

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 1090153-24.2021.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, sentindo-se honrado com sua nomeação à folhas 335 dos autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENEVE** em face de **CESAR PRATES CASTANHO JÚNIOR** e outro, após cumprimento de seu mister na apuração do valor real do imóvel que foi penhorado à folhas 334, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer o liberação dos honorários periciais que se encontram depositados, para cujo crédito apresenta os dados cadastrais como seguem:

ABC PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA.

CNPJ: 11.347.941/0001-89

BANCO BRADESCO – 237

AGÊNCIA: 1242

CONTA CORRENTE: 0071-8

Termos em que.

Pede Deferimento

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 1090153-24.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, honrado com sua nomeação à folhas 335 dos autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENEVE** em face de **CESAR PRATES CASTANHO JÚNIOR** e outro, após cumprimento de seu mister na apuração do valor real do imóvel que foi penhorado à folhas 334, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SALVADOR BUENO DAS NEVES		Avaliações e Perícias
Engenheiro		Crea 5062008324
Tel.: (11)98913-1333	e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br	

SUMÁRIO

Capítulo I

Objetivo.....4

Capítulo II

Objeto.....4

Capítulo III

Vistoria.....4

Capítulo IV

Avaliação.....12

Capítulo V

Memória de Cálculos.....12

Capítulo VI

Conclusão.....13

Capítulo VII

Encerramento.....13

ANEXOS

I – Matrícula.....15

II – Certidão Cadastral.....16

III – Pesquisa Imobiliária.....17

I – Objetivo

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do apartamento nº 11, 1º pavimento, localizado à Alameda Jaú, 527, no bairro do Jardim Paulista – CEP 01420-000, cuja Matrícula é de nº 86.011, registrado no 4º ORI de São Paulo e Cadastro de Contribuintes da PMSP nº 009.074.0189-9, o qual foi penhorado à folhas 334 dos autos.

II – Objeto

Trata-se de um apartamento de nº 11, situado no 1º piso do Edifício Condomínio Geneve, tendo as seguintes medidas: Área Útil = 83,45m²; Área Comum = 17,83m²; Área Total = 101,28m².

III – Vistoria

Em 19 de fevereiro de 2024, às 11:00h foi realizada a vistoria no apartamento, cujas características a seguir se apresentam:

Trata-se de uma unidade de nº 11, localizada no 1º pavimento do Condomínio Edifício Geneve, sito à Alameda Jaú, 527, Jardim Paulista/SP,

Durante a vistoria, foi possível verificar que o apartamento está desabitado e o estado de conservação, classificado pela letra "d" da TABELA A fornecida pelo IBAPE/SP, sendo considerado: "*Entre regular e necessitando reparos simples*".

Observou-se que os pisos que são de tacos de peroba estão desgastados, necessitando de raspagem e aplicação de proteção do tipo cascolac; a parede da cozinha possui grande parte com o azulejo caído; a instalação elétrica possui várias ligações externas com fios afixados à parede sem o menor critério técnico; duas paredes da sala estão pichadas. É necessário serem feitos reparos superficiais e pintura geral.

Vide exposição na Tabela a seguir:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Hall	Tacos de madeira	PVA	PVA
Cozinha	Granilite/Mármore	Azulejo	PVA
Área de serviço	Cerâmica	Azulejo	PVA
Sala	Taco de madeira	PVA	PVA
Quarto I	Taco de madeira	PVA	PVA
Quarto II	Taco de madeira	PVA	PVA
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	PVA
Quarto de empregada	Taco de madeira	PVA	PVA
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	PVA
Portas	Madeira compensada	Caixilhos	Alumínio

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

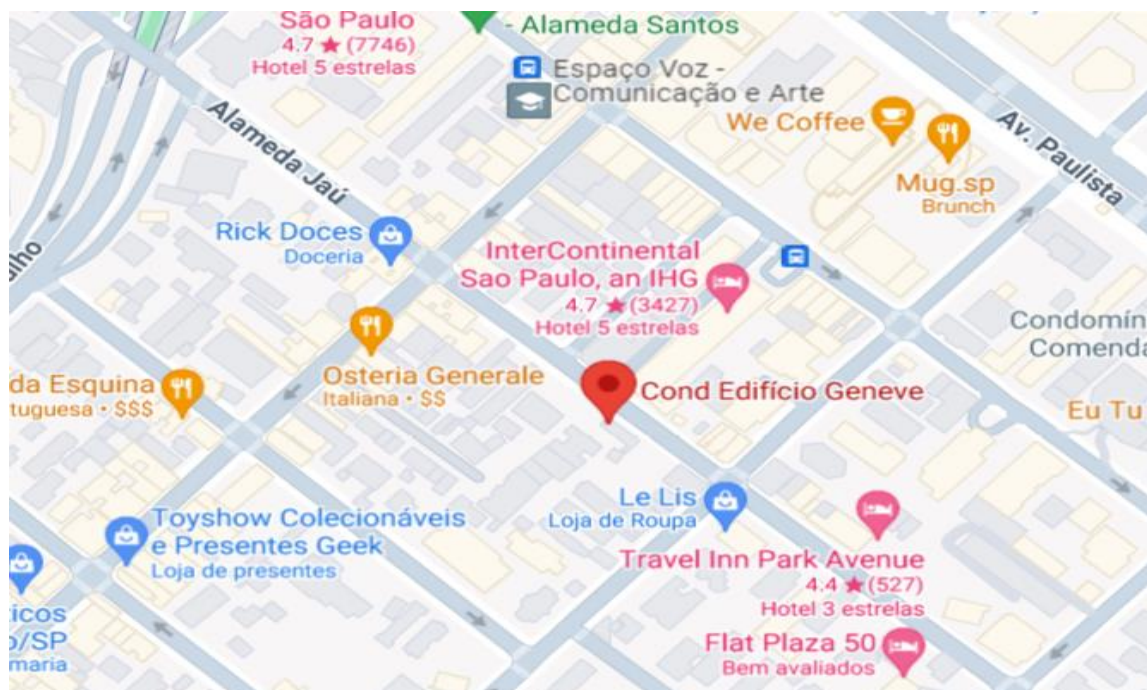
Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Fachada do Condomínio



Localização Google



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO APARTAMENTO

Cadastro de Contribuintes: 009.074.0189-9

Área Útil	Área Comum	Área Total	Valor Venal
83,45m ²	17,83m ²	101,28m ²	2.981,00/m ²
Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado Conservação	Foc
36 anos	Médio (1,906)	"D" (0,478)	0,5824

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

1ª Divisão da Zona Urbana

Bairro	Antigo
Ocupação Principal	Residencial
Tráfego local	Normal
Padrão Predominante	Médio/Alto

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Tipo/Distância	Até 500m	Acima de 500m
Transporte Coletivo	X	
Comércio	X	
Saúde		X
Lazer		X
Avenidas Principais		X
Segurança	X	
Rodovias		X

Logradouro

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Entrada do Condomínio



Porta de entrada



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

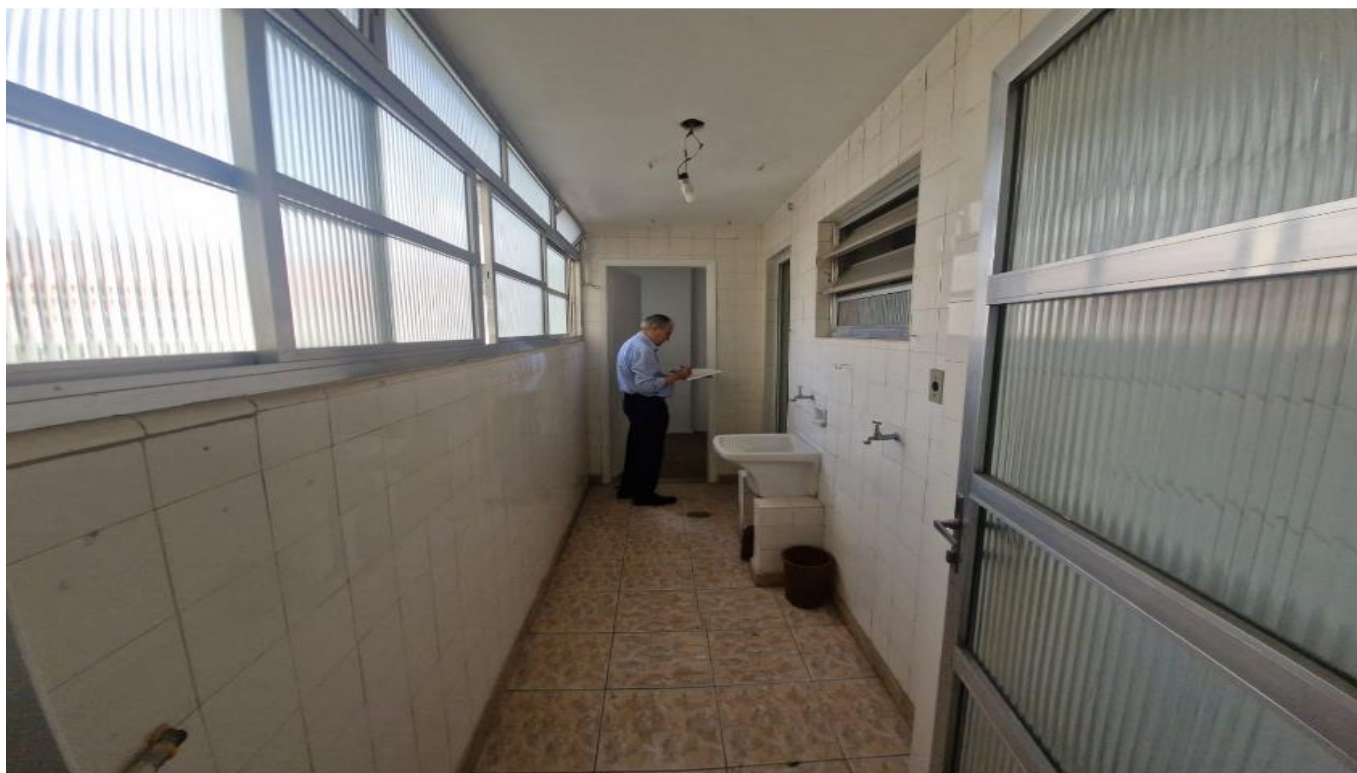
Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Cozinha (Vide parede com azulejos caídos)



Área de Serviço



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Banheiro da empregada



Quarto de empregada



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Banheiro social



Sala



Quarto I



Quarto II



IV – Avaliação

A avaliação seguirá os ditames da Norma Brasileira 14653-2 em consonância com o IBAPE/SP – 2011, Tendo como referência o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Serão aplicados aos valores unitários dos imóveis pesquisados os fatores para correção e adequação desses valores em relação ao imóvel avaliando.

Os fatores aplicados nos cálculos corretivos são:

Fo = Fator de oferta = 0,90

Fa = Fator de área

Fl = Fator de localização

Fpc = Fator de padrão construtivo

Fec = Fator de Estado de conservação

Valor do apartamento "Va"

Va = Au x Vu, onde "Au" é o tamanho da área útil = 83,45m²

Vu é o valor unitário = 7.267,78/m²

V – Memória de Cálculos

TABELA DOS VALORES UNITÁRIOS			
ITEM	VALOR	ITEM	VALOR
01	9.927,64	07	6.540,00
02	6.070,00	08	6.258,48
03	11.789,47	09	7.442,50
04	6.944,22	10	9.070,46
05	7.678,57	11	11.131,44
06	8.446,43	12	6.959,48
Soma = 98.258,60		Média = 8.128,22	
Lim. máx. = 10.566,69		Lim. mín. = 5.689,75	
Itens descartados - 03 e 11		Nova Média = 7.533,77	
Lim. máx. = 9.793,90		Lim. mín. = 5.273,64	
Item descartado - 01		Nova Média = 7.267,78	
Lim. máx. = 9.448,12		Lim. mín. = 5.087,45	
Todos os valores remanescentes estão contidos no limite amostral			
Desvio Padrão Dp" = 1.001,31			
Coeficiente de Variação "Cv" = 0,138			
Valor Unitário homogeneizado = 7.267,78/m²			

CRITÉRIO CHAUVENET		
Média	Desvio Padrão	Rc (09 elementos) n-1
7.267,78	1.001,31	Valor Crítico para 08 elementos = 1,85
Para o maior valor da amostra, nº 0, valor = 9.070,46		
D/s = (9.070,46 - 7.267,78)/1.001,31 = 1,80 D/s < 1,85		
Portanto, Valor aceito		
D/s = (6.070,00 - 7.267,78)/ 1.001,31 = 1,196 D/s < 1,85		
Portanto, Valor aceito		
Valor Unitário Saneado e Homogeneizado = 7.267,78/m²		

Intervalo de Confiança "I"

$$I = \bar{X} \text{ Grau de precisão} - III$$

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{y}), \text{ onde } t_{n-1} = 1,397, \sigma = 1001,31 \text{ e } y = 20$$

$$e = 1,397 \times (1001,31/\sqrt{20}) = 494,28$$

$$\text{Limite superior} = 7.267,78 + 494,28 = 7.762,06$$

$$\text{Limite inferior} = 7.267,78 - 494,57 = 6.773,21$$

Amplitude "A"

$$A = 2 \times 494,28/7.267,78 = 0,136 = 13,6\%$$

Limite do Intervalo de Confiança com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor está nele contido, cuja Amplitude é menor que o limite amostral de 30%.

Valor do apartamento "Vp"

$$Vp = Ap \times Vu, \text{ onde } Ap = \text{área útil} = 83,45\text{m}^2 \text{ e } Vu \text{ é o valor unitário} = 7.267,78/\text{m}^2.$$

$$Va = 83,45 \times 7.267,78 = 606.495,24$$

Valor do apartamento**R\$606.496,24**

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

VI - Conclusão

Considerando-se a exposição nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor do apartamento para o **mês de fevereiro de 2024** será:

Valor do apartamento

R\$606.000,00

(Seiscentos e seis mil reais)

Valor arredondado

VII - Encerramento

O presente trabalho é composto de 28 laudas, sendo esta firmada e assinada digitalmente.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

ANEXOS

I – Matrícula

II - Certidão

III – Pesquisa imobiliária

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I - MATRÍCULA

PH000498738



Valide aqui este documento

PROT. 657037

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olimpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

CNM 113498.2.0086011-13

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
86.011

ficha
01

São Paulo, 03 de outubro de 1986

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/T6PKJF2LH8-G6LUVB-YXBAW>

IMÓVEL:- UNIDADE AUTONOMA Nº 11, localizada no 1º andar do EDIFÍCIO GENEVE, situado à Alameda Jaú, nº 527, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área útil de 83,45ms2., área comum de 17,83ms2., tendo a área total construída de 101,28ms2., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,146% e nas coisas de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE:- 009.074.0189-9.-

PROPRIETÁRIA:- CLARA DE ROSA CARELLI, brasileira, solteira, médica, RG. nº 1.361.030-SSP/SP, CPF/MF. nº 019.969.168-15, domiciliada nesta Capital, à Alameda Casa Branca, nº 450.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 83.112, deste Registro.

Walter Walter - Oficial Registrador

R.01/86.011

Data:- 03/outubro/1986

Pela escritura datada de 18 de agosto de 1.986, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4.263, fls. 153, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a CESAR PRATES CASTANHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com ALTAIR AMARAL CASTANHO, brasileiro, proprietários, RG. números 489.342-SSP/SP e 3.025.473-SSP/SP, inscritos no CPF/MF. sob nº 000.393.148-04, domiciliados nesta Capital, à Alameda Lorenna, nº 494, apto. 14 - 1º andar, o imóvel, pelo valor de Cz\$.720.000,00

Márcia A. A. Polito
Escriturante Habilitada

Walter Walter - Oficial Registrador

R.02/86.011

DATA:-22/JUNHO/1.993.

Pelo Formal de Partilha passado em 08 de junho de 1.993, pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital (autos nº.575/93, sentença-)

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivamento
Eletrônico Compromissos

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

II – CERTIDÃO CADASTRAL

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 009.074.0189-9					
Local do Imóvel: AL JAU, 527 - APTO 11 JD. PAULISTA CEP 01420-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: AL JAU, 527 - APTO 11 JD. PAULISTA CEP 01420-001					
Contribuinte(s): CPF 464.702.558-68 CESAR PRATES CASTANHO JUNIOR					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	1.425	Testada (m):	28,45		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0115		
Área total (m²):	1.425				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1971				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	13.280,00				
- da construção:	2.981,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	295.860,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	112.503,00				
Base de cálculo do IPTU:	408.363,00				
<p>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 2022.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/05/2024, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					
Data de Emissão: 09/02/2024 Número do Documento: 2.2024.001128859-7 Solicitante: SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)					

SALVADOR BUENO DAS NEVES	Avaliações e Perícias
Engenheiro	Crea 5062008324
Tel.: (11)98913-1333	e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

III - PESQUISA DE APARTAMENTOS À VENDA

IMÓVEL 01

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 1.550.000 COD. AP051

Condomínio Edifício Alexandria • Alameda Jaú, 705 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

160m²
3 quartos
3 banheiros
1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

COMPRA

R\$ 1.550.000

Condomínio **R\$ 2.200**

IPTU **R\$ 3.300**

ANUNCIANTE

Nicolas Tommasino

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS				
Valor de Venda: 1.550.000,00		Valor Unitário: 9.685,50/m ²		
Localização: Alameda Jaú, 705 – Jd. Paulista		Valor Venal: 2.981,00/m ²		
Corretor: Nicolas Tomasino		Contato: (11) 94730-3888		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
160m ²	30 anos	Médio (1,906)	“C” (0,6093)	0,6874
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
1,00	0,90	0,153	1,00	1,278
Valor Unitário: 9.927,64/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Rarus Flats

23 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 450.000 COD. RF6471

Alameda Jaú, 358 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
RARUS FLATS II

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 450.000,00

Valor Unitário 10.000,00/m²

Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista

Valor Venal: 3.171,00/m²

Corretor: Nicolas Tomasino

Contato: (11) 94730-3888

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
45m²	30 anos	Médio (1,906)	“C” (0,6093)	0,6874

FATORES

FI: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	0,92

Valor Unitário 6.070,00/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

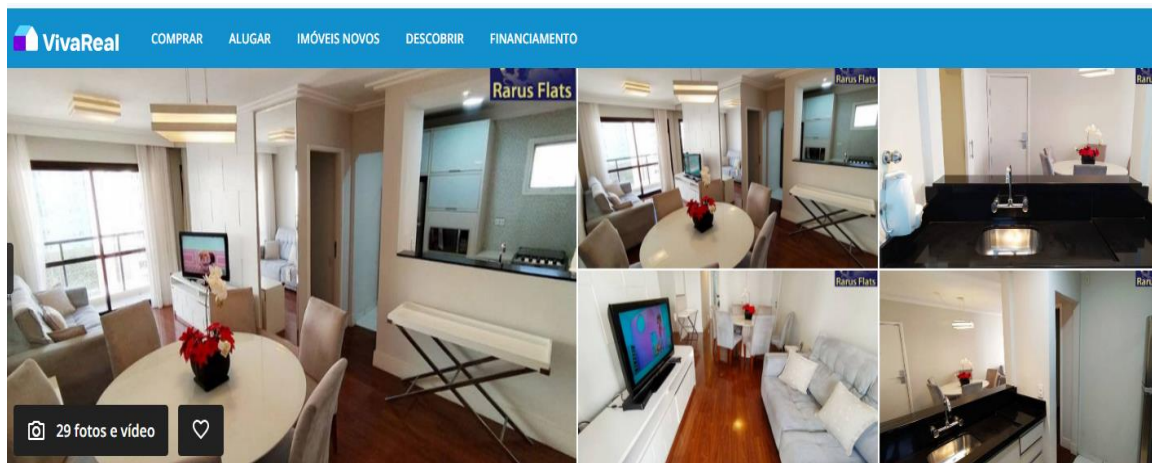
Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 95 m² por R\$ 1.400.000 COD. RF6461

Alameda Jaú, 358 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

95m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

COMPRAR
R\$ 1.400.000
Condomínio R\$ 3.410
IPTU R\$ 725

ANUNCIANTE
RARUS FLATS JARDINS

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 1.400.000,00

Valor Unitário: 14.736,84,00/m²

Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista

Valor Venal: 3.171,00/m²

Corretor: Rarus Flat II

Contato: (11) 3050-7600

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
95m ²	18 anos	Médio (2,160)	"C" (0,7847)	0,6278

FATORES

Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,072	1,00	0,032

Valor Unitário 11.789,47/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 4

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

15 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 480.000 COD. RF10975

Alameda Jaú, 1617 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

COMPRAR **R\$ 480.000**

Condomínio R\$ 1.000
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE RARUS FLATS JARDINS

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 480.000,00

Valor Unitário: 10.667,00/m²

Localização: Alameda Jaú, 1.617 – Jd. Paulista

Valor Venal: 3.171,00/m²

Corretor: Rarus Flat Jardins

Contato: (11) 3050-7600

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
45m²	30 anos	Médio (1,906)	“C “ (0,6093)	0,6874

FATORES

FI: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	- 0,36

Valor Unitário 6.944,22/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES	Avaliações e Perícias
Engenheiro	Crea 5062008324
Tel.: (11)98913-1333	e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 5

16 fotos e vídeo
♡

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 500.000 COD. OGN07406

Alameda Jaú, 358 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

🏠 42m²

🛏️ 1 quarto

🚿 1 banheiro
1 suíte

🚗 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 500.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Roni Lucena

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS				
Valor de Venda: 500.000,00		Valor Unitário: 11.904,76/m ²		
Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista			Valor Venal: 3.171,00/m ²	
Corretor: Rarus Flat Jardins		Contato: (11) 3050+7600		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
42m ²	30 anos	Médio (2,160)	“C “ (0,6093)	0,6874
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	-0,042
Valor Unitário 7.678,57/m ²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

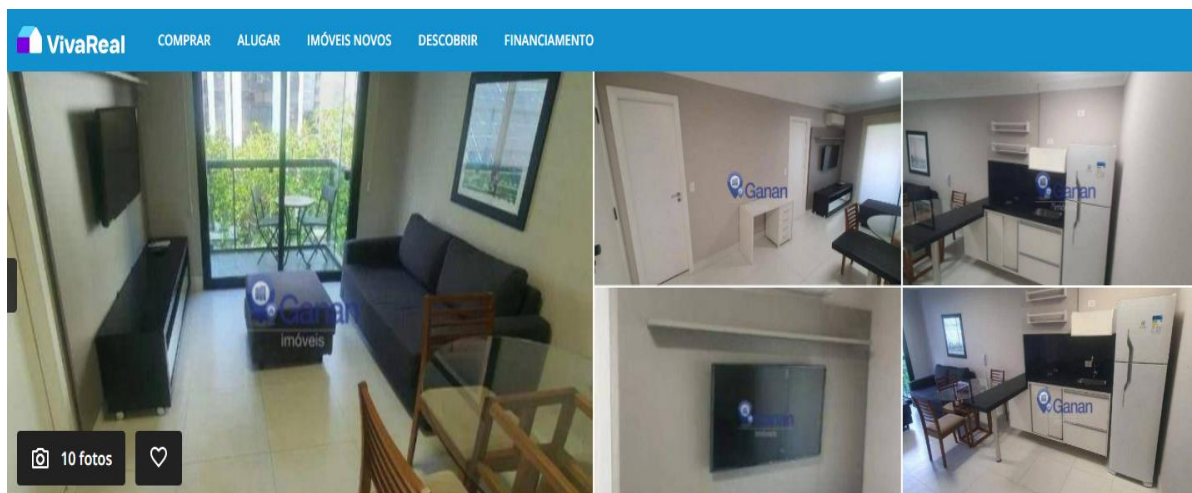
Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 6



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 550.000

COD. AP13863

Alameda Jaú - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

42m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

COMPRA	R\$ 550.000
Condomínio	R\$ 1.785
IPTU	R\$ 428

ANUNCIANTE
Ganan Imóveis

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 550.000,00		Valor Unitário: 13.095,24/m ²		
Localização: Alameda Jaú, 1.617 – Jd. Paulista			Valor Venal: 3.171,00/m ²	
Corretor: Rone Lucena		Contato: (11) 2976-5449		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
42m ²	30 anos	Médio (1,906)	“C “ (0,6093)	0,6874
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	0,042
Valor Unitário 8.446,43/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 7

COMPRAR **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS** **DESCOBRIR** **FINANCIAMENTO**

Rarus Flats

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 450.000 COD. RF6471

Alameda Jaú, 358 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 1 quarto 1 banheiro 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
RARUS FLATS JARDINS

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 450.000,00		Valor Unitário: 10.000,00/m ²		
Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista		Valor Venal: 3.171,00/m ²		
Corretor: Ganan Imóveis		Contato: (11) 94735-0007		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
45m ²	30 anos	Médio (1,906)	“C “ (0,6093)	0,6874
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	0,033
Valor Unitário 6.540,00/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Avaliações e Perícias

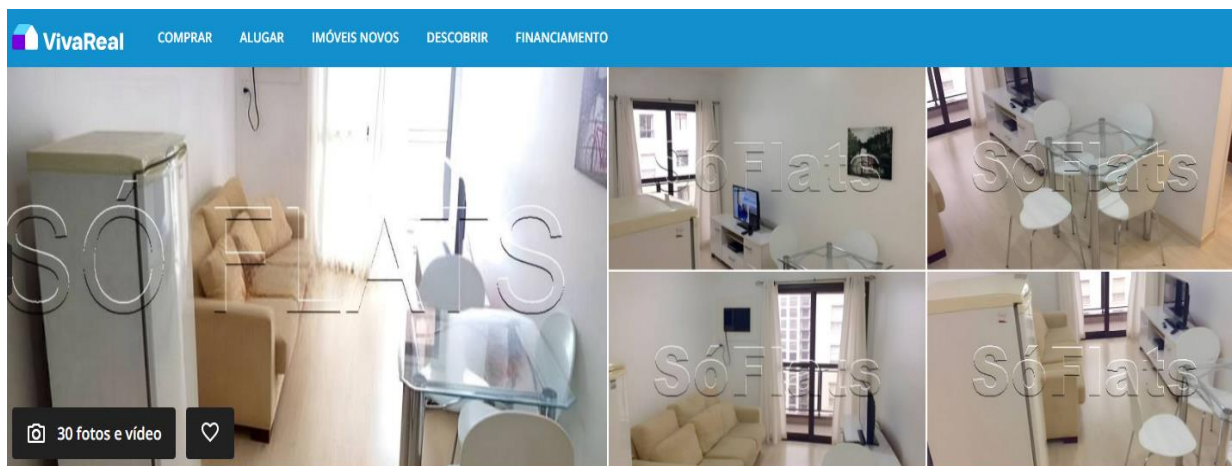
Engenheiro

Crea 5062008324

Tel.: (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 8



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 423.000 COD. SF53901

Alameda Jaú, 135 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

44m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(22\)](#)

COMPRA
R\$ 423.000

Condomínio **R\$ 1.948**
IPTU **R\$ 420**

ANUNCIANTE
So Flats Negócios
Imobiliários

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 423.000,00

Valor Unitário: 9.613,64/m²

Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista

Valor Venal: 3.171,00/m²

Corretor: Rarus Flets Jardins

Contato: (11) 3050.7600

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
44m²	30 anos	Médio (1,906)	"C " (0,6093)	0,6874

FATORES

FI: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	0,036

Valor Unitário 6.258,48/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

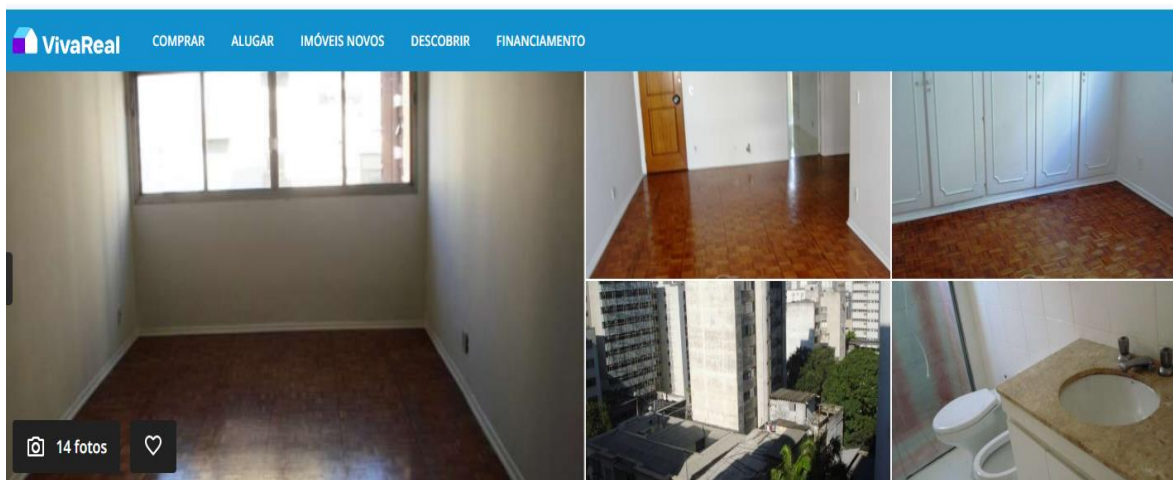
Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 9



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 1.300.000 COD. 2217

Alameda Jaú - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

120m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 1.300.000

Condomínio **R\$ 1.202**
IPTU **R\$ 250**

ANUNCIANTE
Imobiliária Coelho & Lima

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 1.300.000,00

Valor Unitário: 10.833,33/m²

Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista

Valor Venal: 3.171,00/m²

Corretor: Só Flets Negócios Imob.

Contato: (11) 3059-0846

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
120m ²	30 anos	Médio (1,906)	"C" (0,6093)	0,6874

FATORES

Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,153	1,00	1,00

Valor Unitário 7.442,50/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 10

COMPRAR **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS** **DESCOBRIR** **FINANCIAMENTO**

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 650.000 COD. SF53834

Alameda Jaú, 135 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

44m² 1 quarto 1 banheiro 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(22\)](#)

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio R\$ 1.490
IPTU R\$ 300

ANUNCIANTE
So Flats Negócios Imobiliários

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS				
Valor de Venda: 650.000,00		Valor Unitário: 14.772,73/m²		
Localização: Alameda Jaú,135 – Jd. Paulista		Valor Venal: 3.043,00/m²		
Corretor: Imobiliária Coelho & Lima		Contato: (11) 5052-3907		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
44m²	24 anos	Médio (1,906)	“C “ (0,7019)	0,7615
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,98	0,90	0,23	1,00	0,036
Valor Unitário 9.070,46/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 11

COMPRAR **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS** **DESCOBRIR** **FINANCIAMENTO**

Rarus Flats

21 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 67 m² por R\$ 1.100.000 COD. RF11953

Condomínio Olympyc Jardins • Alameda Jaú, 310 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

67m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(21\)](#)

COMPRAR
R\$ 1.100.000

Condomínio **R\$ 1.994**
IPTU **R\$ 400**

ANUNCIANTE
RARUS FLATS JARDINS

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 1.100.000,00

Valor Unitário: 16.417,91/m²

Localização: Alameda Jaú, 310 – Jd. Paulista

Valor Venal: 2.933,00/m²

Corretor: Só Flets Imobiliária

Contato: (11) 3059-0846

Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
67m ²	30 anos	Superior (2,225)	“C “ (0,6093)	0,6874

FATORES

FI: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
1,016	0,90	0,15	1,00	0,056

Valor 11.131,34/m²

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

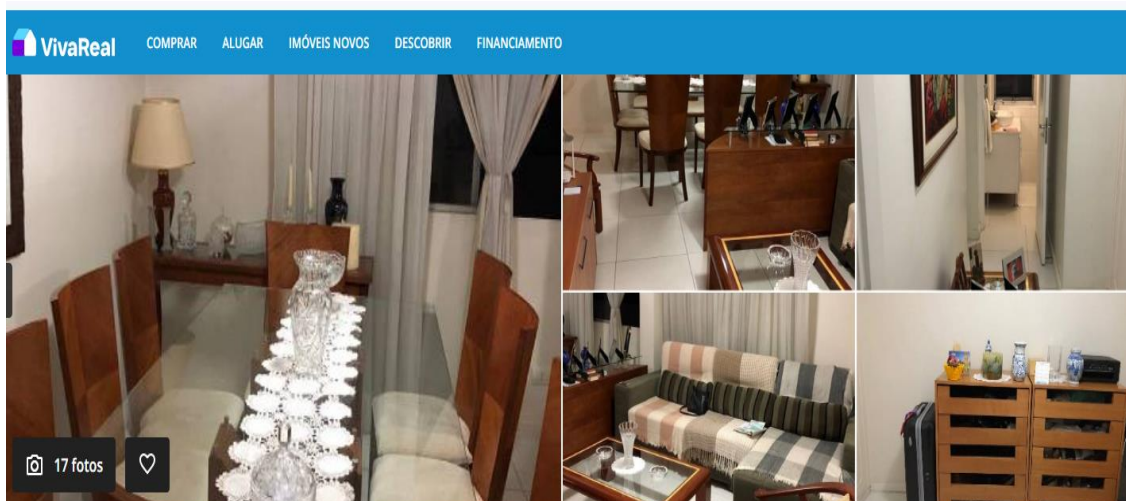
Tel.: (11)98913-1333

Avaliações e Perícias

Crea 5062008324

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 12



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Jaú

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 116 m² por R\$ 1.300.000

COD. Jardim Paulista

Alameda Jaú - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

116m² 3 quartos 4 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(17\)](#)

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio R\$ 1.200

IPTU R\$ 2.678

ANUNCIANTE

Nara Regina

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS

Valor de Venda: 1.300.000,00		Valor Unitário: 11.206,90/m ²		
Localização: Alameda Jaú, 358 – Jd. Paulista		Valor Venal: 3.171,00/m ²		
Corretor: Rarus Flets Jardins		Contato: (11) 3050-7600		
Área Útil	Idade Apar.	Padrão Constr.	Estado de Cons.	Foc
116m ²	30 anos	Superior (2,225)	“B “ (0,6230)	0,6984
FATORES				
Fl: Localização	Fo: Oferta	Fe: Est. Cons.	Fpc: Padrão Const.	Fa: Área
0,94	0,90	0,163	1,00	0,056
Valor Unitário 6.959,48/m²				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 22:14, sob o número WJMJ24402870682. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1090153-24.2021.8.26.0100 e código PGU5JWui.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 1090153-24.2021.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, honrado com sua nomeação à folhas 335 dos autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENEVE** em face de **CESAR PRATES CASTANHO JÚNIOR** e outro, e, em atenção à determinação deste Douto Juízo, à folhas 420 dos mesmos autos vem apresentar o quanto segue:

LAUDO COMPLEMENTAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2024 às 17:39, sob o número WJMJ24404830408. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1090153-24.2021.8.26.0100 e código mMWJr2x8.

O presente Laudo Complementar tem por finalidade apresentar o valor da **Unidade Autônoma sem a vaga na garagem**, uma vez no Laudo Pericial encartado nos autos, em seu valor final está incluído valor da vaga de garagem. Como a vaga na garagem possui Matrícula própria, cujo nº é 86.010 e para esta, caso seja necessária a realização de Penhora, vem o presente jurisperito apresentar o valor da Unidade nº 11 sem a vaga da garagem e o valor em separado da garagem como segue:

Valor da garagem "Vg" (Matrícula 86.010)

$$Vg = Ag \times Vu/2$$

Onde "Ag" é a área útil da garagem = 17,50m²
e "Vu" é o valor unitário = 7.267,78/m²

$$Vg = 17,50 \times 7.267,78/2 = 63.593,08$$

R\$63.600,00 (Sessenta e três mil e seiscentos reais)

Em números redondos

Valor da Unidade nº 11 com garagem

R\$606.000,00

(Seiscentos e seis mil reais)

Valor da Unidade sem garagem

$$R\$606.000,00 - 63.600,00 = 542.400,00$$

R\$542.400,00 (Quinhentos e quarenta e dois mil e quatrocentos reais) Em números redondos

Valor da Garagem Matrícula nº 86.010

R\$63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais)

CONCLUSÃO

Após as considerações acima descritas, como a vaga na garagem possui Matrícula própria, o presente signatário apresenta o valor da Unidade nº 11 com seu valor sem garagem como segue:

Valor da Unidade 11 sem garagem**R\$542.400,00**

(Quinhentos e quarenta e dois mil e quatrocentos reais)

Arredondados

Valor da garagem (Matrícula nº 86.010)**R\$63.600,00**

(Sessenta e três mil e seiscentos reais)

Arredondados

ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 3 laudas sendo esta última datada e assinada também digitalmente.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 12 de março de 2024



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial