PERITA JUDICIAL

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

EXCELENTÍSSIMO	DOUTOR	JUIZ D	ÞΕ	DIREITO	DA	43 ^a	VARA	CÍVEL	DO	FORO
CENTRAL DA COM	IARCA DE	SÃO P	ΑU	LO - SP						

PROCESSO N.º 1046718-44.2014.8.26.0100

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI, Perita deste Juízo, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através da juntada de seu,

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel,

PERITA JUDICIAL

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

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 5 - 3º pavimento do bloco 31, entrada C,

> quadra IX, do Condomínio Residencial Santo Antônio, situado na Rua Garcia Rodrigues, 20 - Alto do Mandaqui -

São Paulo - SP.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Comercialização -

venda à vista.

Finalidade: Perícia Judicial em processo de Execução de Título

> Extrajudicial - Prestação de Serviços, de número 1046718-44.2014.8.26.0100, que tramita na 43ª Vara Cível do Foro

> R\$ 274.000,00 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil

Central de São Paulo - Capital.

Interessado: Exmo Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central de São

Paulo.

Valor da Avaliação -

venda à vista: Reais).

São Paulo, 03 de Novembro de 2020

Claudia Santini Portaluppi

Perita Judicial

CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239 Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

PERITA JUDICIAL

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

ÍNDICE

1.	Apresentação	3
2.	Premissas	4
3.	Metodologia Utilizada	5
4.	Referências Normativas	6
5.	Imóvel Avaliando	6
6.	Vistoria	7
7.	Contexto Urbano	8
8.	Análise Mercadológica	8
9.	Pesquisa de Mercado	9
10.	Fatores de Correção	9
11.	Tratamento de Dados	10
12.	Intervalo de Discrepância	10
13.	Avaliação	11
14.	Valor Mínimo para Leilão	12
15.	Relatório Fotográfico	13
16.	Elementos Comparativos	18
17.	Currículo da Avaliadora	21
18.	Encerramento	22

PERITA JUDICIAL

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

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, de matrícula nº **25.809**, em Processo Judicial de número **1046718-44.2014.8.26.0100**.

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

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

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por "PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.
- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

PERITA JUDICIAL

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

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

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

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

2. PREMISSAS

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

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

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

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

3. METODOLOGIA UTILIZADA

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

PERITA JUDICIAL

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

mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

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

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma ABNT 14.653-1.

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

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

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é

PERITA JUDICIAL

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

composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

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

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Garcia Rodrigues, 20 - apto 5 - Parque do Mandaqui - São Paulo - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 25.809 (3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

"O apartamento sob nº 5, localizado no 3º pavimento do Bloco 31, entrada "C", na quadra IX, do CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO, situado à Rua Garcia Rodrigues, nº 20, antiga Rua Três, sem número, no Alto do Mandaqui, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, possuindo a área global de 91,49m2, sendo 75,28 m2 de área útil e 16,21m2 de área comum, CABENDO-LHE 4,49% sobre as coisas comuns do Bloco e 56,32m2 sobre o terreno da quadra IX, onde se erige o Bloco."

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (pg. 575-578).
- Certidão Cadastral do Imóvel IPTU Contribuinte nº 071.431.0448-5

Para efeito desta avaliação, será utilizada a área útil de 75,28 m².

PERITA JUDICIAL

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

6. VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 15 de Outubro de 2020 às 10h. Na data e hora agendada compareceu o representante da parte Exequente, Dr. Marcelo Vitor.

O imóvel encontrava-se ocupado pela Sra. Elizabeth Girasoli, que não autorizou a entrada desta signatária no imóvel, sendo, portanto inviabilizada sua vistoria interna. (A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).

Sem prejuízo, foram obtidas informações na vistoria geral realizada no bloco e na sede administrativa do Condomínio do Conjunto Residencial Santo Antônio, com a síndica do mesmo, a Sra. Arlete e também a Sra. Denise, que colaboraram com as informações solicitadas.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa "in loco", e de pesquisa de mercado realizada na região, sendo que todos os dados obtidos foram julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

A vistoria é realizada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes e informações obtidas na data da vistoria.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, tv a cabo, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igreja, escolas e coleta de lixo regular.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão construtivo Simples sem elevador, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 50 anos, constituído de pavimento térreo mais 3 pavimentos elevados, sendo 2 apartamentos por pavimento, sem área de laser ou garagem para autos, com área de terreno localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, testada principal para a Rua Garcia Rodrigues.

PERITA JUDICIAL

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

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 5, no 3º pavimento – lateral direita. É composto originalmente de 1 entrada social, 1 sala, 3 dormitórios, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 entrada de serviços, 1 área de serviços, 1 banheiro de empregada, 1 dormitório de empregada.

Foi informado pela Sra. Elizabeth Girasoli que o imóvel passou por reforma geral há aproximadamente 20 anos, sendo que um dormitório foi revertido para sala.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no item 15 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Situado no bairro Parque Mandaqui, subdistrito Mandaqui, está inserido na Zona Norte da Cidade de São Paulo, uma região com predominância da classe média, com pequenos focos de pobreza. O imóvel está situado em região bem servida de infraestrutura urbana, apresentando características geoeconômicas mistas, com predominância de prédios residenciais neste ponto. Faz parte do conjunto mais conhecido na região como "Conjunto dos Bancários", um Conjunto Residencial aberto com administração condominial central, composto de aproximadamente 50 blocos iguais.

O local onde o imóvel está estabelecido é classificado como ZM - Zona Mista, de acordo com a Lei nº 16.402/16, sendo o uso predominante do solo classificado como Residencial Vertical Baixo Padrão.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

De acordo com informações coletadas com operadores atuantes no bairro, o valor do imóvel está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldade de negociação, em caso de venda.

Com fácil acesso para a Serra da Cantareira e Horto Florestal, Av. Voluntários da Pátria e Av. Eng. Caetano Álvares, os apartamentos do "Conjunto dos Bancários" possuem tamanho, planta e disposição atrativos a preços acessíveis. Em razão do tipo do

PERITA JUDICIAL

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

imóvel ser voltado para perfis de menor poder aquisitivo, normalmente é adquirido via financiamento bancário. Dentro deste contexto, devido aos juros baixos, apesar do momento complexo devido à pandemia do Coronavirus, esta se tornou uma boa hora para financiar a casa própria, o que confere ao imóvel boa liquidez.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 9 (nove) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, todos localizados no Conjunto dos Bancários – Conjunto Santo Antônio, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no item 16:

Nro	Bairro	Area Util/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Pq. Mandaqui	75	275.000,00	3.666.66
2	Pq. Mandaqui	75	330.000,00	4.400,00
3	Pq. Mandaqui	75	290.000,00	3.866,66
4	Pq. Mandaqui	75	295.000,00	3.933,33
5	Pq. Mandaqui	75	310.000,00	4.133,33
6	Pq. Mandaqui	75	300.000,00	4.000,00
7	Pq. Mandaqui	75	275.000,00	3.666.66
8	Pq. Mandaqui	64	240.000,00	3.750,00
9	Pq. Mandaqui	75	280.000,00	3.733,33

10. FATORES DE CORREÇÃO

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

Fator Depreciação: Todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes a idade e estado de conservação comparados ao avaliando.

PERITA JUDICIAL

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

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nro	Bairro	R\$/m2	F.O.	R\$/m2 Tratado
1	Pq. Mandaqui	3.666.66	0,90	3.299,99
2	Pq. Mandaqui	4.400,00	0,90	3.960,00
3	Pq. Mandaqui	3.866,66	0,90	3.479,99
4	Pq. Mandaqui	3.933,33	0,90	3.539,99
5	Pq. Mandaqui	4.133,33	0,90	3.719,99
6	Pq. Mandaqui	4.000,00	0,90	3.600,00
7	Pq. Mandaqui	3.666.66	1,00	3.666.66
8	Pq. Mandaqui	3.750,00	1,00	3.750,00
9	Pq. Mandaqui	3.733,33	1,00	3.733,33

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 9 elementos de referência resulta em R\$ 3.638,88/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 3.638,88/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 10% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

R\$
$$3.638,88 / m^2 x 1,10 = R$ 4.002,76 / m^2$$
 (limite máximo)
R\$ $3.638,88 / m^2 x 0,90 = R$ 3.274,99 / m^2$ (limite mínimo)

Nr⁰	Bairro	R\$/m2 Tratado
1	Pq. Mandaqui	3.299,99
2	Pq. Mandaqui	3.960,00
3	Pq. Mandaqui	3.479,99
4	Pq. Mandaqui	3.539,99
5	Pq. Mandaqui	3.719,99
6	Pq. Mandaqui	3.600,00
7	Pq. Mandaqui	3.666.66
8	Pq. Mandaqui	3.750,00
9	Pq. Mandaqui	3.733,33

Desta forma, verificou-se que nenhum elemento de referência deve ser excluído.

PERITA JUDICIAL

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

Portanto, média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 9 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 3.638,88 / m².

Portanto:

75,28 m² (área útil)

x R\$ 3.638,88 / m² (média tratada)

= R\$ 273.934,88

ou R\$ 274.000,00 por arredondamento de mercado.

13. AVALIAÇÃO

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

R\$ 274.000,00 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil Reais),

(Data Base: Novembro/2020)

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, admitindo-se possível variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, (-5% ou + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

PERITA JUDICIAL

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

14. VALOR MÍNIMO PARA LEILÃO

O valor de mercado do imóvel foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes criteriosamente selecionados, sendo procedida a homogeneização dos dados obtidos.

No entanto, levando em consideração todo o exposto no trabalho realizado e a situação de alienação do imóvel, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada "liquidação forçada", prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT, conforme segue:

"3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado."

Desta forma, e também em atendimento ao determinado na página 583 do Processo Judicial, esta Perita Judicial, diante da conclusão do presente estudo, sugere um percentual para fixação do preço mínimo para alienação do bem penhorado de até 70% do valor avaliado.



PERITA JUDICIAL

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

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

	FICHA DE	VISTORIA DE IN	MÓVEL PA	ARA AVALIAÇ	ÃO
	arcia Rodrigues, 20 – a				-I-f 11 2221 0257
Bairro: Pq. Manda	qui Cidade: São	10/100		2422-140 T e	elefone: 11 2231-0357
Terreno (lote) Terreno (gleba) Outro (especifio	☐ Cas	Tipo de artamento sa	□ E	scritório (sala) scritório (andar c	☐ Loja corrido)
	Agrup	amento no qual	o imóvel e	está inserido	
	casas [idades comerciais [que): Conjunto Resider] Conjunto habitacion] Loteamento Incial de Apartament	Carrie III (14 m) 18 m). (14 m). (17 m)	s) 🗌 Prédio de	e Apartamentos
		Uso do	imóvel		
Residencial Misto (especifiq Zoneamento: ZM		ercial	☐ Indus	trial	☐ Institucional
		Idade e vida ί	ítil do imá		
Idade (anos): 50				Vid	la útil estimada (anos): 60
		Matrícula			
Número da Matrícu	ıla: 25.809	Ca	rtório de R	egistro: 3º	
-		Áreas do	imóvel	,	Latin Manager and
Área Total: 91,49m	12			Are	a Útil: 75,28m2
	raestrutura disponív		e na regi		
Rede de água Esgoto Coleta de lixo		⊠ Energia ⊠ Telefone ⊠ TV a cabo			inação pública sporte público mentação
		Característica	as do terre	eno	
	Plana Outra (especifique):	Ondulada		Aclive	□ Declive
Forma:	Regular Outra (especifique):	☐ Irregular		Poligonal	☐ Triangular
Orientação: 🛛 N	Norte Outra (especifique):	Sul		Leste	Oeste
Solo:		Argiloso	\boxtimes	Rochoso	Alagadiço
Vegetação: N	Mato (especifique): Mato Dutra (especifique): Te	Pomar		Pasto	Nenhuma
Proteção: 🗌 N	1uro			Divisa com prédic	o Nenhuma
Situação: 🔲 N		Esquina		Três frentes	
	Outra (especifique):				
Padrão construtivo	: Simples	Características Médio	da edific	ação Superior	Fino
Estado de conserva	ação: Nova Regular Necessitand	o de reparos simple o de reparos impor	es tantes	☐ Entre nova e ☐ Entre regular ☐ Entre reparos ☐ Entre reparos	regular e reparos simples simples a importantes importantes e sem valor
Orientação: Edificação no terre	☐ Nascente			☐ Outra (especi	fique):
Edificação no terrei	Lateral esqu		l direita		specifique):
N° de pavimentos:	3		Andar: 2º		
Possui elevadores ? Possui estacioname				ıantos ? - ıantas vagas? -	
Playground		Ginástica	☐ Jardim	antas vagas: =	Churrasqueira
Piscina	Quadra	The state of the s	☐ Salão d	e festas	Brinquedoteca
Data: 15/10/2020 Identificação: CLAI Fonte: Visita Prese Telefone: 11 99368				(fastort	alipji ()

PERITA JUDICIAL

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 071.431.0448-5

Uso: residência

Local do Imóvel:

R GARCIA RODRIGUES, 20 - A 2 APT 5 ALTO DO MANDAQUI CEP 02422-140 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GARCIA RODRIGUES, 20 - A 2 APT 5 ALTO DO MANDAQUI CEP 02422-140

Contribuinte(s):

CPF 608.637.658-15 ELISABETH GIRASOLI

Dados cadastrais do terreno:

53.520 Testada (m): 0.00 Área incorporada (m²): Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 0,0014 53.520

Área total (m²):

Dados cadastrais da construção:

92 Padrão da construção: 2-C Área construída (m²):

Área ocupada pela construção (m²): 25.864

Ano da construção corrigido: 1970

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 1.033,00 - da construção: 1.663,00

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

123.927,00 - da área incorporada: - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 59.669,00 183.596,00 Base de cálculo do IPTU:

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 2020.

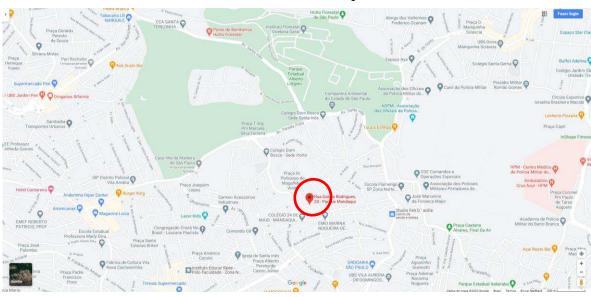
> Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/08/2020, em

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

PERITA JUDICIAL

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



MAPA DE USO DO SOLO - Resid. Vertical Baixo Padrão



PERITA JUDICIAL

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

MAPA DE ZONEAMENTO - Zona Mista



LOGRADOURO DE SITUAÇÃO, FACHADA e PORTARIA – Rua Garcia Rodrigues, 20











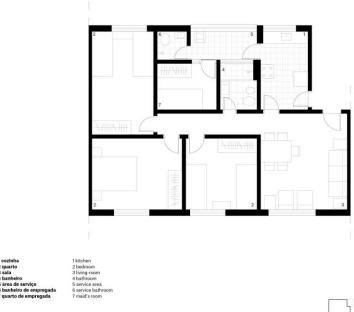
PERITA JUDICIAL

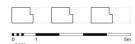
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410 claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Porta de Entrada do apartamento nº 5



Planta do Imóvel - apartamento padrão 3 dormitórios no "Conjunto dos Bancários"







PERITA JUDICIAL

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

16. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

Amostra 1

Endereço:	Rua Mussa Kurai	Rua Mussa Kuraien, 110 apto 7 – Conjunto dos Bancários – Cj. Resid. Santo Antonio					
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paulo			Estado: SP	
Tipo:	Apartamento	Dormitório	os:	3	Vagas:	0	
Área privativa:	75 m2						
Situação:	Oferta						
Valor de Venda:	275.000,00	Data: Out/2	20	Fonte:	Sra. Ma Amavi I 11 223	móveis	
Imagem:						_	



Amostra 2

Endereço:	Rua Mussa Kurai	en, 133 apto 5 – Conjur	to dos Bancár	ios – Cj. Resid. Santo Antonio
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade: São Pa		Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas: 0
Área privativa:	75 m2			<u> </u>
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	330.000,00	Data: Out/20	Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466



PERITA JUDICIAL

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

Amostra 3

Endereço:	Rua Coronel João	<u>o da Silva Feijó, 358 apto 2 – Cj. dos Bancários – Cj. Resid. Santo Antor</u>			
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paul	0	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitóri	os:	3	Vagas: 0
Área privativa:	75 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	290.000,00	Data: Out/	/20	Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466

Amostra 4

Endereço:	Rua Domingos Gue	des Cabral.	213 apto 2 –	Ci. dos Ba	ncários – Cj. Resid. Santo Antonio
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paulo		Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitório	s:	3	Vagas: 0
Área privativa:	75 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	295.000,00	Data: Out/2	20	Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466
Imagem:					

PERITA JUDICIAL

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

Amostra 5

Endereço:	Rua Coronel João	o da Silva Feijó	, 308 apto 8	Cj. dos E	ancários – Cj. F	Resid. Santo Antonio)
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paulo)	Est	ado: SP	
Tipo:	Apartamento	Dormitório	os:	3	Vagas: 0		
Área privativa:	75 m2						
Situação:	Oferta						
Valor de Venda:	310.000,00	Data: Out/2	20	Fonte:	Sra. Marizild Amavi Imóve 11 2231-146	eis	
luca mana.		•			•		

Imagem:



Amostra 6

7					
Endereço:	Rua Domingos G	uedes Cabral, 3	332 apto 3 – C	j. dos Ba	ncários – Cj. Resid. Santo Antonio
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paulo		Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitório	os: 3	3	Vagas: 0
Área privativa:	75 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	300.000,00	Data: Out/2	20 F	Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466
Imagem:		•			•

Imagem:



PERITA JUDICIAL

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

Α	m	O	S	tr	а	7

Endereço:	Rua Celina Guinle de Paula Machado, 89 apto 5 – Cj. dos Bancários – Cj. Resid. Sto Antonio					
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	de: São Paulo Estado: SP			Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:		3	Vagas:	0
Área privativa:	75 m2					
Situação:	Vendido					
Valor de Venda:	275.000,00	Data: Out/20		Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466	
Imagem:	Imagem não fornecida					

Amostra 8

Endereço:	Rua Mussa Kuraiei	Rua Mussa Kuraien, 159 apto 2 – Conjunto dos Bancários – Cj. Resid. Santo Antonio					
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	São Paulo)		Estado: SP	
Tipo:	Apartamento	Dormitório	s:	2	Vagas:	0	
Área privativa:	64 m2						
Situação:	Vendido						
Valor de Venda:	240.000,00	Data: Out/20		Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466		
Imagem:		Imagem não fornecida					

Amostra 9

Endereço:	Rua Salvador Tol	Rua Salvador Tolezano, 323 apto 5 – Conjunto dos Bancários – Cj. Resid. Santo Antonio					
Bairro:	Pq. Mandaqui	Cidade:	ade: São Paulo			Estado: SP	
Tipo:	Apartamento	Dormitório	os:	3	Vagas:	0	
Área privativa:	75 m2						
Situação:	Vendido						
Valor de Venda:	280.000,00	Data: Out/20		Fonte:	Sra. Marizilda Amavi Imóveis 11 2231-1466		
Imagem:		Imagem não fornecida					

17. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- Formação Profissional: Formada em Propaganda e Marketing pela Faculdade de Comunicação Social Cásper Líbero, especializada em Marketing Imobiliário. Corretora de Imóveis em 2012. Curso Técnico em Perícia / Avaliação Imobiliária em 2013.

- Experiência Profissional:

- Corretora de Imóveis: Atuando no ramo imobiliário na compra e venda de imóveis (residenciais, hotelaria e comerciais).

PERITA JUDICIAL

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

- Avaliadora de Imóveis: Inscrita no "CNAI - Cadastro Nacional de

Avaliadores de Imóveis" do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em "Avaliações Imobiliárias".

Membro do "Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias" do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP - Tribunal Judicial do Estado de São Paulo.

- Perita Judicial: Habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis da Comarca de São Paulo.
- Assistente Técnico Judicial: Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.

18. ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina e certifica este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 22 (Vinte e Duas) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 03 de Novembro de 2020.

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