

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE OSASCO / SP**

**Proc. 1017647-76.2019.8.26.0405**

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado avaliador judicial nos autos da ação supra em que **FEMAG FOMENTO MERCANTIL LTDA.** move contra **GA SERVIÇOS DE ENGENHARIA em TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** e **Outro**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

**AVALIAÇÃO**

**I.- DADOS GERAIS**

**LOCAL DO IMÓVEL:** RUA PARNAMIRIM, 110 -  
APARTAMENTO 114

**BAIRRO:** JAGUARÉ

**MUNICÍPIO:** SÃO PAULO

**ESTADO:** SÃO PAULO

**TIPO DO IMÓVEL:** APARTAMENTO RESIDENCIAL

**FINALIDADE:** VALOR DE MERCADO

**DOCUMENTO:** Matrícula 201.492 do 18°.  
RI São Paulo

**DATABASE:** ABRIL / 2020

## **II.- VISTORIA**

A vistoria foi realizada no imóvel "sub-júdice" no dia **03/04/2020**, quando pode-se identificar externamente o apartamento avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

### **II.1. LOCALIZAÇÃO:**

O apartamento avaliando situa-se à **Rua Parnamirim, 110 - apartamento 114** – (11º. Pavimento), no bairro Jaguaré, município de São Paulo – SP. Vide [[FIGURAS Nrs. 01 e 02](#)] - Localização do Imóvel Avaliando.

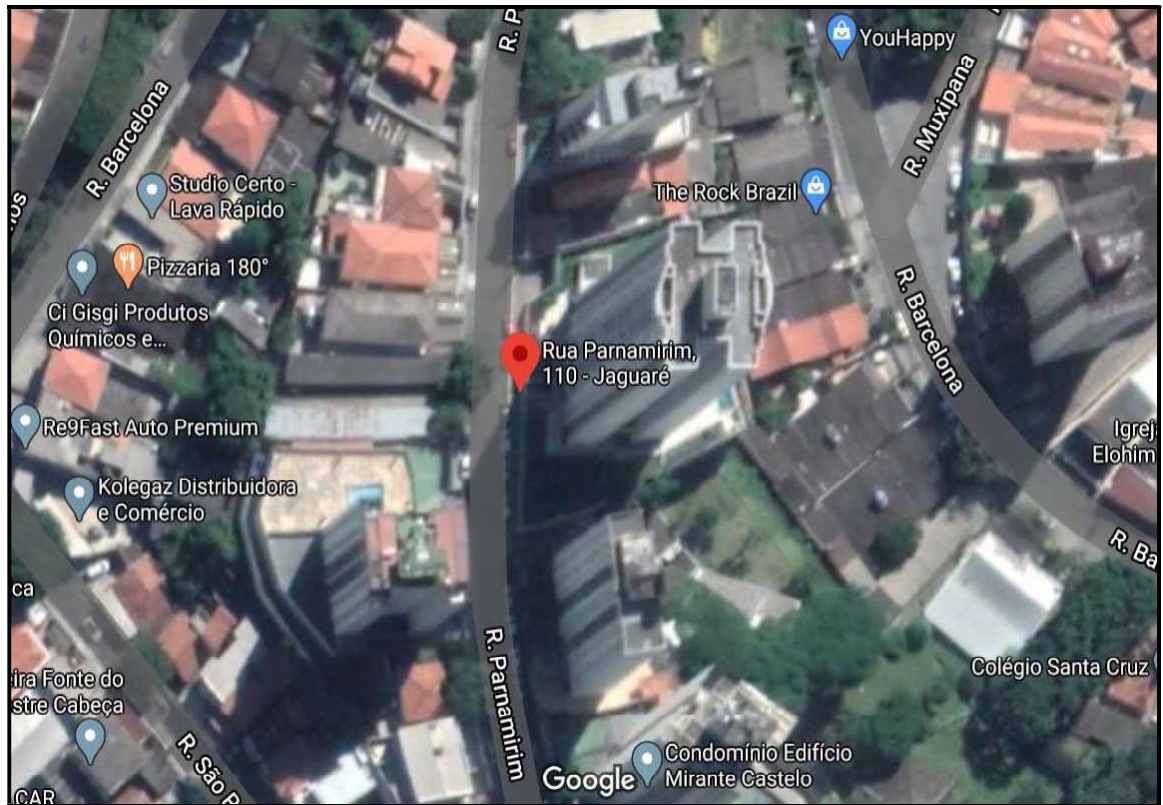
O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**UP Alto do Jaguaré**", composto por 01 Bloco, em amplo terreno com amplas áreas de lazer.

### **II.2. ZONEAMENTO:**

O "**Condomínio UP Alto do Jaguaré**" é tipicamente e exclusivamente residencial, sendo que a região onde se situa, possui zoneamento misto residencial e comercial, sendo esse último de expressão regional.

### **II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:**

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença prédios e residências de padrão médio a bom, existindo ainda pequenos comércios de expressão local.



**FIGURA Nr.01:** Imagem aérea Google do Condomínio onde se situa o imóvel avaliando.



**FIGURA Nr.02:** Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

#### **II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:**

A Rua Parnamirim, se desenvolve sinuosa, em duas mãos, com 12 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação.

#### **II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

#### **II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:**

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pelo próprio logradouro de situação, que liga o imóvel às demais localidades do município de São Paulo e Osasco.

#### **II.7. TOPOGRAFIA:**

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia plana, em formato regular, perfeitamente edificável.

#### **II.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Segundo documento juntado às Fls. 105, qual seja, a [Matrícula Nr. 201.492](#) - do 18º. Registro Imobiliário de São Paulo – vide [[Figura 03](#)] – o imóvel avaliando apresenta :


**Área Privativa:** 82,35 m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 48,335 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 130,685 m<sup>2</sup>

**Fração Ideal no Terreno:** 1,18797

**Garagem:** 01 vaga coberta

		<b>DÉCIM</b>		<b>ITAVO</b>	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS		Bel. Bernardo Oswaldo Francez	
matricula	ficha	São Paulo			
201.492	01	17 de dezembro de 2010			
<p><b>IMÓVEL:</b> O APARTAMENTO número 114, localizado no 11º andar do "CONDOMÍNIO UP ALTO DO JAGUARÉ", situado na RUA PARNAMIRIM número 110, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 82,350m<sup>2</sup>, a área comum de 48,335m<sup>2</sup> (já incluído o direito de estacionamento de 01 veículo de passeio na garagem do edifício), a área total de 130,685m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,18797%, no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p>					

**FIGURA Nr.03:** Matricula do imóvel avaliando com sua respectiva descrição documental.

## II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

### EDIFÍCIO UP ALTO DO JAGUARÉ

Apresenta bloco único, com 2 sub-solos de estacionamento de veículos, pavimento térreo com portaria e equipamentos de lazer, mais 20 pavimentos, com 04 apartamentos por andar.

Como lazer, o condomínio dispõe de quadra poliesportiva, piscina aquecida, churrasqueira, salão de festas, brinquedoteca, academia e amplo playground.

O edifício possui estrutura em concreto, é revestido externamente em reboco pintado a látex acrílico, possui caixilhos de alumínio, sistemas hidráulicos e elétricos de padrão bom. O estado de conservação é bom.

### O APARTAMENTO

Segundo descrição da administração, o apartamento avaliando possui 03 dormitórios (*1 reversível em sala*), com uma suite, sala de estar, mais 02 banheiros, sendo um de empregada, cozinha, área de serviço e sacada.

Dispõe de uma vaga de estacionamento determinada e coberta.

Também segundo a administração, o estado de conservação do apartamento em tela é regular.

**II.10. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:**

**FOTO Nr.01:** *Panorama do Edifício UP ALTO DO JAGUARÉ, onde se situa o apartamento avaliando.*





**FOTO Nr.02:** Detalhe do acesso principal ao Condomínio a partir do logradouro de situação.



**FOTO Nr.03:** Panorama do logradouro de situação com o condomínio à esquerda.



**FOTO Nr.04:** Detalhe da portaria do edifício e seus acabamentos construtivos externos.



**FOTO Nr.05:** Vista da placa indicativa e nominativa do condomínio.



**FOTO Nr.06:** Vista do logradouro e portaria de acesso ao prédio.



**FOTO Nr.07:** Detalhe do acesso de veículos aos dois sub-solos de estacionamento.



**FOTO Nr.08:** Panorama da frente do prédio e portaria de acesso.



**FOTO Nr.09:** Panorama da frente do prédio e portaria de acesso.



**FOTO Nr.10:** Detalhe externo dos acabamentos da fachada do Condomínio UP Alto do Jaguaré.

### III.- AVALIAÇÃO

#### III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

#### III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros e das partes foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;
- O ingresso no interior do imóvel não foi possível face à ausência de pessoas na ocasião da (s) vistoria (s). Apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado regular.

### **III.3. METODOLOGIA:**

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653** – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciantes que valorizam ou depreciam os comparativos.

**III.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:**

Segundo contemporânea pesquisa mercadológica, o preço médio unitário obtido para o apartamento avaliando é de **R\$ 6.138,00** por metro quadrado de **área privativa**, determinado segundo prospecções de mercado, internet, ofertas no condomínio e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região, já tendo sido aplicado sobre tais ofertas o obrigatório **Fator Negociação (Fn = 0,90)** de modo a regularizar a natural sobre-estimativa das ofertas.

Teremos, portanto, para o valor de mercado para apartamento avaliando:

Valor unitário: ..... R\$ 6.138,00 /m2

Área útil do apartamento: ..... 82,35 m2

VT = 82,35 m2 x R\$ 6.138,00 /m2

VT = R\$ 505.464,00

**R\$ 505.000,00**

[ **QUINHENTOS E CINCO MIL REAIS** ]

**DATABASE: ABRIL / 2020**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:04, sob o número WOCO20700785272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017647-76.2019.8.26.0405 e código 5E7677A.



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguaré ·  
Rua Parnamirim

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 82 m<sup>2</sup> por R\$ 530.000** COD. VKK1E1

Rua Parnamirim, 100 - Jaguaré, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

82m<sup>2</sup> 2 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(16\)](#)

**APARTAMENTO A VENDA NO JAGUARÉ / SP (PREÇO ABAIXO) \*\* OPORTUNIDADE \*\***  
OPORTUNIDADE !!!! ANDAR ALTO !

82 m, com 2 dormitórios sendo 1 suite, sala ampliada para dois ambientes (bem espaçosa) com varanda, banheiro social, cozinha, despensa com prateleiras e área de serviço. A sala com carpete de madeira de ótima qualidade e varanda com uma maravilhosa vista, sem nenhum outro prédio na frente. Os dormitórios também com carpete de madeira e armários planejados (assim como em todo apartamento); cozinha espaçosa com armários planejados.

Área de serviço com despensa. Apartamento todo mobiliado, com ar condicionado Split na sala.

Localização: Você estará a aproximadamente a 12 minutos de carro do metrô Butantã, a 2,5km da Estação Villa Lobos- Linha Esmeralda, Shoppings, redes de comércio e também com transporte público de qualidade para as mais diversas regiões de São Paulo. Fácil acesso às Avenidas Faria Lima, Rebouças e Paulista, à Marginal Pinheiros e Marginal Tietê, às rodovias Raposo Tavares, Regis Bitencourt, Castelo Branco e ao Rodoanel, USP e Parque Villa lobos.

Preço R\$ 530.000,00 (Preço para venda rápida!)  
Excelente localização!

Contate direto com Tiago 11 9 6635 3863 / WhatsApp

COMPRA  
**R\$ 530.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
Luiz Tiago Pereira de Mendonça

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informa](#)

(11) 91 VER TE

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01**

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguaré ·  
Rua Parnamirim

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 82 m<sup>2</sup> por R\$ 545.000** COD. REF-AP0668-CELIA

Rua Parnamirim, 0 - Jaguaré, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

82m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

Jaguaré – Vendo lindo apartamento com 82 m<sup>2</sup> de área  
Jaguaré – Vendo lindo apartamento com 82 m<sup>2</sup> de área  
Planta de três dormitórios transformado em dois, com a sala ampliada sendo uma suite, cozinha grande integrada com a sala de jantar, espaçosa sacada pega sol da tarde, lavanderia arejada com varal e janelas grandes, com armários planejados na suite e banheiros, uma vaga de garagem livre e demarcada  
condomínio com excelente estrutura de lazer piscina aquecida academia de ginástica, quadra com grama sintética, salão de jogos com lan house, brinquedoteca, bicicletário e salão de festas totalmente equipado e com churrasqueira. Região farta de comércio – vale a pena agendar visita.  
R\$545.000,00 – quitado liberado para financiamento.  
Agende visita com corretora Célia WhatsApp

COMPRA  
**R\$ 545.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
Mell Negócios Imobiliários Ltda Me

[Quero visita](#)  
[Quero mais inform](#)

(11) 31 VER

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:04, sob o número WOC020700785272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017647-76.2019.8.26.0405 e código 5E7677A.



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguaré · Rua Parnamirim

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 82 m<sup>2</sup> por R\$ 585.000

COD. 12320

Rua Parnamirim - Jaguaré, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

82m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Residencial - Jaguaré  
Excelente apartamento, 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala ampliada para 02 ambientes, cozinha americana, banheiros com box de vidro. 01 vaga de garagem. Localizado próximo as principais vias do bairro e da av. presidente Altino. Fácil acesso a marginais, transporte público, escolas, padarias, parque Villa lobos entre outros.

COMPRA  
**R\$ 585.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
RISTRETTO IMOVEIS

[Quero visita](#)

[Quero mais inform](#)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03**



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguaré · Rua Parnamirim

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 82 m<sup>2</sup> por R\$ 585.000

COD. 12327

Rua Parnamirim - Jaguaré, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

82m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Residencial - Jaguaré  
Excelente apartamento, com móveis planejados, repleto de armários, 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala ampliada para 02 ambientes, cozinha, banheiros com box de vidro e gabinete. 01 vaga de garagem. Localizado próximo as principais vias do bairro e da av. presidente Altino. Fácil acesso a marginais, transporte público, escolas, padarias, parque Villa lobos entre outros.

COMPRA  
**R\$ 585.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
RISTRETTO IMOVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informa](#)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04**

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguaré · Rua Parnamirim

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 82 m<sup>2</sup> por R\$ 551.200

COD. 102122

Rua Parnamirim, 110 - Jaguaré, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

82m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento 2 dormitórios - 82 m<sup>2</sup> - Jaguaré  
Imóvel vazio com armários e pronto para morar. 3ds, sendo que o 3º dormitório foi aberto para a sala deixando a mesma mais ampla. Fácil acesso. Próximo da USP, Extra, Wal Mart, Makro e Shopping Vila Lobos

COMPRA  
**R\$ 551.200**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
Imove Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais inform](#)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05**

#### **IV.- ENCERRAMENTO**

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 20 (vinte) folhas impressas.

O signatário, prestigiado com a honrosa nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 03 de Abril de 2020

**FERNANDO COELHO DE CASTRO**  
**Avaliador Judicial**  
**Crea 153.636/D**