/m2
R1	R\$ 640.000,00	R\$ 222.498,41	R\$ 417.501,59	87	R\$ 4.798,87
R2	R\$ 580.000,00	R\$ 182.703,30	R\$ 397.296,70	125	R\$ 3.178,37
R3	R\$ 820.000,00	R\$ 112.021,64	R\$ 707.978,36	250	R\$ 2.831,91
R4	R\$ 850.000,00	R\$ 152.591,64	R\$ 697.408,36	150	R\$ 4.649,39
R5	R\$ 630.000,00	R\$ 119.893,43	R\$ 510.106,57	79	R\$ 6.457,05
R6	R\$ 850.000,00	R\$ 139.270,15	R\$ 710.729,85	79	R\$ 8.996,58
R7	R\$ 550.000,00	R\$ 133.214,93	R\$ 416.785,07	80	R\$ 5.209,81
R8	R\$ 570.000,00	R\$ 115.049,25	R\$ 454.950,75	91	R\$ 4.999,46
R9	R\$ 723.000,00	R\$ 151.380,60	R\$ 571.619,40	100	R\$ 5.716,19

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

R	Vr/m2	Fator Oferta	Fator testada	Fator Esquina	Vr/m2 homogeneizado
R1	R\$ 4.798,87	0,90	1,16	1,00	R\$ 5.010,02
R2	R\$ 3.178,37	0,90	1,16	1,00	R\$ 3.318,22
R3	R\$ 2.831,91	0,90	1,16	1,00	R\$ 2.956,52
R4	R\$ 4.649,39	0,90	1,16	1,00	R\$ 4.853,96
R5	R\$ 6.457,05	0,90	1,16	1,00	R\$ 6.741,16
R6	R\$ 8.996,58	0,90	1,16	1,00	R\$ 9.392,43
R7	R\$ 5.209,81	0,90	1,16	1,00	R\$ 5.439,05
R8	R\$ 4.999,46	0,90	1,16	1,00	R\$ 5.219,43
R9	R\$ 5.716,19	0,90	1,16	1,00	R\$ 5.967,71

Amostra	Vr/m2 homogeneizado	Média Aritmética
R1	R\$ 5.010,02	R\$ 5.433,17
R2	R\$ 3.318,22	
R3	R\$ 2.956,52	
R4	R\$ 4.853,96	
R5	R\$ 6.741,16	
R6	R\$ 9.392,43	
R7	R\$ 5.439,05	
R8	R\$ 5.219,43	
R9	R\$ 5.967,71	

São José do Rio Preto
Rua Osvaldo Aranha, 764
Vila Esplanada
CEP: 15.025-620
Tel: (17) 3021-9200
Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
Av. Paulista, 726, cj 1707
Bela Vista
CEP: 01310-910
Tel: (11) 2829-8767
Cel. (11) 98366-6518

Limites p/ Cálculo Média Ponderada
limite inferior
R\$ 3.803,22
limite superior
R\$ 7.063,12

43

Amostra	Vr/m2 homogeneizado	Vr/m2 EFETIVO
R1	R\$ 5.010,02	R\$ 5.538,55
R4	R\$ 4.853,96	
R5	R\$ 6.741,16	
R7	R\$ 5.439,05	
R8	R\$ 5.219,43	
R9	R\$ 5.967,71	

$V.T.I.A = A.T.R * Vr/m2 \text{ EFETIVO}$

$V.T.I.A = 150 * 5.538,55$

$V.T.I.A = R\$ 830.783,08$

$V.C.I.A = CUB * c * F.E.O.C$

$V.C.I.A = R\$ 1.348,41 * 1,656 * 0,40$

$V.C.I.A = R\$ 120.580,00$

$V.A.V = V.T.I.A + V.C.I.A$

$V.A.V = R\$ 830.783,08 + R\$ 120.580,00$

$V.A.V = R\$ 960.000,00$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

15- NOTAS DE ESCLARECIMENTO

15.1. A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.

15.2. Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.

16- CONCLUSÃO

Em virtude do exposto acima, cabe a este Perito Avaliador de Imóveis afirmar que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, nesta data, está avaliado em **R\$ 960.000,00** (novecentos e sessenta mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,


 EVANDRO CORREIA SILVA
 Perito em Avaliação de imóveis e Grafotecnia
 CRECI 121744-E | CNAI 012385 | CONPEI 02.00.1133





WWW.NEROPERICIAS.COM.BR



@NEROPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

São José do Rio Preto
 Rua Osvaldo Aranha, 764
 Vila Esplanada
 CEP: 15.025-620
 Tel: (17) 3021-9200
 Cel. (17) 99712-6600



São Paulo
 Av. Paulista, 726, cj 1707
 Bela Vista
 CEP: 01310-910
 Tel: (11) 2829-8767
 Cel. (11) 98366-6518

18- DADOS DO ESCRITÓRIO

NERO PERÍCIAS – Escritório São Paulo
 Avenida Paulista, 726, 17ª Andar, conjunto 1707 - Bela Vista
 São Paulo - SP - CEP: 01310-910
 Tel. (11) 2829-8767 | (11) 98366-6518
 Site: <http://www.neropericias.com.br> | E-mail: contato@neropericias.com.br

NERO PERÍCIAS – Escritório Interior
 Rua Osvaldo Aranha, 764 loja B – Vila Esplanada
 São José do Rio Preto – SP – CEP: 15025-620
 Tel. (17) 3021-9200 | (17) 99712-6600
 Site: <http://www.neropericias.com.br> | E-mail: contato@neropericias.com.br

19- CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

Evandro Correia Silva – CRECI 121744-F | CNAI 012385 | CONPEJ 02.00.1133
 E-mail: evandro@neropericias.com.br

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Cursos de Especialização

- Avaliação de Imóveis – PROECCI - CRECI
- Perícia, Vistoria e Avaliação de Imóveis – CONPEJ
- Avaliação de imóveis – Diário das Leis
- Perícia Judicial – CONPEJ
- Perícia Judicial – CRECI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATTISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.

45



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 085.302.0056-1

Local do Imóvel:

R GUARARAPES, 1563
BROOKLIN CEP 04561-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GUARARAPES, 1563
BROOKLIN CEP 04561-002

Contribuinte(s):

CPF 303.278.268-60 RENAN MARCEL PERROTTI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	150	Testada (m):	12,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	150		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	135	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.384,00
- da construção:	1.696,00

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

- da área incorporada:	265.197,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	119.060,00
Base de cálculo do IPTU:	384.257,00

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 04/09/2018, em

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

Data de Emissão:	06/06/2018
Número do Documento:	2.2018.000979183-8
Solicitante:	INFINIT COMERCIO E REPRESENTACAO EIRELI - EPP (CNPJ 21.094.655/0001-46)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MELO BATISTA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 17:43, sob o número WSTA20705612090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101856-60.2007.8.26.0002 e código C616F61.