ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

Processo: 0055822-67.2020.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença

Exequente: Levon Krikor Apovian

Executado: Elmast Apovian Pandjarjian

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Índice

1) Apresentação

2) Premissas

3) Localização

4) Vistoria

5) Descrição do imóvel

6) Documentação analisada

7) Método Avaliação

8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária

9) Levantamento Fotográfico

10) Resumo áreas

11) Elementos de referência

12) Tratamento fatores

13) Intervalo de Discrepância

14) Conclusão.....63

15) Encerramento

16) anexo I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juizo.

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, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

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.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel – Rua Caconde nº 323 – Apto: 101 - Jardim Paulista
Matrícula nº: 96.043 – 4º Cartório de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

A perita teve o acompanhamento do Sr. Rubens morador do apartamento e executado , e do Dr. Arão advogado do executado.

O imóvel possui os seguintes ambientes

- salas 02 estar com varanda
- sala jantar/
- lavabo
- copa / cozinha
- área serviço
- 02 quartos empregada / w.c. empreg.
- despensa
- rouparia
- 01 suite máster com / saleta Tv / closed / banheiro SR. e SRA./ varanda
- 02 dormitórios
- 01 banheiro

O imóvel possui 03 vagas de garagem fixas e determinada no 1ss e depósito 1ss.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Descrição de acabamento do imóvel periciado

Sala para 03 ambientes:

Paredes: pintura látex na cor branca;

Piso: assoalho de madeira / mármore bege

Teto: pintura látex pva na cor branca e rebaixo em gesso;

Portas : madeira com pintura

Esquadria: alumínio cor preta

Varanda sala

Paredes: pintura texturizada terra cota

Piso: granito marrom

Teto: pintura látex pva na cor branca e rebaixo em gesso;

Esquadria: alumínio cor preta

Banheiros:

Parede: pintura bege / mármore bege

Piso: mármore bege

Teto: pintura látex pva na cor branca e rebaixo em gesso;

Bancada: mármore bege com cuba de embutir e armário sob a bancada

Esquadria: alumínio cor preta

Quartos:

Parede: pintura látex pva na cor branca;

Piso: carpete laminado de madeira

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio cor preta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Cozinha / Área de serviço / Dep. Empreg.

Parede: fórmica bege clara

Piso: granito marrom

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Tampo pia: mármore bege

Esquadria: alumínio cor preta

Armários em marcenaria planejados

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

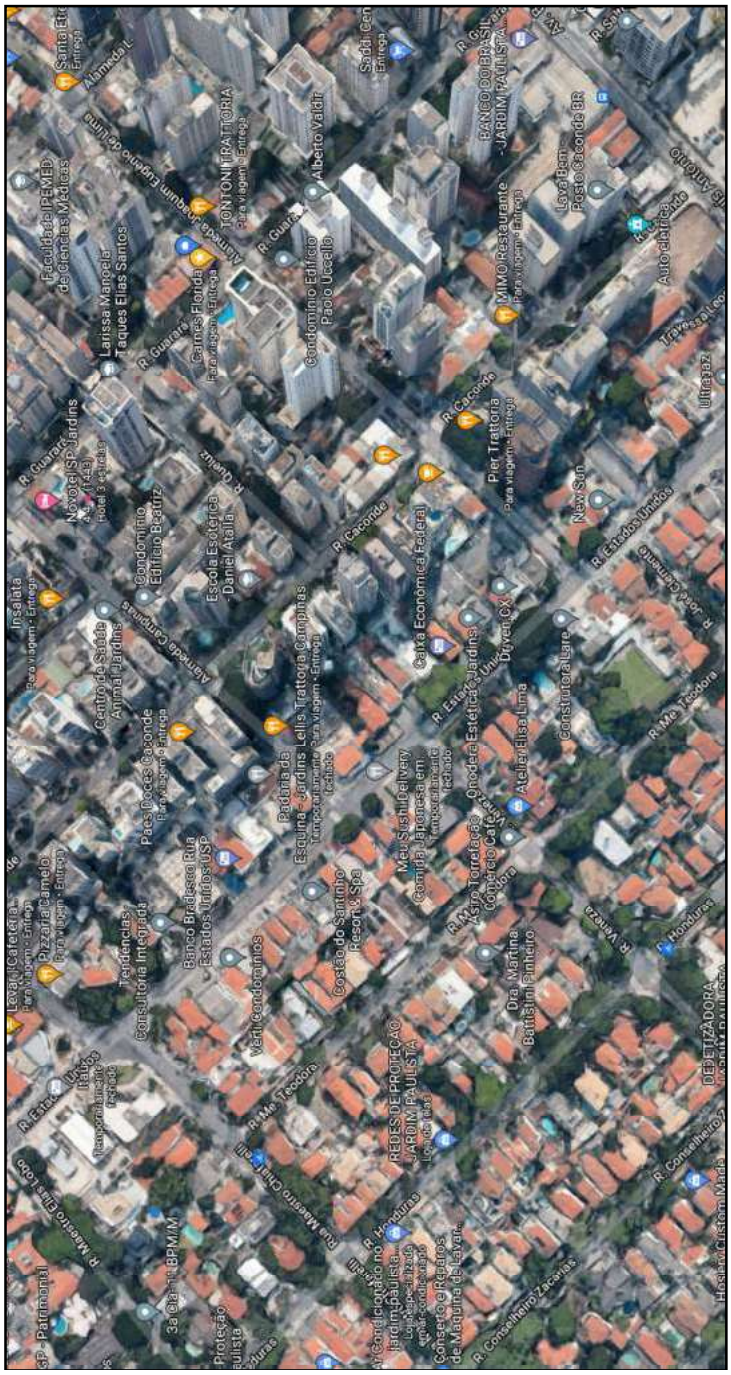
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro do Jardim Paulista entre á Av. 9 de julho e Alameda Joaquim Eugenio de Lima.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imovel esta inserido em uma região de um lado com predominância residencial e por casas térrea e assobradada de padrão simples/econômico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão superior:
Possui 01 torre com 16 apartamentos sendo 01 por andar.

Aparentando-se estar bem conservado, possui portaria de segurança 24hs, área térrea com jardim, play para crianças, salão de festas, área descanso com espelho dágua.

O apartamento, está bem conservado, com sancas de gesso nos ambientes, armários em marcenaria nos ambientes, armários embutidos nos cômodos e nos banheiros das suítes e cozinha com armários planejados.

O imóvel possui 03 vagas de garagem fixas e determinadas e 01 depósito do 1SS.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 96.043 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na *"NBR 14653-1 e 2" – Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a *"NBR 5676 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*, bem como a *"Norma de Avaliações do IBAPE/SP"*.
Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélio Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini,1994:*

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;

- idoneidade das fontes de informação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

- semelhança com o imóvel avaliando;

- atualidade;

- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;

- padrão construtivo;

- estado de conservação;

- obsoletismo;

- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ASPECTO GERAL DO EDIFICIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DA RUA

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

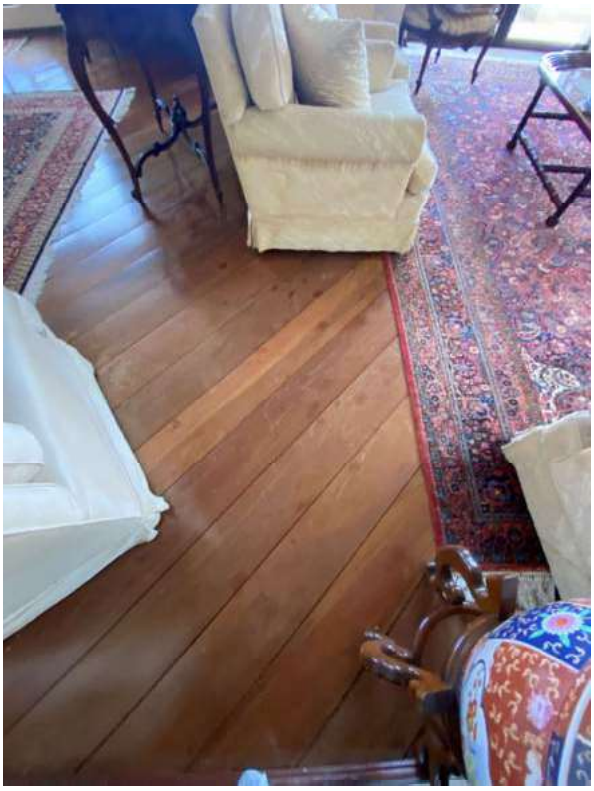
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

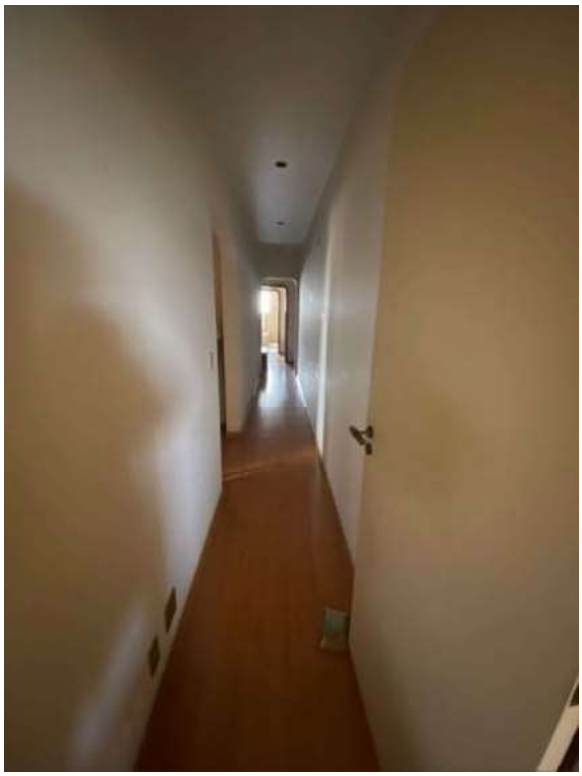
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

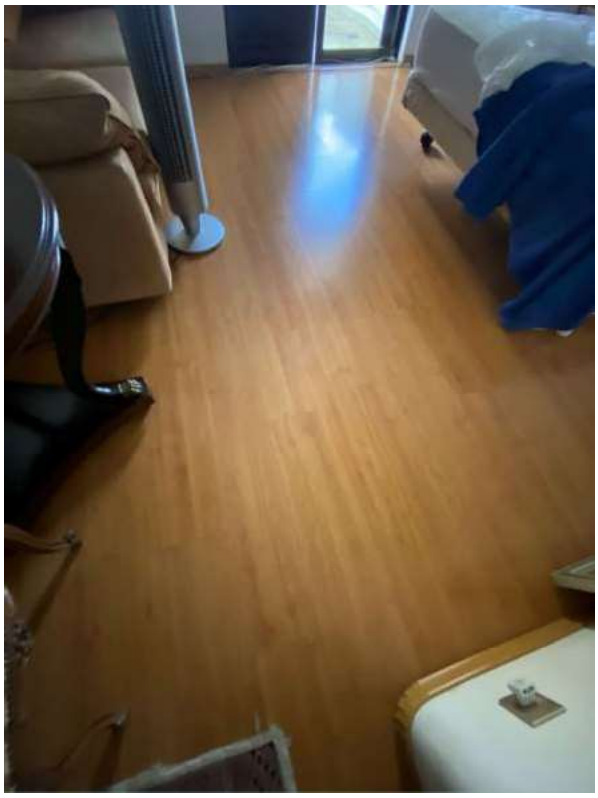
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

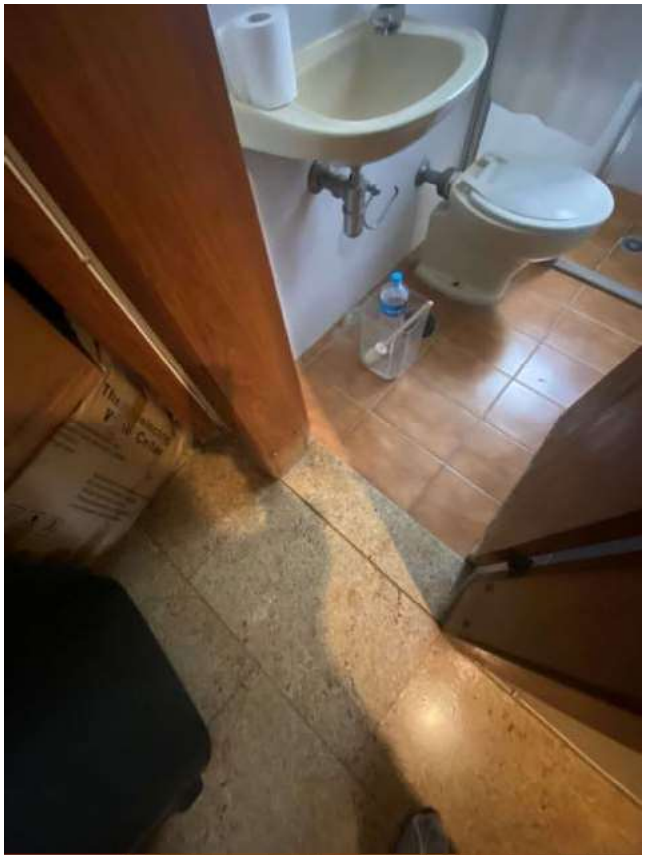
ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

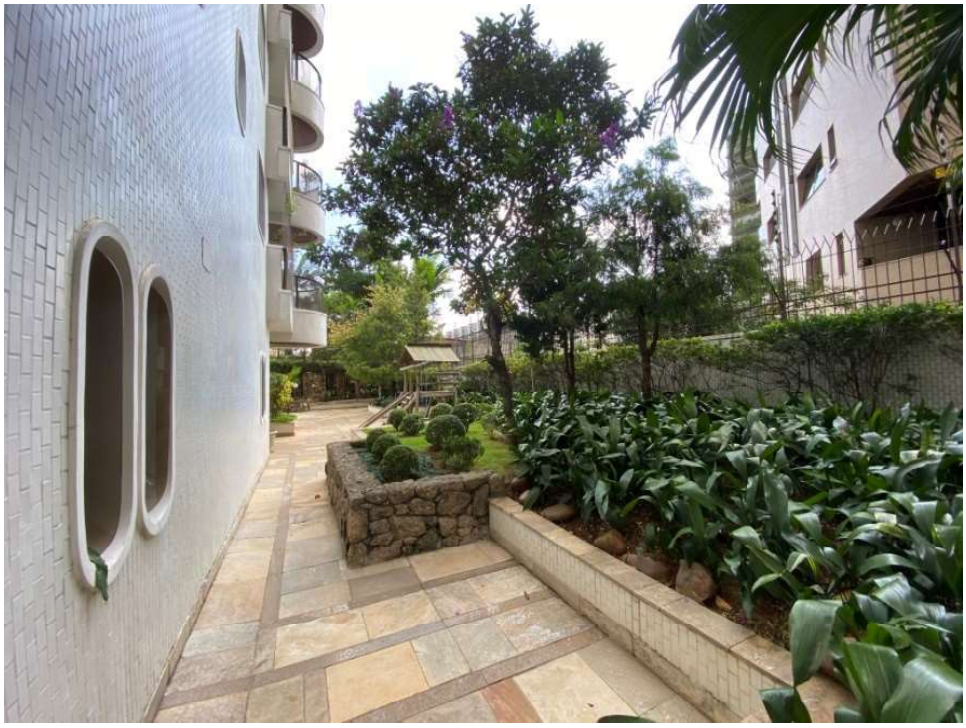
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO 101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.



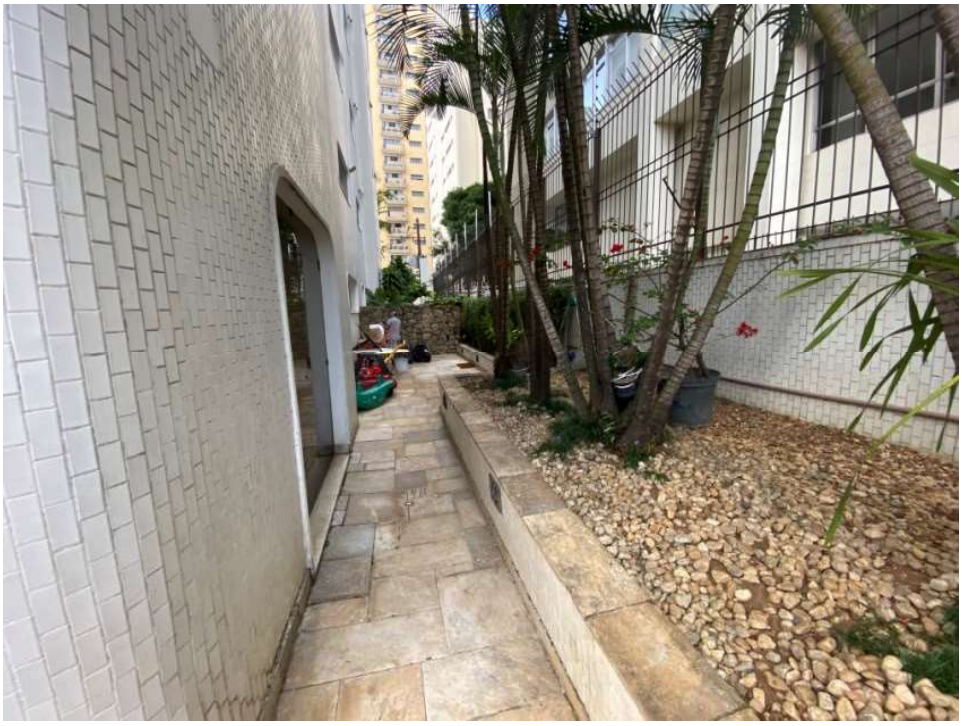
ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

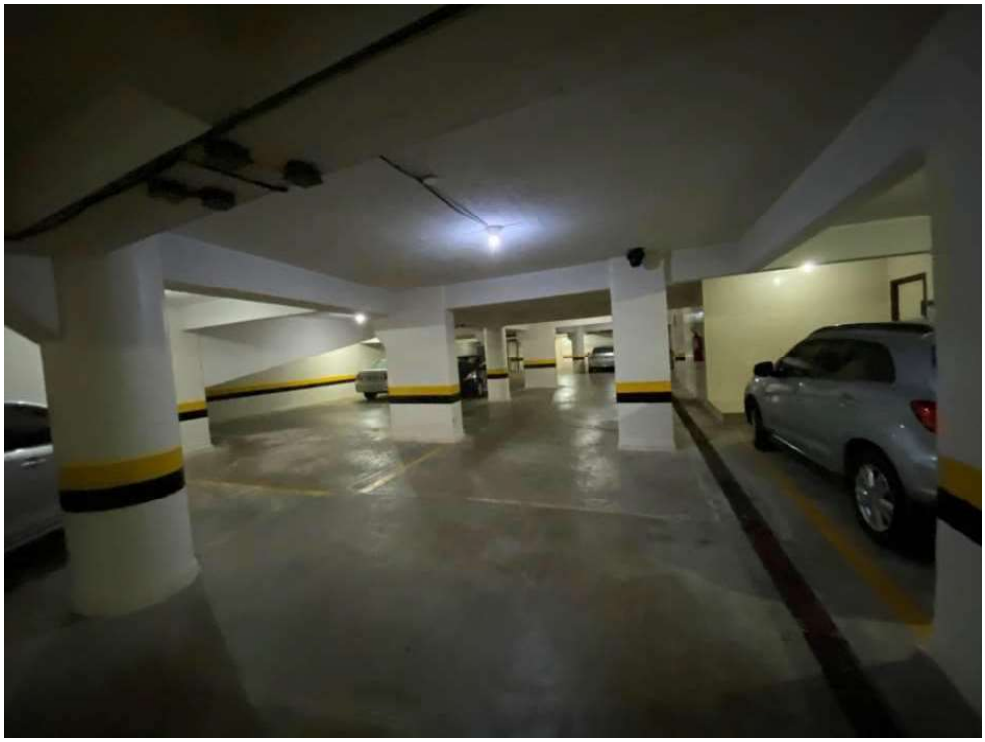


ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

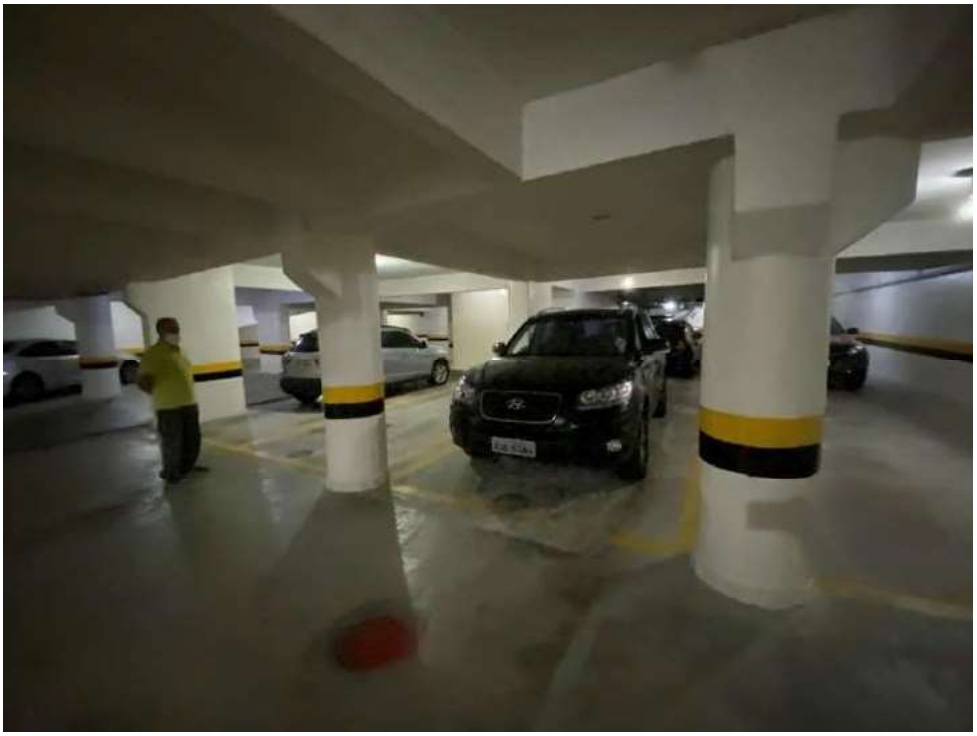
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

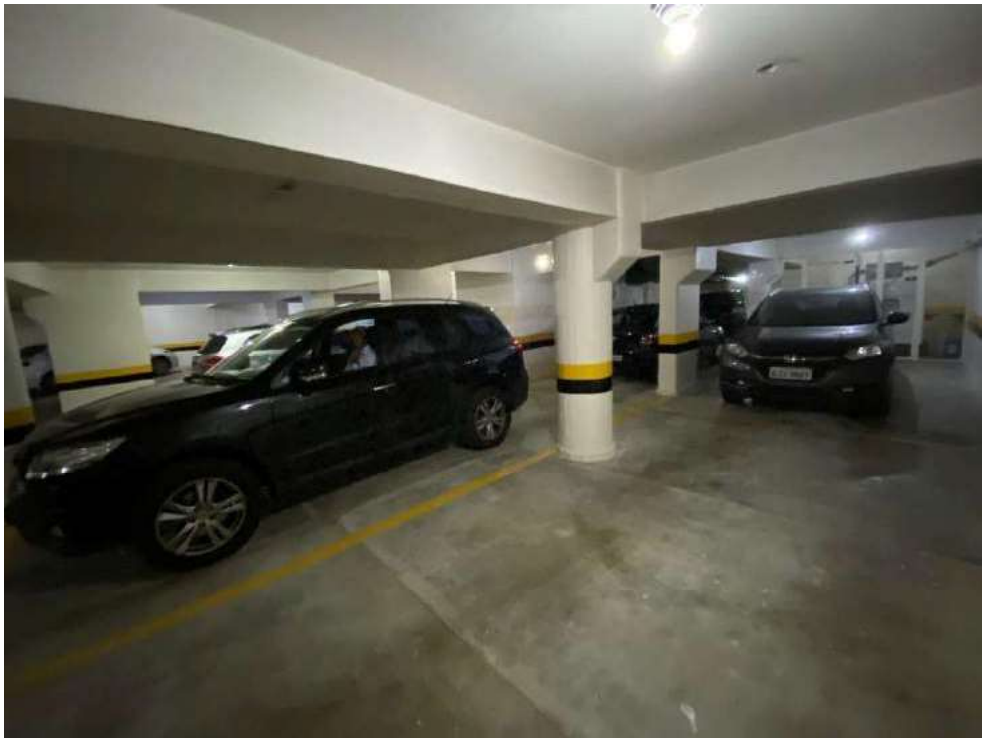


ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

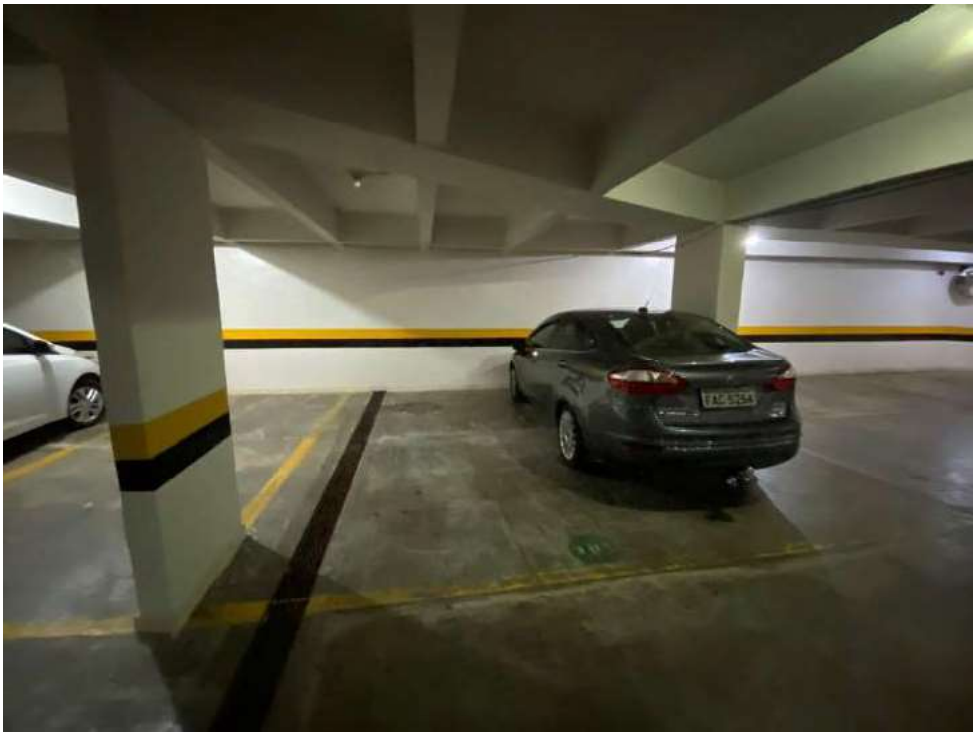


apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.



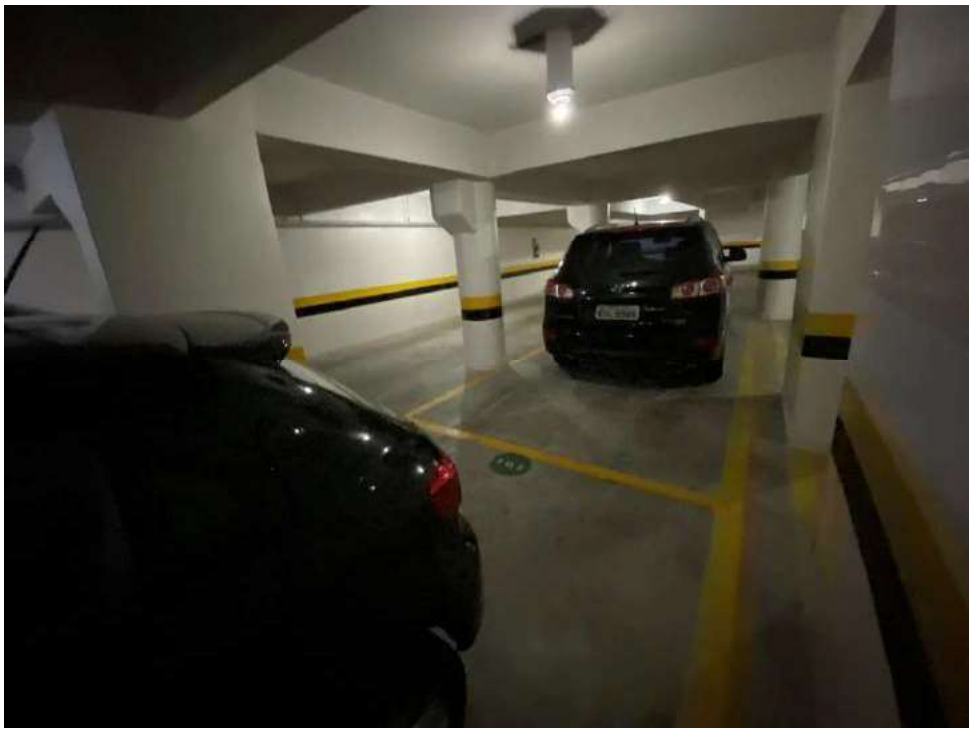
ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 96.043 – 4º CRI)

Àrea Útil: 259,73 m2
Área comum: *206,28* m²
Área Total: 466,01 m²
Fração Ideal de Terreno: 5,9186%

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a ***Área Útil de 260m2****, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel Apartamento

Endereço: Rua Caconde nº 323

Área útil: 270 m²

Preço de Venda: R4.000.000,00

Fonte: Paulo Roberto Leardi.

Tel.: (11) 3909-9000

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tips: Imóvel Apartamento

Endereço: Rua Caconde nº 323

Área útil: 270m²

Preço de Venda: R$ 3.800.000,00

Fonte: Rozem Imóveis

Tel.: (11) 3064-6743

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Elemento 03

Tipo: Imóvel Apartamento

Endereço: Rua José Maria Lisboa

Área útil: 254m²

Preço de Venda: R$ 3.000.000,00

Fonte Zimmermann Imóveis

Tel.: (11) 3868-0255

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Imóvel Apartamento

Endereço: Alameda Lorena

Área útil: 262m²

Preço de Venda: R$ 4.500.000,00

Fonte: Paulo Roberto Leardi

Tel.: (11) 2348-1188

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

Elemento 05

Tipo Imóvel Apartamento

Endereço: Alameda Casa Branca

Área útil: 320m²

Preço de Venda: R$ 5.900.000,00

Fonte: Edilson Pinheiro

Tel.: (11) 95196-7864

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogenização			R$ / m²
1	R$4.000.000,00	0,9	R$3.600.000,00	270	R$ 13.333,33
2	R$3.800.000,00	0,9	R$3.420.000,00	270	R$ 12.666,67
3	R$3.000.000,00	0,9	R$2.700.000,00	254	R$ 10.629,92
4	R$4.500.000,00	0,9	R$4.050.000,00	262	R$ 15.458,02
5	R$5.900.000,00	0,9	R$5.310.000,00	320	R$ 16.593,75
					R$ 68.681,69
preço metro quadrado					R$ 13.736,34

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R$ 13.736,34

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.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R$ 13.736,34 m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

R$ 13.736,34 / m² - 30% = R$ 9.615,44 / m² (limite mínimo)

R$ 13.736,34 / m² + 30% = R$ 17.857,24/ m² (limite máximo)

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:
260 m² (área útil) x R$ 13.736,34 / m² (preço médio tratado por m²) =
R$ 3.571.448,40 ou R$ 3.572.000,00 por arredondamento de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Caconde nº 323 – Apto: 101 – Bairro Jardim Paulista - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R$ 3.572.000,00

(tres milhões quinhentos e setenta e dois mil reais)

(Válido para maio de 2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 15:00 , sob o número WJMJ21407796607
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055822-67.2020.8.26.0100 e código AEC16DE.