

**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

**AO JUÍZO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP****Processo nº 1060509-80.2014.8.26.0100**

**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe de Execução de Título Extrajudicial, tendo como exequente ITAÚ UNIBANCO S.A. e como executada CTA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA., em atenção a r. **decisão de fls. 340**, na qual recebeu o encargo de avaliar **dois imóveis** urbanos residenciais, quais sejam, os **apartamentos duplex de nº 1006 e nº 1007** do Edifício Urbano, localizado na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67, Vila Nova Conceição, Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 04543-120, com 43,870 m<sup>2</sup> de área útil e mais uma vaga para veículo, **cada unidade**, conforme descrito nas Matrículas de Imóvel nº 174.777 e 174.778 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

## LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Processo nº 1060509-80.2014.8.26.0100

17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo / SP

NOVEMBRO / 2019



EDIFÍCIO URBANO

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

## RESUMO

### IMÓVEL 1

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67, **apartamento duplex nº 1006**

Edifício Urbano Duplex

Vila Nova Conceição

Subdistrito do Jardim Paulista

São Paulo / SP

CEP 04543-120

### IMÓVEL 2

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67, **apartamento duplex nº 1007**

Edifício Urbano Duplex

Vila Nova Conceição

Subdistrito do Jardim Paulista

São Paulo / SP

CEP 04543-120

### OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Valor para Venda à Vista)

### FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1060509-80.201.8.26.0100 da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo / SP

### DATA DA VISTORIA:

18 de novembro de 2019

### VALOR DA AVALIAÇÃO:

- **IMÓVEL 1:** R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)
- **IMÓVEL 2:** R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

## 1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região), habilitada como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “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 extra-judicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 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.*

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

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 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, qualquer 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 Parecer Técnico 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

Os dois imóveis, objetos de estudo deste Parecer Técnico, foram considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, sendo possuidores de documentação pública legalizada.

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

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Os imóveis foram vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

acabados e concluídos, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

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

### 3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar 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 e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

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 desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, 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 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.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

## 4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer 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 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula de Imóvel nº 175.777 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexadas nos autos do processo judicial às fls. 327 e seguintes)
- Matrícula de Imóvel nº 175.778 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexadas nos autos do processo judicial às fls. 332 e seguintes)

## 6 – VISTORIA

A vistoria ao local dos dois imóveis foi realizada no dia 18 de novembro de 2018, data na qual a Perita Judicial foi acompanhada pelo Dr. Renan Martins, advogado da parte exequente.

No entanto, ao interfonar para as unidades que iam passar pela avaliação, o Sr. Paulo Sergio Ferreira dos Santos (Gerente Predial) não obteve resposta, concluindo que não havia ninguém nos imóveis.

Foi então solicitado que ao mesmo liberasse acesso a uma unidade semelhante para ser usada como “imóvel paradigma”.



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

Na ocasião, também obtive a informação de que as unidades avaliadas, apesar de possuírem matrículas de imóveis individualizadas, haviam sido unificadas fisicamente.

Por essa razão, optou-se pela elaboração de **um único laudo com dois valores** ao invés de dois laudos separados, pois do ponto de vista do mercado imobiliário eventuais adquirentes preferirão manter as unidades conjugadas.

A opção pela elaboração de um único laudo com dois valores, se faz necessária pelo fato de que na prática trata-se de um único espaço de uso como moradia, já adaptado para esse fim.

Desta forma, a vistoria interna foi realizada nas unidades nº 2003 e 2004 localizadas no 20º pavimento, sendo consideradas como “imóvel paradigma”, em razão de possuírem as mesmas características de metragem e de disposição interna, **e principalmente por serem também unidades conjugadas**, ou seja, foram unificadas mediante a fechamento de uma das portas de acesso, eliminação de parede divisória interna, assim como as unidades que seriam avaliadas, segundo as informações do Gerente Predial.

Esta Perita Judicial considera que a impossibilidade da vistoria interna das unidades avaliadas não comprometeu a qualidade da presente avaliação para fins de mercado, sendo dispensada nova diligência para nova vistoria.

**A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT.**

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

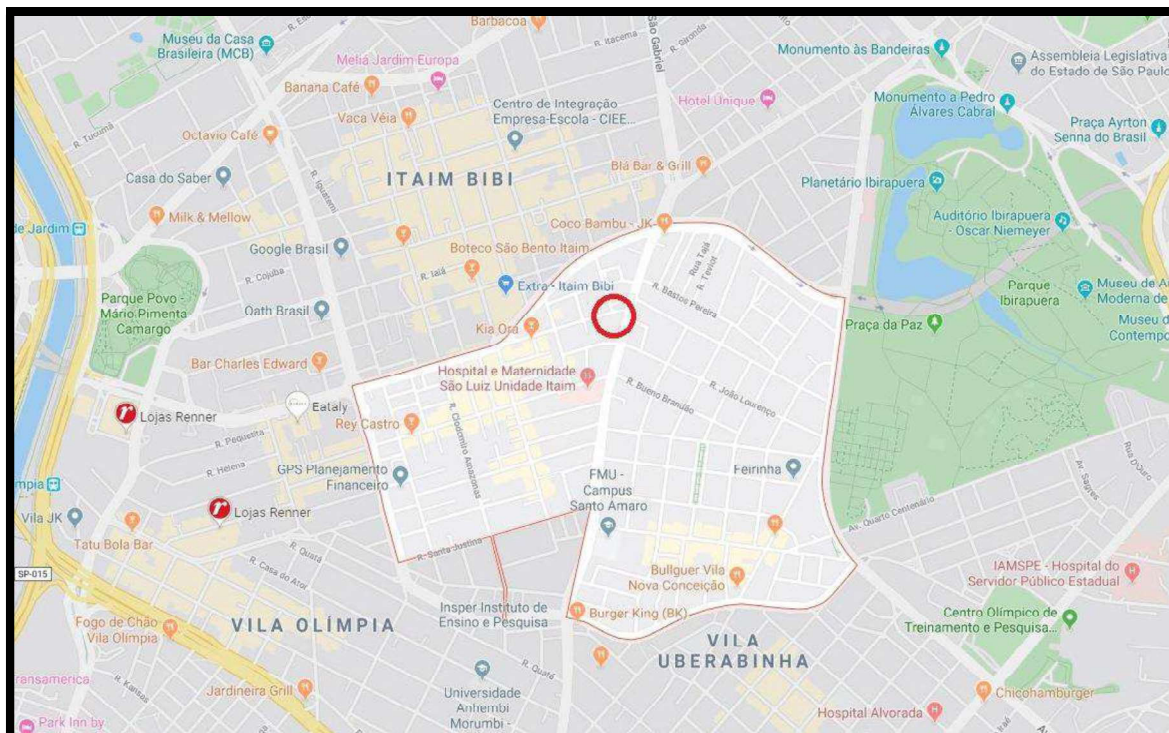
## 7 - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados, apartamentos duplex nº 1006 e 1007, estão situados no 10º e 11º pavimentos do Edifício Urbano, localizado na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67, Vila Nova Conceição, Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo / SP, CEP 04543-120.

Distam cerca de poucos metros da Avenida Santo Amaro, 300 metros da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 700 metros da Avenida República do Líbano e Parque Ibirapuera.

Em relação aos meios de transportes disponíveis na região, destacam-se várias linhas de ônibus que circulam pela Avenida Santo Amaro.

Trata-se de região dotada de todos os melhoramentos públicos e de infraestrutura urbana, com predominância para o uso comercial e de serviços.



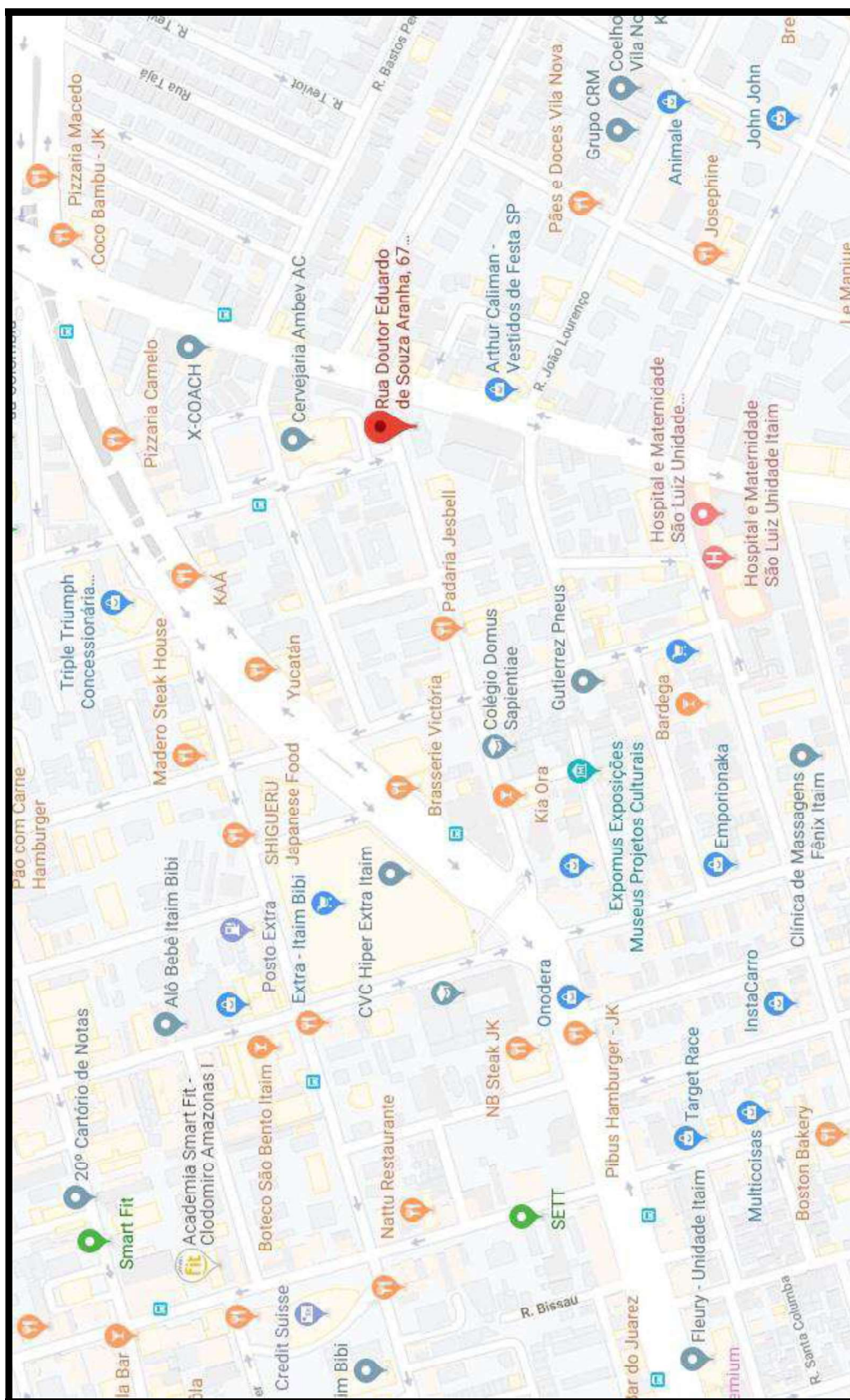
## LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO BAIRRO DE VILA NOVA CONCEIÇÃO

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

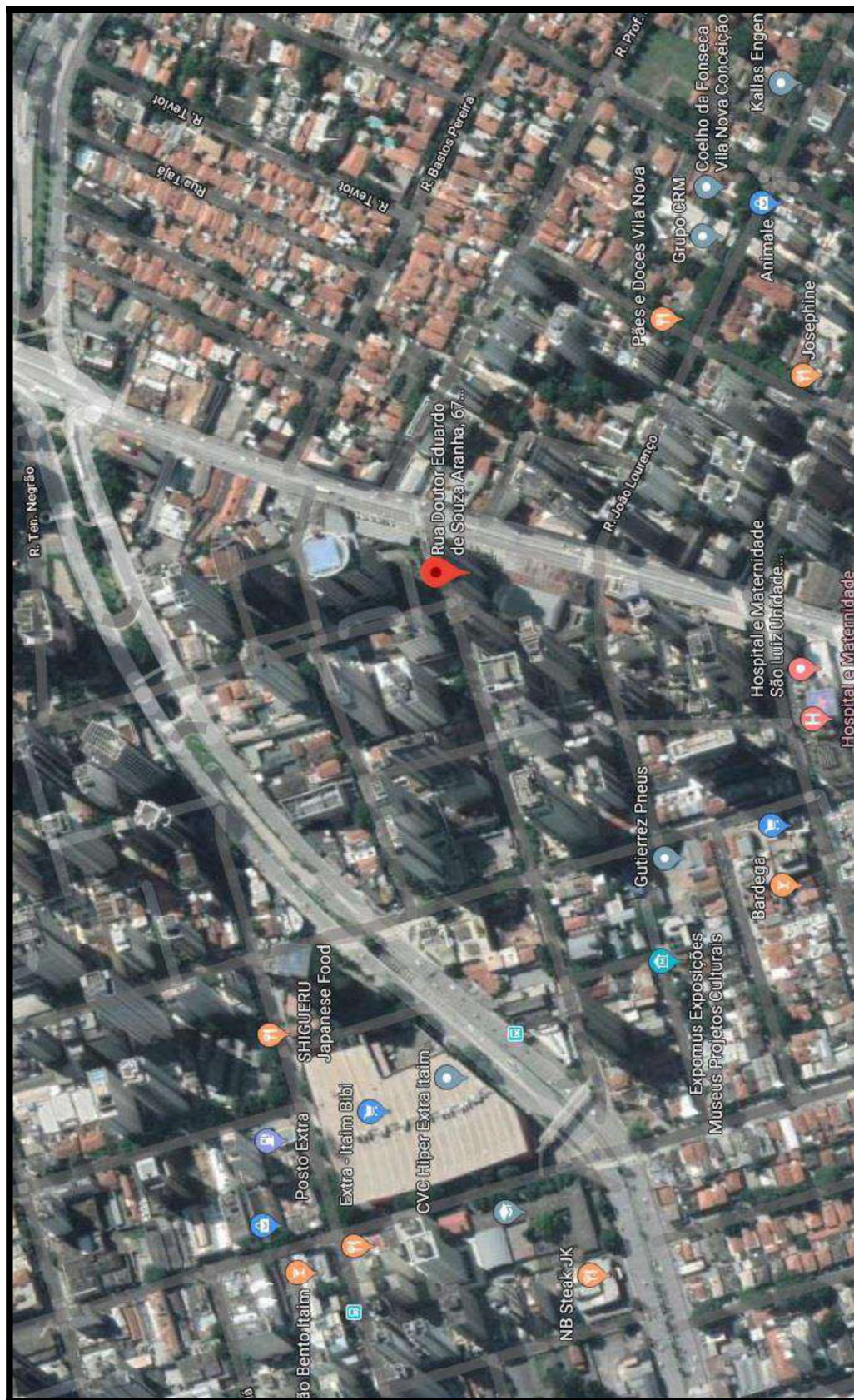


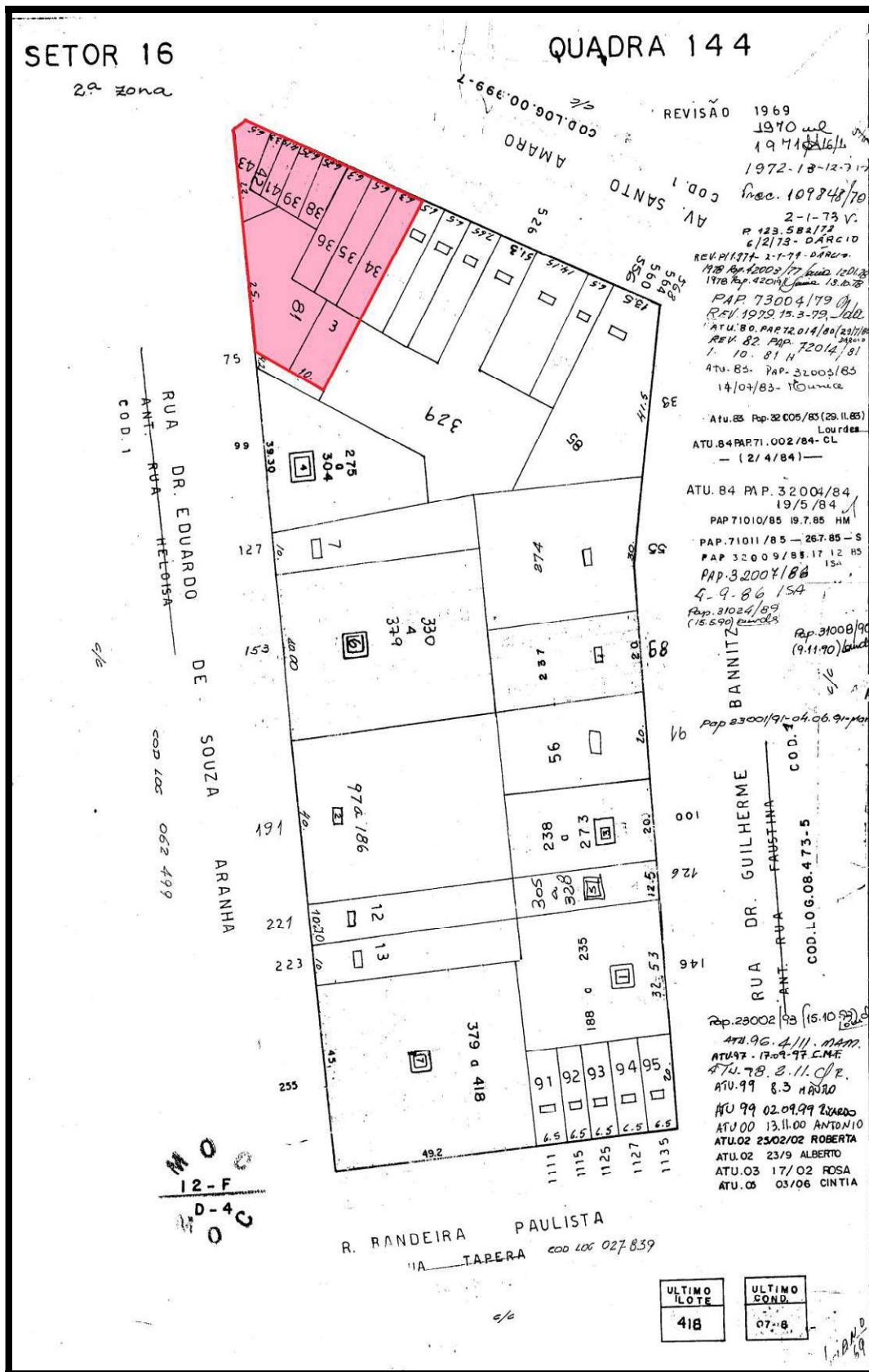
IMAGEM AÉREA DO EDIFÍCIO URBANO

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



QUADRA FISCAL DO EDIFÍCIO URBANO (SETOR 016 – QUADRA 144)

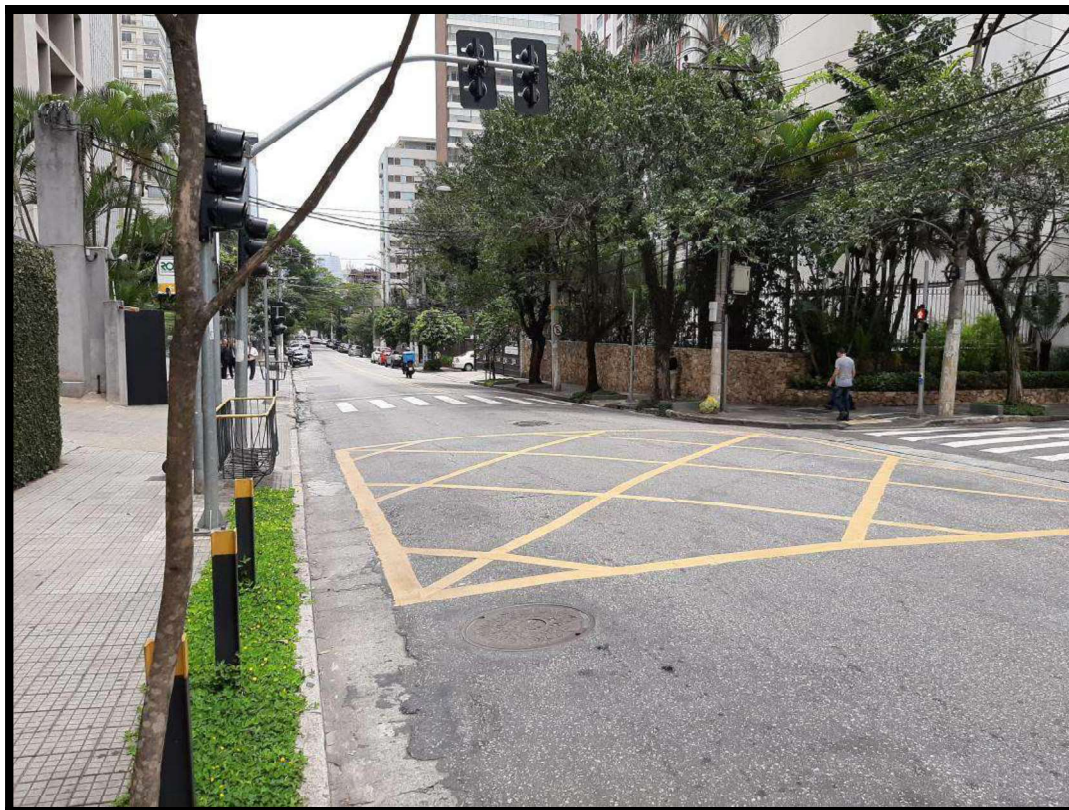
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 16:20, sob o número WJMJ19418635895. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060509-80.2014.8.26.0100 e código 8410F56.

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**RUA DOUTOR EDUARDO DE SOUZA ARANHA**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

## 8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Edifício Urbano é um condomínio edilício composto por uma única torre, com 28 pavimentos (térreo, 24 andares e três subsolos de garagem), sendo seis unidades por andar, servidas por escada e por três elevadores (dois sociais e um de serviço).

Trata-se de um condomínio com toda infraestrutura de segurança e de lazer, incluindo jardins, bicicletário, aquecimento central, espaço gourmet, espaço zen, gerador, hidromassagem, lavanderia coletiva, piscina aquecida, sala de ginástica, vestiário, cyber café home office, sala de reunião e salão de festas.

O condomínio possui recuo do logradouro, com portaria de segurança 24 horas, aparentando ser bem cuidado e administrado, com idade estimada em torno de 12 anos.



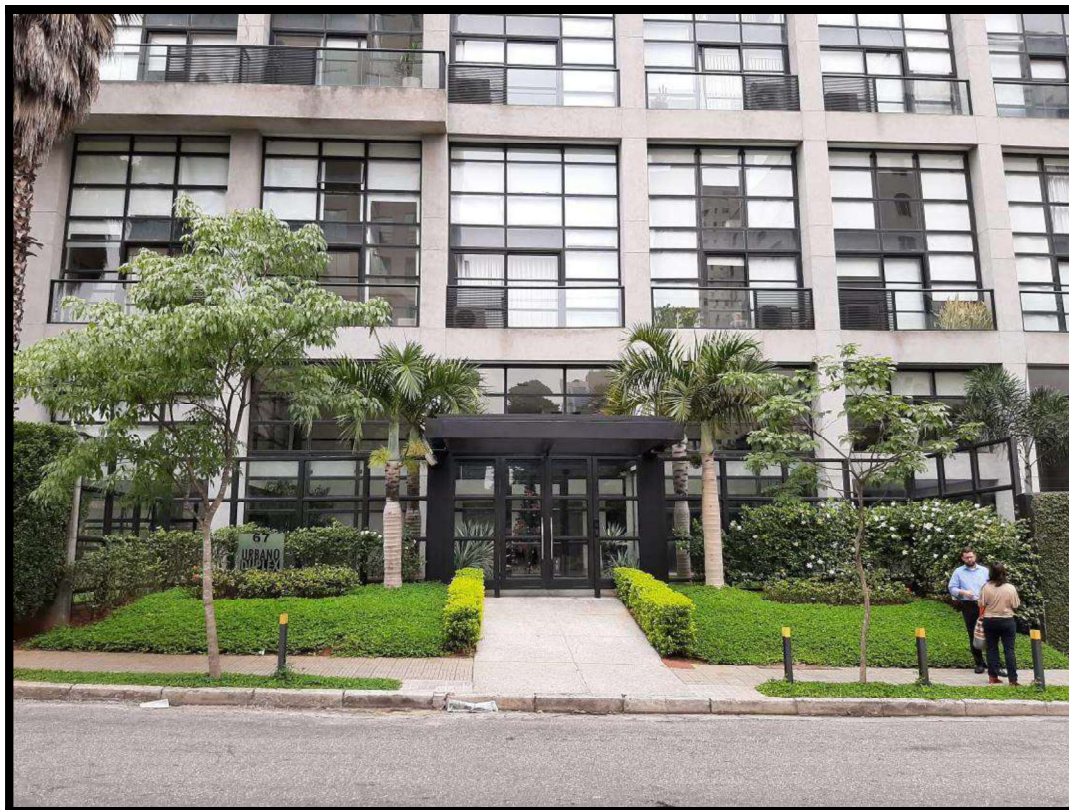
**ENTRADA DO EDIFÍCIO URBANO**

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

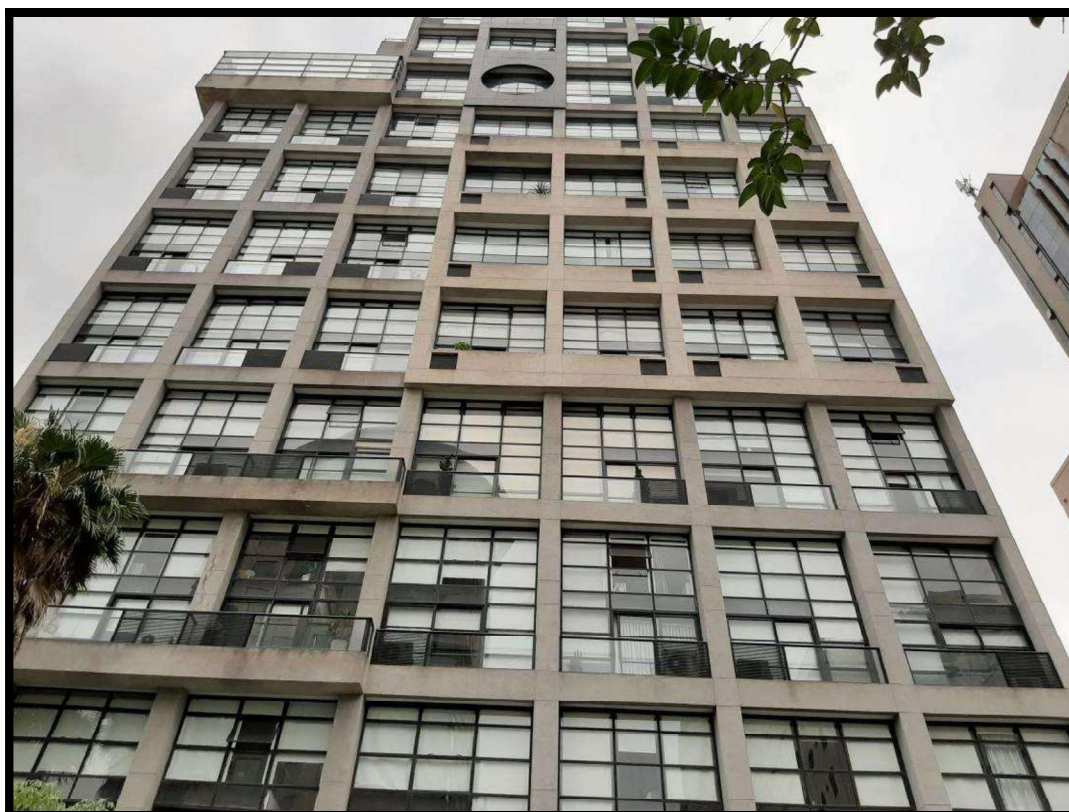
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**FACHADA DO EDIFÍCIO URBANO**



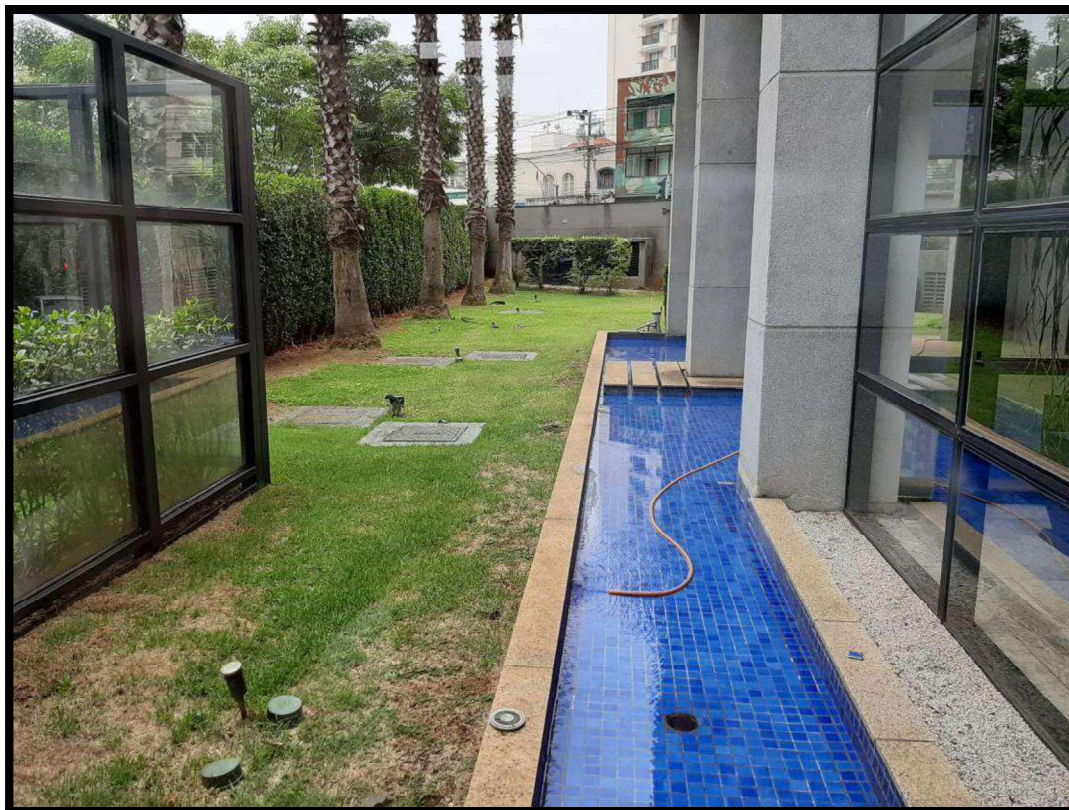


# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – JARDINS e HALL DE ENTRADA**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – SALAS DE ESTAR**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

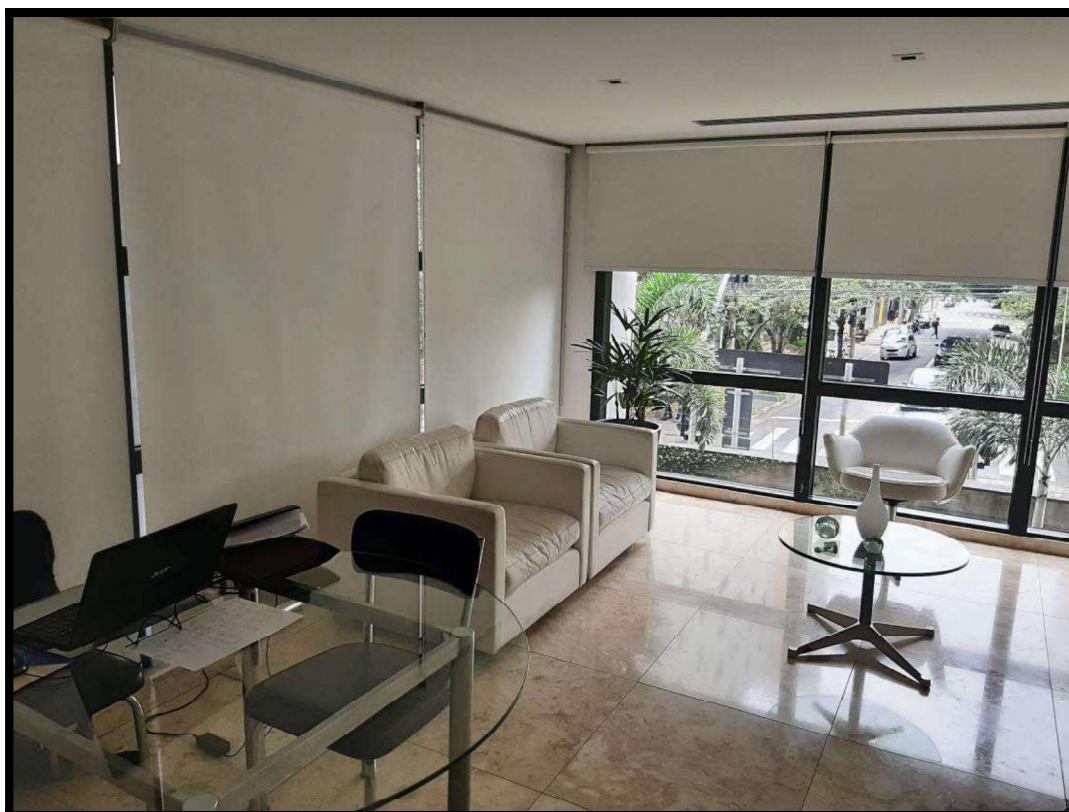
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – SALA DE JANTAR e SALA HOME OFFICE**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

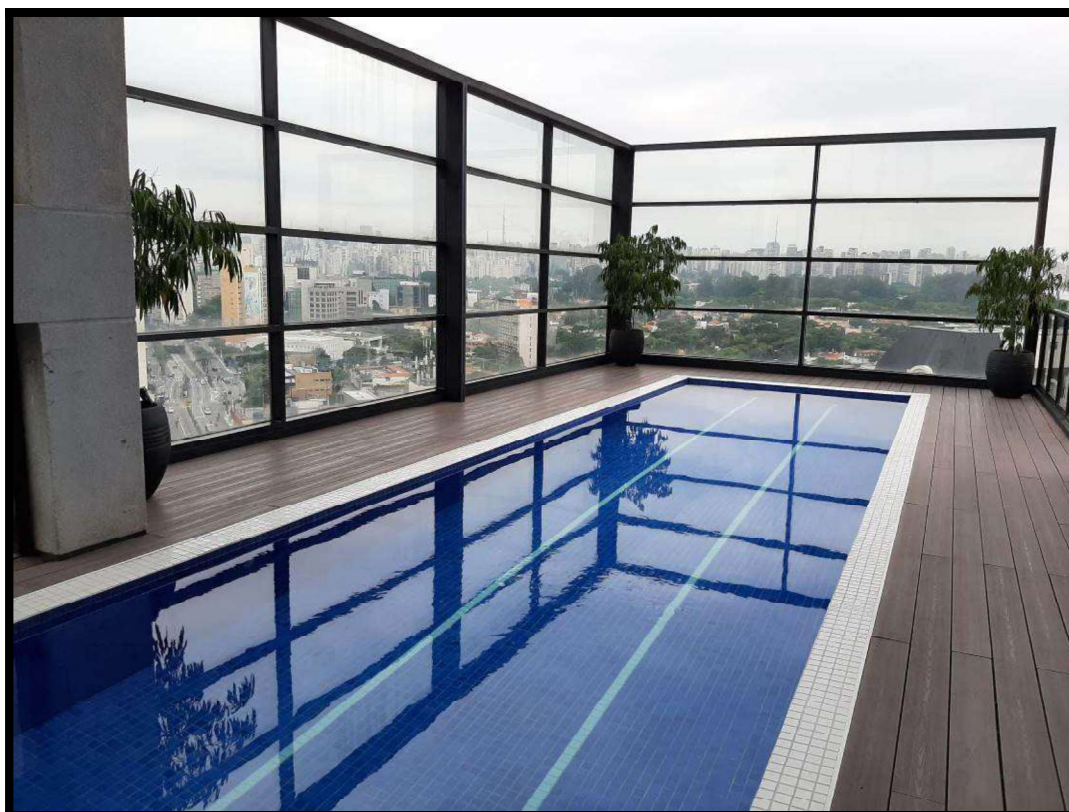
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – SALA DE GINÁSTICA e PISCINA AQUECIDA**

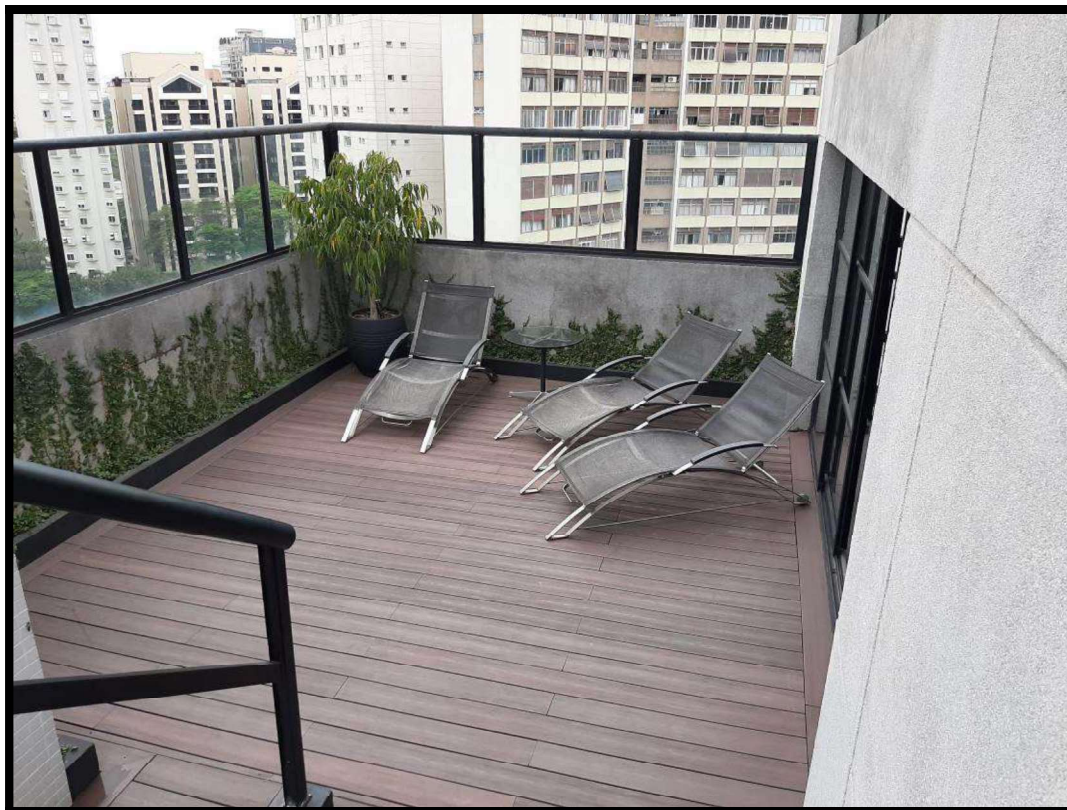


# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – ESPAÇO DE DESCANSO**

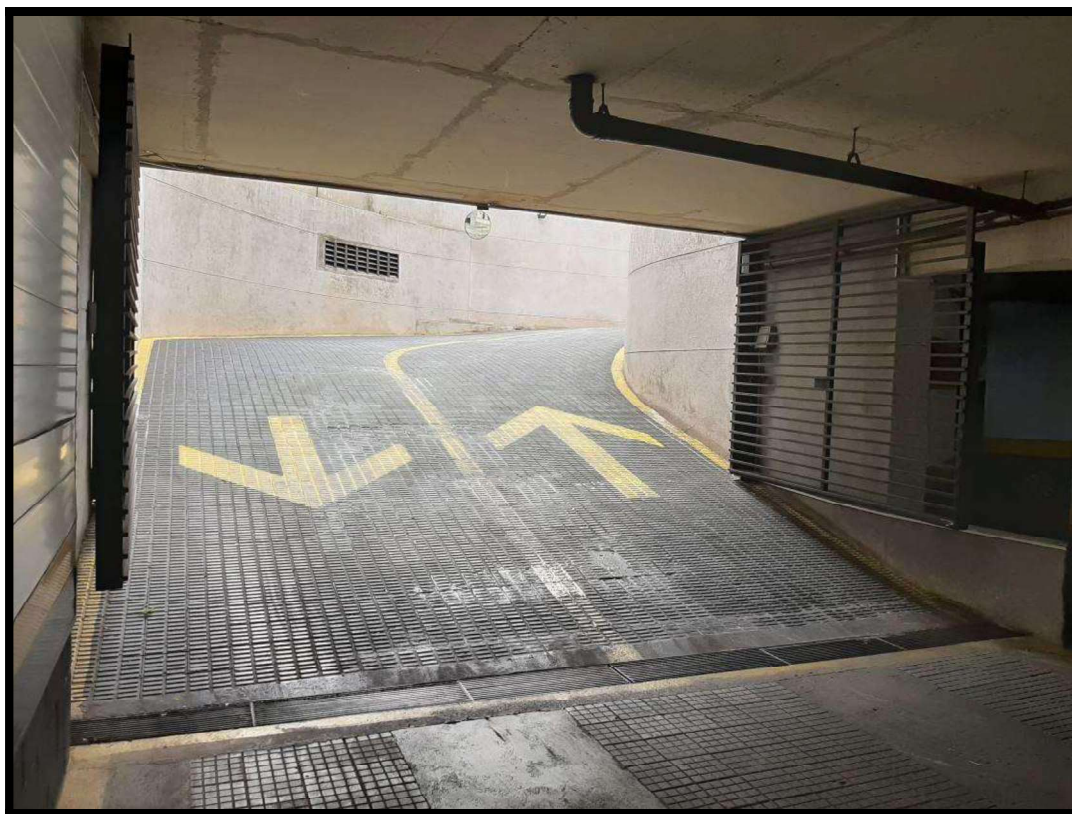


# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

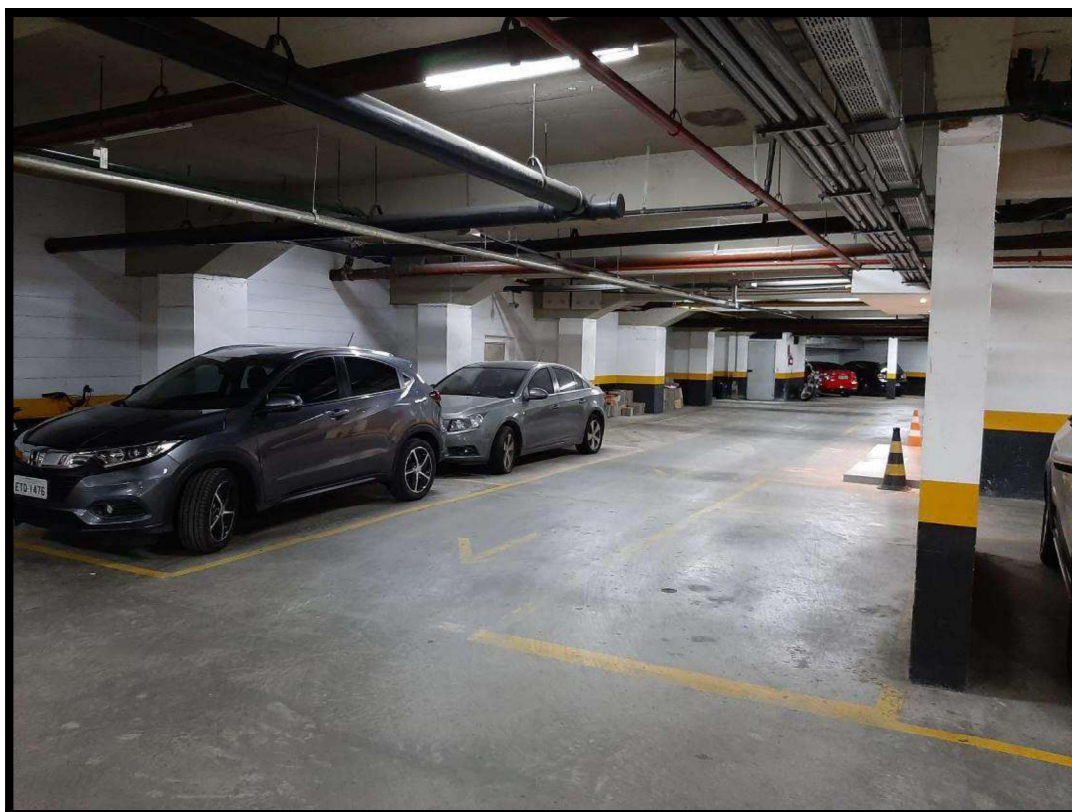
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**ÁREAS COMUNS – GARAGEM NOS SUBSOLOS**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

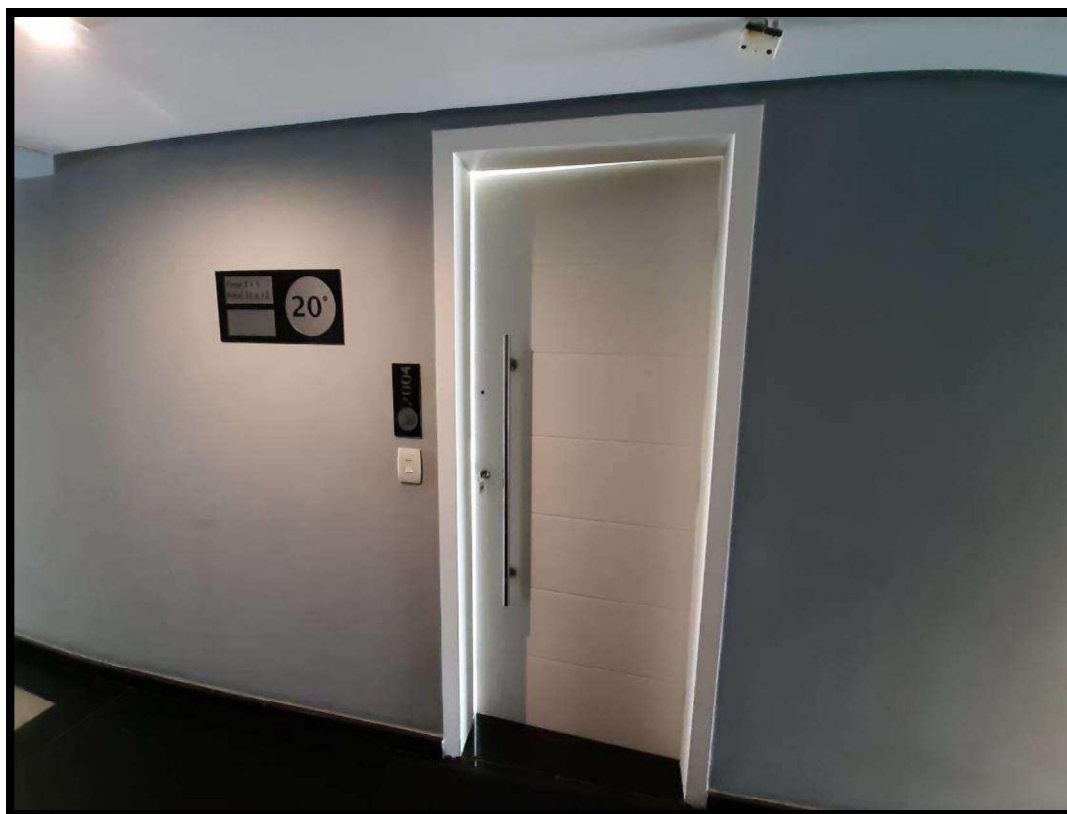
Perita Avaliadora de Imóveis

## 9 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

As unidades em estudo, apartamentos duplex nº 1006 e 1007, estão localizadas no 10º e 11º pavimentos e são denominadas de apartamentos duplex nº 1006 e 1007.

Apesar de não ter sido possível vistoriar as unidades avaliadas, segundo informações do Gerente Predial, as mesmas estão unificadas fisicamente, apesar de possuírem matrículas de imóvel separadas.

A unificação das unidades se deu por meio da eliminação da parede divisória entre as duas, o que resultou em um apartamento duplex composto basicamente por sala, lavabo, cozinha americana, duas suítes e closet, além duas vagas indeterminadas de veículos nos subsolos (uma para cada unidade).



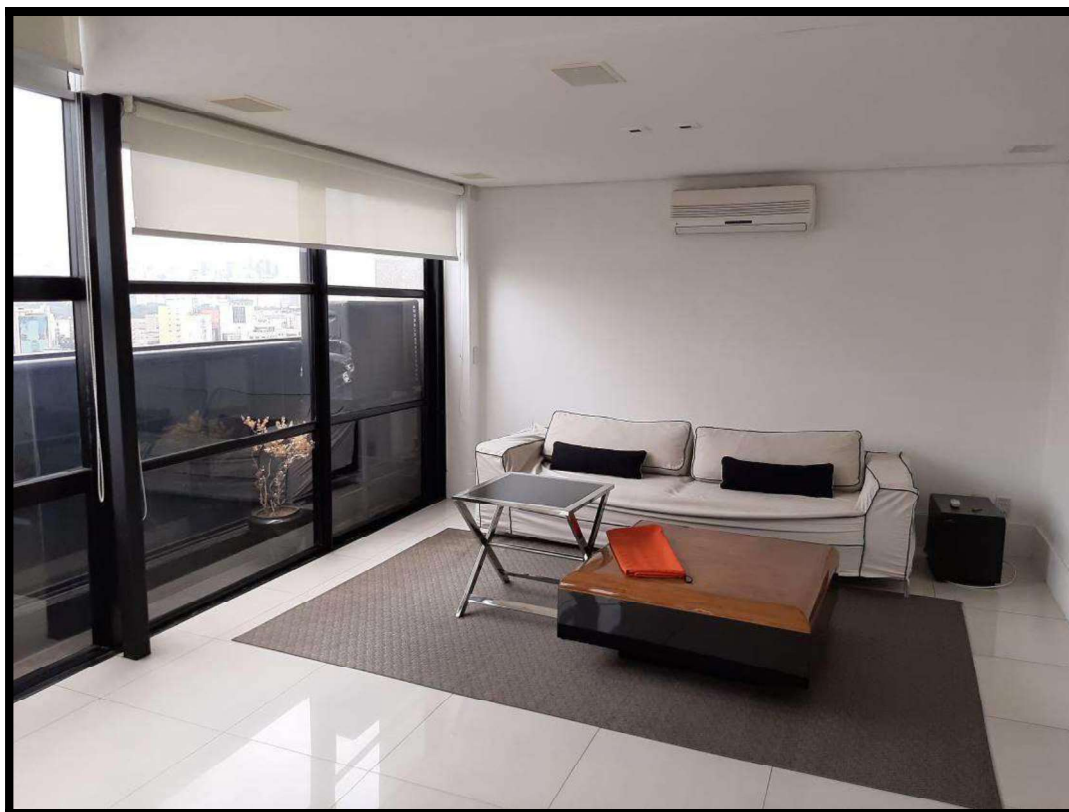
**PORTA DE ACESSO DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS**

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**VISTA INTERNA DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS  
SALA E COZINHA AMERICANA**





# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

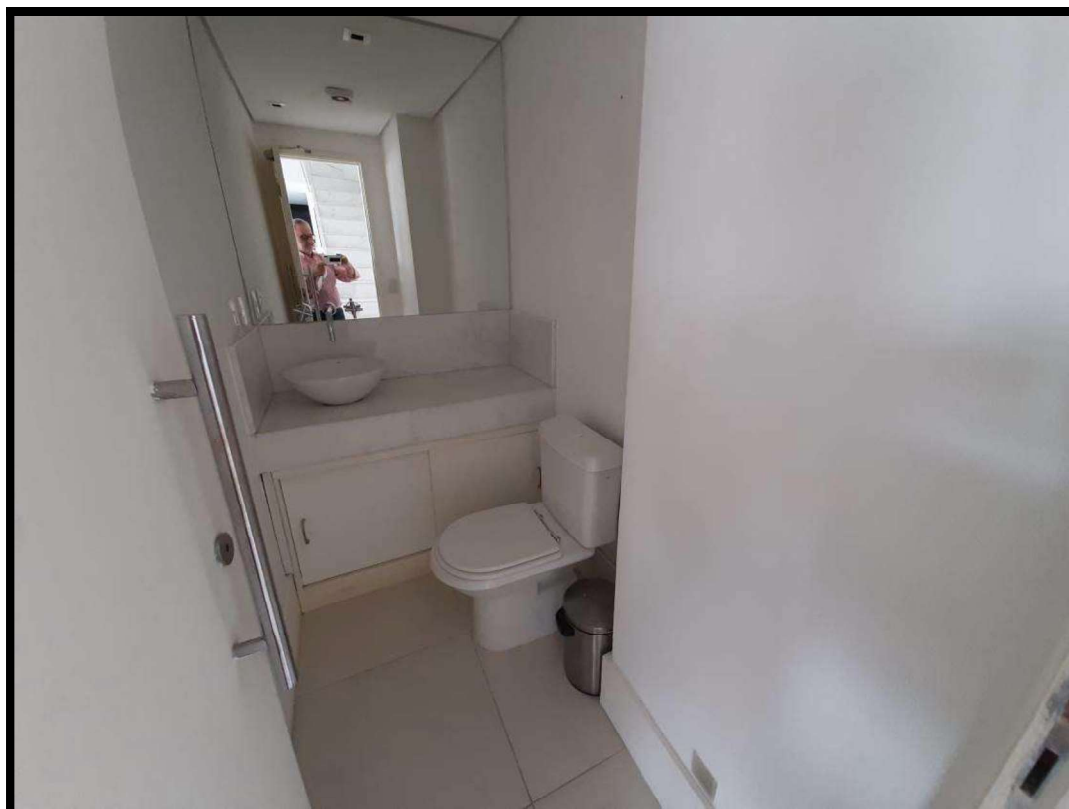
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**VISTA INTERNA DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS  
ESCADA INTERNA E LAVABO**

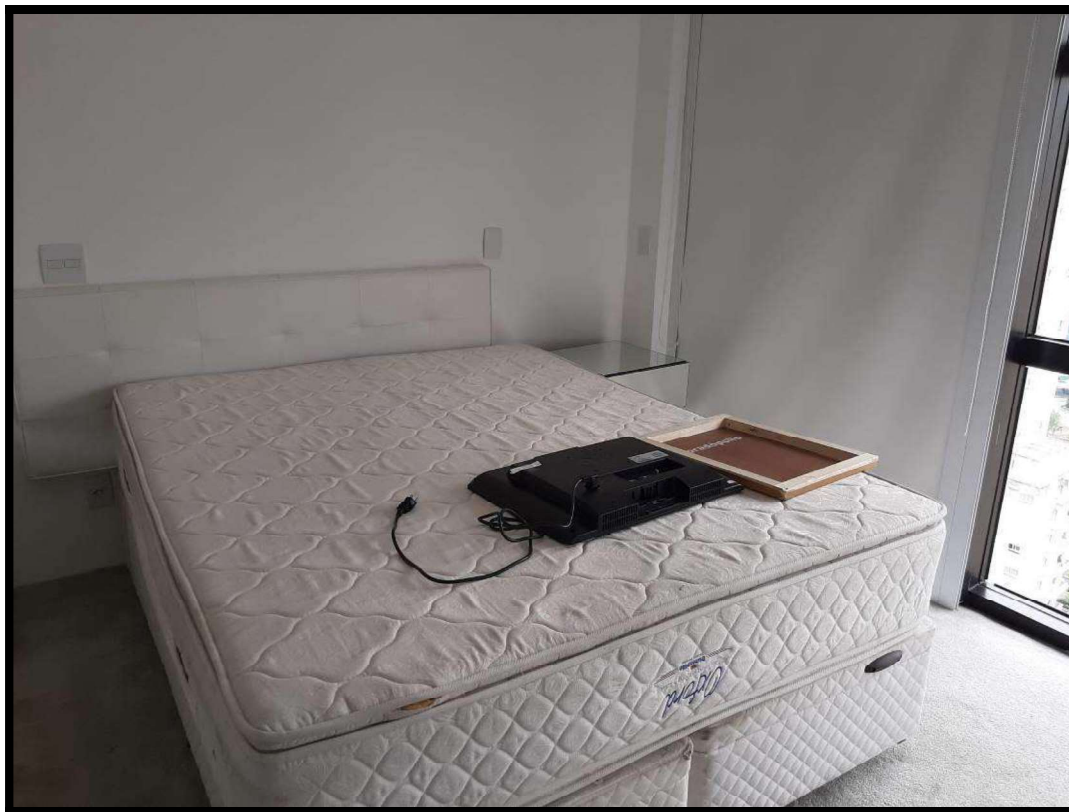


# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

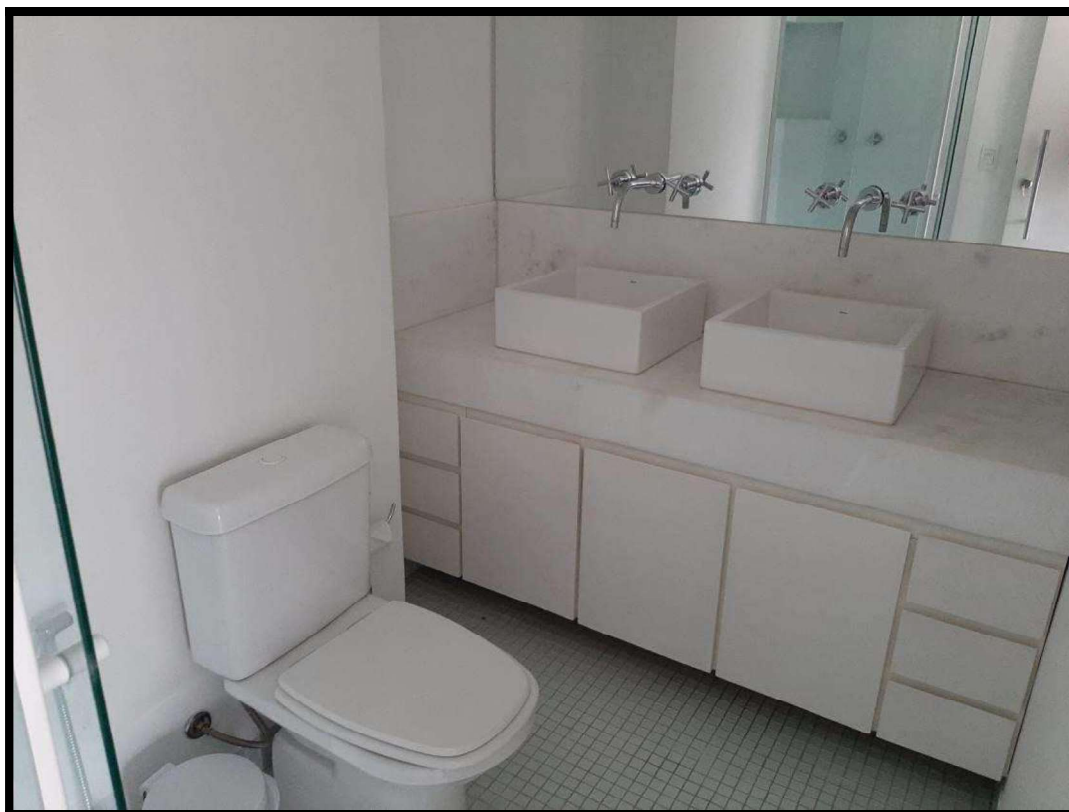
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**VISTA INTERNA DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS  
SUITES**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

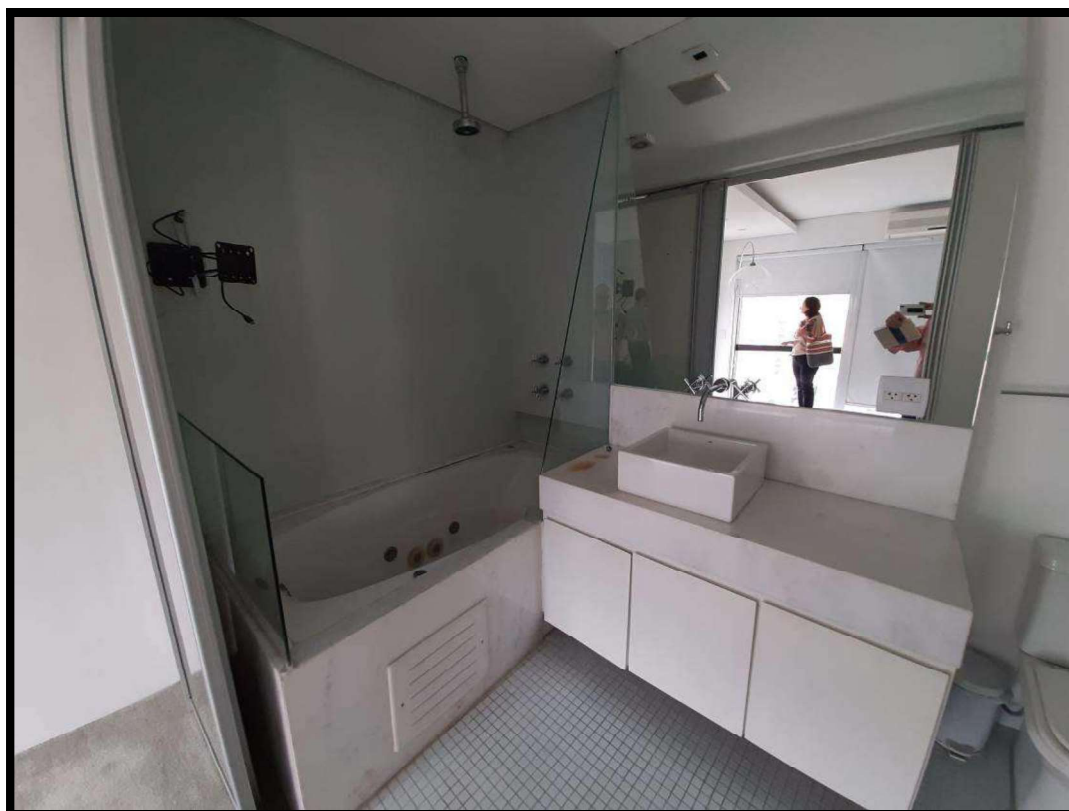
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**VISTA INTERNA DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS  
SUITES**



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



**VISTA INTERNA DAS DUAS UNIDADES PARADIGMAS  
CLOSET e VISTA**

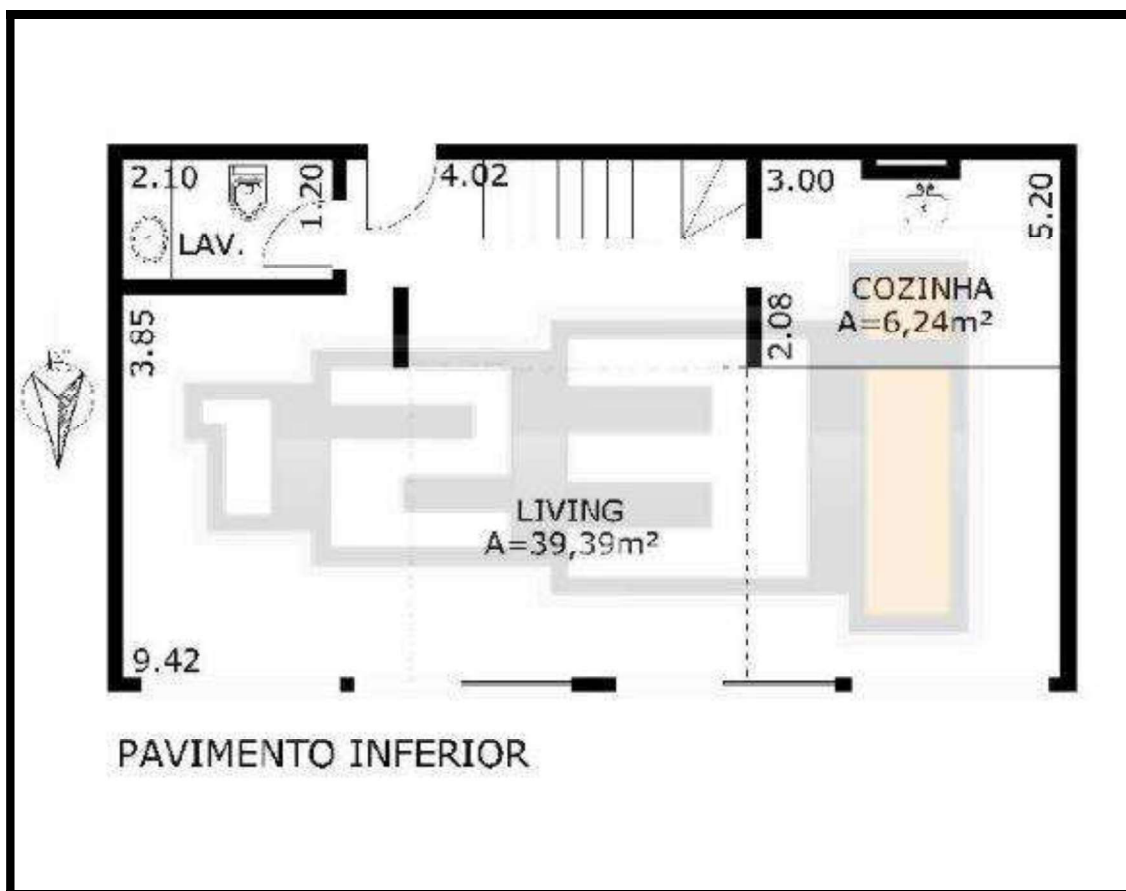


# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

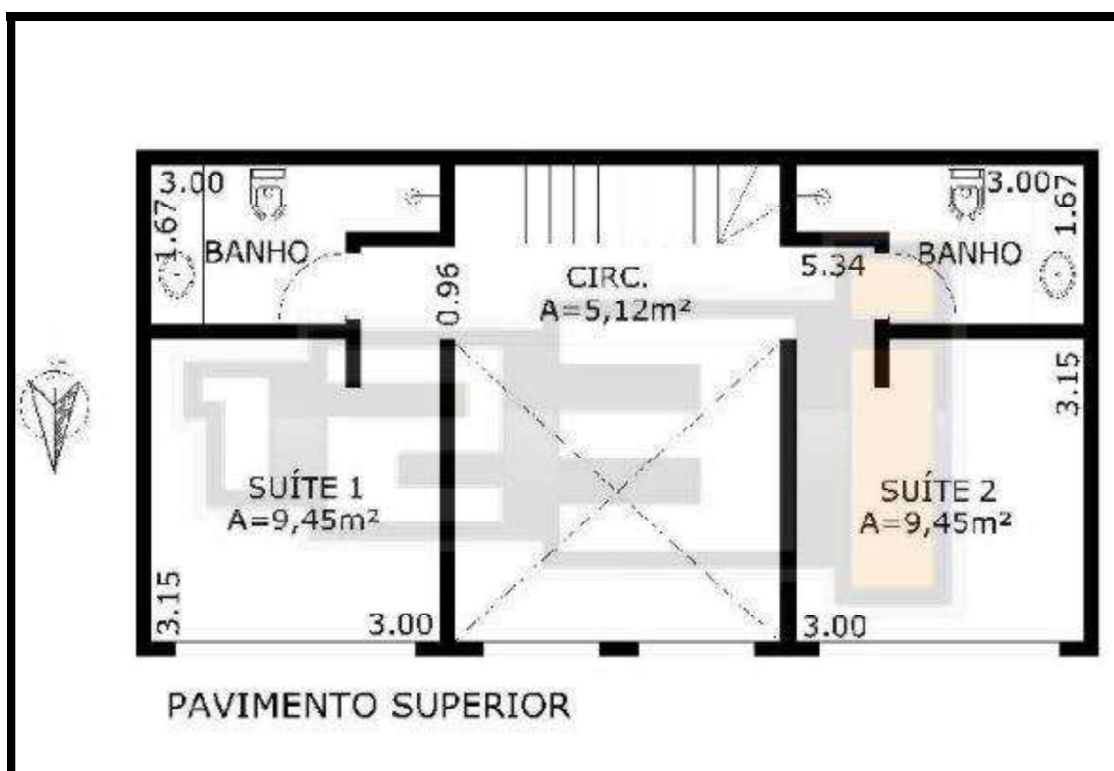
PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis



PLANTA INTERNA



# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

## 10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações das Matrículas de Imóvel, as unidades possuem as seguintes áreas, **cada uma**:

- Área Útil: 43,870 m<sup>2</sup>
- Área Comum de Garagem (01 veículo): 23,260 m<sup>2</sup>
- Área Comum: 31,879 m<sup>2</sup>
- Área Total: 99,009 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 0,7990 %

**Obs.:** Para efeito de avaliação será considerada a **área útil de 43,870 m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada no mercado imobiliário como referência.

## 11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, **todos do tipo duplex e com uma vaga de garagem**, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil de cada imóvel, conforme relação abaixo:

---

### Elemento 01

**Tipo:** Apartamento Duplex

**Endereço:** Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67 – 10º andar

Edifício Urbano Duplex (o mesmo condomínio)

**Área Útil:** 44 m<sup>2</sup>

**Quantidade de Vagas:** 01

**Preço de Venda:** R\$850.000,00

**Fonte:** Rarus Flats Imóveis

Tel.: (11) 3050-7600

**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

**Elemento 02****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67 – 8 ° andar

Edifício Urbano Duplex (o mesmo condomínio)

**Área Útil:** 44 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$795.000,00**Fonte:** Adelino Alves Imóveis

Tel.: (11) 3165-2700

**Elemento 03****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67 – 4 ° andar

Edifício Urbano Duplex (o mesmo condomínio)

**Área Útil:** 44 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$690.000,00**Fonte:** Kalili Imóveis

Tel.: (11) 3539-3000

**Elemento 04****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior nº 610 – 8 ° andar

Edifício Broadway

**Área Útil:** 57 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$742.000,00**Fonte:** Paulo Roberto Leardi Imóveis

Tel.: (11) 3712-9770

**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

**Elemento 05****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior nº 610 – 5º andar

Edifício Broadway

**Área Útil:** 57 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$695.000,00**Fonte:** Antonio Tofaneli Imóveis

Tel.: (11) 5096-4391

**Elemento 06****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Urussui nº 70 – 4º andar

Edifício Flat Time

**Área Útil:** 40 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$610.000,00**Fonte:** Nível A Imóveis

Tel.: (11) 3090-1323

**Elemento 07****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Urussui nº 70 – 6º andar

Edifício Flat Time

**Área Útil:** 40 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$640.000,00**Fonte:** Pinheiro Mello Negócios Imobiliários

Tel.: (11) 3774-5560



**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

**Elemento 08****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Santa Justina nº 411 – 5 ° andar

Edifício Itaim Loft

**Área Útil:** 45 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$690.000,00**Fonte:** Scheid ImóveisTel.: (11) 5523-0177

---

**Elemento 09****Tipo:** Apartamento Duplex**Endereço:** Rua Santa Justina nº 411 – 1 ° andar

Edifício Itaim Loft

**Área Útil:** 45 m<sup>2</sup>**Quantidade de Vagas:** 01**Preço de Venda:** R\$650.000,00**Fonte:** LS Prado ImóveisTel.: (11) 3881-8118

---

**GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

**12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	PREÇO (R\$ / m <sup>2</sup> )
01	R\$850.000,00	0,90	R\$765.000,00	44 m <sup>2</sup>	17.386
02	R\$795.000,00	0,90	R\$715.500,00	44 m <sup>2</sup>	16.261
03	R\$690.000,00	0,90	R\$621.000,00	44 m <sup>2</sup>	14.113
04	R\$742.000,00	0,90	R\$667.800,00	57 m <sup>2</sup>	11.715
05	R\$695.000,00	0,90	R\$625.500,00	57 m <sup>2</sup>	10.973
06	R\$610.000,00	0,90	R\$549.000,00	40 m <sup>2</sup>	13.725
07	R\$640.000,00	0,90	R\$576.000,00	40 m <sup>2</sup>	14.400
08	R\$690.000,00	0,90	R\$621.000,00	45 m <sup>2</sup>	13.800
09	R\$650.000,00	0,90	R\$585.000,00	45 m <sup>2</sup>	13.000

**Obs.:** Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos nove elementos de referência em oferta resulta em R\$13.930 / m<sup>2</sup>.

**13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA e CÁLCULO DE VALOR**

Sobre a média acima encontrada de R\$13.930 / m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% 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:

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

$R\$13.390 / m^2$  (média simples)  $\times 1,30 = R\$17.407$  (limite máximo)

$R\$13.390 / m^2$  (média simples)  $\times 0,70 = R\$9.373$  (limite mínimo)

Constatou-se que todos os nove elementos de referência se encontram dentro dos limites máximo e mínimos do intervalo de discrepância, não sendo necessário qualquer exclusão.

Portanto, o resultado será:

43,870 m<sup>2</sup> (área útil da unidade)

x

$R\$13.390 / m^2$  (preço médio tratado por m<sup>2</sup>)

=

R\$587.419,30

ou **R\$590.000,00 por arredondamento de mercado (para cada unidade)**

## 14 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os imóveis estão inseridos em bairro de classe média-alta, na zona sul da cidade de São Paulo, em condomínio composto por uma única torre, com toda infraestrutura de lazer e segurança.

Tratam-se de dois apartamentos do tipo duplex, conjugados e unidos entre si por meio de eliminação da parede divisória entre eles.

O condomínio se apresenta aparentemente bem administrado e em bom estado de conservação, apesar de sua idade estimada em 15 anos.

Por se tratar de imóveis modificados, em razão da unificação das unidades, os mesmos poderão encontrar alguma dificuldade para venda individual, pois

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

eventuais compradores deverão realizar obras para o retorno da situação original., qual seja, a construção de parede divisória e outras adaptações.

Conclui-se que a melhor opção de venda é em conjunto e no estado em que se encontram, ou seja, conjugados.

Desta forma, os valores consignados ao final deste estudo, levam em conta todas as variáveis atuais do mercado imobiliário, as características encontradas, bem como a localização e o padrão de condomínio no qual os imóveis estão inseridos.

## 15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria aos imóveis, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que os imóveis urbanos residenciais em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamentos duplex nº 1006 e 1007, com uma vaga de garagem coletiva cada um, localizados no 10º andar do Edifício Urbano Duplex, situado na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 67, Vila Nova Conceição, Subdistrito do Jardim Paulista, Município de São Paulo / SP, CEP 04543-120, podem ser **AVALIADOS** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

- IMÓVEL 1 (apartamento nº 1006):

**R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)**

- IMÓVEL 2 (apartamento nº 1007):

**R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)**

# GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO

PERITA JUDICIAL

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877

Perita Avaliadora de Imóveis

---

## 16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **GERALDINA CAMILA CAMPOS CAETANO**, PERITA JUDICIAL, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 51.877 e Perita Avaliadora de Imóveis, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 37 (trinta e sete) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 29 de novembro de 2019

**GERALDINA CAMILA CAMPOS**

*Perita Judicial*

*Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 51.877*