

1171

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**1. APRESENTAÇÃO**

**VOSSA EXCELÊNCIA JUIZ DE DIREITOS DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**

**PROCESSO FÍSICO n.º 0502279-06-1994-8.26-0100**

**Classe assunto: procedimento comum, assunto principal do processo indisponível.**

**MARIA ANTONIA GARCIA**, perita nomeado por V. Exa. nos autos do **PROCESSO FÍSICO n.º 0502279-06-1994-8.26-0100** Exequente **DEVANIR DE OLIVEIRA E OUTROS**. Executado **CAMARGO SOARES EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada nos autos **Cumprimento de Título Executivo Judicial de Sentença em epígrafe**, movida contra **CAMARGO SOARES EMPREENDIMENTOS LTDA**, em atenção ao despacho do MM. JUIZ, conferindo a este expert o digno e honroso trabalho para emissão de um **LAUDO DE AVALIAÇÃO** para apuração de valor de mercado do referido bem, vem respeitosamente, apresentar a conclusão do trabalho através do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica -**PTAM**.

Nestes Termos

P. deferimento

MAG



1172

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**2. VISTORIA E DESCRICAO DO IMÓVEL IA**

**VISTORIA**

O Imóvel foi vistoriado "in LOCO" por esse subscritor em companhia do S.r., Luiz que reside no local, no dia 05/07/2018 no período da tarde, conferido a metragem do prédio, verificando a idade do mesmo, analisando o estado de conservação e as avarias as benfeitorias em sua edificação

**DESCRIÇÃO DO IMOVEL**

Edifício Marisa localizado a **Rua Treze de Maio nº1.100, Bela Vista, São Paulo**, edificado em um único bloco, tendo atividade residencial e comercial constituído de 06 andares, com (2) dois apartamentos por andar, no térreo está localizado duas portarias, sem vaga na garagem e não possui área de lazer.

As unidades se encontram no **4º andar**, receberam a **numeração 41 e 42**, com seus respectivos RI com matrículas individualizadas sob os **números:18.808 ficha 01** e matrícula nº **15.788 ficha 01**,cadastro de **contribuinte** da Prefeitura Municipal de São Paulo **números 009.038.0118-3 e 009.038.0119-1**, áreas construída de **115 m.2 e 152 m.2**, escrituras Registradas no **4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital Maria Rosa Sotano Constantino dos Santos**, foram mudadas suas características de construção, quebraram as paredes, unificando as áreas construídas das respectivas unidades, suas repartições internas foram totalmente modificada da construção original, em visita de reconhecimento conforme o acima mencionado podemos verificar que o prédio supra mencionado tem aparência de médio para baixo padrão, tanto nos aspectos já apresentados, bem como, nos acabamentos de um modo geral, precisando de reformas, possui um elevador antigo que precisa de pintura e conservação.

O prédio apresenta uma idade aproximada de 49 anos, seu aspecto e aparência se apresentam ruim, sua fachada é revestida em material Cerâmico, possui duas entradas, sendo uma para servir os condôminos e outra para comerciantes, na parte frontal existe uma portaria do lado esquerdo de quem da rua olha um balcão de recepção onde permanece um funcionário 24 horas para recepção de moradores e visitantes que são abordados por sistema de interfone.



---

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1173  
/

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel, possui uma localização privilegiada por tratar-se

de um local próximo à Avenida Brigadeiro Luz Antônio uma avenida com inúmeros comércios e por onde circula vários pedestres, por onde circula vários meios de transporte importante para região, facilitando o acesso à Avenida Paulista e ao centro de São Paulo.

Com a unificação das duas unidades, ficou uma sala grande retangular e comprida como um corredor livre, hoje sendo utilizada para aula de escultura, junto ao dormitório foi construído um banheiro que não existia originalmente, ficando com dois banheiros, sendo um dos banheiros improvisado precisando de reparos com o teto de gesso quebrado, apartamento todo precisando de reformas. No apartamento possui com uma sacada separada internamente por uma vidraça corrediça.

Apartamentos antigo, localizado no bairro da Bela Vista, grande e espaçoso, com o pé direito alto, possibilidade de uso residencial e/ou comercial, 2 dormitórios, 2 banheiros, sala e cozinha, em localização fantástica!! A 800 m do metrô Brigadeiro da Avenida Paulista, próximo à Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida Treze de Maio e Rua dos Ingleses. Facilidade de transporte com variadas linhas de ônibus que passam na porta ligando a vários bairros da cidade.

Próximo a vários outras facilidades tais como ao Supermercado Extra Brigadeiro, academia de ginastica, comércio variado, hortifrúti, restaurantes, cantinas, pizzarias entre outras.

*[Handwritten signature]*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 4



1194

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**MÊS DE REFERENCIA - JULHO ANO 2018**

**FACHADA DO IA**



**Rua Treze de Maio número 1,100, Bela Vista, São Paulo.**

**CEP- 01327-000**

*MA*

---

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 5



1475

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 3. SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	2
2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3. SUMÁRIO.....	6
4. ABREVEATURAS.....	7
5. SOLICITAÇÃO.....	7
6. DA COMPETENCIA .....	8
7. CONSIDERECÕES PRELIMINARES.....	9
8. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA.....	9
9. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO.....	12
11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	13
12. FICHA TÉCNICA.....	23
13. IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	24
14. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	34
15. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	40
16. CONCLUSÕES.....	42
17. ENCERRAMENTO.....	43
18. CURRÍCULO.....	44
19. ANEXOS.....	45



1176

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**4. ABREVIATURAS**

- AÚ – Área útil
- CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional
- Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
- CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
- CRI – Cartório de Registro de Imóveis
- IA – imóvel em avaliando
- M<sup>2</sup> - Metro quadrado
- MG – Média geral
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma.
- V.G.V/L – Valor geral de venda/locação
- VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

**5. SOLICITAÇÃO**

**NÚMERO DO PROCESSO FÍSICO:** 0502279-06-1994.8.26.0100

**Solicitante:** Juiz Alberto Gibin Villela

**Data da referência da pesquisa:** 30 de Maio de 2018

**Data da vistoria:** 20 de maio de 2018

**PERITA JUDICIAL:** MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285  
**Processo:** 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 7



1177 ✓

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Finalidade:** Ação Judicial

**Objetivo:** Determinar o valor mercadológico do IA

**Categoria do IA:** Imóvel residencial e Comercial.

## 6. DA COMPETÊNCIA

A subscritora inscrita no **CRECI** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2º Região sob o número **65143-F** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do **COFECI CNAI**- sob o número **285** possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

A competência infralegal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM decorre da **Lei 6.530/78**, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (**TRF/DF** emitiu o **acórdão nº 200734000105910** em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.



---

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 8



1178

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### 7. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscritora, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 65143-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

Os imóveis, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas de números 009.038.0118-3 e 009.038.0119-1, junto ao 4º Registro Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

### 8. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A Rua Treze de Maio possui acesso à Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, Avenida Paulista, em frente ao prédio tem cortiços de alvenaria e prédios de construção antiga e comércios, mercados, farmácias, a 1 km da estação do metrô Brigadeiro, próximo ao centro comercial, farmácias, hospital, escolas, padarias, lojas de roupa, calçados e artigos em geral. A dita rua tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas lateral, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga.

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DA BELA VISTA

Trata-se de um distrito que agrupa as regiões do **Bexiga e Vila dos Ingleses**, muito conhecida por suas atividades culturais e por manter sua estrutura original até hoje. Suas ruas são perfeitas para quem deseja conviver em um ambiente cosmopolita e autêntico, tendo como características a arquitetura típica italiana, com famosas cantinas e restaurantes populares.

Por ter sua localização muito próxima da **Av. Paulista** e das linhas de metrô que dão acesso à região como, Brigadeiro e Trianon-MASP, há uma movimentação diária na Bela Vista quase que equiparada à própria Paulista. A popularidade da festa anual da Nossa Senhora da Achirópita no bairro do Bixiga valoriza ainda mais as imediações e seu engajamento cultural.

Entre os locais mais frequentados estão: os teatros **Sergio Cardoso e Imprensa**, o pátio da escola de samba **Vai-Vai e Shoppings** como o **Paulista e Cidade de São Paulo**, que fazem da diversidade uma característica marcante da região.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 9



1179

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**LIMITES**

- **Norte:** Ligação Leste-Oeste.
- **Leste:** Avenida Vinte e Três de Maio.
- **Sul:** Viaduto do Paraíso, Rua do Paraíso.
- **Sudoeste/Oeste:** Avenida Bernardino de Campos, Praça Osvaldo Cruz, Avenida Paulista.
- **Oeste/Noroeste:** Rua Frei Caneca, Rua Avanhandava.

**DISTRITOS LIMÍTROFES**

- República (Nordeste).
- Liberdade (Leste).
- Vila Mariana (Sudeste).
- Jardim Paulista (Sudoeste).
- Consolação (Noroeste).

**9. DADOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO**

**APARTAMENTO nº 41 – 4º ANDAR**

Dados coletados da Certidão de dados Cadastrais do Imóvel - IPTU-2018

Imposto – IA

Cadastro do Imóvel sob nº 009.038-0118-3

Valor do Imposto anual: 1.047,60

Valor do imposto mensal: 10 parcelas R\$ 133,35

Área do terreno: 2.800 m.2

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 10



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1180

Área da construção: 2.067,00

Padrão da construção -2c

Ano de construção: 1969

Área construída-115 m.2

Valor do condomínio - R\$ 500 a R\$ 750,00 (informação coletada do portei-ro Oscar)

**APARTAMENTO nº 42 - 4º ANDAR**

Dados coletados da Certidão de dados Cadastrais do Imóvel - IPTU-2018

Imposto – IA

Número do cadastro do Imóvel sob nº 009.038-0119-1

Valor do Imposto anual: R\$ 2.230,00 (dois mil duzentos e trinta reais)

Valor do imposto mensal: 10 parcelas R\$ 133,35 (cento e trinta e três reais e treze centavos)

Área do terreno: 2.800 m.2

Área da construção: 2.067,00

Padrão da construção -2c

Ano de construção: 1969

Área construída-152 m.2

Valor do condomínio - R\$ 500 a R\$ 750,00 (informação coletada do porteiro Oscar)

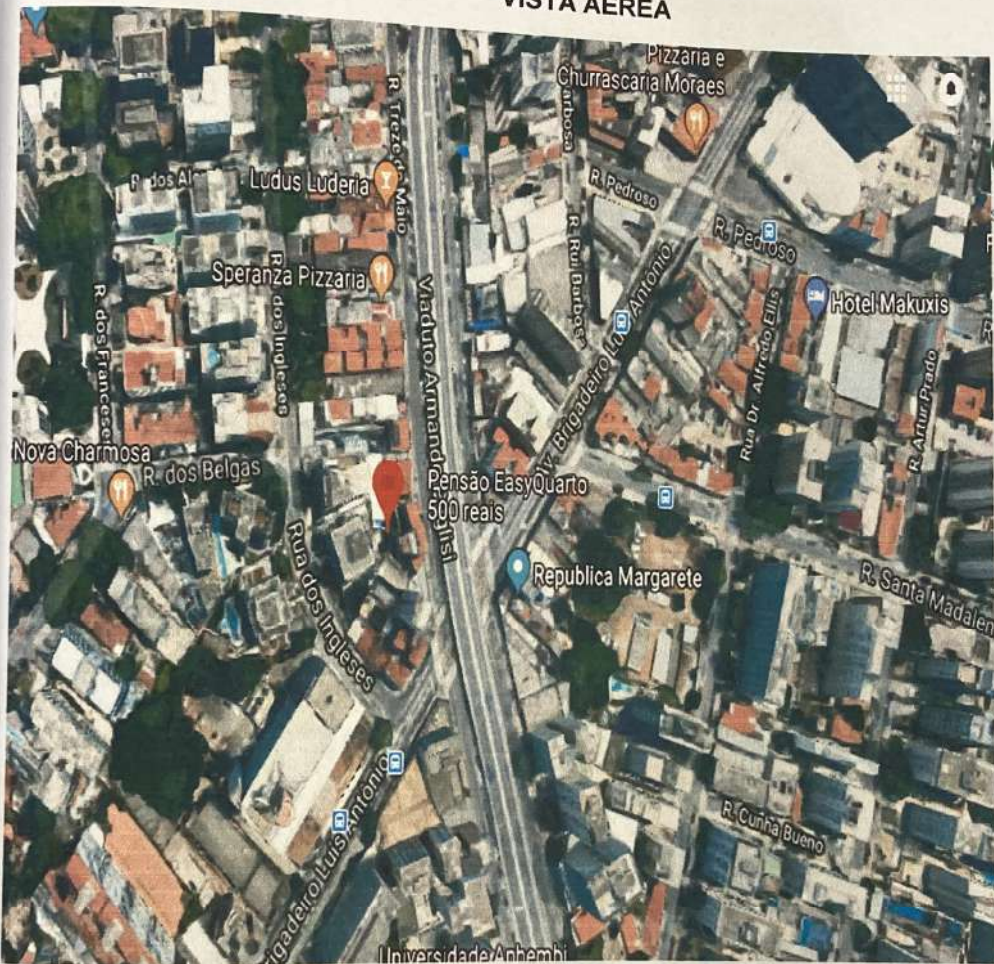
*Handwritten signature*



1181

**10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA**

**VISTA ÁEREA**



*Handwritten signature*



1182  
/

**11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

**FACHADA**



*pd.*



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1183

Entrada do Edifício



Vista interna da entrada do Edifício



Imagem interna da recepção do Edifício



Imagem da recepção entrada do Edifício



mf.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1184

Imagens do elevador antigo



Porta do elevador

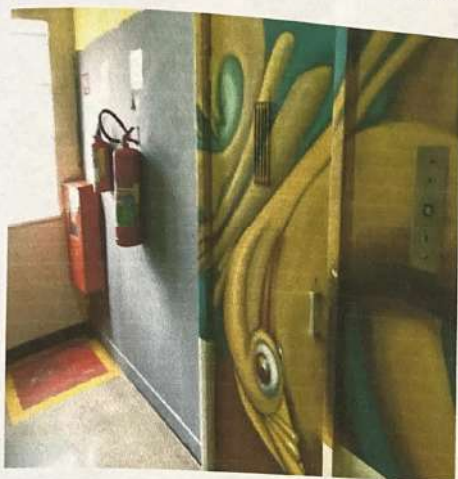


1184



1185

Corredor do 4º andar acesso aos apartamentos 41 e 42



Paredes do corredor do 4º andar



ref.

PERITA JUDICIAL  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100



1186  
✓



Imagens da Cozinha

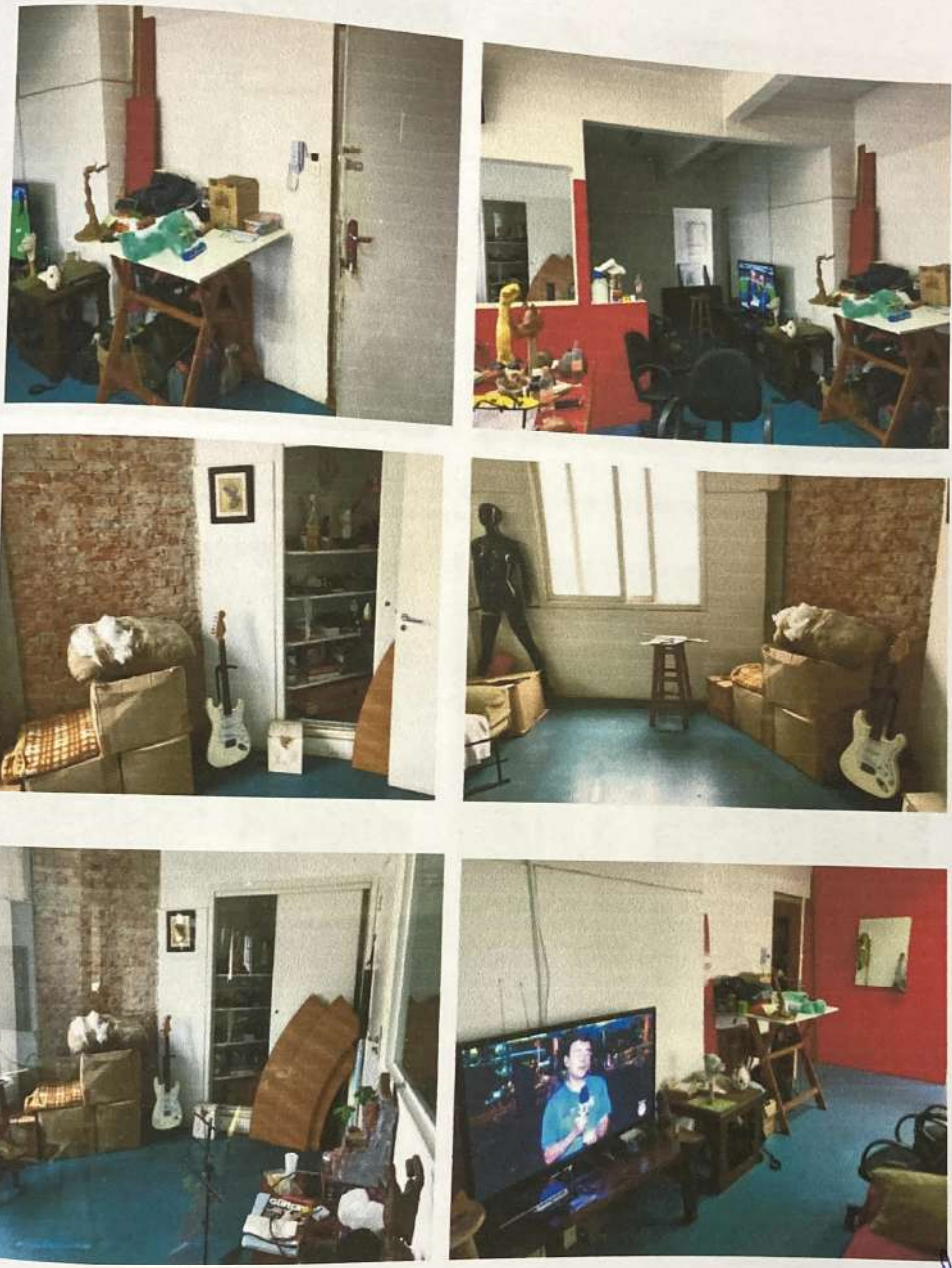


*M.A.G.*



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1187  
✓



PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1188

Fotos da sala unificadas dos apartamentos 41 e 42.



Coluna da parede onde foi derrubada para unificar os apartamentos se tornando uma sala ampla foi colocada uma mesa para os funcionários trabalharem, fazendo escultura.



per.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 19



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1189  
/

Imagens da unificação das salas dos apartamentos 41 e 42 integrados com a cozinha



*[Handwritten signature]*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 20



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1190  
d

cozinha



Sacada



luf.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1191  
/

Quarto modificado foi adaptado um banheiro quebrando parede



Imagens do quarto onde foi adaptado um banheiro com box de vidro



*[Handwritten signature]*



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1192

**12. FICHA TÉCNICA**

**EDIFÍCIO MARISA-RUA TREZE DE MAIO, 1.1100, BELA VISTA, SÃO PAULO CEP: 01327-000.**

**Andar térreo-** possui na entrada um balcão para recepção e uma edificação de uma Imobiliária nos fundos.

**Número de blocos:** 01

**Número de andares-** 06

**Número de apartamentos:** 02 apartamentos por andar

**Total de apartamentos-** 12 apartamentos.

**Quantidade de elevador-** 01 (elevador modelo antigo)

**INFRAESTRUTURA**

Acesso ao prédio 24 Horas, zelador, interfone, elevador, entrada lateral, internet, portão automático, TV a Cabo, medidor de água coletivo, medidor de consumo de energia elétrica individual.

**ITENS DE LAZER**

Não possui

**IMÓVEL**

Possui armários, box de vidro no banheiro, azulejo nas paredes e piso frio no chão, acabamento interno e externo em más condições, pintura nas paredes, reforma elétrica, necessitando de reformas.

Tendo sido os imóveis unificados, as paredes dos apartamentos 41 e 42 ficaram em um único bloco .

*Jul.*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 23



1193

### 13. IMÓVEIS REFERENCIAS

#### R-1 FONTE DE PESQUISA:

[www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda/apartamento+3-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+115m2/ID-16769385/](http://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda/apartamento+3-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+115m2/ID-16769385/)



PORTAL ZAP / Telefone de contato (11) 3500-0050

Rua Treze de maio Bela Vista, São Paulo - SP

- Valor de venda R\$ 692.000,00;
- 3 quartos, sendo 1 Suite;
- Área Útil (M<sup>2</sup>) 115 M<sup>2</sup>
- R\$ 6.017 valor do M<sup>2</sup>;
- 12 andares;
- R\$ 991,00 Condomínio;
- R\$ 94,00 IPTU.

Apartamento na Bela Vista com 115 m<sup>2</sup>, três dormitórios sendo uma suíte. Localizado estrategicamente entre o Shopping Paulista e o Hospital Osvaldo Cruz região com grande demanda, a poucos metros da Avenida Paulista na tradicional Rua Treze de Maio, prédio revitalizado com elevadores novos, um dos pontos mais procurados da região.

*[Handwritten signature]*



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1194  
/

**R2- [www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+2-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+109m2/ID-10843890/?paginaoferta=3](http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+2-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+109m2/ID-10843890/?paginaoferta=3)**



PORTAL ZAP Telefone de contato: (11) 3165-2700 / (11) 3165-2704  
Rua Treze de Maio Bela Vista, São Paulo – SP.

- Valor de venda: R\$ 399.000,00;
- 02 quartos
- 109 m área útil (m<sup>2</sup>)
- 03 andares
- R\$ 3.661,00 valor do m<sup>2</sup>
- R\$ 320,00 condomínio
- R\$ 128,00 IPTU

Prédio de 03 andares com elevador, sendo 1 por andar, sala ampla de estar, sala de jantar, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.

*Jul.*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 25



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1195

R3-<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+2-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+110m2/ID-19145167/>



PORTAL ZAP- Telefone de contato: (11) 4302-7954  
Rua Treze de maio Bela Vista, São Paulo – SP.

- Valor de venda R\$ 530.000,00;
- 2 quartos;
- 110 m área útil (m<sup>2</sup>);
- 18 andares
- R\$ 4.818,00 valor do m<sup>2</sup>
- R\$ 800,00 condomínio;
- R\$ 100,00 IPTU

Apartamento 110 m<sup>2</sup>, sala para 2 ambientes, janela grande iluminado e arejado, 2 dormitórios e dependência de empregada, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, ótima localização e total infraestrutura comércio na região, Acesso 24 horas, Área de Serviço, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Quarto/WC Empregada, Sala de Jantar.

*[Handwritten signature]*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1196  
o

R4- = [www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS450000-id-1038362879/](http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS450000-id-1038362879/)



**DTS IMÓVEIS LTDA – Telefone: (011) 3255-9445 - anunciante DEMETRIO IRINEU GRIZOTTO,**

Rua Treze de Maio Bela Vista, São Paulo – SP.

- Valor de venda: R\$ 450.000,00;
- 02 quartos
- 140 m área útil (m<sup>2</sup>)
- 07 andares
- R\$ 3.214,00 valor do m<sup>2</sup>
- R\$ 500,00 condomínio
- R\$ 132,00 IPTU

Apartamento com 2 Quartos, 140 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000,00 - Condomínio R\$ 500,00 - IPTU R\$ 132,00.residencial para venda e locação, Bela Vista, São Paulo.Possuí boa Localização, próximo ao Viaduto Armando Puglisi no Bixiga e a vários comércios na Região.

MP.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 27



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1194  
/

**R5-** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS456000-id-1038296506/>



DOXA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA- Telefone: (011) 4508-9953-(011) 98977-3737 Condomínio Dona Tereza

Rua Treze de Maio - Bela Vista, São Paulo - SP.

- Valor de venda: R\$ 456.000,00;
- 02 quartos 01 vaga;
- 98 m área útil (m<sup>2</sup>);
- R\$ 4.653,00 valor do m<sup>2</sup>
- 05 andares
- R\$ 630,00 condomínio
- R\$ Isento IPTU

Apartamento reformado e bem localizado com área útil de 98m<sup>2</sup> (R\$ 4.653/m<sup>2</sup>) 2 quartos 2 banheiros e 1 vaga.

Próximo à importantes vias, como as Ruas Santo Amaro, João Passalacqua, Manoel Dutra, das Avenidas 9 de Julho, 23 de Maio, Brigadeiro Luís Antônio, Paulista, A 20 minutos a pé do Metrô Trianon-Masp, linha verde, próximo à corredores de ônibus, fácil acesso aos bairros centrais de São Paulo. Com 1 vaga de garagem livre e coberta.

gub.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 28



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1198  
d

R6- [www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-110m2-venda-RS585000-id-95330678/](http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-110m2-venda-RS585000-id-95330678/)



Telefone(s): (011) 3578-7630 - (011) 98475-7519 - anunciante - Alessandra Cristina Roldão

Condomínio Nossa Senhora do Carmo  
Rua Treze de Maio, 1418 - Bela Vista, São Paulo - SP

- Valor de venda: R\$ 585.000,00
- 02 quartos, 02 banheiros, 01 vaga
- Área útil-110m<sup>2</sup>
- R\$ 5.318,00 valor do m<sup>2</sup>
- 10 andares
- R\$ 800,00 condomínio
- R\$ 123,00 IPTU

O apartamento tem 110 metros quadrados está localizado no bairro Bela Vista com 2 quartos e 2 banheiros, quarto de empregada e portaria 24 hs. Localizado próximo a escolas, supermercados, shoppings, transporte coletivo, padarias, hospitais, estádios, universidades, farmácias, restaurantes, museus e estacionamentos.

pd.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**

Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 29

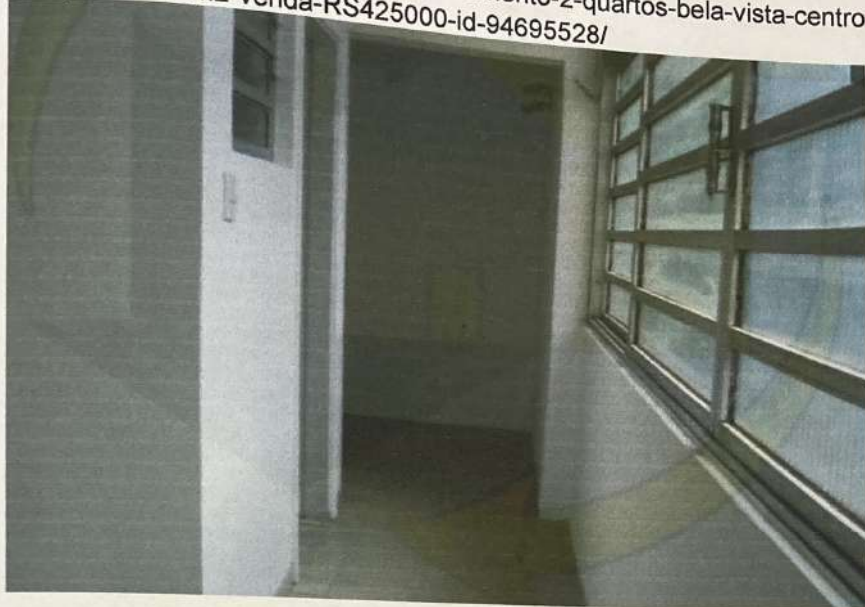


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1199

R7 [www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS425000-id-94695528/](http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS425000-id-94695528/)



Telefone(s): (011) 2776-0395- (011) 97318-4020 Anunciante MB Negócios Imobiliários Ltda - EPP

Rua Treze de Maio, 1418 - Bela Vista, São Paulo - SP

- Valor de venda: R\$ 425.000,00
- 2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga
- Área útil- 140 m<sup>2</sup>
- R\$ 3.035,00 valor do m<sup>2</sup>
- 10 andares
- R\$ 550,00 condomínio
- R\$ 136,00 IPTU

Apartamento antigo, grande e espaçoso, pé direito alto, são 140m<sup>2</sup> bem distribuídos, com possibilidade de uso residencial e/ou comercial, 2 dormitórios, 2 banheiros, sala e cozinha, a 800 m do metrô Brigadeiro e Av. Paulista, próximo à Av. Brigadeiro Luís Antônio, Av. Treze de maio, Rua dos Ingleses, Facilidade de transporte com variadas linhas de ônibus na porta. Próximo ao Supermercado Extra Brigadeiro, com academia, comércio variado, hortifrúti, restaurantes, cantinas e pizzarias.

*Handwritten signature*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**

Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 30



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1200

R8-www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf641738-apartamento-bela-vista-3-dormitorios-164-metros-1-vagas



Telefone: (11) 3882-4000 Imobiliária Coelho da Fonseca.  
Cód.: 641738

Rua Treze de Maio, 1418 - Bela Vista, São Paulo - SP

- Valor de venda: R\$ 750.000,00
- 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga
- Área útil -106 m<sup>2</sup>
- R\$ 7.075 valor do m<sup>2</sup>
- 14 andares
- R\$ 1.200,00 condomínio
- IPTU 150,00

Apartamento em andar alto bem localizado próximo ao supermercado e shopping. Três quartos, todos com armários embutidos, living dois ambientes, cozinha, dependência de empregada, uma vaga coberta, salão de festas, playground, jardim.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 31



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1201

R9--www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf585437-  
apartamento-bela-vista-2-dormitorios-120-metros



Telefone: (11) 3882-4000 Imobiliária Coelho da Fonseca. Cód.: 585437

Rua Treze de Maio, 1418 - Bela Vista, São Paulo - SP

- Valor de venda: R\$ 750.000,00
- 2 quartos
- Área útil-96 m<sup>2</sup>
- R\$ 7.812,50 valor do m<sup>2</sup>
- 10 andares
- R\$ 700,00 condomínio
- IPTU 84,00

Apartamento de 2 dormitórios living, dependência de empregada, playground, salão de festas e sem vaga de garagem .Excelente apartamento com 96m<sup>2</sup> de área útil. Proximidade com à Avenida Paulista, metrô, hospitais, restaurantes, estacionamentos, faculdades e Hotéis.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 32



1202  
o

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**R10-** [www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-115m2-venda-RS680000-id-80548048/](http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-115m2-venda-RS680000-id-80548048/)



Telefones: (011)(99272-7190 ou (011) 7717-6204 - anunciante da Pan Viana Imóveis

Rua Treze de Maio Bela Vista, São Paulo – SP.

- Valor de venda R\$ 680.000,00;
- 3 quartos, sendo 1 Suite;
- Área Útil (M<sup>2</sup>) 115 M<sup>2</sup>
- R\$ 5.913,00 valor do M<sup>2</sup>;
- 12 andares;
- R\$ 991,00 Condomínio;
- R\$ 94,00 IPTU.

Apartamento com 115m<sup>2</sup> de área útil com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e sem vaga de garagem. Ótima localização. Encostado no Shopping Paulista, próximo ao Metrô e à Avenida Paulista. Condomínio fechado. Sistema de alarme. Perto de vias de acesso e próximo ao shopping.

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 33



1203

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### **14. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

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

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

### **15. REFERÊNCIA NORMATIVA**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



1204

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Pesquisas de mercado permitiu a obtenção de 10 imóveis com característica intrínseca e extrínsecas semelhantes ao avaliando e enumerados conforme a seguir

Nº	Bairro	dorms	Idade anos	Idade Vida útil	Área m,2	Valor R\$	R\$ m.2
1	Bela vista	3	10	60	115	692.000,00	6.017,39
2	Bela Vista	2	10	60	109	399.000,00	3.660,55
3	Bela Vista	2	28	60	110	530.000,00	4.818,18
4	Bela Vista	2	10	60	140	450.000,00	3.214,29
5	Bela Vista	2	10	60	98	456.000,00	4.653,06
6	Bela Vista	2	10	60	110	585.000,00	5.318,18
7	Bela Vista	2	10	60	140	425.000,00	3.035,71
8	Bela Vista	3	10	60	164	750.000,00	4.573,17
9	Bela Vista	2	10	60	120	750.000,00	6.250,00
10	Bela vista	3	10	60	115	680.000,00	5.913,04

(Preço tipo oferta).



1205

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### EXISTÊNCIA DE PREÇO DO TIPO OFERTA.

A existência de preços tipo oferta, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (fator oferta), para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor de Imóveis exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços tipo oferta.

Nº	Bairro	dorms	Idade anos	Idade Vida útil	Área m,2	Valor R\$	R\$ m.2
1	Bela vista	3	10	60	115	622.800,00	5.415,65
2	Bela Vista	2	10	60	109	359.100,00	3.294,50
3	Bela Vista	2	28	60	110	477.000,00	4.336,36
4	Bela Vista	2	10	60	140	405.000,00	2.892,85
5	Bela Vista	2	10	60	98	410.400,00	4.187,75
6	Bela Vista	2	10	60	110	526.500,00	4.786,36
7	Bela Vista	2	10	60	140	382.500,00	2.732,14
8	Bela Vista	3	10	60	164	675.000,00	4.115,85
9	Bela Vista	2	10	60	120	675.000,00	5.625,00
10	Bela vista	3	10	60	115	612.000,00	5.321,74

Preço ajustado (reduzido) pelo fator oferta de 10%



1206

*[assinatura]*

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**DEPRECIACÃO**

Calculando a depreciação das amostras pelo método Ross-Hedeck de acordo com a idade útil e estado de conservação.

Nº	Bairro	dorms	Idade anos	Idade Vida útil	Área m,2	Estado da amostra	Depreciação calculada
1	Bela vista	3	10	60	115	Reparo simples	9.28
2	Bela Vista	2	10	60	109	Reparo simples	9.28
3	Bela Vista	2	28	60	110	Entre nova e regular	33.60
4	Bela Vista	2	10	60	140	Reparo simples	9.28
5	Bela Vista	2	10	60	98	Reparo simples	9.28
6	Bela Vista	2	10	60	110	Reparo simples	9.28
7	Bela Vista	2	10	60	140	Reparo simples	9.28
8	Bela Vista	3	10	60	164	Reparo simples	9.28
9	Bela Vista	2	10	60	120	Reparo simples	9.28
10	Bela vista	3	10	60	115	Reparo simples	9.28



1207

✓

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Redefinindo os valores das amostras levando em consideração a depreciação calculada pelo método de Ross-Heidecke

Nº	Bairro	dorms	Idade anos	Idade Vida útil	Valor R\$	R\$ m.2
1	Bela vista	3	10	60	565.004,16	4.913,08
2	Bela Vista	2	10	60	325.775,52	2.988,77
3	Bela Vista	2	28	60	476.966,40	4.336,58
4	Bela Vista	2	10	60	367.416,00	2.624,40
5	Bela Vista	2	10	60	372.314,88	3.799,13
6	Bela Vista	2	10	60	477.640,80	4.342,18
7	Bela Vista	2	10	60	347.004,00	2.478,60
8	Bela Vista	3	10	60	612.360,00	3.733,90
9	Bela Vista	2	10	60	612.360,00	5.103,00
10	Bela vista	3	10	60	616.896,00	5.364,31
						<b>R\$ 39.968,39</b>



1208

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =  $\frac{\text{R\$ 39.968,39}}{10}$

Média Aritmética = R\$ 3.968,39 /m<sup>2</sup>

*[Handwritten signature]*



1209

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

### APARTAMENTO INDIVIDUALIZADO

Apartamento 41 – 4º andar – 115 m.2

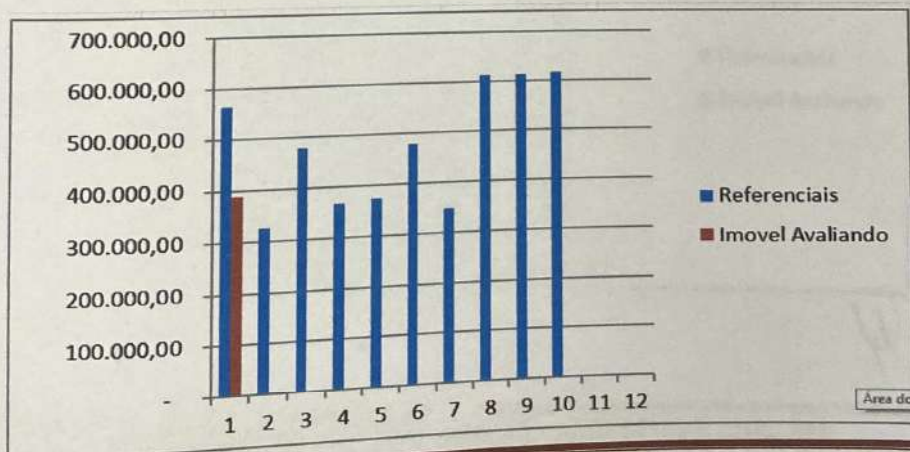
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.968,39 m.2	115 m.2	R\$R\$ 387.453,76

COM DEPRECIACÃO:  $R\$ 456.364,85 \times 15,10\% = R\$ 68.911,09$

$R\$ 456.364,85 - R\$ 68.911,09 = R\$ 387.453,76$

**R\$ 387.453,76** (Trezentos e oitenta e Sete mil e quatrocentos e cinquenta e três Reais e setenta e seis centavos).

### GRÁFICO COMPARATIVO



PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100

Página 40

*ey.*



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1240

**APARTAMENTO INDIVIDUALIZADO**

Apartamento 42 – 4º andar -152 m.2

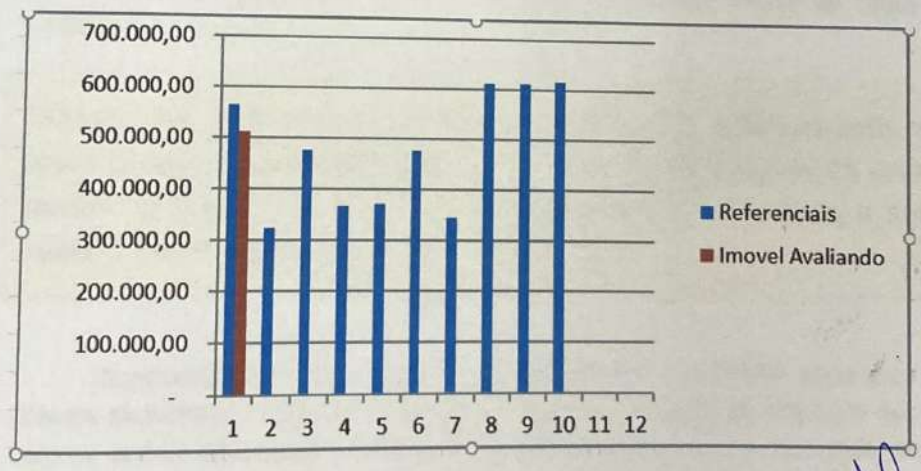
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.968,39	152 m.2	R\$ R\$ 603.195,28

COM DEPRECIACÃO: R\$ 603.195,28 X 15,10% = R\$ 91.082,49

R\$ 512.112,79 – R\$ 91.082,49 = R\$ 512.112,79

**R\$ 512.112,79** (quinhentos e doze mil cento e doze reais e setenta e nove centavos)

**GRÁFICO COMPARATIVO**





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1211

**16. CONCLUSÃO**

Conclusão dos valores mercadológicos para venda dos apartamentos 41 e 42 unificados.

APARTAMENTO - 41	115 M.2	R\$ 387.453,76
APARTAMENTO - 42	152 M.2	R\$ 512.112,79
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>267 M.2</b>	<b>R\$ 899.566,55</b>

Os valores apresentados foram obtidos levando-se em consideração o tempo de construção de 49 anos do Edifício, comparando com o tempo de vida útil de 60 anos pesquisa de Mercado, a opinião de operadores do mercado Imobiliário, a vistoria no Imóvel e a análise da documentação apresentada.

Conclui-se o valor de R\$ 899.556,13, para venda do Imóvel unificado, apartamento 41 mais o apartamento 42, no estado que se encontram atualmente, com 267 m<sup>2</sup>.

O objeto de avaliação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, apartamentos 41 e 42 localizados na Rua Treze de Maio 1,100, Bela Vista, São Paulo.

**Conclui-se que o valor do Imóvel unificado, apartamento 41 mais o apartamento 42, para o venda é de R\$ 899.556,13 (oitocentos e noventa e nove mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e treze centavos)**

Considerando os imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve se prever uma possível variação de até 05% dos valores acima expressos (- 5 a + 5%) diante dos interesses inerentes ao próprio mercado.

*ml*

**PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA CRECI 65143-F CNAI: 285**  
**Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100**

Página 42



1212

PERITA JUDICIAL / ATILIA PERICIAL  
**MARIA ANTÔNIA GARCIA**

juízo, 2ª Turma, Brasília - 25/02/1960

CPF: 041.401.566-13 RG: 11.990.136-4

Alameda São João, 1477, Apto 111, C. - 23º, F. - São Paulo - SP - CEP: 05413-000

Telefone: (11) 3041-3678 e-mail: mariaantoniagarcia@brtur.com.br

**17. ENCERRAMENTO**

E, nada mais havendo, encerro o presente Laudo Pericial, composto por 45 páginas subscritas pela Perita do Juízo, mais 21 páginas que compoem os anexos, totalizando 66 páginas rubricadas.

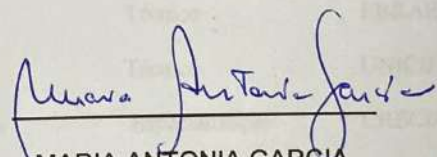
**Objetivo** Agradeço à oportunidade para apresentar esse trabalho, me coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

**Qualificação Profissional**

Graduada em Engenharia de Edificações e Licenciada em Física pela Universidade de São Paulo, Faculdade de Engenharia de Arquitetura e Urbanismo, USP. Possui também graduação em Engenharia de Edificações pela Universidade de São Paulo, Faculdade de Engenharia de Arquitetura e Urbanismo, USP. Possui também graduação em Engenharia de Edificações pela Universidade de São Paulo, Faculdade de Engenharia de Arquitetura e Urbanismo, USP.

**Formação**

São Paulo, 07 de agosto de 2018.

  
**MARIA ANTONIA GARCIA**

Perita do Juízo





**18. CURRÍCULO - PERITA JUDICIAL / AUXILIAR TÉCNICA**

**MARIA ANTÔNIA GARCIA**

Viúva, 2 filhos, Brasileira – 25/02/1960

CPF: 441.491.906-15

RG: 11.940.555-6

Alameda Jaú, 1477 Apto 11 C – São Paulo/SP - Brasil – CEP: 01420-002.

Celular: 55(11) 99178-8844 - Fixo: 55(11) 3675-6080

CRECI/SP: N. 65143-F

CNAI: (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) – N. 285

e-mail: [mariaantonia.peritajudicial@gmail.com](mailto:mariaantonia.peritajudicial@gmail.com)

**Objetivo**

Tenho por Objetivo atuar como PERITA JUDICIAL ou AUXILIAR TÉCNICA em AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

**Realizações Profissionais**

Com vasta experiência na Elaboração e Construção de PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), "LAUDOS PERICIAIS". Todos com aplicação do Selo Certificador do sistema COFECI/ CRECI e dos Órgãos de classe Fiscalizadores dos Profissionais Corretores e Avaliadores de imóveis. A cada PTAM / LAUDO, uma nova experiência e aprendizado, sempre regidos pela Ética Profissional, pela Moral e Respeito ao Próximo.

**Formação**

Direito/2015	Graduação	Universidade Anhembi Morumbi
Transações Imobiliárias/2004	Técnico	EBRAE – SCIESP
Avaliação de Imóveis/ 2003	Técnico	UNICIESP
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis/2007	Especialização	CRECI/SP
Perito Judicial/2017	Especialização	CRECI/SP
Avaliação Mercadológica e Perícias perante Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes.	Nomeação como membro do Grupo de Avaliação Mercadológica e Perícias.	CRECI/SP



1214

## 19. ANEXOS

### APARTAMENTO 41:

- Matrícula do imóvel;
- certidão de dados cadastrais do imóvel 2018;
- IPTU – notificação de lançamento (via).

### APARTAMENTO 42:

- Matrícula do imóvel;
  - certidão de dados cadastrais do imóvel 2018;
  - IPTU – notificação de lançamento (via).
- 
- Planta do apartamento 41 e 42 unificado
  - Certificado de Regularidade com o Cadastro de Avaliadores de Imóveis



1221



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

Cadastro do Imóvel: 009.038.0118-3

Local do Imóvel:  
TREZE DE MAIO, 1100 - APTO 41  
BELA VISTA CEP 01327-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
TREZE DE MAIO, 1100 - APTO 41  
BELA VISTA CEP 01327-000

Contribuinte(s):  
CNPJ 62.154.240/0001-06 CAMARGO SOARES EMPREENDEIMENTOS LIMITADA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	650	Testada (m):	20,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0.0575
Área total (m²):	650		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Volumo da construção corrigido:	1969		

**Valores de m² (R\$):**

de terreno:	2.800,00
da construção:	2.067,00

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

- da área incorporada:	167.440,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	97.460,00
Base de cálculo do IPTU:	264.900,00

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 23/10/2018, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/07/2018  
Número do Documento: 2.2018.001439868-5  
Solicitante: JOSE CARLOS GROTHE (CPF 009.873.058-40)



1231

**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 009.038.0119-1	<b>EXERCÍCIO</b> 2018	<b>NL</b> 01	<b>DATA DO FATO GERADOR</b> 01/01/2018
---	--------------------------	-----------------	---

**Situação: Ativa**

**Endereço do Imóvel:**  
RUA DE MAIO, 1100 - APTO 42  
VILA CONCEIÇÃO DO JARDIM  
Cidade de São Paulo - SP  
CEP 01327-000  
Localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
RUA DE MAIO, 1100 - APTO 42  
VILA CONCEIÇÃO DO JARDIM  
Cidade de São Paulo - SP  
CEP 01327-000

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 02.154.240/0001-06 CAMARGO SOARES EMPREENDIMENTOS LIMITADA

**Legislação:**  
LEI DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	650
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	650
Perímetro (m):	20,10

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	152
Área ocupada pela construção (m²):	400
Ano da construção corrigido:	1969
Padrão da construção:	2-C
Uso:	residência

**Resumo demonstrativo de cálculo:**

BASE DE CÁLCULO (R\$):		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
Área (M2)	VALOR M2	OBSOLESC	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	CONSTRUÇÃO	ESPECIAL	= (A)
152	2.067,00	0,4100	1,0000	1,6000	0,0760	128.816,00	1,000000	
Área INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR INCORPORADO	ESPECIAL	= (B)
650	2.800,00	1,0000				221.312,00	1,000000	
Área NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

<b>CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):</b>						
BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
128.816,00	0,010	-549,88	2.951,40	1,000000	-721,40	2.230,00 = (D)

<b>CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):</b>						
BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

<b>TOTAL A PAGAR (R\$):</b>			<b>DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO</b>	
VALOR DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.230,00	0,00	0,00	2.230,00	20/02/2018

**Data de Emissão:** 07/08/2018  
**Número do Documento:** 1.2018.001574315-1  
**Assinante:** JOSE CARLOS GROTHE (CPF 009.873.058-40)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/11/2018, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

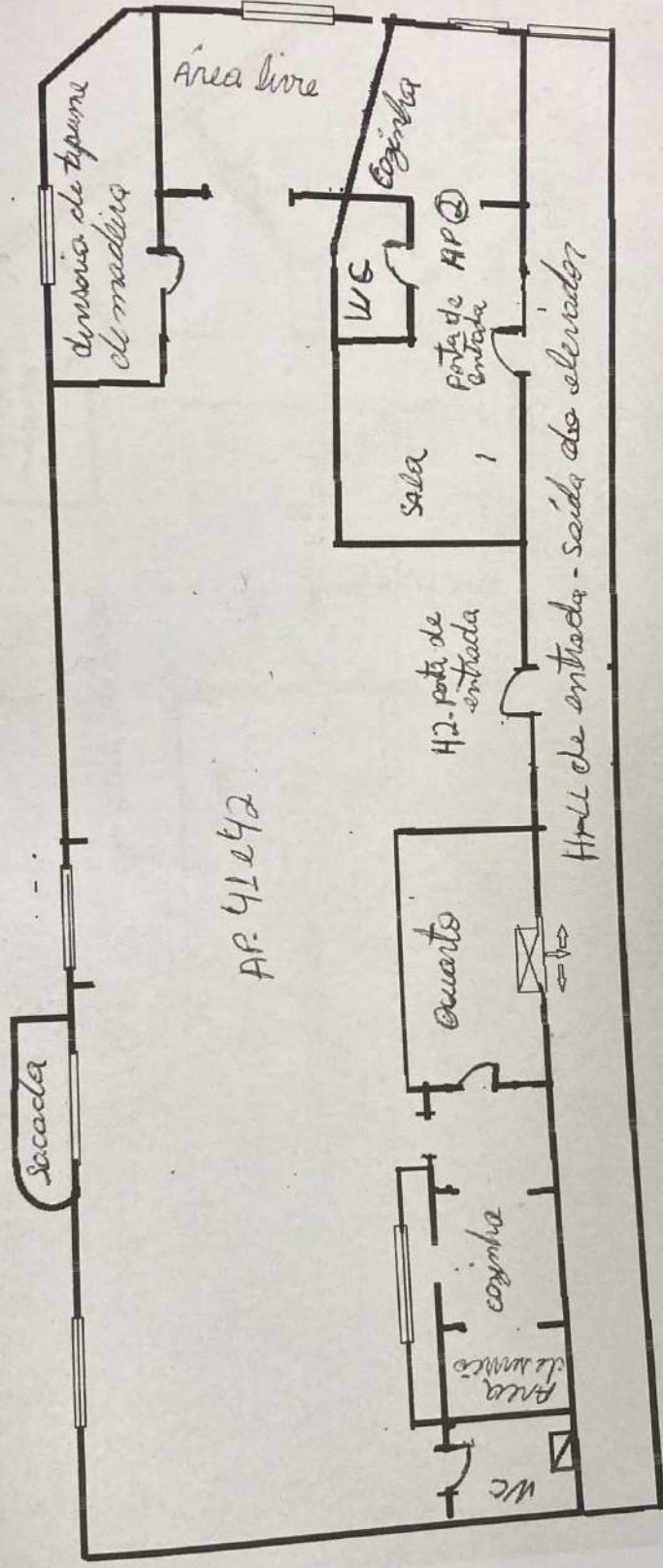


Avenida Brigadeiro Luiz Antonio

1299  
d

Rua Trize de maio, 1100, Bela Vista, S.P.

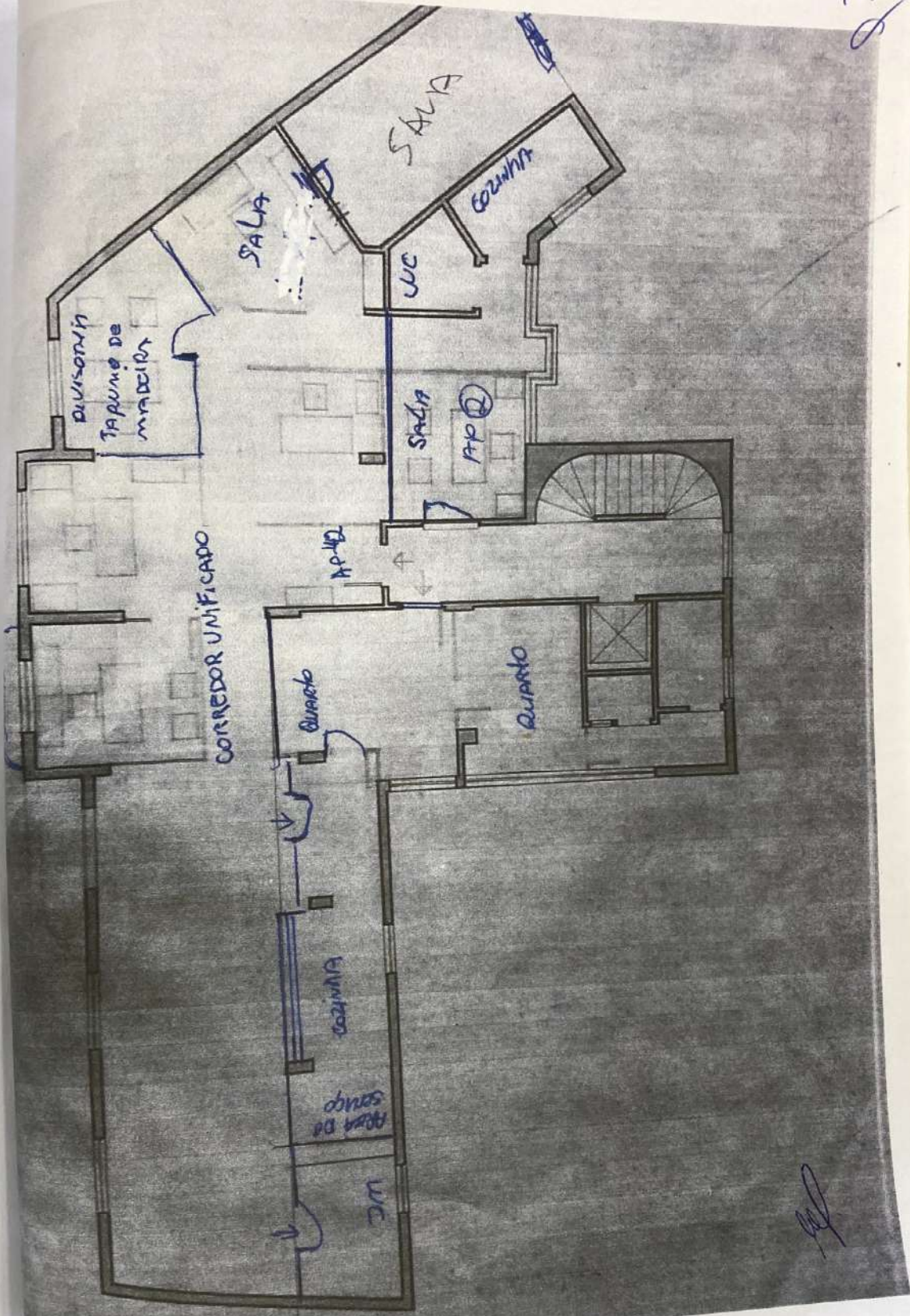
AP. 41242



M.



1234  
S



[Signature]



1273

Maria Antonia Garcia  
Perícias e Avaliações de Imóveis / Auxiliar da Justiça  
E-mail:mariaantoniam.peritajudicial@gmail.com

CEI: nº 65143-F

CNAI: nº 285-BR

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

TJ-18ª OF. CÍVEL CENTRAL-17/JUN/2019 13:21 018835

Processo Físico ....: nº 0502279-06.1994.8.26.0100  
Exequente .....: CAMARGO SOARES EMPREENDIMENTOS LTDA  
Executado .....: DEVANIR DE OLIVEIRA

Perita, MARIA ANTONIA GARCIA, Corretora e Avaliadora de Imóveis, CRECI, nº 65143-F, e CNAI nº 285. Com PRONTUÁRIO no OFÍCIO desta CONCEITUADA VARA CÍVEL.

E Cadastrada no TJSP no "PORTAL de PERITOS e demais AUXILIARES da JUSTIÇA", conforme COMUNICADO CONJUNTO nº 2191/2016.

Já qualificada nos AUTOS da AÇÃO SUPRA.

Vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em ATENDIMENTO a r. DECISÃO das Fls. 1261 e seguintes de 31 de maio de 2019. Para esta Mister se MANIFESTAR com RELAÇÃO à QUESTIONAMENTOS LEVANTADOS por PARTE do exequente, às Fls. (...) "QUESTIONANDO QUE ESTA PERITA praticou dupla DEPRECIACÃO, "NÃO CONFERE COM A VERDADE, INTERPRETAÇÃO ERRÔNEA", porem são posturas. Em seus TRABALHOS PERICIAIS executados uma coisa indefere da outra no LAUDO PERICIAL, por isto, vem esta, ESCLARECER e ELUCIDAR o que segue:

Fls. II

Endereço: - Rua Padre João Manuel, 222 - Conjunto 109, 10º Andar - Bairro: Jardins, São Paulo, SP. - CEP: 01411-000 - Celular e whatsapp: (+55 11) 99178-8844.

100 18 FUND.19.01297301-5 140619 1124 31



1275

Maria Antonia Garcia  
Perícias e Avaliações de Imóveis / Auxiliar da Justiça  
E-mail: mariaantonia.peritajudicial@gmail.com

ECI: nº 65143-F

CNAI: nº 285-BR



- Critérios para o desenvolvimento dos trabalhos periciais. - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, - PTAM / LAUDO PERICIAL em QUESTÃO. - Excelência, atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliações e Está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamentou a profissão dos Corretores de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, COFECI, números: 957, de 22 de Novembro de 2006, (D.O.U. de 29/11/2011), e 1.066 de 22 de Novembro de 2007, (D.O.U. de 29/11/2011), conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR, nº 14.653-1 de 2001,

Fls. IV  
*[Handwritten signature]*

Endereço: - Rua Padre João Manuel, 222 - Conjunto 109, 10º Andar - Bairro: Jardins, São Paulo, SP. - CEP: 01411-000 - Celular e whatsapp: (+55 11) 99178-8844.



1276

**Maria Antonia Garcia**  
**Perícias e Avaliações de Imóveis / Auxiliar da Justiça**  
**E-mail:mariaantonia.peritajudicial@gmail.com**

CECI: nº 65143-F

CNAI: nº 285-BR

classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações. **Assim como atende** o Ato Normativo COFECI nº. 001/2011 e 1.066 de 22 de Novembro de 2007, (D.O.U. de 29/11/2011), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração e construção de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Regulamentam a sua forma de elaboração e a normatização dos trabalhos de campo realizados no imóvel em questão nos autos e em seus semelhantes, similares (10 amostras).

Além das exigências impostas por Leis Federal, Estadual e Municipal e foi Elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, e do CRECI / SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, 2ª Região.


Na elaboração destes trabalhos foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente na forma de entrevistas verbais e documentos, imobiliárias locais e outros. Todos os dados levantados são baseados em informações, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros. O relatório apresenta veracidade na metodologia adotada. **O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”**. Atende ao campo de **AVALIAÇÃO TÉCNICA**, para constatar o valor real do imóvel, que está sendo analisado. Assim, todas as informações fornecidas são tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação. Os dados foram apurados, os estudos efetuados, as análises técnicas e os cálculos realizados possibilitaram a elaboração do presente **DOCUMENTO, LAUDO**

**PERICIAL** para situação comercial, para, apuração do valor de **MERCADO** do **IMÓVEL AVALIANDO** e de seus **SIMILARES / SEMELHANTES**.

**Relata e informa ainda esta Perita do Juízo que:** com referência aos pontos controversos citados pelas Ilustríssimas Sra.(s) Dra.(s) Fernanda Elissa de Carvalho Awada **OAB/SP 132.649** e Patrícia Costa Agi Couto **OAB/SP 130.673**, Advogadas, que vem aos AUTOS com **ALEGAÇÕES** de **DUPLA DEPRECIÇÃO**, como já esclarecido acima, **“NADA HAVER UMA COISA COM A OUTRA, SÃO SITUAÇÕES DISTINTAS”**. Portanto, espero com os esclarecimentos acima ter **RESPONDIDO** de forma **SUCINTA** e **ESCLARECEDORA** aos item **1,2,3,4 e 5** das **Fls. 1.260** dos **AUTOS**.

**C)** Como já dito acima, em respeito à ordem do **MAGISTRADO**, esta **MISTER** perita do **JUIZO**, Respondeu de **FORMA** sucinta objetiva e clara em um todo as Ilustres Sras. Dra.(s) Fernanda Elissa de Carvalho Awada **OAB/SP 132.649** e Patrícia Costa Agi Couto **OAB/SP 130.673**, Advogadas, **DEFENSORAS** do **EXEQUENTE**.

Esta subscritora é inscrita no **CRECI / SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis** do Estado de São Paulo, sob o número **65143-F**, no **COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis**, **CNAI** sob o número **285**. Possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, e de Técnicas de **PERICIAS JUDICIAIS** na **ÁREA IMOBILIÁRA**, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

  
Fls. V

**Endereço: – Rua Padre João Manuel, 222 - Conjunto 109, 10º Andar – Bairro: Jardins, São Paulo, SP. – CEP: 01411-000 – Celular e whatsapp: (+55 11) 99178-8844.**



1277

Maria Antonia Garcia  
Perícias e Avaliações de Imóveis / Auxiliar da Justiça  
E-mail: mariaantonia.peritajudicial@gmail.com

RECI: nº 65143-F

CNAI: nº 285-BR

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar PTAM – Parecer Técnico de Avaliações Mercadológicas, decorre de Lei 6.530/78 Artigo 3º (Terceiro) consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de Junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado com amparo na Lei a elaborar e construir PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Seja nas esferas judiciais ou extrajudiciais para fins de apresentação de valores de mercado para comercialização.

D) O Perito é o sabedor ou especialista em determinado assunto. O que é nomeado judicialmente para exame ou vistoria.

Ao Perito cabe assistir ao Juiz nas questões técnicas postas em julgamento, que podem surgir dos mais diversos campos das ciências médicas, tecnológicas, contábeis, etc, sendo um profissional de estrita confiança do magistrado que o nomeia para a função.

Ao firmar o compromisso de “bem cumprir sem dolo ou malícia” a função para a qual foi designado, o perito converte-se num auxiliar da Justiça, o que aumenta sua responsabilidade perante a Sociedade, impondo-lhe um perfil de comportamento especial.

**São requisitos essenciais que devem compor o perfil do perito:**

Conhecimento técnico-científico – possuir formação profissional que proporcione capacitação na matéria objeto de análise, mantendo-se atualizado através da educação continuada, sempre na busca de referenciais científicos.

Astúcia, criatividade e perseverança – manter senso de observação acurado, sem desprezo a qualquer detalhe, acautelando-se com as facilidades e insistindo na apuração dos fatos, por mais árdua que possa ser esta tarefa. Conhecimento Geral – ter visão holística, procurando interfaces com outras ciências, especialmente aquelas auxiliares ao seu trabalho, como ciências humanas, língua portuguesa falada e escrita, capacidade de comunicação e domínio da informática.

Reputação ilibada – qualidade indispensável e indiscutível deve ser este um dos pilares da personalidade do perito.

Isenção – ater-se a fatos e provas, afastando assim qualquer subjetividade em seu trabalho.

Capacidade de redação – usar redação formal e apropriada, linguagem simples, objetiva e esclarecedora, evitando sempre que possível o emprego de termos técnicos que

Fls. VI

Endereço: – Rua Padre João Manuel, 222 - Conjunto 109, 10º Andar – Bairro: Jardins, São Paulo, SP. – CEP: 01411-000 – Celular e whatsapp: (+55 11) 99178-8844.



inviabilizem a perfeita compreensão da mensagem escrita pelas partes e pelo Juiz.

E) **Reforça esta perita do Juízo** que a elaboração e construção do referido **LAUDO PERICIAL** em questão, atendeu as exigências do Artigo 473 (...) do **NOVO CPC** em seus incisos I / II / III e IV. E em seus parágrafos (§1º. / § 2º. E § 3º).

**Encerramento**, assim sendo apresenta esta profissional auxiliar da Justiça para Vossa Excelência, a sua **MANIFESTAÇÃO**.

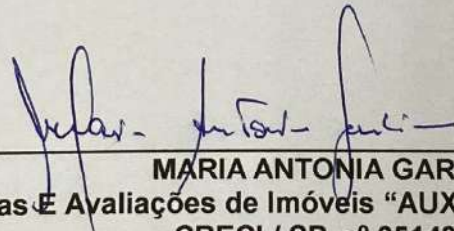
Nestes termos, assume esta profissional corretora e avaliadora de imóveis "perita judicial", na qualidade de Auxiliar da Justiça, neste momento, todas as responsabilidades pela veracidade dos relatos, declarações, informações e fatos aqui narrados.

Apresentados "**prestados**". No presente documento, **MANIFESTAÇÃO** da PERITA, a este **Douto Juiz**.

Para todos os fins de Direito, coloca-se esta Profissional Perita, a inteira disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, que se façam necessários, pelo entendimento deste (a) **MM Juiz de Direito da 18ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jabaquara, São Paulo SP**.

**Termos em que,  
Pede Deferimento**

São Paulo, 14 de JUNHO de 2019.



**MARIA ANTONIA GARCIA**  
Perícias e Avaliações de Imóveis "AUXILIAR DA JUSTIÇA".  
CRECI / SP, nº 65143-F  
CNAI: nº 285-BR  
Celular e whatsapp: 55 (11) 99178-8844  
E-mail: mariaantoniam.peritajudicial@gmail.com

C/CÓPIA







1288

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### RESPOSTAS DOS QUESITOS FOLHA 1286 E SEGUINTE DA DR. A FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA E OUTROS(AS)

2

1- Relata e informa esta mister perita que é de praxe e usual pelos peritos judiciais, em alguns casos, aplicar esses percentuais para concluir seus trabalhos, em nada ou muito pouco vai mudar o valor mercadológico apontado pelo mercado imobiliário da região do imóvel avaliado. Após a homogeneização das amostras e os devidos tratamentos técnicos cálculos matemáticos. Justificando as duas depreciações, utilizados critérios das Normas ABNT E IBAPE (em anexo), sendo que em uma foi adotada por se tratar de preço tipo oferta, que normalmente são superiores ao valor real do imóvel por presumir uma elasticidade do preço dos Imóveis ofertados torna se necessário a aplicação de um redutor (fator oferta), para adequá-los ao valor de mercado e a outra foi pela idade das amostras que podem ser real ou presumida.

2- Observar o disposto no item 1

3- Observar o disposto no item 1

4- Foi feita uma adequação no valor mercadológico final. Tirando a depreciação de 15%, esse fator fica a critério da expertise do avaliador de inserir ou retirar-lo para presumir um valor mercadológico, foi feito um novo cálculo conforme a planilha de homogeneização de dados anexas.

5. Observar o disposto no item 4

6- Afirmativo, foram coletados 10 imóveis, por se tratar em oferta foi utilizado o critérios das Normas ABNT a redução de 10%, normalmente são superiores ao valor real do imóvel e geralmente possui uma elasticidade do preço, motivo pelo qual é necessário a aplicação de um redutor (fator oferta), para adequá-los ao valor de mercado, mas não foi calculada a média só a readequação dos valores de um por um.

7- Observar o disposto no item 6

8 - Observar o disposto no item 6

9 – Observar o disposto no item 6

10- Foi feito o segundo tratamento de valores baseados em critérios usados da ABNT E IBAPE para readequá-los ao preço de mercado pela idade real ou presumida e a média do metro quadrado, após os tratamentos dos dados das coletas do Imóveis referenciais, uma depreciação foi feita por ser imóvel ofertado conforme o descrito na resposta número 6 a outra redução pela idade dos imóveis.

11- Observar o disposto no item 10

PERITA JUDICIAL: MARIA ANTONIA GARCIA-CNAI: 285- CRECI -65143-F  
Processo: 0502279-06-1994-82.6-0100



1299

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

- 12- Observar o disposto no item 10
- 13 - Observar o disposto no item 1, 4
- 14 - Observar o disposto no item 4
- 15- Observar o disposto no item 4
- 16- Observar o disposto no item 4
- 17- Observar o disposto no item 4
- 18- Observar o disposto no item 4
- 19- Observar o disposto no item 1, 5, 6
- 21 - Observar o disposto no item 4
- 22- Observar o disposto no item 4
- 23 - Observar o disposto no item 4
- 24 - Observar o disposto no item 4

3



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

~~4500~~  
1300

4  
A

**CONCLUSÃO**

**Apartamento 41** – 4º andar, readequação do valor conforme o novo cálculo apresentado na planilha de homogeneização de dados. (Segue em anexo).

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.968,34 m.2	115 m.2	R\$R\$ 456.359,56

**R\$ 456.359,56** (Quatrocentos e cinquenta e seis mil e trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e seis centavos).



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

CONCLUSÃO DA SOMATORIA DOS VALORES MERCADOLÓGICOS DOS APARTAMENTOS SITE 42

## CONCLUSÃO

5  
*[Handwritten signature]*

**Apartamento 42** - 4º andar, adequação do valor conforme o novo cálculo apresentado na planilha de homogeneização de dados. (Segue em anexo).

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.968,34 m.2	152 m.2	R\$ 603.188,28

**R\$ R\$ 603.188,28 (Seiscentos e três mil e cento e oitenta e oito Reais e vinte e oito centavos).**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## ENCERRAMENTO

6  
*[Handwritten signature]*

### CONCLUSÃO DA SOMATORIA DOS VALORES MERCADOLÓGICO DOS APARTAMENTOS 41 E 42.

APARTAMENTO - 41	115 M.2	R\$ 456.359,56
APARTAMENTO- 42	152 M.2	R\$ 603.188,28
CONCLUSÃO	267 M.2	R\$ 1.059.547,40

São Paulo, 27 de Setembro de 2019.

*[Handwritten signature]*  
Perita Judicial - Maria Antonia Garcia - CROCI/SP 65.143 - CNAI 285



1303

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## ENCERRAMENTO

7

MP

Conclui-se que levando em análise o tempo o tempo de construção de 49 anos e o tempo de vida útil de 60 anos, pesquisa de Mercado, opinião de operadores do mercado Imobiliário, vistoria no Imóvel e a análise da documentação apresentada, o valor para venda dos dois apartamentos 41 e 42 localizados na Rua Treze de Maio 1.100, Bela Vista, São Paulo, no estado em que se encontram atualmente, necessitando de reparos é de:

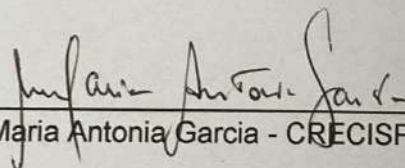
**Imóvel unificado no valor de**

**R\$ R\$ 1.059.547,40**

**(Um milhão e cinquenta e nove mil e quarenta centavos)**

Agradeço a oportunidade de apresentar esse trabalho e coloco me à disposição á V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

São Paulo, 23 de Setembro de 2019.



Perita Judicial - Maria Antonia Garcia - CRECISP: 65.143- CNAI: 285