

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

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 DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO N.º 1014382-50.2015.8.26.0100

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,

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

- Imóvel Avaliando:** Apartamento nº 23 do Edifício Maria Elisa, situado na Alameda Santos, 2081 - Cerqueira César - São Paulo - SP.
- Objetivo:** Atualização do Valor de Mercado para Comercialização - **venda à vista**.
- Finalidade:** Perícia Judicial em ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, de número **1014382-50.2015.8.26.0100** que tramita na 43ª Vara do Fórum Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.
- Valor da Avaliação - venda à vista:** **R\$ 1.020.000,00 (Um Milhão e Vinte Mil Reais).**

São Paulo, 24 de Agosto de 2023

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

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. Relatório Fotográfico	12
15. Elementos Comparativos	17
16. Currículo da Avaliadora	20
17. Encerramento	21

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 40.303, em Processo Judicial de número **1014382-50.2015.8.26.0100**.

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.*

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.

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 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 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 Alameda Santos, 2081, apartamento 23, Cerqueira César, São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 40.303 (13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

“UNIDADE AUTÔNOMA: - Apartamento nº 23, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MARIA ELISA, à Alameda Santos nºs 2081 (entrada) e 2071 e 2087 (lojas), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), ao qual corresponde uma fração ideal no terreno de 1,909% e tem a seguinte descrição: com área útil de 110,3375m², área comum de 45,847460m² e área total de 156,184960m², incluindo-se as áreas de uso comum e de garagem.”

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 978-984).
- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 010.078.0108-5

Para efeito desta avaliação, será utilizada a área útil informada na matrícula do imóvel.

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi previamente agendada nos autos no dia 10/08/2023 iniciando às 9h. Na data e hora da vistoria, não compareceram as partes e o imóvel encontrava-se ocupado e fechado. Porém, em conversa com o zelador do edifício, Sr. Martiniano, foi informado que o imóvel não sofreu intervenções desde a última vistoria realizada por esta signatária, datada de 27/10/2020, apenas pintura interna do mesmo, sendo que o imóvel encontra-se alugado e o inquilino estava viajando. **(A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).**

Trata-se de imóvel residencial vertical em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 55 anos. Seu estado de conservação geral apresenta-se entre **Regular e Necessitando de reparos simples**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou de recuperação recente, requerendo intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Sobre o terreno, situa-se o Edifício Maria Elisa, terreno de meio de quadra composto por torre única, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo e 2 lojas, 11 pavimentos elevados, área comum com churrasqueira na cobertura e garagem para autos no subsolo.

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 23, no 2º pavimento – lateral direita fundos. É composto de 1 entrada social, 1 sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 entrada de serviços, 1 área de serviços, 1 banheiro de empregada, 1 dormitório de empregada e 1 vaga de garagem.

O Relatório Fotográfico encontra-se no item 14 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Situado no bairro de Cerqueira César, localizado ao sul da Avenida Paulista, uma das regiões mais altas da cidade, atualmente classificado como distrito do Jardim Paulista, bairro nobre de São Paulo, o imóvel encontra-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, redes de água e esgoto, gás, rede telefônica, Tv a cabo, internet, transporte coletivo e serviços de coleta de lixo regular.

Localizado em frente ao conhecido Conjunto Nacional, o imóvel encontra-se em rua movimentada, no principal centro financeiro da capital. Sendo um dos bairros mais dinâmicos da cidade, a sua infraestrutura apresenta grande oferta de comércio e serviços, bem como cultura, entretenimento e lazer, sendo palco de uma vida noturna agitada, dispendo de bares, teatros, shoppings, igrejas, faculdades, colégios, escolas, hospitais, hotéis e grande concentração de flats de luxo, restaurantes variados, lojas, bancos e praças.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo é classificado como “Residencial e Comércio/Serviços”, administrado pela Prefeitura Regional de Pinheiros, Setor 010, Quadra F078, Lote 0108, zoneamento de acordo com a Lei nº 16.402/16 classificado como ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel avaliando situa-se em região tradicional e nobre da cidade, mais procurado pelas classes A e B. É possível observar uma grande oferta de imóveis semelhantes na região, ou seja, apartamentos mais antigos que, apesar de seu bom estado de uso geral, carecem de modernização, o que pode refletir num maior tempo de exposição deste tipo de imóvel no mercado. Em razão do acima exposto, pode-se atribuir ao mesmo, baixa liquidez.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, inclusive no mesmo edifício, 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 15:

Nrº	Bairro	Área Útil/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Jd. Paulista	128	1.200.000,00	9.375,00
2	Jd. Paulista	113	1.090.000,00	9.646,01
3	Jd. Paulista	163	1.430.000,00	8.773,00
4	Jd. Paulista	132	1.400.000,00	10.606,06
5	Jd. Paulista	140	1.400.000,00	10.000,00
6	Jd. Paulista	150	1.431.000,00	9.540,00
7	Jd. Paulista	118	1.021.000,00	8.652,54
8	Jd. Paulista	148	1.596.000,00	10.783,78
9	Jd. Paulista	103	1.250.000,00	12.135,92
10	Jd. Paulista	135	1.380.000,00	10.222,22

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 Área (F.A.): O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de áreas maiores seja menor do que os preços por metro quadrado de áreas menores. Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas acima de 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

Fator Idade, Conservação e Padrão: Todos os elementos de referência apresentam-se praticamente com a mesma idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, não sendo necessário aplicar tais fatores.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	R\$/m2	F.O.	F.A.	R\$/m2 Tratado
1	9.375,00	0,90	1,04	8.775,00
2	9.646,01	0,90	1,00	8.681,41
3	8.773,00	0,90	1,04	8.211,53
4	10.606,06	0,90	1,05	10.022,73
5	10.000,00	0,90	1,06	9.540,00
6	9.540,00	0,90	1,04	8.929,44
7	8.652,54	0,90	1,01	7.865,16
8	10.783,78	0,90	1,04	10.093,62
9	12.135,92	0,90	0,98	10.703,88
10	10.222,22	0,90	1,05	9.659,99

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 10 elementos de referência resulta em R\$ 9.248,28/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 9.248,28/m², 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:

$$\text{R\$ } 9.248,28 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 12.022,76 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 9.248,28 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 6.473,79 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

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

Portanto, média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 10 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 9.248,28 / m².

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**Valor do imóvel avaliando =
Área construída do imóvel avaliando X Valor médio tratado do m²**

Portanto: 110,34 m² (área útil)
 x R\$ 9.248,28 / m² (média tratada)
 = **R\$ 1.020.455,21**

ou R\$ 1.020.000,00 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\$ 1.020.000,00 (Um Milhão e Vinte Mil Reais),

(Data Base: Agosto/2023)

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Obs.: *O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa central de 10% para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado.*

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 010.078.0108-5			
Local do Imóvel: AL SANTOS, 2081 - APTO 23 CEP 01419-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AL SANTOS, 2081 - APTO 23 CEP 01419-100			
Contribuinte(s): CPF 089.074.548-09 MAURICIO VILLELA MACHADO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.155	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0190
Área total (m²):	1.155		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	157	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	852	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	13.769,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	407.917,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	108.594,00		
Base de cálculo do IPTU:	516.511,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	24/08/2023		
Número do Documento:	2.2023.019057926-6		

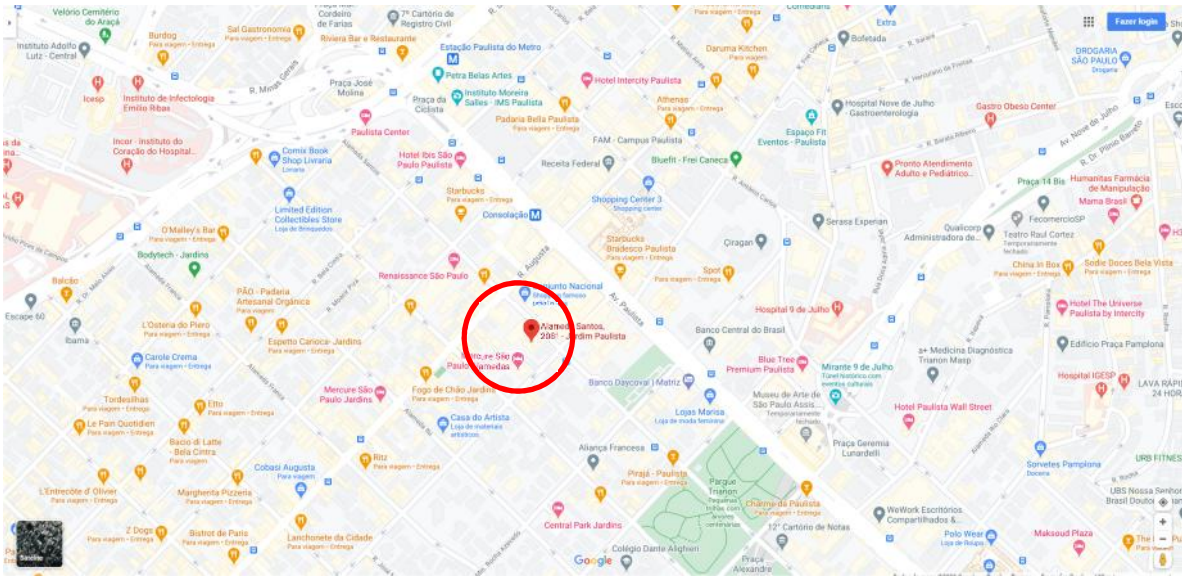
CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

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

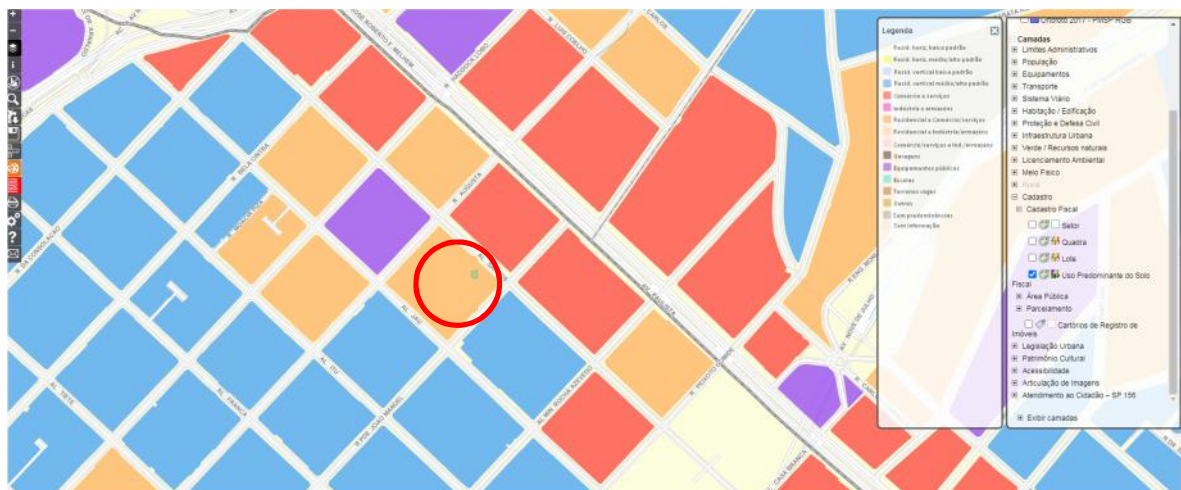
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



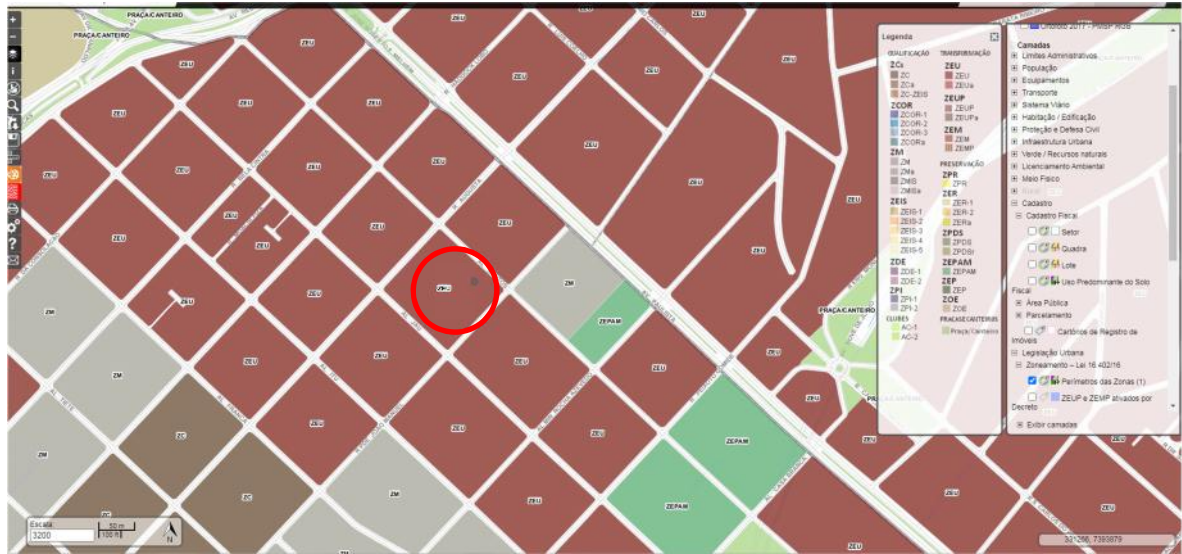
LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



MAPA DE USO DO SOLO – Resid. e Comércio / Serviços



MAPA DE ZONEAMENTO – ZEU



LOGRADOURO DE SITUAÇÃO e FACHADA

Alameda Santos, 2081



PORTARIA e HALL PRINCIPAL

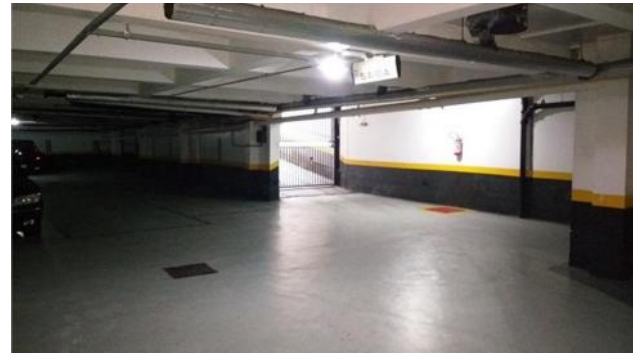


CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

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

Subsolo



Cobertura com churrasqueira e solarium

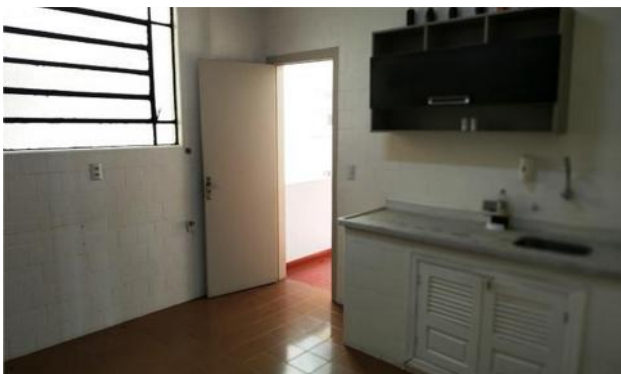


Aspectos do Imóvel

Sala para 2 ambientes e Cozinha



Cozinha



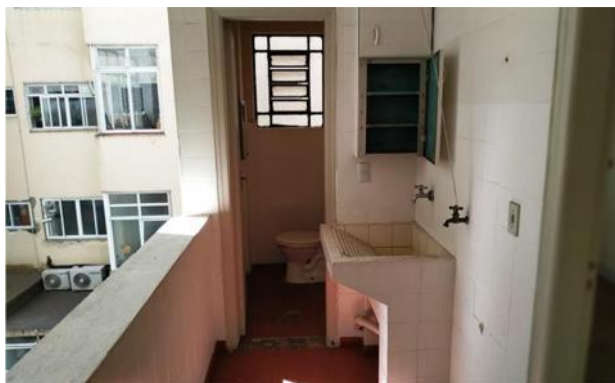
CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

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

Área de Serviço e Dependências



Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro Principal



15. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

Amostra 1

Endereço:	Alameda Santos, 2081 - 2º Andar frente - Edifício Maria Elisa			
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas: 1
Área privativa:	128 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	1.200.000,00	Data: Ago/23	Fonte:	Nossa Casa Imóveis Sr. Adalto 11 99912-7169
Imagem:	 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-128m2-venda-RS1200000-id-2649808964/			

Amostra 2

Endereço:	Alameda Santos, 2081 - Andar Alto fundos - Edifício Maria Elisa			
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas: 1
Área privativa:	113 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	1.090.000,00	Data: Ago/23	Fonte:	Imobiliária Quinto Andar Sra. Damares 11 97455-6810
Imagem:	 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS1090000-id-2639819154/			

Amostra 3

Endereço:	Alameda Santos, 2359 – andar médio – Edifício Alameda Santos			
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas: 1
Área privativa:	163 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	1.430.000,00	Data: Ago/23	Fonte:	Loft Imóveis 11 4118-5638
Imagem:	 https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-santos-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-163m2/fx1eln			

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

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 4

Endereço:	Alameda Jaú, 1592 - Andar alto – Edifício Maria Elizabeth				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas:	1
Área privativa:	132 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.400.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	Loft Imóveis 11 4118-5638
Imagem:	 https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-jaui-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-132m2/yka5ll				

Amostra 5

Endereço:	Alameda Santos, 2081 – apto 72 frente – Edifício Maria Elisa				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas:	1
Área privativa:	140 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.400.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	Valdecir Miranda de Oliveira Corretor 11 99274-2707
Imagem:	 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS1400000-id-2637340472/				

Amostra 6

Endereço:	Alameda Santos, 778 – andar médio – Edifício Mathilde				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	4	Vagas:	1
Área privativa:	150 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.431.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	Olimpia House 11 3937-3900
Imagem:	 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1430980-id-2649948485/				

Amostra 7

Endereço:	Alameda Santos, 1325 – andar alto – Edifício Rosa da Fonseca				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	4	Vagas:	1
Área privativa:	118 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.021.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	FL Brokers 11 5502-1010
Imagem:	 <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS1021277-id-2557905666/</p>				

Amostra 8

Endereço:	Alameda Santos, 778 – andar baixo – Edifício Mathilde				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	1
Área privativa:	148 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.596.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	Loft Imóveis 11 4118-5638
Imagem:	 <p>https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-santos-jardim-paulista-sao-paulo-2-quartos-148m2/kmh6ok</p>				

Amostra 9

Endereço:	Alameda Santos, 2055 – andar médio – Edifício Embaixador				
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	1
Área privativa:	103 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples		
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	1.250.000,00	Data:	Ago/23	Fonte:	Imobiliária Quinto Andar Sra. Damares 11 97455-6810
Imagem:	 <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-RS1250000-id-2648875770/</p>				

Amostra 10

Endereço:	Alameda Santos, 2081 – Andar médio – Edifício Maria Elisa		
Bairro:	Jd. Paulista	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3
Área privativa:	135 m2	Estado:	Entre Regular e Reparos Simples
Situação:	Oferta		
Valor de Venda:	1.380.000,00	Data: Ago/23	Fonte: Imóveis Pro Sra Dieidi 11 98000-6000
Imagem:	 <p>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-135m2-id-2588845468/</p>		

16. 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).

- **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.

17. 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 21 (Vinte e uma) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 24 de Agosto de 2023

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