

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.****PROCESSO nº: 0021760-30.2022.8.26.0100**

Eu **ANDRÉ LUIS PARRON**, Perito do Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, venho respeitosamente a Vossa Excelência **apresentar** em anexo os **quesitos** respondidos e o **Laudo de Avaliação Mercadológica** referente aos imóveis de matrícula nº 053.971, 125.914, 50.013 e 57.597 (vaga extra) que foram avaliados nos seguintes valores:

- Benfeitoria de Itu
Valor avaliado: **R\$ 121.522,83**
- Imóvel da Mooca
Valor avaliado: **R\$ 735.000,00**
- Imóvel da Vila Mariana (incluído a vaga)
Valor avaliado: **R\$ 815.000,00**

Total: R\$ 1.671.522,83

Portanto, esses são os valores a ser divididos equitativamente em 50% durante a constância do casamento, correspondendo à quantia de **R\$ 835.761,42** para cada uma das partes. Aproveito para agradecer pela confiança e nomeação concedida ficando este Perito à disposição do Juízo para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários e para futuras oportunidades.

Pede Deferimento.

São Paulo, 25 de Abril de 2023.

**Perito Judicial****ANDRÉ LUIS PARRON****CRECI-SP: 156.507-F / CNAI: 25.821****PROCESSO Nº: 0021760-30.2022.8.26.0100**

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**RESPOSTAS AOS QUESITOS****1. QUESITOS DA EXEQUENTE****1.1. Imóvel situado na Cidade de Itú - Rua Santa Marta nº 285, Jardim Theodora.****a) Qual era o valor do imóvel quando foi adquirido no ano de 2001 (terreno e construção inicial) e suas características?**

R: A princípio foi efetuada a compra do terreno no ano de 1997 pelo valor de R\$ 65.993,79 e depois foi feita a construção inicial em 2001 no valor de R\$ 110.014,23, sendo em épocas diferentes. No entanto o intuito dessa avaliação é verificar o que corresponde a cada parte desse imóvel na constância do casamento e não seu valor integral. Em relação às características se trata de um sobrado residencial em condomínio fechado, alto padrão, contendo uma área inicial construída de 210,30 m² em um terreno com as seguintes informações:

“ Conforme requerimento datado de 18 de Junho de 1.998, averbado sob nº 05 na matrícula nº 51.676, nesta data, o loteamento denominado ‘Jardim Theodora’, foi REMANEJADO, passando o terreno objeto desta matrícula a possuir a seguinte descrição: medindo 15,76 m² em reta de frente para a rua Dezesseis; do lado direito, de quem da rua olha o lote, mede 38,08 m confrontando com os lotes nºs 27 e 28, encerrando a área de 600,14 m². ”

Av.04 - Em 01 de junho de 2.001.(microfilme 102.773).
A requerimento datado de 21 de maio de 2.001, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi CONSTRUÍDO, no ano de 2.001, um prédio residencial, de padrão bom, que recebeu o nº 285 da Alameda Santa Marta, constituído de 02 pavimentos, contendo 210,30m² de área construída, avaliado em R\$-110.014,23 (valor do m²: R\$-523,13) e cadastrado sob nº 04.0104.00.0006.000, conforme comprovam a Certidão expedida pela Prefeitura local, em 07 de maio de 2.001 e Habite-se nº 074/2001, de 09 de fevereiro de 2.001, apresentados e microfilmados. Foi também apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº 013752001-21038030, CEI nº "21.240.18276/63", emitida em 16 de maio de 2.001, cuja veracidade foi confirmada via internet.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**b) Quais são os valores das benfeitorias realizadas no imóvel para ampliação da área construída, além da inclusão de piscina e área de lazer?**

R: O valor correspondente às benfeitorias referente às ampliações realizada em 2007 foi avaliado na época em 65.071,17, porém teve que ser corrigido até 02/2012 data que se refere à venda do imóvel, desta forma foi avaliado por este Perito em R\$ 121.522,83. As benfeitorias se referem à área construída de 66,41 m² que já está incluso a área da piscina, conforme averbação na matrícula:

*“A requerimento datado de 19 de setembro de 2008, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio objeto desta matrícula foi **AMPLIADO** no ano de 2.007, com mais 43,16 m² de construção, sendo novamente ampliado no mesmo ano com uma área de 10,53 m² e construído uma piscina com a área de 12,72 m², somando um total de 66,41 m² de ampliação, avaliado em R\$-65.071,17 (valor do m²: R\$-979,84), perfazendo um total de 276,71 m² de área construída.”*

c) Qual o valor do imóvel após a realização das benfeitorias?

R: Após a aquisição do terreno, construção inicial em 2001 e as ampliações em 2007, o imóvel foi vendido na época em **03/02/2012** pelo valor de **R\$ 690.000,00**. Portanto, houve uma valorização após a finalização da obra, além do mais há alguns gastos extras, como despesas, taxa de corretagem em torno de “6%” e a margem de lucro obtida com a venda do patrimônio na transação imobiliária.

d) Qual era o valor do imóvel no ano em que foi levado à venda?

R: Conforme citei na pergunta anterior o imóvel foi vendido em **03/02/2012** pelo valor de **R\$ 690.000,00**.

1.2. Imóveis situados na cidade de São Paulo**a) Quais eram os valores dos imóveis periciados na época de sua aquisição?**

R: Em relação ao imóvel da Rua Araribóia, 72 - Mooca, este foi adquirido no valor de R\$ 530.000,00 sendo escriturado em 09/03/2012. Já o imóvel situado a Rua Topázio, 894 - Vila Mariana foi adquirido Dezembro de 2009 pelo valor de R\$ 260.000,00.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**b) Quais são os valores atuais dos imóveis periciados?**

R: Os imóveis que se situam em São Paulo, que é o Sobrado da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca foi avaliado no valor de R\$ 735.000,00 (Setecentos e trinta e cinco mil reais). Já o apartamento residencial da Vila Mariana, situado na Rua Topázio, 894 – Apto. 72 foi avaliado em R\$ 815.000,00 (Oitocentos e quinze mil reais).

c) Quais são as características dos imóveis periciados?

R: O imóvel da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca é do tipo sobrado residencial, está em um condomínio fechado, sem portaria, possui 3 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros + lavabo e 4 vagas de garagem. Já o imóvel da Rua Topázio, 894 - Apto. 72 é um apartamento residencial, condomínio de torre única, sem lazer, com 3 dormitórios, 2 banheiro e vaga de garagem (escriturada), medindo uma área útil de 33,41 m² com capacidade para 3 veículos (tamanho P).

2. QUESITOS DO EXECUTADO

2.1. Com relação ao imóvel de Itu, Rua Santa Marta, nº 285, localizado no loteamento Jardim Theodora, conforme matrícula anexa:

I) Sérgio adquiriu o terreno e construiu casa com 210,30m² (Av. 04 da matrícula)

II) Após seu casamento com Deborah, Sérgio ampliou a casa em mais 43,16m² (suíte master), 10,53m² (banheiro para suíte) e 12,72m² (piscina), totalizando ampliação de R\$ 66,41m² (Av. 08 da matrícula).

Com base nas informações acima, pergunta-se: Qual o valor de 50% (cinquenta por cento) da ampliação de 66,41m²?

R: O valor da ampliação (benfeitorias) realizadas em 2007 dos 66,41 m² foi avaliado em **R\$ 121.522,83**, portanto desse valor será divididos em 50% a cada uma das partes, ou seja, R\$ 60.761,42 para cada.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**2.2. Com relação ao imóvel da Rua Topázio, 894, apto. 72 (matrícula anexa):**

I) Sérgio adquiriu 50% (cinquenta por cento) do apartamento com recursos provenientes de herança e doação de seus pais (Manoel Silvério de Almeida e Zuleika Freitas de Almeida), conforme lançamentos em suas declarações do Imposto de Renda. Os outros 50% (cinquenta por cento) mediante financiamento do Banco Itaú S.A, liquidado com parte do preço da venda do Imóvel de Itu, em 2014, sendo durante todo o período realizadas apenas manutenções no imóvel.

2.3. Rua Araribóia, nº 72, casa 01 (matrícula anexa):

i) Adquirido por R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) com parte do preço da venda do imóvel de Itu. Após aquisição somente realizadas manutenções.

2.4. Considerando as informações acima, e que a Exequite Deborah terá direito apenas a metade do valor correspondente a ampliação de 66,41m² do imóvel de Itu, queria o Sr. Perito informar qual o valor correspondente a que ela terá direito.

R: Os valores que correspondem a 50% das partes são todos aqueles que o casal adquiriu durante a constância do casamento, portanto além da ampliação dos 66,41 m² de Itu correspondente ao valor avaliado por esse Perito em **R\$ 121.522,83** a exequite Déborah também tem direito aos 50% dos imóveis de matrículas nº 125.914, 50.013 e 57.597 (vaga) que foram avaliados no valor de R\$ 735.000,00 para o imóvel da Mooca e R\$ 815.000,00 referente o apartamento da Vila Mariana incluindo as 3 (três) vagas de garagem. Portanto o valor total a ser partilhado em 50% entre as partes é de **R\$ 1.671.522,83**.

2.5. Por fim, após a avaliação dos imóveis e dos percentuais cabíveis a cada uma das partes, queira o Sr. Perito descrever qual valor que cada parte terá direito na partilha de bens.

R: Após a avaliação dos bens em questão durante a constância do casamento, caberá a cada uma das partes o valor de **R\$ 835.761,42**.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Data da avaliação: 25/04/2023

Exequente: Déborah Celeste Paiva de Almeida

Executado: Sérgio Freitas de Almeida

Processo nº 0021760-30.2022.8.26.0100

Finalidade: O objetivo desse laudo é realizar perícias com bases em evidências e informações documentais para determinar qual o valor do terreno, construções realizadas e assim obter o valor das benfeitorias que foram realizadas antes e após a união estável das partes. Sendo assim, necessária perícia para divisão dos bens imóveis pertencentes a cada uma das partes nas devidas proporções.

Imóvel: Lote 06, Quadra 19 – Condomínio Jardim Theodora – Itu - SP



Vista aérea do Mosaico (foto - captada em 2020)

Meritíssima: Dr.^a Erica Regina Colmenero Coimbra

Perito Judicial: André Luis Parron - CRECISP: 156507-F / CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 1

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE LAUDO	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS.....	5
7. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
7.1. DOS FATOS	6
7.2. DOS DIRETOS	7
7.3. DO PEDIDO	7
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	9
11. VISTA AÉREA.....	10
12. METODOLOGIA.....	11
13. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	11
13.1. ANÁLISE DOS FATOS (<i>TIMELINE</i>)	12
13.2. ANÁLISE DO TERRENO E CONSTRUÇÕES	12
13.3. ATUALIZANDO E DEPRECIANDO O VALOR DA CONSTRUÇÃO	15
13.4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	17
13.5. RESULTADO AUFERIDO	18
14. CONCLUSÃO	19
15. ANEXOS	20
15.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL	20
15.2. PLANTA DO IMÓVEL.....	24
15.3. TABELA ROSS-HEIDECKE.....	27

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 2

15.4. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	28
15.5. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	29

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 3

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Doutora Erica Regina Colmenero Coimbra, Juíza de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP.

2. FINALIDADE

A finalidade desse laudo é determinar qual o valor do terreno e suas respectivas construções (benfeitorias) que foram realizadas antes e durante a união estável das partes para que possa ser feita a divisão dos bens imóveis de forma iguais. A avaliação do imóvel consiste em apurar os fatos que ocorreram no 'passado', durante a constância do casamento e união estável a fim de obter o valor exato para divisão do bem de forma justa e consistente.

3. NÚMERO DESTE LAUDO

L01-0021760-30.2022.8.26.0100

4. DA COMPETÊNCIA

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é assinado por um **Perito Judicial Avaliador**, profissional qualificado, corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo, **CRECI-SP** sob nº **156.507-F**, estando em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) na qual regulamenta a respectiva profissão de corretor de imóveis.

Este profissional também está inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, **CNAI** sob nº **25.821**, sendo possuidor do "*Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário*" emitido e reconhecido pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sendo assim, apto para atuações em processos judiciais e extrajudiciais, conforme consta na Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011.

Nos termos do Comunicado Conjunto nº. 2191/2016, este Perito também possui cadastro junto ao Tribunal de Justiça - SP, na seção de Auxiliares da Justiça, estando com seu currículo e documentações atualizadas, comprovando sua aptidão para atuação nos processos judiciais.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 4

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A_T - Área Total

A_{TT} - Área Total do Terreno

A_{C0} - Área da Construção Inicial

A_{CA} - Área Construída Ampliada

A_{TC} - Área Total Construída

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano

MG - Média Aritmética Geral

MP - Média Ponderada

NBR - Normas Brasileiras

R_{FD} - Resultado do Fator de Depreciação.

V.G.V ou V.G.L - Valor Global da Venda ou Locação

V.A - Valor da Ampliação

V_{CA} - Valor da Construção Ampliada

V_{C0} - Valor da Construção Inicial

V_{DT} - Valor de Depreciação por Tempo de Construção

V.M - Valor Médio

V.V - Valor de Venda

V.L - Valor de Locação

V_{TT} - Valor Total do Terreno

V_{TG} - Valor Total Geral

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 5

7. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



7.1. DOS FATOS

O imóvel objeto deste laudo foi adquirido em 11/10/1997 por **Sérgio Freitas de Almeida** que comprou o terreno (loteamento) no condomínio Jardim Theodora pelo valor de **R\$ 65.993,79**, localizado na Quadra 19, Lote 06. A averbação foi feita na matrícula do imóvel tendo como endereço Alameda Santa Marta, 285 no bairro Chácaras Primavera, município de Itu/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 053971 no cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu-SP, nos seguintes termos:

“ Conforme requerimento datado de 18 de Junho de 1.998, averbado sob nº 05 na matrícula nº 51.676, nesta data, o loteamento denominado ‘Jardim Theodora’, foi REMANEJADO, passando o terreno objeto desta matrícula a possuir a seguinte descrição: medindo 15,76 m² em reta de frente para a rua Dezesseis; do lado direito, de quem da rua olha o lote, mede 38,08 m confrontando com os lotes nºs 27 e 28, encerrando a área de 600,14 m². ”

Iniciou-se a construção nesse terreno em 21/05/2001 (área construída: 210,30 m², avaliado em R\$ 110.014,23, saindo por R\$ 523,13 m²). Conheceu **Déborah Celeste Paiva de Almeida** na qual mantiveram uma relação de união estável e se casaram sob regime de comunhão parcial de bens em 28/07/2007, mesmo ano que ocorreu a ampliação da área construída do imóvel em Itu sendo que foi ampliada uma área de 66,41 m² - avaliado na época em R\$ 65.071,17, totalizando uma área construída de 276,71 m², conforme consta descrito na matrícula:

*“ A requerimento datado de 19 de setembro de 2008, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio objeto desta matrícula foi **AMPLIADO** no ano de 2.007, com mais 43,16 m² de construção, sendo novamente ampliado no mesmo ano com uma área de 10,53 m² e construído uma piscina com a área de 12,72 m², somando um total de 66,41 m² de ampliação, avaliado em R\$-65.071,17 (valor do m²: R\$-979,84), perfazendo um total de 276,71 m² de área construída. ”*

Após as benfeitorias realizadas, o imóvel foi vendido em 03/02/2012 pelo valor de R\$ 690.000,00. O valor da venda foi utilizado para compra do imóvel da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca - SP e a outra parte para quitar o valor do saldo de financiamento do imóvel da Rua Topázio, 894 - Apto. 72 (4º andar) - Vila Mariana - SP.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 6

➡ 7.2. DOS DIRETOS

Conforme definido em Juízo na fls. 15, sentença da Excelentíssima Doutora Erica Regina Colmenero Coimbra, foi definido o reconhecimento da União Estável em Janeiro de 2003, até o dia 28/07/2007 data da celebração do casamento. O divórcio foi iniciado em Junho de 2019, sendo assim, os bens relacionados na constância do casamento serão divididos equitativamente em 50% para cada uma das partes.

➡ 7.3. DO PEDIDO

A pedido de *Vossa Excelência*, a avaliação do imóvel da Alameda Santa Marta, 285 - Itu - SP, localizado no Lote 06, Quadra 19, foi efetuada com base nos acontecimentos durante a união estável e casamento das partes, conforme as instruções das fls. 46:

*“ APELAÇÃO. Ação de divórcio com partilha de bens. Sentença de parcial procedência. Insurgência das partes. Preliminares de nulidade da audiência e cerceamento de defesa afastadas. No mérito, assiste razão a autora no tocante ao nome. Não tendo adotado nome de casada, deve permanecer com o mesmo nome, conforme pedido expresso e não voltar a usar o nome de solteira. Assiste razão em parte ao requerido. Partilha que deve ser anulada. Requerido que comprovou documentalmente que adquiriu terreno e realizou uma construção inicial no imóvel de Itu, antes do início da união, e que esse bem foi vendido para aquisição de outro em São Paulo. Impossibilidade de reconhecimento de sub-rogação total, uma vez que a autora demonstrou que a ampliação do imóvel foi realizada na constância da união. **Necessária a realização de perícia para apurar o quanto cabia a cada parte do imóvel, para somente após verificar o percentual de cada qual na partilha dos bens adquiridos no curso da união e casamento.** Sentença reformada. Recurso da autora a que se dá provimento, dando-se parcial provimento ao recurso do requerido. ” (grifos nossos).*

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 7

Preliminares

Endereço	Alameda Santa Marta, 285 – Chácara Primavera
Tipo do Lote	Urbano
Quadra	19
Lote	06
Cidade/UF	Itu / SP
CEP	13301-310
Matrícula	053971
Nº Contribuinte	040104000006000
Área total	600.14 m ²
Área construída	276,71 m ²
Frente (largura)	15,76 m
Fundos (comprimento)	38,08

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado no condomínio fechado Jardim Theodora, local de área urbana exclusivamente para fins residenciais, localizado entre as Rodovias SP-79 (via expressa Itu - Salto) e Rodovia Eng.º Herculano de Godoy Passos.

Mapa da região**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 8



Sobre a Região

Zoneamento: **ZER1** (Zona Exclusivamente Residencial)

Principal Avenida próxima: Av. Vital Brasil

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Coordenadas Geográficas (GPS)

Latitude: 23°14'58.5"S

Longitude: 47°17'54.0"W

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 9

11. VISTA AÉREA



Foto Aéreo (Captada em 2001)



Foto Aéreo (Captada em 2005)

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 10

12. METODOLOGIA

Em conformidade com a norma da ABNT/NBR 14.653-2, itens 8.3.1 para a elaboração deste Laudo de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação da construção do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **"Método da Quantificação do Custo"**.

Pelo método aplicado, considerando os fatos e evidências, além de suas benfeitorias foi levada em consideração a área real construída com base na matrícula do imóvel, assim foi possível realizar a depreciação dessa construção para a data de venda do imóvel em 2012, portanto foi considerada a valorização da construção tendo como referência o índice de fevereiro de 2012 do *Custo Unitário Básico (CUB m²)* de acordo com os critérios do projeto padrão do imóvel avaliando. A partir disso, foi possível determinar o valor da construção na constância do casamento.

13. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste Laudo Pericial e a realização da avaliação do imóvel objeto deste, foram utilizadas informações contidas na matrícula do imóvel onde constam as averbações e registros desde a compra do terreno até construções (benfeitorias) realizadas. Além disso, foram verificadas foto aéreo para averiguar de fato a construção no terreno. Em relação às construções (benfeitorias) realizadas, foram discriminados os valores das construções dos anos de 2001 e 2007, pois assim foi possível calcular o valor e assim separar seus devidos direitos.

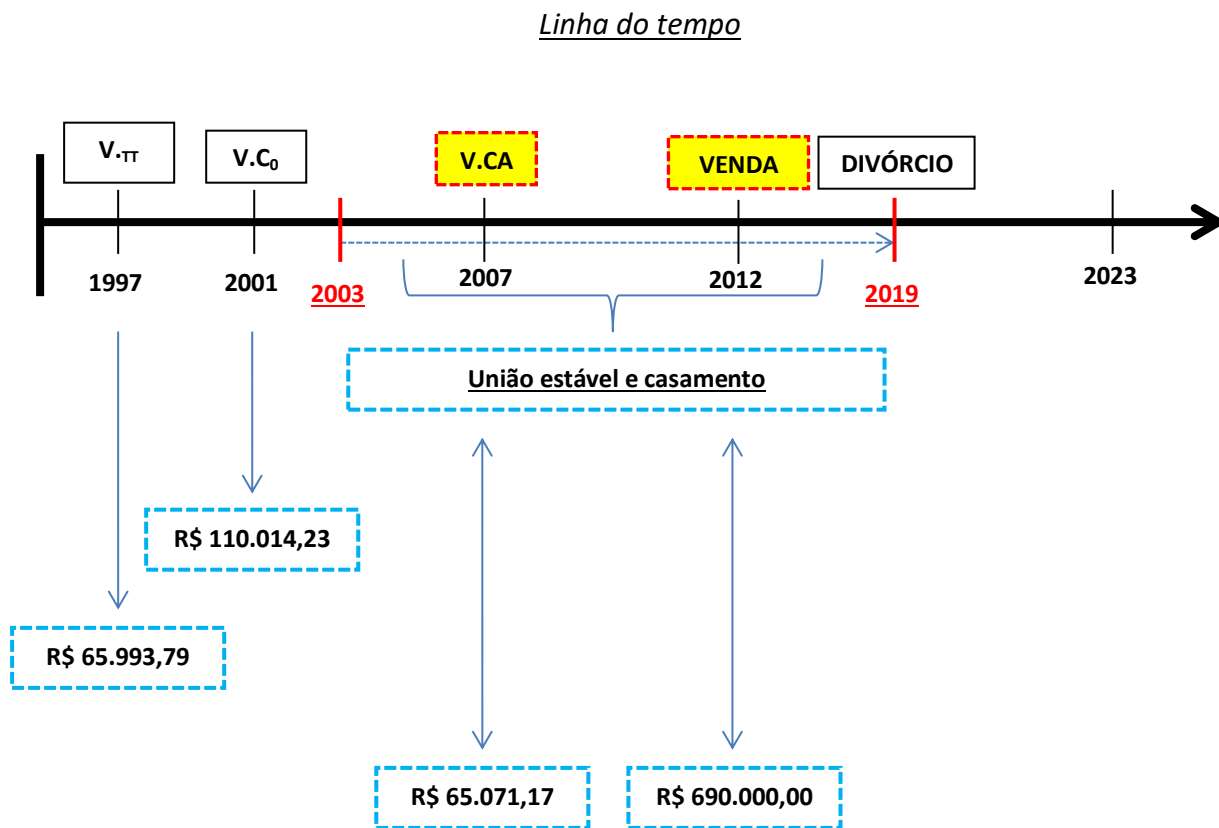
ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 11

13.1. ANÁLISE DOS FATOS (TIMELINE)



13.2. ANÁLISE DO TERRENO E CONSTRUÇÕES

- ANTES DA UNIÃO ESTÁVEL

- ✓ V.Π (Valor Total do Terreno): R\$ 65.993,79
- ✓ V.C₀ (Valor Construção Inicial): R\$ 110.014,23
- ✓ A.C₀ (Área Construída Inicial): 210,30 m² (2001)

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 12

Veja que na matrícula nº 053971, cita a compra do terreno efetuado por Sérgio Freitas de Almeida no dia **11/10/1997**.

matrícula	ficha
053971	01 verso

R.03 - Em 01 de junho de 2.001. (microfilme 102.772).
 Por escritura de 17 de maio de 2.001, lavrada no Tabelião de
 Notas de Pirapitingui, deste Município e Comarca, livro nº
 0023, fls. 025, a proprietária **SEMPAR LTDA (CNPJ/ME nº
 56.372.253/0001-40)**, com sede à Alameda Gabriel Monteiro da
 Silva nº 2.050, Jardim América, em São Paulo-SP, **transmitiu
 por VENDA** feita a **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA** (RG nº
 4.477.606-SSP-SP - CPF nº 313.727.676-49), brasileiro,
 separado judicialmente, médico, residente e domiciliado à
 Alameda dos Anapurus nº 1.441, apto. 103, Moema, em São
 Paulo-SP, pelo **valor de R\$-65.993,79**, o imóvel objeto desta
 matrícula, em solução ao Compromisso Particular de Venda e
Compra datado de 11 de outubro de 1.997, não registrado, o
 qual fica integralmente cumprido. Consta ainda da escritura,

A construção inicial foi averbada **21/05/2001**, cita a área construída de 210,30 m² que foi avaliada em R\$ 110.014,23, portanto este valor também está fora da constância do casamento.

Av.04 - Em 01 de junho de 2.001. (microfilme 102.773).
 A requerimento datado de 21 de maio de 2.001, é feita a
 presente averbação a fim de ficar constando que no terreno
 objeto desta matrícula **foi CONSTRUÍDO, no ano de 2.001, um
 prédio residencial, de padrão bom, que recebeu o nº 285 da
 Alameda Santa Marta, constituído de 02 pavimentos, contendo
 210,30m² de área construída, avaliado em R\$-110.014,23** (valor
 do m²: R\$-523,13) e cadastrado sob nº 04.0104.00.0006.000,
 conforme comprovam a Certidão expedida pela Prefeitura local,
 em 07 de maio de 2.001 e Habite-se nº 074/2001, de 09 de
 fevereiro de 2.001, apresentados e microfilmados. Foi também
 apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº
 013752001-21038030, CEI nº "21.240.18276/63", emitida em 16
 de maio de 2.001, cuja veracidade foi confirmada via
 internet.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 13

- DURANTE UNIÃO ESTÁVEL E CASAMENTO (2003 A 2019)

- ✓ **A_{CA} (Área Construída Ampliada):** 66,41 m² (2007)
- ✓ **V_{CA} (Valor da Construção Ampliada):** R\$ 65.071,17

Na matrícula cita que a área do imóvel foi ampliada no ano de **2007** somando um **total de 66,41 m²** de área construída, que refere as ampliações de 43,16 m², 10,53 m² e 12,72 m² todas no mesmo ano. Portanto, esses são os valores que devem ser divididos em **50% a cada parte**, pois estão dentro da constância do casamento.

Av.08 - Em 23 de outubro de 2008. (microfilme 147.347).
A requerimento datado de 19 de setembro de 2.008, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio objeto desta matrícula foi **AMPLIADO** no ano de 2.007, com mais

continua no verso

matrícula 053971	folha 002
verso	

43,16m² de construção, sendo novamente ampliado no mesmo ano com uma área de 10,53m² e construído uma piscina com a área de 12,72m², somando um total de 66,41m² de ampliação, avaliado em R\$-65.071,17 (valor do m²: R\$-979,84), perfazendo um total de 276,71m² de área construída, cadastrado sob n° 04.0104.00.0006.000, conforme comprova Certidão n° 0633 expedida pela Prefeitura local, em 11 de junho de 2.008, mencionando os Habite-se n°s 643/07, 648/07 e 646/07, apresentada e microfilmada. Foi apresentada e microfilmada a CND do INSS, sob n° 078472008-21038030, CEI n° "38.500.04966/60", emitida em 18 de setembro de 2.008, cuja veracidade foi confirmada via internet.

A Oficial, *[Assinatura]* (Silva Persona Fioravanti).

- **A_{TC} - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 276,71 m²
- **V_{TG} - VALOR TOTAL GERAL DO IMÓVEL EM 2007:** R\$ 241.079,19

$$V_{CA} = V_{TG} - (V_{TT} + V_{C0})$$

$$V_{CA} = R\$ 241.079,19 - (65.993,79 + 110.014,23)$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO AMPLIADA (2007) = R\$ 65.071,17

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 14

Após as análises, já sabemos que o valor a ser dividido em 50% para cada uma das partes é a própria ampliação de 66,41 m² ocorrida em 2007, no entanto esse valor sofreu correção até o momento da venda, tanto em sua depreciação física quanto em sua valorização no valor de mercado para venda, portanto obteve-se um lucro que precisa ser verificado o quanto cada parte terá direito. Veja na matrícula que após as benfeitorias o imóvel foi vendido em 03/02/2012 no valor total de **R\$ 690.000,00**.

R.09 - Em 01 de março de 2012. (microfilme 181.576).
 Por escritura de 03 de fevereiro de 2.012, lavrada no 1º Tabelião de Notas local, livro nº 0616, fls.285/287, o proprietário **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA** (RG nº 4.477.606-SSP-SP - CPF nº 313.727.676-49), brasileiro, médico, **assistido por sua mulher DÉBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA** (RG nº 7.754.844-SSP-SP - CPF nº 811.452.418-91), brasileira, pedagoga, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Topázio nº 894, apartamento 72, Vila Mariana, em São Paulo-SP, **transmitiu por VENDA feita a empresa SARATOV CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA (CNPJ/MF nº 08.598.852/0001-34)**, com sede a Rua Gabriele D'Annunzio nº 1409, apartamento 132, Campo Belo, em São Paulo-SP, **pelo valor de R\$-690.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

13.3. ATUALIZANDO E DEPRECIANDO O VALOR DA CONSTRUÇÃO

Após verificar os valores e obter o valor da área real construída de 2007, será necessário verificar a depreciação da construção e também a valorização até a data da venda do imóvel que se concretizou em 03/02/2012. Para aplicação desse cálculo, foi utilizado o índice da tabela **SINDUSCON** do **CUB-m²** (*Custo Unitário Básico*), ou seja, qual o custo do m² da construção atualizado para a data da venda do imóvel, para isso, foi obtido o índice da construção referente o mês vigente em Fevereiro de 2012 e multiplicado pela metragem da área real construída, desta forma foi possível descobrir o custo dessa construção na época da venda do imóvel.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (M)			
Endereço do IM:	Alameda Santa Marta, 285 (Lote 06, Quadra 19) - Chácara Primavera		
Terreno (m ²):	606,14		
Construção (m ²):	66,41	Idade do IM em 2012:	5

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 15

Padrão R1-A

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2012 - padrão R1-A												
Mês	R\$ m²				Índice - Base Taxa=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.403,63	711,15	646,87	45,61	-	-	-	-	0,19%	0,16%	0,35%	0,00%
Fev	1.408,73	714,01	648,11	45,61	-	-	-	-	0,36%	0,40%	0,35%	0,00%
Mar	1.413,65	716,68	651,29	45,68	-	-	-	-	0,35%	0,37%	0,34%	0,15%
Abr	1.415,21	716,68	652,85	45,68	-	-	-	-	0,11%	0,30%	0,24%	0,00%
Mai	1.458,14	754,01	656,88	47,25	-	-	-	-	3,03%	5,21%	0,02%	3,44%
Jun	1.482,54	775,19	658,24	49,11	-	-	-	-	1,67%	2,81%	0,21%	3,64%
Jul	1.489,55	779,41	661,04	49,11	-	-	-	-	0,47%	0,54%	0,43%	0,00%
Ago	1.491,05	779,41	662,53	49,11	-	-	-	-	0,10%	0,10%	0,22%	0,00%
Set	1.492,22	779,05	664,05	49,11	-	-	-	-	0,08%	-0,05%	0,23%	0,00%
Out	1.494,65	779,92	665,82	49,11	-	-	-	-	0,16%	0,11%	0,22%	0,00%
Nov	1.497,75	782,18	666,29	49,31	-	-	-	-	0,21%	0,20%	0,10%	0,41%
Dez	1.498,33	782,18	666,85	49,31	-	-	-	-	0,04%	0,10%	0,09%	0,00%

Fonte: SindusCon/SP, 2012

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

PP-4-H

R1-H

R15-H

R1-A

R2-A

2008

2018

2011

2012

2013

$$V_{CA} = A_{CA} \times CUB \text{ (Padrão R1 - A em 2012)}$$

$$V_{CA} = 66,41 \times 1.408,73$$

$$V_{CA} \text{ (NOVA)} = 93.553,76$$

Após calcular o valor do custo da construção em 2012 com base no padrão residencial R1-A da tabela *SINDUSCON*, é necessário depreciar pela técnica de Ross-Heidecke a idade da construção em 5 anos para saber o quanto a construção de 2007 valeria se fosse depreciada para 2012, ano que se refere a data da venda do imóvel.

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	B
Entre novo e regular	
Idade do imóvel em 2012:	5
Tipo do imóvel:	60
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	5,53%

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 16

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo da construção de 2012 no padrão de acabamento do IA (CUB):	R\$ 1.408,73
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 93.553,76
DADOS PARA DEPRECIACÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	60
Estado de Conservação do IA:	Entre novo e regular
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	5,53
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 88.380,24

$$V_{DTC} = 88.380,24$$

13.4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Feita a realização dos cálculos foi obtido o valor do “custo” para se reproduzir a área construída de 66,41 m² do imóvel em 2012 com base no seu padrão residencial, no entanto é preciso considerar o “fator comercialização”, sendo que o imóvel foi vendido em 02/2012 por R\$ 690.000,00. Portanto obteve um lucro na transação imobiliária considerando as flutuações do mercado na época, além disso, temos um DBI considerando as taxas com impostos, despesas, publicidade e corretagem em torno de “10%” e a margem de lucro estimada em 25% com a venda do imóvel. Com isso, foi possível obter o fator mediante a seguinte fórmula:

$$FC = \left(\frac{(V_{DTC} + DBI) + M_{LUCRO}}{V_{DTC}} \right)$$

$$FC = \left(\frac{(88.380,24 + 10\%) + 25\%}{88.380,24} \right)$$

$$FC = 1,3750$$

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 17

$$V.A = V_{DTC} \times FC$$

$$V.A = 88.380,24 \times 1,3750$$

$$V.A = 121.522,83$$

VALOR DA AMPLIAÇÃO PARA 2012 (DEPRECIADA): R\$ 121.522,83

13.5. RESULTADO AUFERIDO

Considerando as informações contidas na planta baixa, matrícula do imóvel, metragem, área construída, benfeitorias e valores da compra do terreno e construções adquiridas entre 1997 a 2007, pode se obter o valor da construção (benfeitorias) do imóvel durante a constância do casamento, após aplicação do CUB m² para calcular o custo de reprodução da construção ampliada em 2007 e a utilização da técnica de Ross-Heidecke foi possível obter o “fator” e depreciar o estado de conservação pelo tempo de vida útil da construção para a data da venda em 02/2012, desta forma, o lucro obtido pela venda foi calculado pela aplicação do “fator comercialização” para obter o valor da benfeitoria. Portanto obtém-se o valor da construção (ampliação) desse imóvel objeto deste laudo pericial que deve ser divididos na proporção de 50% para cada uma das partes, conforme segue:

VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO AMPLIADA (2012):	R\$ 121.522,83
---	-----------------------

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 18

14. CONCLUSÃO

A perícia realizada no imóvel deste laudo foi baseada em fatos, acontecimentos e registros da época com o intuito de certificar a aquisição do terreno no ano de 1997 e sua construção inicial em 2001, além disso, foram verificadas as ampliações realizadas durante a união estável das partes que foram realizadas no ano de 2007.

Com base em diversas informações obtidas, tais como, matrícula do imóvel, planta baixa, testemunhos, provas documentais, além de dados e registros de foto aéreo junto a Prefeitura de Itu dos anos de 2001 e 2005, comprovando a existência de construção por meio das imagens de satélite, foram efetuadas diversas análises e cálculos para se chegar ao justo valor da benfeitoria. Desta forma, foi possível obter o valor adquiridos pelas partes na constância do casamento, calculados pelo índice da tabela *SINDUSCON* do Custo Unitário Básico – **CUB m²** da época e obter o valor depreciado e corrigido da construção que foi ampliada em 2007 para a data da venda do imóvel que ocorreu em Fevereiro de 2012, assim aplicado o fator comercialização foi obtido o justo valor da construção ampliada a ser divididos em 50% a cada uma das partes.

VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO (AMPLIAÇÃO): R\$ 121.522,83 (Cento e vinte e um mil e quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos).

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando à disposição de *Vossa Excelência* para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

São Paulo, 25 de Abril de 2023.

Atenciosamente,

X

André Luis Parron

Perito Judicial Avaliador - CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 19

15. ANEXOS

15.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regprodadms.onr.org.br/navegador/assessoria/assessoria.aspx>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 053971 ficha: 01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ITU - SP

Itu, 17 de Outubro de 1997.

Um terreno urbano sem benfeitorias, situado com frente para a rua Dezesseis, constituído pelo lote nº 06 da quadra nº 19 do loteamento denominado "Jardim Theodora", nesta cidade, medindo 15,36m de frente, igual medida nos fundos, por 39,08m da frente aos fundos em ambos lados, encerrando a área de 600,24m², confrontando, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 05, do lado esquerdo com o lote nº 07 e nos fundos com os lotes nºs 27 e 28.

PROPRIETÁRIA: SENPAR LTDA (CGC/MF nº 56.372.253/0001-40), com sede à Alameda Gabriel Monteiro da Silva nº 2.050, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 03 na matrícula nº 51.676 em 17.10.97, neste Registro.

CONTRIBUINTE: 04.0104.00.0006.000

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.01 - Em 06 de agosto de 1.998.
Conforme requerimento datado de 18 de junho de 1.998, averbado sob nº 05 na matrícula nº 51.676, nesta data, o loteamento denominado "Jardim Theodora", foi REMANEJADO, passando o terreno objeto desta matrícula a possuir a seguinte descrição: "medindo 15,76m em reta de frente para a rua Dezesseis; do lado direito, de quem da rua olha o lote, mede 38,08m confrontando com o lote nº 05; do lado esquerdo mede 38,08m confrontando com o lote nº 07; nos fundos mede 15,76m confrontando com os lotes nºs 27 e 28, encerrando a área de 600,14m²".

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.02 - Em 01 de junho de 2.001. (microfilme 102.772).
A rua DEZESSEIS do loteamento denominado "JARDIM THEODORA", nesta cidade, teve sua denominação alterada para "ALAMEDA SANTA MARTA", nos termos da Lei Municipal nº 4.274/99, arquivada neste Registro.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Carlos Roberto Dias).

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regprodadms.onr.org.br/navegador/assessoria/assessoria.aspx>

Este documento foi assinado digitalmente por NATÁLIA DA SILVA CUNHA - 11504203 14 48 PROTOCOLO: 023504137740-00035971

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 20

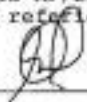
matrícula

folha

053971

01
verso

R.03 - Em 01 de junho de 2.001.(microfilme 102.772).
 Por escritura de 17 de maio de 2.001, lavrada no Tabelião de
 Notas de Pirapitingui, deste Município e Comarca, livro nº
 0023, fls. 095, a proprietária SENPAR LTDA (CNPJ/MP nº
 56.372.253/0001-40), com sede à Alameda Gabriel Monteiro da
 Silva nº 2.050, Jardim América, em São Paulo-SP, transmitiu
 por VENDA feita a SERGIO FREITAS DE ALMEIDA (RG nº
 4.477.606-SSP-SP - CPF nº 313.727.676-49), brasileiro,
 separado judicialmente, médico, residente e domiciliado à
 Alameda dos Anapurus nº 1.441, apto. 103, Moema, em São
 Paulo-SP, pelo valor de R\$-65.993,79, o imóvel objeto desta
 matrícula, em solução ao Compromisso Particular de Venda e
 Compra datado de 11 de outubro de 1.997, não registrado, o
 qual fica integralmente cumprido. Consta ainda da escritura,
 que a vendedora apresentou a C.M.D. do INSS sob nº
 164882001-21003030, datada de 18 de abril de 2.001, expedida
 pela Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do Instituto
 Nacional do Seguro Social - INSS e a Certidão de Quitação de
 Tributos Federais sob nº 4.450.128, datada de 23 de fevereiro
 de 2.001, expedida pela MF/SRF/SRRF-8º RF/DRF/São Paulo,
 e que foram arquivadas no referido Tabelião de Notas.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).

Av.04 - Em 01 de junho de 2.001.(microfilme 102.773).
 A requerimento datado de 21 de maio de 2.001, é feita a
 presente averbação a fim de ficar constando que no terreno
 objeto desta matrícula foi CONSTRUÍDO, no ano de 2.001, um
 prédio residencial, de padrão bom, que recebeu o nº 285 da
 Alameda Santa Marta, constituído de 02 pavimentos, contendo
 210,30m2 de área construída, avaliado em R\$-110.014.23 (valor
 do m2: R\$-523,13) e cadastrado sob nº 04.0104.00.0006.000,
 conforme comprovam a Certidão expedida pela Prefeitura local,
 em 07 de maio de 2.001 e Habite-se nº 074/2001, de 09 de
 fevereiro de 2.001, apresentados e microfilmados. Foi também
 apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº
 013752001-21038030, CEI nº "21.240.18276/63", emitida em 16
 de maio de 2.001, cuja veracidade foi confirmada via
 internet.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).

continua na ficha 002

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registros.sp.org.br/verificacao.aspx> e digite o hash: 2018c344-3011-45de-8081-90255c008b102

Este documento foi assinado digitalmente por NATÁLIA DA SILVA CUNHA - 11/04/2023 14:48 PROTOCOLO: 823040137340-0001387

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIS PARRON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 10:52, sob o número WJM23407510047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021760-30.2022.8.26.0100 e código TnTYZcl.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 053971 data 002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Itu, 23 de Outubro de 2008.

Av.05 - Em 23 de outubro de 2008.(microfilme 147.347).
O loteamento denominado "JARDIM THEODORA", está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do Contrato-Padrão, arquivados neste Registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores.

A Oficial, *Tilza Persona Fioravanti* (Tilza Persona Fioravanti).

Av.06 - Em 23 de outubro de 2008.(microfilme 147.347).
Pelo requerimento averbado sob nº 08, é feita a presente a fim de ficar constando que o proprietário SÉRGIO FREITAS DE ALMEIDA, teve seu estado civil alterado para DIVORCIADO, nos termos da Sentença proferida em 09 de março de 2.007, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Luis Augusto de Sampaio Arruda, transitada e julgada em 04 de abril de 2.007, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 15 de maio de 2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila Mariana da Comarca de São Paulo-SP, extraída do livro B-10, fls. 163-F, assento nº 2.844, apresentada e microfilmada.

A Oficial, *Tilza Persona Fioravanti* (Tilza Persona Fioravanti).

Av.07 - Em 23 de outubro de 2008.(microfilme 147.347).
Pelo requerimento a seguir registrado, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que, o proprietário SÉRGIO FREITAS DE ALMEIDA, casou-se em 2ª Nupcias no dia 28 de julho de 2.007, pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS com DÉBORAH CELESTE FAIVA DE ALMEIDA a qual continuou a assinar o mesmo nome, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 28 de julho de 2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho, da Comarca de São Paulo-SP, extraída do livro B-029, fls. 023, assento nº 8.167, apresentada e microfilmada.

A Oficial, *Tilza Persona Fioravanti* (Tilza Persona Fioravanti).

Av.08 - Em 23 de outubro de 2008.(microfilme 147.347).
A requerimento datado de 19 de setembro de 2.008, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio objeto desta matrícula foi AMPLIADO no ano de 2.007, com mais

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.ori.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2016c3a4-3c11-45de-9581-9955c086b108

Este documento foi assinado digitalmente por NATALIA DA SILVA CUNHA - 110042023 14 48 PROTOCOLO 5230401373740-00033871

2/2

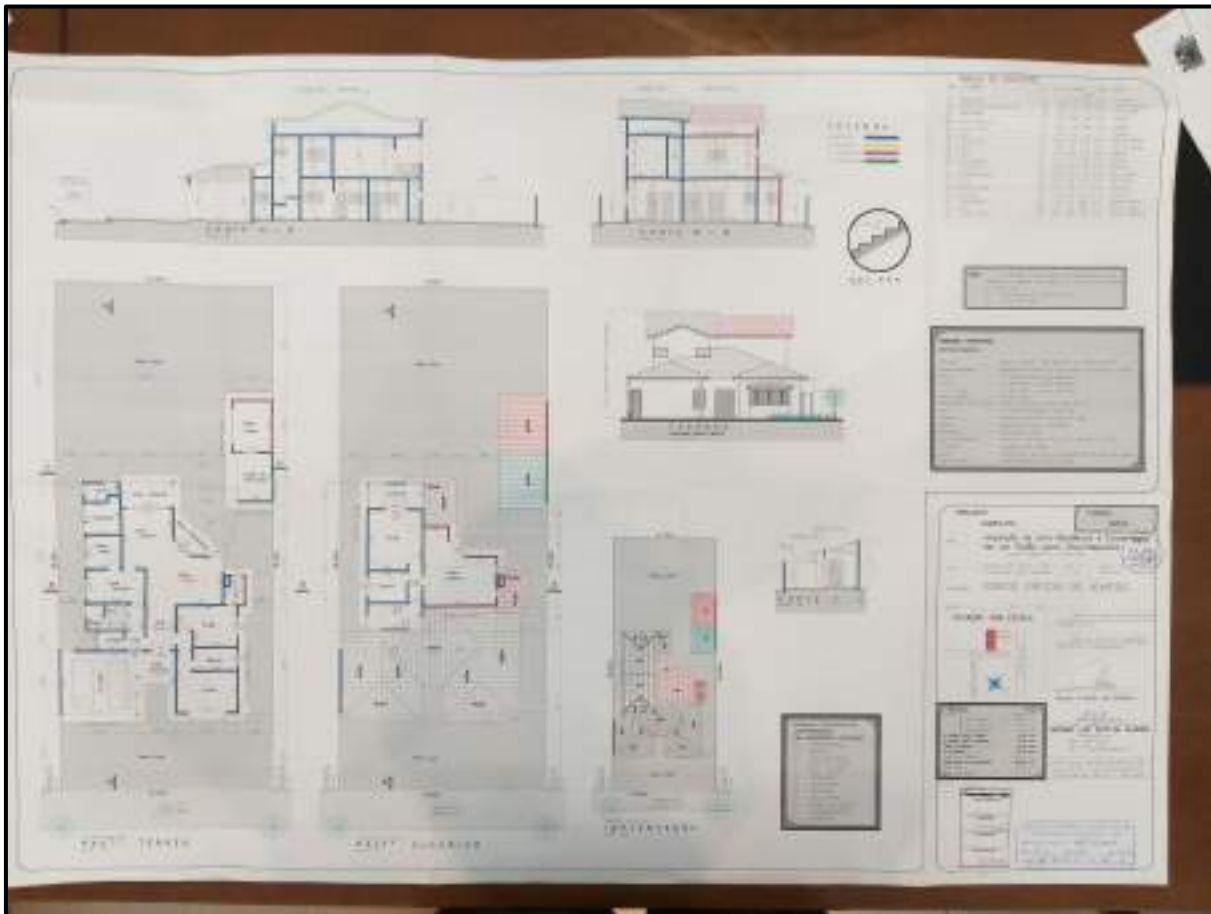
ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 22

Para verificar la autenticidad, accesa <https://registraciones.cer.org/validacion.aspx?codigo=29180044-8011-414e-b5e1-9255c096b108>

15.2. PLANTA DO IMÓVEL**IMPLANTAÇÃO****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 24

PROJETO DE AMPLIAÇÃO (JULHO DE 2007)

PROJETO COMPLETO

Ampliação de uma Residência e Conservação de um Salão para Churrasqueira
Planta Original: 04.0 - 19.09/99

CONDOMÍNIO: **SÉRGIO FREITAS DE ALMEIDA**

LOCAL: **Alameda Carlos Magalhães - Lote 05 - Quadra "F" - Jardim São José - São Paulo**

PROJETO: **SÉRGIO FREITAS DE ALMEIDA**

DATA: **19.09/99**

FOLHA ÚNICA

PROJETO

PROJETO

PROJETO

SITUAÇÃO SEM ESCALA

Observação: Este projeto foi elaborado em conformidade com o Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de São Paulo.

Observação: Este projeto foi elaborado em conformidade com o Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de São Paulo.

[Assinatura]
Sérgio Freitas de Almeida

ÁREAS

	m ²
Totais	638,14 m ²
Área Total	458,80 m ²
Área Útil	458,80 m ²
Área Coberta	210,20 m ²
Área Útil Total	15,91 m ²
Área Útil Total	27,25 m ²
Área Útil Total	43,16 m ²
Área Útil Total	70,53 m ²
Área Útil Total	87,74 m ²
Área Útil Total	283,95 m ²
Área Útil Total	412,00 m ²
Área Útil Total	21,20 m ²

[Assinatura]
ANTÔNIO LUIZ GATTI DE OLIVEIRA
PROJETO

ÁREA: 1.000,00 m²
 100,00 m² x 10,00 m
 100,00 m² x 10,00 m
 100,00 m² x 10,00 m

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

PROJETO

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. **25**

PROJETO DE AMPLIAÇÃO (OUTUBRO DE 2007)

[illegible]

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. **26**

15.3. TABELA ROSS-HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 27

62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

15.4. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 28

15.5. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**Grau de fundamentação – Método da Quantificação do Custo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão (2)	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado (2)	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação (2)	Arbitrada
TOTAL DE PONTOS	6	-	6	-

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 29

Grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5 (6)	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II ✓	Todos, no mínimo no grau I

- Conforme descrito na NBR 14.653-2 venho apresentar o grau de fundamentação realizado:

- ✓ Pontos Mínimos: **6** > 5
- ✓ Itens obrigatórios: **Grau II, itens 1 e 2 no grau II**

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. **30**

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data da avaliação: 25/04/2023

Imóvel Avaliando: Rua Araribóia, 72 - Casa 01 (Condomínio Villagio Allegro), Mooca, São Paulo - SP, CEP: 03113-070

Processo nº: 0021760-30.2022.8.26.0100

Finalidade: A finalidade desse laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de partilha de bens.



Vista da fachada do imóvel avaliando

Meritíssima: Dra. Erica Regina Colmenero Coimbra

Perito Judicial: André Luis Parron - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 1

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE LAUDO	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS.....	5
7. IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	6
8.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
8.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	10
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	36
10. CONFRONTAÇÕES.....	38
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	38
11.1. MAPA DA TOPOGRAFIA	39
12. VISTA AÉREA.....	39
12.1. VISTA AÉREA 3D	40
13. METODOLOGIA UTILIZADA	40
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	40
14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	41
14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	42
14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	43
14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	44
14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	45
14.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	46
14.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	47
14.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	48

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 2

15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	49
15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	49
15.2. QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS	50
15.3. TRATAMENTO POR FATORES CORRETIVOS	51
15.4. RESULTADO AUFERIDO	52
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	53
17. NOTAS	54
18. CONCLUSÃO	55
19. ANEXOS	56
19.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA REGIÃO	56
19.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL	59
19.3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2023	63
19.4. PLANTA DE SITUAÇÃO	64
19.5. TERMO DE VISITA	65
19.6. TABELA ROSS-HEIDECHE	66
19.7. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	67
19.8. TABELA DE FATORES CORRETIVOS	68
19.9. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	70

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 3

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Doutora Erica Regina Colmenero Coimbra, Juíza de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP.

2. FINALIDADE

A finalidade desse laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de partilha de bens.

3. NÚMERO DESTES LAUDO

L02-0021760-30.2022.8.26.0100

4. DA COMPETÊNCIA

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é assinado por um **Perito Judicial Avaliador**, profissional qualificado, corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo, **CRECI-SP** sob nº **156.507-F**, estando em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) na qual regulamenta a respectiva profissão de corretor de imóveis.

Este profissional também está inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, **CNAI** sob nº **25.821**, sendo possuidor do "*Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário*" emitido e reconhecido pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sendo assim, apto para atuações em processos judiciais e extrajudiciais, conforme consta na Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011.

Nos termos do Comunicado Conjunto nº. 2191/2016, este Perito também possui cadastro junto ao Tribunal de Justiça - SP, na seção de Auxiliares da Justiça, estando com seu currículo e documentações atualizadas, comprovando sua aptidão para atuação nos processos judiciais.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 4

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A_T - Área Total

A_{TT} - Área Total do Terreno

A_U - Área útil

A_C - Área Construída (privativa)

A_{TC} - Área Total Construída

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

D_{TC} - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano

MG - Média Aritmética Geral

MP - Média Ponderada

NBR - Normas Brasileiras

R - Imóveis Referenciais

R_{FD} - Resultado do Fator de Depreciação.

TG - Total Geral

V.G.V ou V.G.L - Valor Global da Venda ou Locação

V_U - Valor Unitário (preço por m²)

V.M - Valor Médio

V.V - Valor de Venda

V.L - Valor de Locação

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 5

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo de avaliação, de propriedade a **Sérgio Freitas de Almeida**, brasileiro, portador da cédula de RG nº: 4.477.606-SSP/SP e CPF sob nº: 313.727.676-49 e **Déborah Celeste Paiva de Almeida**, brasileira, RG: 7.757.844-SSP/SP e CPF: 811.452.418-91, está localizado no condomínio Villagio Allegro à Rua Araribóia, 72 - Casa 01, no bairro da Mooca, município de São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 125.914 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“ IMÓVEL: CASA nº 01, do CONDOMÍNIO VILLAGIO ALLEGRO, situado na rua Araribóia, nº 72, no 16º SUBSISTRITO MOOCA, contendo a área privativa coberta edificada de 160,790m² (já incluídas a área de 38,43m² referente às vagas nºs 01, 02, 09 e 10, localizadas no subsolo e a área de 1,50m², referente ao depósito localizado no subsolo) área privativa descoberta de 7,160m², área comum coberta edificada de 54,375m², área comum descoberta de 44,315m², perfazendo a área total de 266,640m², correspondendo a fração ideal de 21,4472% do terreno. ”

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *"in Loco"* no dia 03/04/2023 às 09h00min por este subscritor em companhia da Sr.ª Déborah Celeste Paiva de Almeida, proprietária e por seu assistente técnico Eng.º José Renato Dias de Castro. O imóvel residencial é do tipo 'sobrado', está localizado em um condomínio fechado, composto por 5 (cinco) sobrados e não possui síndico e portaria 24h, portanto são os próprios moradores que ditam as regras. O imóvel avaliando é composto pelos seguintes ambientes: No térreo está localizada a sala de estar, jantar, lavabo, cozinha e área de serviço. Já no piso superior estão os 3 dormitórios, sendo 2 suítes e um total de 3 banheiros, além das 4 vagas de garagem (cobertas) localizadas no subsolo. Foi possível observar algumas avarias, como pequenas trincas, manchas nas paredes, alguns problemas de infiltrações, porém nada tão significativo que possa afetar a estrutura do imóvel, em geral apresenta um estado de conservação **“entre regular e reparos simples”** e uma idade aparente de 20 anos. Portanto, após a vistoria no imóvel foi conferida à metragem, verificada a idade aparente, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua construção.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 6

8.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Preliminares

Data da vistoria	03/04/2023
Acompanhada por	Sr.ª Déborah Celeste Paiva de Almeida, Eng.º José Renato Dias de Castro
Qualificação do acompanhante	Proprietária, atualmente reside no local Assistente técnico (Exequente)
Endereço	Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca
Cidade/UF	São Paulo / SP
CEP	03113-070
Matrícula	125.914
Nº Contribuinte	028.051.0155-3
Área total	266,640 m ²
Área privativa (Construída)	160,790 m ²
Área privativa (Descoberta)	7,160 m ²
Área de uso comum	54,375m ² (Coberta, edificada) 44,315m ² (Descoberta)
Fração ideal	21,4472 %

Sobre o Terreno

Orientação cardinal	Leste
Frente	14,5 metros
Extensão	37,7 metros
Área total	546 m ²
Topologia	Nível da rua
Posição	No meio da quadra
Consistência	Seco
Inclinação	Plano

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Tipo	Sobrado
Localização	Urbano
Tendência de uso na região	Residencial
Padrão / Aspecto geral	Médio, entre regular e reparos simples

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. **7**

Portaria	Não há
Quantidade de dormitórios	3 dormitórios, sendo 2 suítes
Quantidade de banheiros	3 banheiros + 1 lavabo
Quantidade de subsolos	1
Idade real	20 anos (2003)
Idade aparente	20 anos
Revestimento da fachada	Textura
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	Alumínio
Garagem	4 vagas cobertas
Depósito	Sim, localizado na garagem
Telhado	Sim, telha de barro (cerâmica)
Hidrômetro	Individual
Medidor de consumo de energia	Individual
Medidor de gás	Sim
Piscina infantil	Sim
Churrasqueira	Sim

Sobre a unidade em avaliação

Orientação da janela da suíte máster	Norte
--------------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Sala de estar	Sofá, estante, mesa de centro, televisão e demais itens...	Laminado	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em estado "regular"
Sala de jantar	Mesas, cadeira, cristaleira, cômoda e pequenos itens...	Porcelanato	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em estado "regular"
Lavabo	Pia de granito, louças de cerâmica e pequenos itens...	Granito	Alvenaria	Pintura em estado "ruim"	Pintura em estado "regular"
Cozinha	Fogão, armários, geladeira,	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "regular"

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 8

	micro-ondas e itens diversos...				
Área de serviço	Armarinho, máquina de lavar, aquecedor de passagem, geladeira, tanque e etc...	Cerâmica	Alvenaria	Textura em estado "regular" Azulejo em estado "regular"	Área descoberta
Dormitório 1 (Suíte Máster)	Cama, estante, baú, móveis e demais pertences...	Laminado	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Pintura em estado "bom"
Closet	Guarda-roupas e recamier.	Laminado	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Pintura em estado "bom"
Banheiro 1 (Suíte Máster)	Pia de granito, louças de cerâmica, box e itens pessoais...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "bom"
Dormitório 2 (Suíte)	Cama, cômoda, guarda-roupas e demais pertences...	Laminado	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Pintura em estado "bom"
Banheiro 2 (Suíte)	Pia de granito, gabinete, box, louças de cerâmica e itens pessoais...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "ruim"
Dormitório 3	Mesas de escritório, estantes para livros, guarda- roupas e demais itens...	Laminado	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Pintura em estado "regular"
Banheiro 3	Pia de granito, gabinete, box, louças de cerâmica e itens pessoais...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "bom"

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 9

8.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA



ENTRADA DO CONDOMÍNIO



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

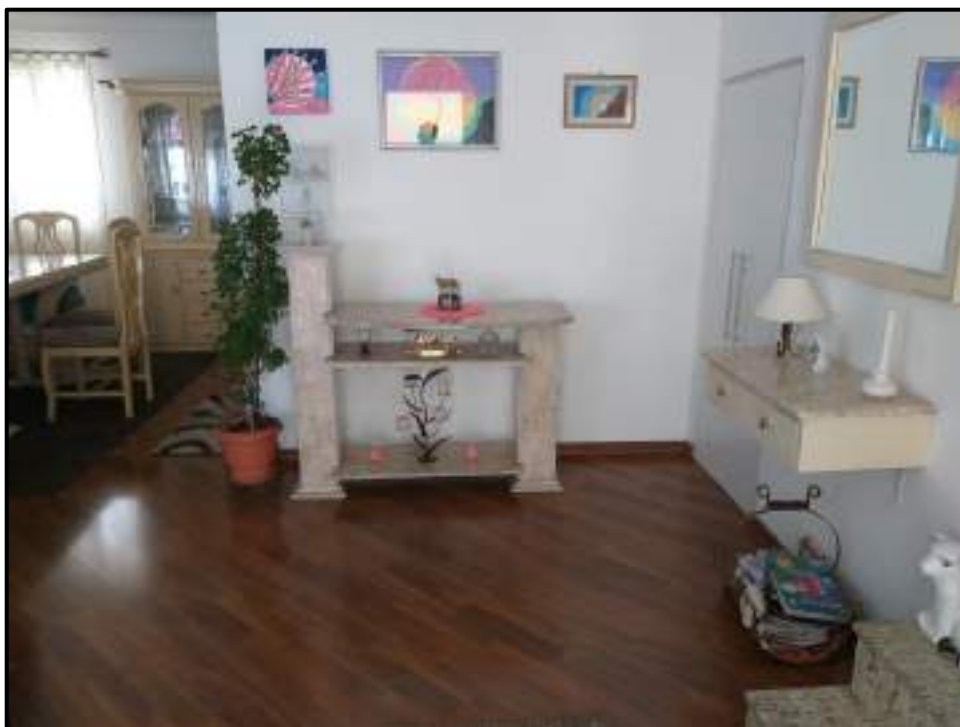
Pág. 10

ENTRADA DO IMÓVEL**SALA DE ESTAR****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 11



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

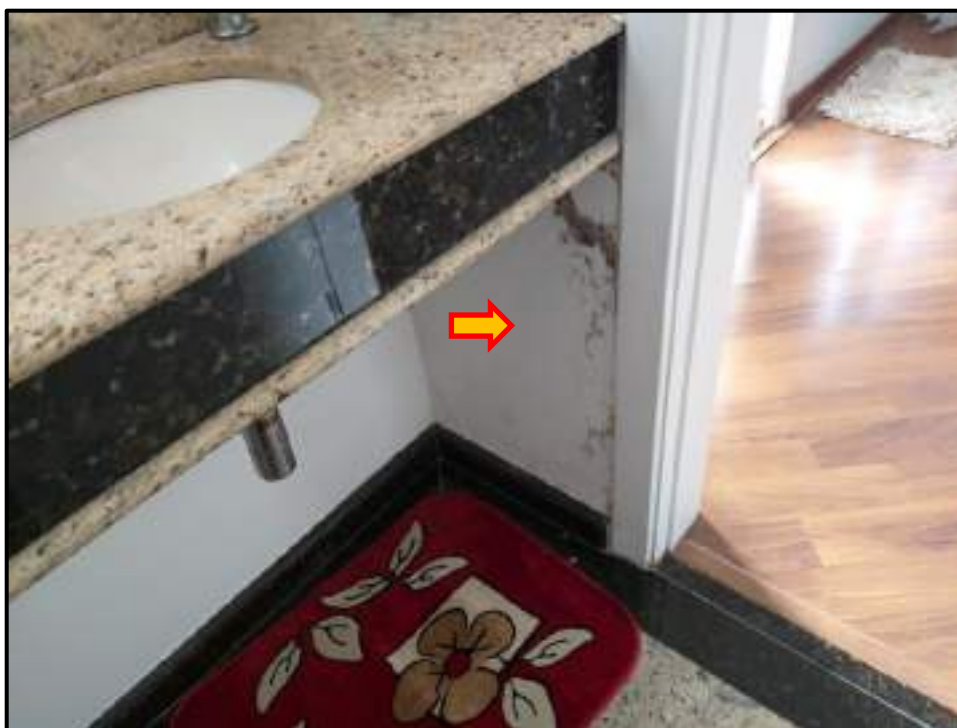
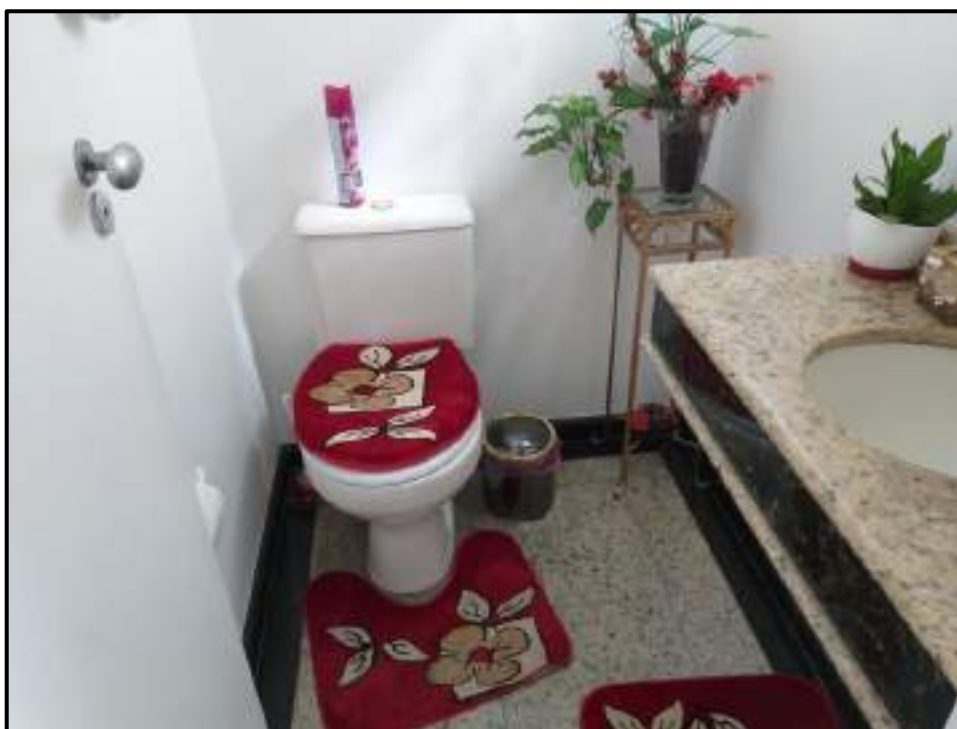
Pág. 12

SALA DE JANTAR**AMBIENTES****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 13

LAVABO**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 14

COZINHA**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 15

ÁREA DE SERVIÇO**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 16



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 17

ACESSO AO PISO SUPERIOR**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 18

CORREDOR**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

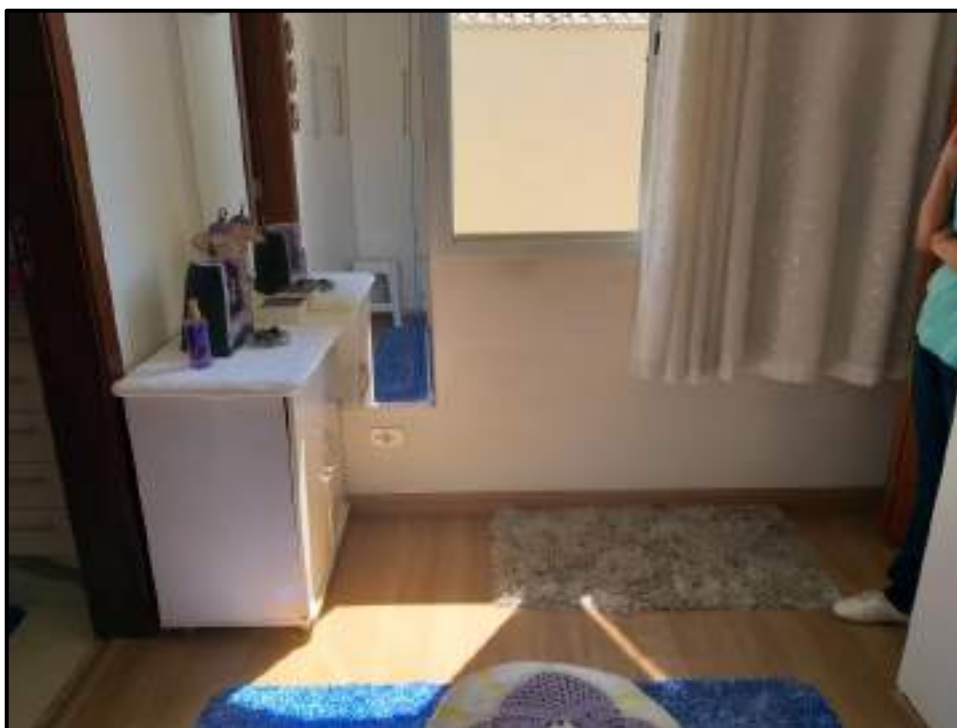
Pág. 19

DORMITÓRIO 1 (SUÍTE MÁSTER)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 20

CLOSET**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 21

BANHEIRO 1 (SUÍTE MASTER)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 22

DORMITÓRIO 2 (SUÍTE)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

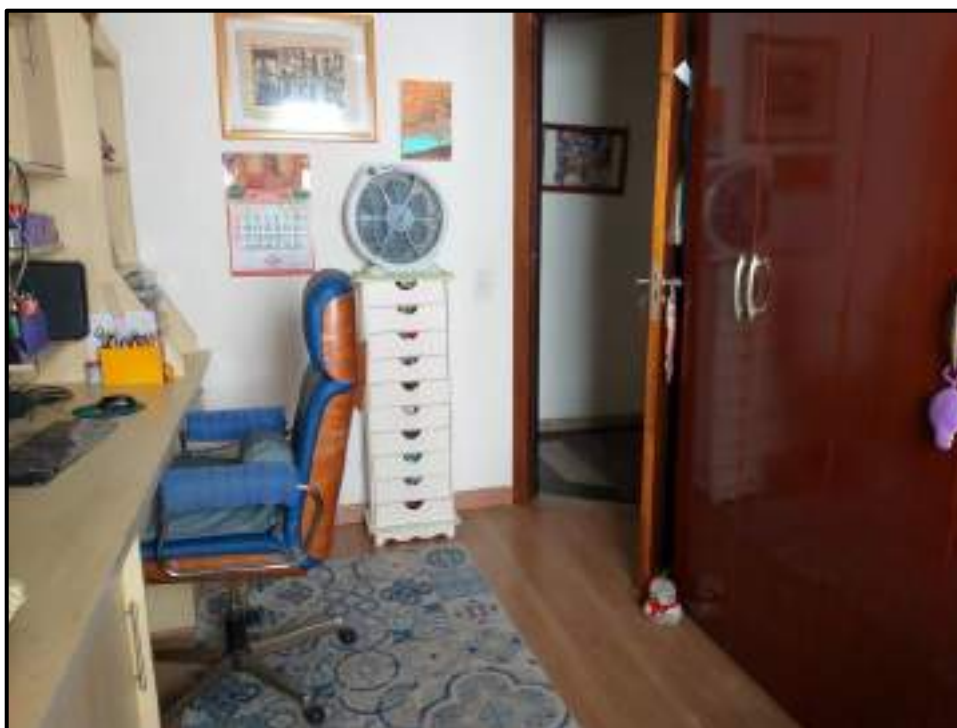
Pág. 23

BANHEIRO 2 (SUÍTE)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

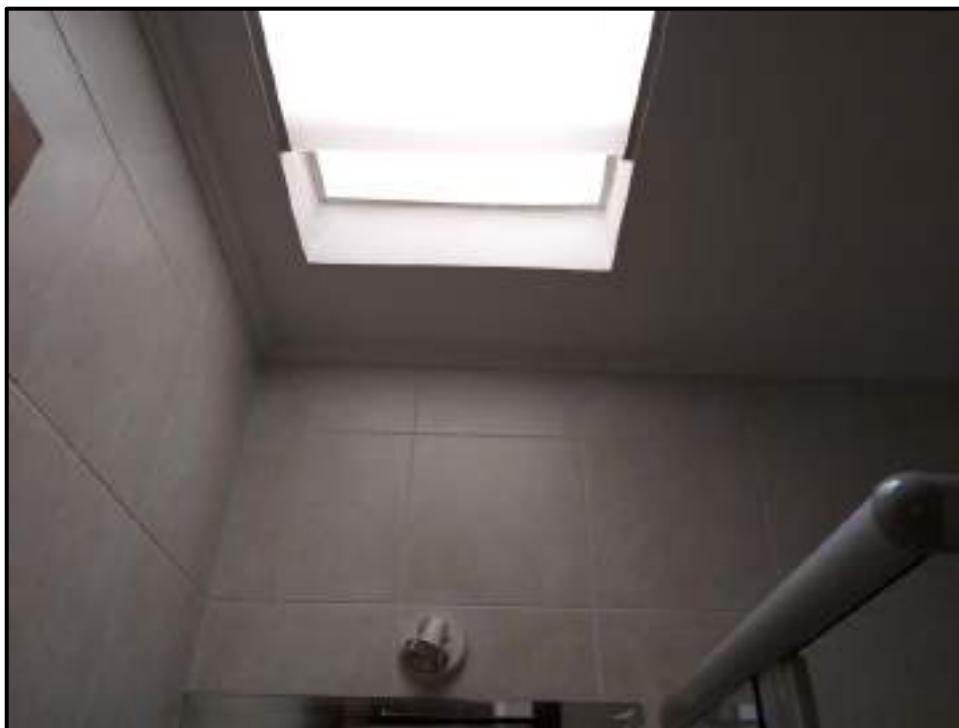
Pág. 24

DORMITÓRIO 3**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

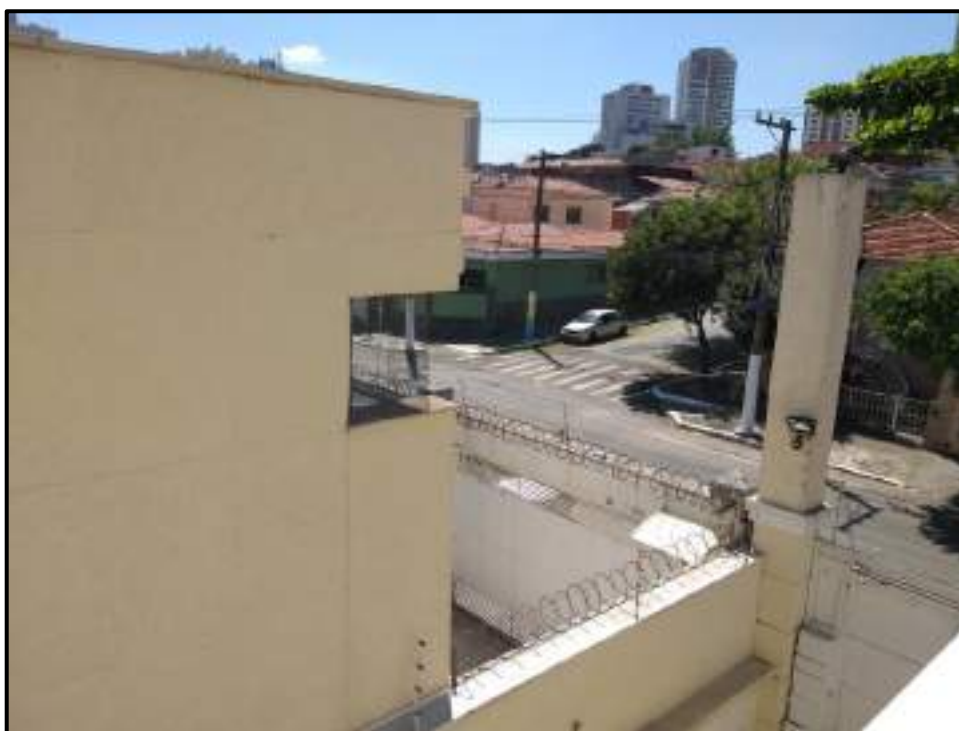
Pág. 25

BANHEIRO 3**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 26

VISTA DA JANELA (SUÍTE MASTER)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 27

VISTA DA JANELA (DORMITÓRIO 3)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 28

ÁREA DE CONVIVÊNCIA (PARTE EXTERNA)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 29



ANDRÉ LUIS PARRON

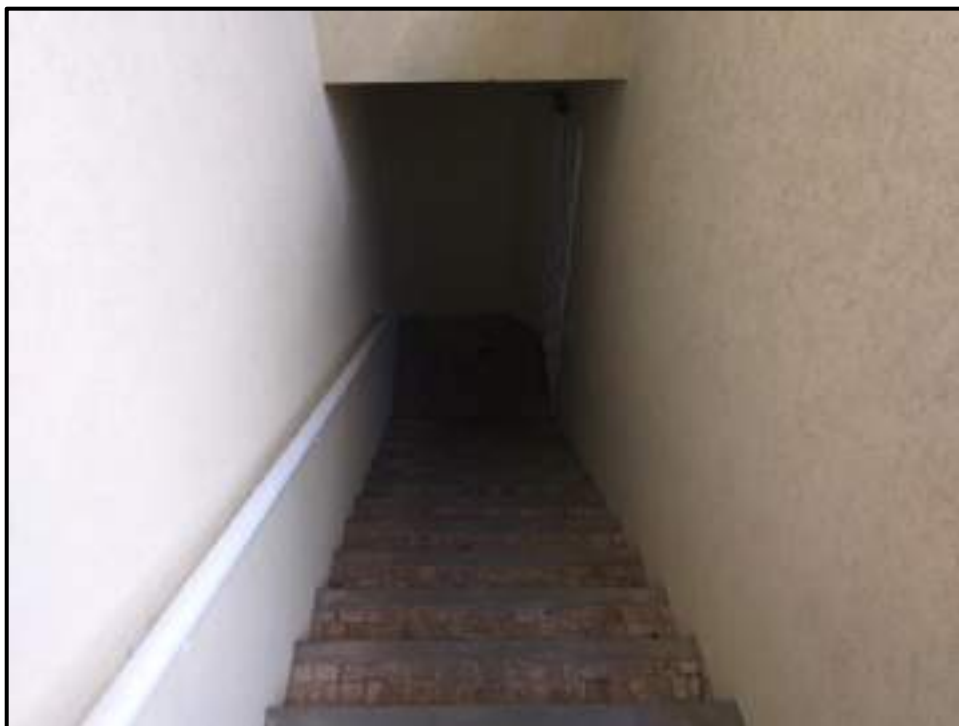
Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 30



ACESSO AO SUBSOLO (GARAGEM)



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 31

GARAGEM**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 32



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 33

VAGAS DE GARAGEM**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 34

DEPÓSITO**MEDIDOR DE GÁS****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 35

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado próximo da Rua da Mooca e Avenida Paes de Barros, região com ótima infraestrutura, comércios, restaurantes, pizzarias e demais serviços que apresentam as características apresentadas nas seguintes tabelas:

Mapa do perímetro (RAIO DE 1 KM)



Sobre a Região

Zoneamento: **ZM** (Zona Mista)

Principal Avenida próxima: Av. Paes de Barros

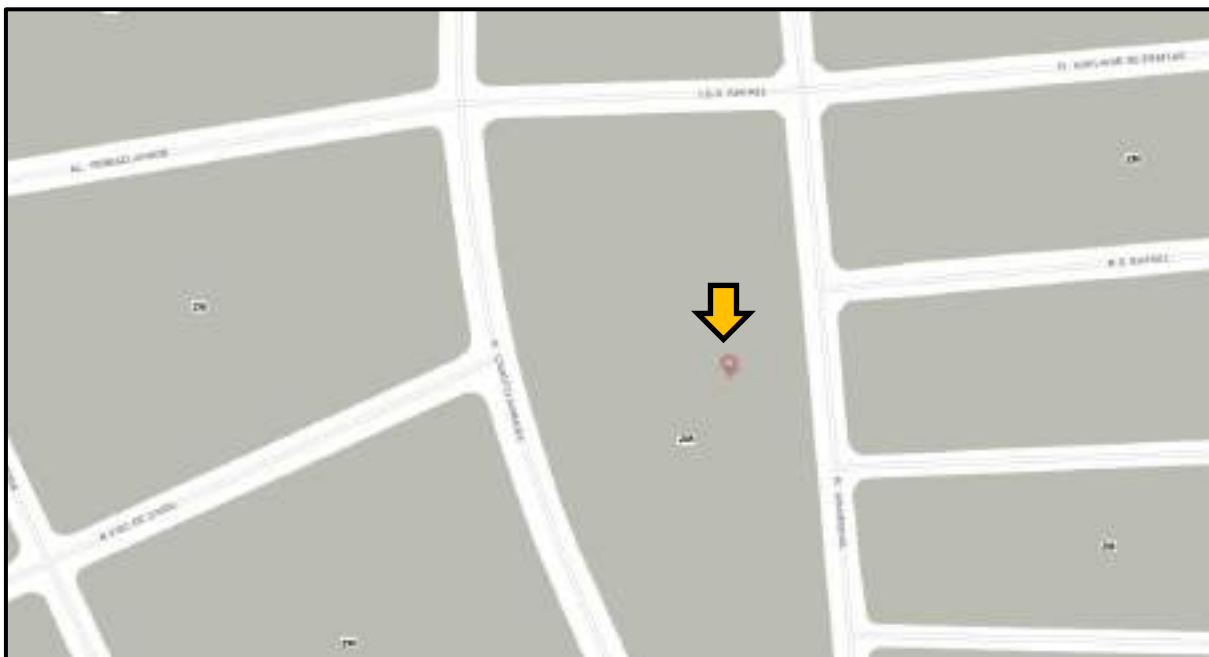
Ponto de referência: Padaria Selma Pães e Doces

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 36

Mapa do zoneamento**Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)**

 Estação Juventus Mooca
Universidade FAM - Campus Moinho Velho
Academia Mooca Training
Padaria e restaurante Selma Pães e Doces
Drogaria São Paulo
Supermercados (Carrefour Express, Mini Extra e Dia)
Lavanderia
Próximo a Av. Paes de Barros
Entre outros serviços...

Elementos desvalorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)

Não há

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de gás

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

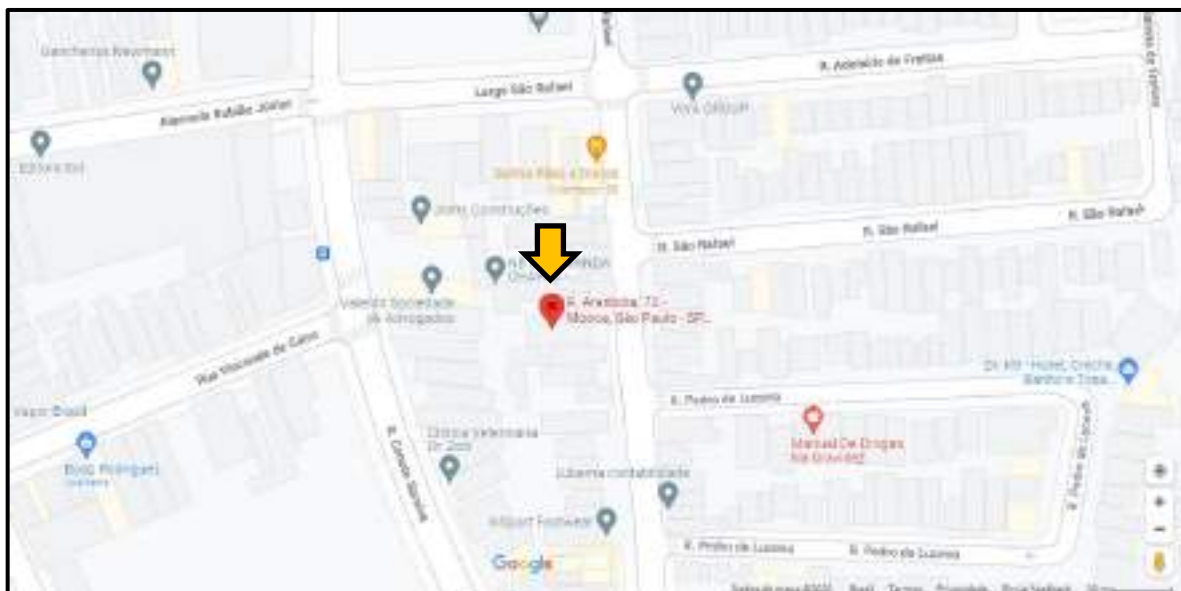
Pág. 37

Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º 125.914 do 7º Oficial de Registro de Imóveis do município de São Paulo e fazem parte integrante deste laudo, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Coordenadas Geográficas (GPS)

Latitude: 23°33'34.5"S

Longitude: 46°36'09.9"W

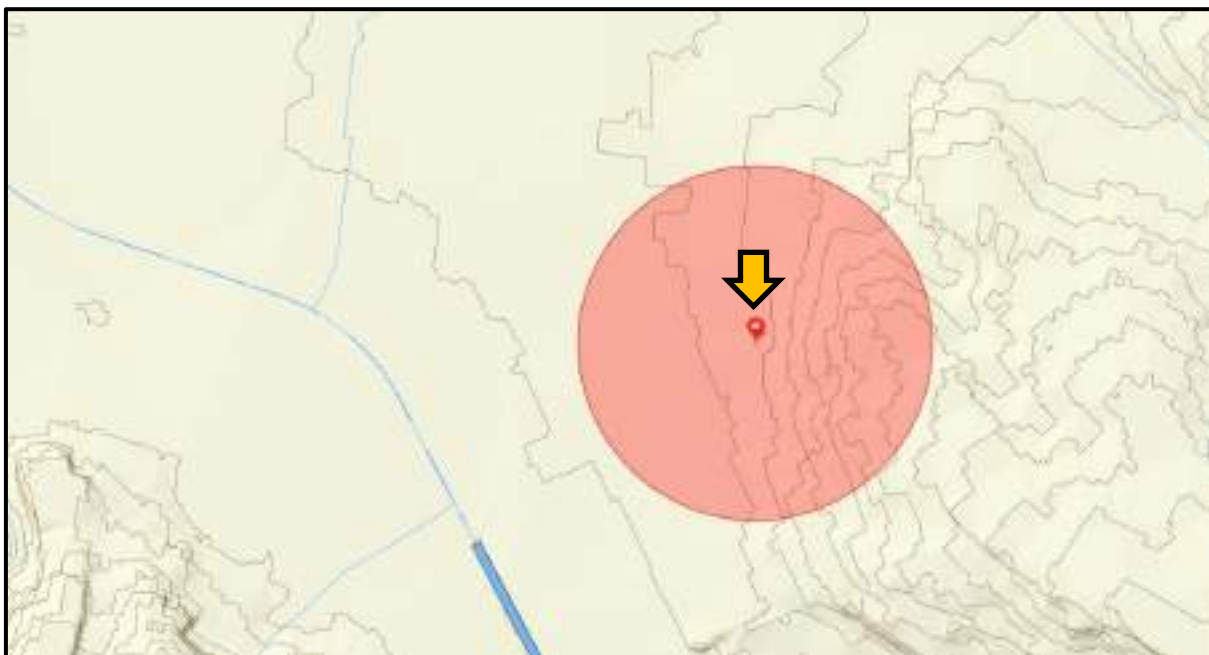
ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 38

11.1. MAPA DA TOPOGRAFIA



12. VISTA AÉREA



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 39

12.1. VISTA AÉREA 3D



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Laudo de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 8 (oito) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste laudo e estão identificados abaixo.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 40

14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 17 ANOS

ENDEREÇO: RUA FLORIANÓPOLIS, 374 - VILA BERTIOGA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 120 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 650.000,00

ANÚNCIO: BELLA CASA ADM. DE IMÓVEIS LTDA - TEL: (11) 2081-1461 / 94569-4829

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS650000-id-2574264827/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 41

14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 14 ANOS

ENDEREÇO: RUA VLADIMIR JORGE, 315 - ÁGUA RASA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 350 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.675.000,00

ANÚNCIO: SABATINNI IMÓVEIS - TEL: (11) 3584-7978 / 93925-5000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-350m2-venda-RS1675000-id-2612719281/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 42

14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 48 ANOS

ENDEREÇO: RUA SILVA COUTINHO, 58 - VILA ORATÓRIO

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 274 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 950.000,00

ANÚNCIO: INFINITY & ALIARE IMÓVEIS - TEL: (11) 98885-8836

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-274m2-venda-RS950000-id-2623070835/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 43

14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 46 ANOS

ENDEREÇO: RUA JANGURUÇU, 360 - PARQUE DA MOOCA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 224 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 845.500,00

ANÚNCIO: CASTAN IMÓVEIS - TEL: (11) 2694-0655 / 91478-3856

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooça-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-224m2-venda-RS845500-id-2610003698/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 44

14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 11 ANOS

ENDEREÇO: RUA OURINHOS, 374 - VILA BERTIOGA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 240 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.270.000,00

ANÚNCIO: TATUAPÉ HOUSE - TEL: (11) 3796-1331 / 2863-5659

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1270000-id-2545682114/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 45

14.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 33 ANOS

ENDEREÇO: RUA DOMINGOS DE OLIVEIRA, 135 - MOOCA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 380 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.480.000,00

ANÚNCIO: TATUAPE PRO IMÓVEIS - TEL: (11) 2097-9191 / 95491-7556

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooça-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-R\\$1480000-id-2568657429/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooça-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-R$1480000-id-2568657429/)

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 46

14.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 20 ANOS

ENDEREÇO: RUA ARARIBÓIA, 72 - MOOCA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 160 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 799.000,00

ANÚNCIO: B&G IMOBILIARIA, ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMOVEIS LTDA

TEL: (11) 2796-7045 / 2796-7598

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooça-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS799000-id-2569143617/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 47

14.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8

SOBRADO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 20 ANOS
ENDEREÇO: RUA PROFESSOR OLIVEIRA FAUSTO, 235 - ALTO DA MOOCA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 160 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 827.900,00

ANÚNCIO: SABATINNI IMÓVEIS - TEL: (11) 3584-7978 / 93925-5000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mooça-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS827900-id-2550873654/>

DATA DA PESQUISA: 12/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 48

15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 8% (oito por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \left(\frac{\text{Valor anunciado} \times 8}{100} \right)$$

Na tabela abaixo, a coluna **“Fator redutor de negociação”** apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 8% (oito por cento) deste e a coluna à sua direita, **“valor de mercado do m²”** apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna **“Área privativa (m²)”**.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 49

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca					
Terreno (m²):		500					
Área privativa (m²):		160,75		Idade do IA:		20	
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							R%
	Endereço	Área privativa (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Floriandópolis, 374 - Vila Bertoga	120	Anúncio	R\$ 650.000,00	17	R\$ (52.000,00)	R\$ 4.983,33
R2	Rua Vladimir Jorge, 315 - Água Rasa	330	Anúncio	R\$ 1.675.000,00	14	R\$ (134.000,00)	R\$ 4.402,86
R3	Rua Silva Coutinho, 58 - Vila Oratório	274	Anúncio	R\$ 950.000,00	48	R\$ (76.000,00)	R\$ 3.189,78
R4	Rua Jangurupá, 360 - Parque da Mooca	224	Anúncio	R\$ 845.500,00	46	R\$ (67.640,00)	R\$ 3.472,58
R5	Rua Durinhos, 374 - Vila Bertoga	240	Anúncio	R\$ 1.270.000,00	11	R\$ (101.600,00)	R\$ 4.868,33
R6	Rua Domingos de Oliveira, 135 - Mooca	380	Anúncio	R\$ 1.480.000,00	33	R\$ (118.400,00)	R\$ 3.583,18
R7	Rua Araribóia, 72 - Mooca	160	Anúncio	R\$ 799.000,00	20	R\$ (63.920,00)	R\$ 4.594,25
R8	Rua Professor Oliveira Fausto, 235 - Alto da Mooca	160	Anúncio	R\$ 827.900,00	20	R\$ (66.232,00)	R\$ 4.760,41
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

15.2. QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais quando não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste laudo.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 50

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Holdstock	Índice na Tabela Ross-Holdstock	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
3	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.823,37
6	70	10	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.159,38
-28	70	-40	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 4.818,40
-26	70	-98	Regular	C	4	R\$ 4.829,75
9	70	14	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.478,38
-13	70	-20	Regular	C	4	R\$ 4.176,17
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.594,25
0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.760,43
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
TOTAL:						R\$ 36.640,13
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 4.580,02
Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 736.420,73

15.3. TRATAMENTO POR FATORES CORRETIVOS

Feito as adequações, devemos aplicar outros fatores que ainda não foram considerados e são de suma importância para composição do preço, para isso, foram multiplicados todos os fatores e obtido o total de fatores para ser aplicado ao valor de homogeneização.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 51

Pesquisa nas Tabelas de Fatores	
Inclinação do Terreno:	
Terreno plano	1,00
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Consistência do Terreno:	
Terreno seco	1,00
Quantidade de frentes:	1
Padrão da construção:	
Padrão Médio	1,00
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	1,0000

$$V.G.V = T.fatores \times V.homogeneizado$$

$$V.G.V = 736.420,73$$

$$V.U \text{ (Preço por } m^2) = 4.580,02$$

15.4. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste laudo, conforme segue.

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:	R\$ 736.420,73
--	-----------------------

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

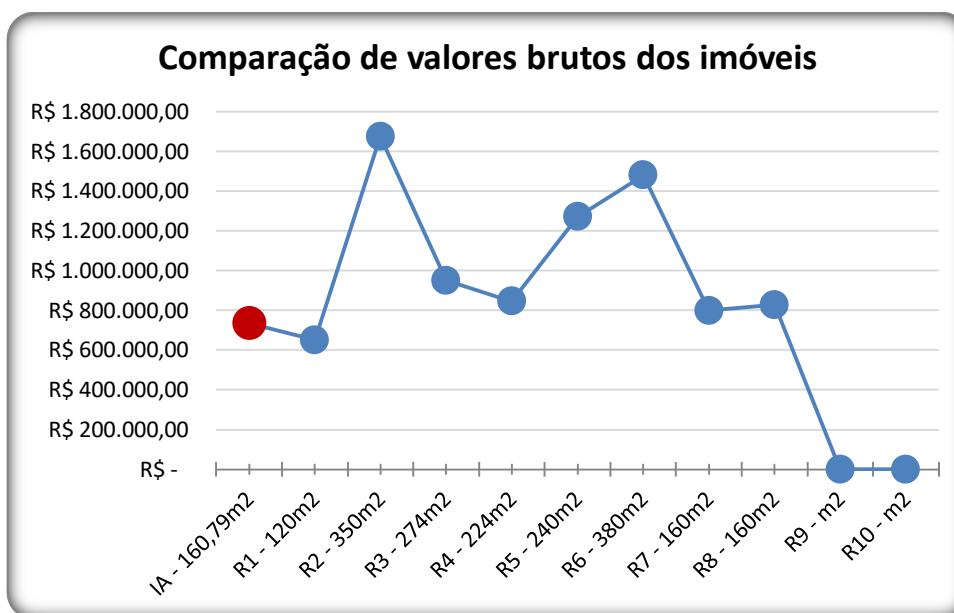
Pág. 52

16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste laudo considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais. Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste laudo. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

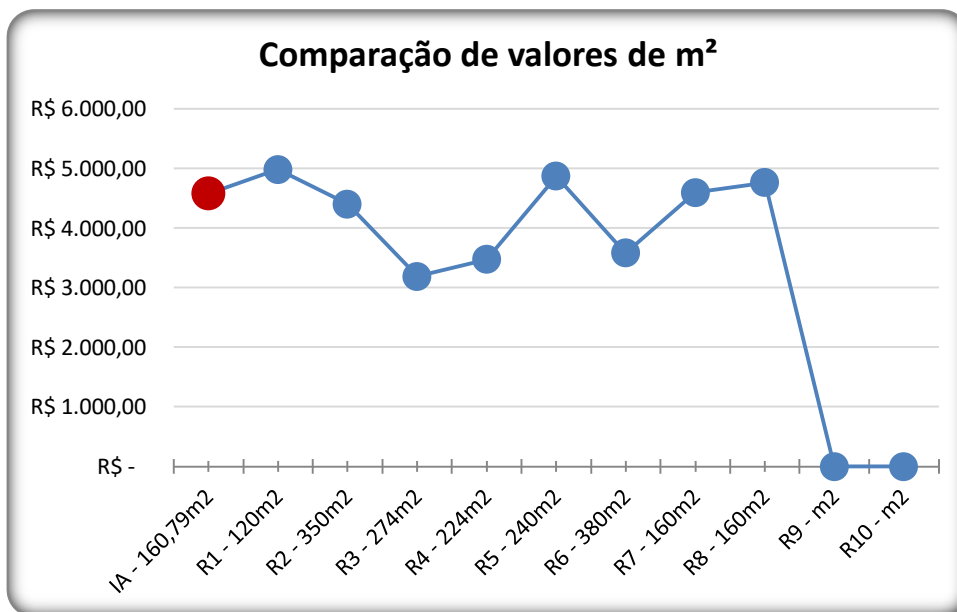


ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 53



17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Portanto, na avaliação do imóvel objeto deste laudo, todas as influências foram analisadas e foram consideradas as principais divergências que impactam diretamente no valor entre as amostras e o imóvel avaliando, considerando que esses imóveis possuem características parecidas e se situam nas imediações do imóvel avaliando tornando desnecessário a aplicação de outros fatores que não convém com a metodologia utilizada.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 54

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e aplicada as devidas técnicas de *homogeneização* que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca, representado em valor comercial de mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 735.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).

Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 3,1% nos valores acima expressos “-3,1%” a “+3,1%” considerando um nível de confiança de 80% com os dados apresentados, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de *Vossa Excelência* para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

São Paulo, 25 de Abril de 2023.

Atenciosamente,

X



André Luis Parron

Perito Judicial Avaliador - CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 55

19. ANEXOS

19.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA REGIÃO

PARÓQUIA SÃO RAFAEL



CLUBE ATLÉTICO JUVENTUS



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 56

SUPERMERCADO YAMAUCHI**PET SHOP AQUA GARDEN****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 57

ACADEMIA BLUE FIT**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 58

19.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui a carteira.

Protocolo nº 1.029.013 - Mat: 125914 - Pag: 1 de 4 - Impresso por: Alex - 16:23

7.º SETIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fone: 3138-1420 Rua Augusta, 256
Condição - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 1 - REGISTRO GERAL

matrícula: **125.914** fôlha: **1**

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, **19 de DEZEMBRO de 2003.**

IMÓVEL: CASA nº 01, do CONDOMÍNIO VILLAGIO ALLEGRO, situado na rua Arambóia nº 72, no 16º SUBDISTRITO MOOCA, contendo a área privativa coberta edificada de 160,790m² (já incluídas a área de 38,43m² referente às vagas nºs 01, 02, 09 e 10, localizadas no subsolo e a área de 1,50m², referente ao depósito localizado no subsolo) área privativa descoberta de 7,160m², área comum coberta edificada de 54,375m², área comum descoberta de 44,315m², perfazendo a área total de 265,640m², correspondendo a fração ideal de 21,4472% do terreno.

CONTRIBUINTE: 028.051.0022-0/0021-2 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1º) MOISÉS AYUCH AMMAR, brasileiro, advogado, RG nº 3.825.888-SSP/SP e CPF/MF nº 232.402.968-53, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 YARA MARIA SARCO AMMAR, brasileira, advogada, RG nº 4.595.815-SSP/SP e CPF/MF nº 805.157.388-91, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Tabajaras nº 52, ap. 94; 2º) RODRIGO AYUCH AMMAR, brasileiro, advogado, RG nº 11.767.000-5-SSP/SP e CPF/MF nº 255.750.928-01 casado após sua aquisição sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, com FERNANDA PINTO TEIXEIRA AMMAR, brasileira, funcionária pública, RG nº 23.066.816-1 e CPF/MF nº 247.845.508-01, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Padre Raposo nº 881; 3º) MAURÍCIO AMMAR, brasileiro, empresário, RG nº 13.957.000-7-SSP/SP e CPF/MF nº 255.653.238-60, casado após sua aquisição sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com ANDREA CRISTINA CHIARASTELLI NAPPO AMMAR, brasileira, publicitária, RG nº 25.048.891-7-SSP/SP e CPF/MF nº 268.943.159-09, residentes e domiciliados nesta Capital na Av. Paes de Barros nº 1.340, e 4º) GLAUCO CARVALHO MENDES, brasileiro, engenheiro, RG nº 10.862.961-SSP/SP e CPF/MF nº 059.172.218-63, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, com MARIA CRISTINA VARALLA MENDES, brasileira, gerente financeiro, RG nº 17.407.990-SSP/SP e CPF/MF nº 104.461.918-09, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Marina Crespi nº 195, ap. 1.194.

PROPORÇÃO: 80% em comum aos proprietários qualificados nos itens "1" a "3" e 20% aos proprietários qualificados no item "4".

REGISTRO ANTERIOR: R. 06 (04/12/2000) da matrícula nº 92.298, desta Serventia.

Av. 01, em 19 de DEZEMBRO de 2003.

A presente matrícula é aberta nesta data a requerimento dos proprietários, nos termos do instrumento particular de 28/11/2003, que originou o registro da especificação condominial.

[Assinatura]
Fausto M. R. Neto
ESCR. AUTORIZADO

[Assinatura]
Fausto M. R. Neto
ESCR. AUTORIZADO
(continua no verso)

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 59



Valendo aqui a certidão.

do nº 1.029.013 - Mat.: 125914 - Pag. 2 de 4 - Impresso por: Alex - 18:23

onr

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

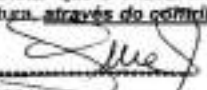
Valor

125.914

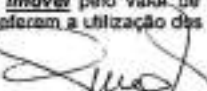
Folha

1

Av. 02, em 03 de DEZEMBRO de 2004.
A vista do Instrumento particular de 01/12/2004, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97 e do Aviso – Recibo de IPTU nº 000.231, expedido pela Prefeitura da Capital, para o exercício de 2004, faço constar que o imóvel matriculado, acha-se lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 028.051.0155-3.


Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

R. 03, em 03 de DEZEMBRO de 2004.
Pelo instrumento particular de 01/12/2004, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, MOISES AYUCH AMMAR e sua mulher YARA MARIA SARCO AMMAR, RODRIGO AYUCH AMMAR, assistido de sua mulher FERNANDA PINTO TEIXEIRA AMMAR, MAURICIO AMMAR, assistido de sua mulher ANDRÉA CRISTINA CHIARASTELLI NAPPO AMMAR e GLAUCO CARVALHO MENDES e sua mulher MARIA CRISTINA VARALLA MENDES, todos retro qualificados, representados por MAURICIO AMMAR, retro qualificado, nos termos da procuração lavrada aos 13/09/2004, no livro nº 197, fls. 267F, do Cartório de Notas do 33º Subdistrito - Alto da Mooca, desta Capital, **VENDERAM** a WILSON ROBERTO FERREIRA LEAL, brasileiro, analista de sistemas, RG nº 16.297.555-7-SSP/SP e CPF/MF nº 069.896.198-07 e sua mulher com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ROSANGELA FERREIRA MIRANDA LEAL, brasileira, economista, RG nº 18.531.855-1-SSP/SP e CPF/MF nº 103.187.518-28, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Japuruchita nº 42, aptº 12, o imóvel pelo valor de R\$190.000,00 (noventa mil reais), dos quais R\$63.997,24, se referem a utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS dos compradores.


Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

R. 04, em 03 de DEZEMBRO de 2004.
Pelo instrumento particular de 01/12/2004, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, os adquirentes do R.03, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO – BANESPA, com sede nesta Capital, na Praça Antônio Prado nº 06, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.411.633/0001-87, para garantia da dívida de R\$87.000,00, a ser paga por meio de 180 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$1.341,16, cada uma, vencendo-se a primeira no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, cujas parcelas serão acrescidas dos juros e reajustes, mais multa calculados na forma pactuada neste instrumento. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do fiduciário, sujeitando-se às disposições deste instrumento e da Lei 9.514 de 20/11/1997. As demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida ao credor em caráter RESOLÚVEL.


Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 2)

saec

Serviço de Atendimento
Registros de Imóveis

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIS PARRON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 10:52, sob o número WJMJ23407510047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021760-30.2022.8.26.0100 e código CjkaWtz6.



Valendo aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **125.914** Folia: **2**

7.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

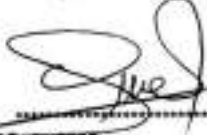
25 de NOVENBRO de 2008.

São Paulo,

(continuação da matrícula nº 125.914)

Av. 05, em 25 de NOVENBRO de 2008.

À vista do instrumento particular de 28/07/2007, e da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31/08/2006, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 339.304/06-6, em data de 29/12/2006, faço constar que o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, foi **INCORPORADO** juntamente com outras empresas pelo BANCO SANTANDER BANESPA S/A, com sede nesta Capital, na rua Amador Bueno nº 474, CNPJ/IME nº 90.400.666/0001-42, ficando o incorporado extinto.



Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

Av. 06, em 25 de NOVENBRO de 2008.

Pelo termo da quitação nº 0489 de 28/07/2007, o BANCO SANTANDER BANESPA S/A, em decorrência da quitação da dívida, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob o nº 04, reafirmando a plena propriedade do imóvel ao domínio dos fiduciários.



Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

R. 07, em 28 de março de 2012. (RENOVAÇÃO nº 308.074 de 21/03/2012).

Pela escritura de 09/03/2012 (livro nº 1.350, fls. 197/199) do 28º Tabelião de Notas desta Capital, WILSON ROBERTO FERREIRA LEAL, superintendente de tecnologia e sua mulher ROSANGELA FERREIRA MIRANDA LEAL, pedagoga, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Araribóia, nº 72, casa 1, **VENDERAM** a SERGIO FREITAS DE ALMEIDA, brasileiro, médico, RG nº 4.477.606-SSP/SP e CPF/ME nº 313.727.676-49 e sua mulher DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA, brasileira, pedagoga, RG nº 7.757.844-SSP/SP e CPF/ME nº 811.452.418-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Topázio nº 894, ap. 72, o **imóvel** pelo valor de R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 08/02/2012, não registrado e referido no título.



Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

saec

Sistema de Arquivos Eletrônicos
Registros Digitais

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

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 61

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIS PARRON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 10:52, sob o número WJMJ23407510047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021760-30.2022.8.26.0100 e código CjkaWtz6.



Valide aqui a certidão.

Protocolo: 1.029.013 - Mat.: 125914 - Pag. 4 de 4 - impresso por: Alex - 16:23

A presente certidão foi elaborada nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia xerográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REPRESENTATIVOS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 30/04/2023, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, sobre o referido imóvel. A validade desta certidão, para fins de lavatura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 83.245/96. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O Distrito de Guaiçabras pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25-12-1927; ao 2º Cartório de 26-12-1927 até 09-02-1931; ao 3º Cartório de 10-02-1931 até 14-05-1939; ao 4º Cartório de 15-05-1939 até 21-02-1971; ao 5º Cartório de 01-01-1972 até esta data. O 3º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 22 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins fiscais, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 2º, 3º e 4º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1917; ao 2º Cartório de 24-12-1917 até 08-12-1895; ao 3º Cartório de 09-12-1895 até 09-03-1931; ao 4º Cartório de 10-03-1931 até 13-05-1939; ao 5º Cartório de 15-05-1939 até 30-11-1942; ao 6º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 16º Subdistrito do Balerio - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1917; ao 2º Cartório de 24-12-1917 até 30-05-1931; e ao 3º Cartório de 30-05-1931 até esta data. O 8º Subdistrito do Itá - pertenceu a esta servidão no período de 22 de setembro de 1894 a 17 de outubro de 1894, quando passou a integrar a competência registrada do 2º de Registro de Imóveis da Capital. O 20º Subdistrito de Vila Prudente - criado através do Decreto de 17-09-1934, quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17-09-1934 a 14-05-1939, posteriormente de 15-05-1939 a 20-11-1942, passou ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de 21-11-1942 a 31-12-1971, pertenceu ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01-01-1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Ato de 26-03-1976 pertenceu ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital, até a presente data. O 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital, O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo a este Cartório de 15 de maio de 1.936, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O 27º Subdistrito de Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1904 (data em que foi criado), até 22 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O 48º Subdistrito de Vila Formosa - criado através da Lei 6.050 de 31-12-1963, pertence atualmente ao 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins fiscais o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24-03-1980, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O Distrito de Raperosa - criado através do Lei de 30 de dezembro de 1.928, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 6.050 de 31-12-1963 pertence atualmente, ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e ao GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04-12-1916, pertenceu a este Cartório de 15-05-1939 até 31-12-1971, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.956, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de São Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 2º e 3º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito de Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939, pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 15-05-1939 até 30-10-1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, Inteiro desta Capital, sendo que para fins fiscais o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 2º, 3º e 4º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital.

*A presente não abrange a confirmação de indisponibilidade de bens de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, nem de bens de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 395/914). Para verificação de qualquer registro imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens www.indisponibilidade.org.br

Cartório: R\$: 40,91 Estado: R\$: 11,63 Ipotec: R\$: 7,96 Seguro: R\$: 2,15 Tribunal de Justiça: R\$: 2,81 Município: R\$: 0,83 IAP: R\$: 1,96 Total: R\$: 68,25	São Paulo, 11 de abril de 2023 _____ Assinado Digitalmente Alex Luis de Souza Recebido pela gav. 089/2023
---	---

Para verificar a procedência de sua certidão, bem como as informações referentes aos dados do Ativo gerado por este Serviço, acesse o site <https://atv.digital.tjpa.br> ou disponível em até 24 horas conforme normas do TJRP.



Idex: 1248463C30A30002B9F0VC238

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

saec
Serviço de Atendimento
Expediente Digitalizado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 62

19.3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2023

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 028.051.0155-3			
Local do Imóvel: R. ARARIBOIA, 72 - 78 CASA 01 MOOCA COND VILLAGGIO ALLEG CEP 03113-070 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R. ARARIBOIA, 72 - CS 1 MOOCA SÃO PAULO CEP 03113-070			
Contribuinte(s): CPF 313.727.878-49 SERGIO FREITAS DE ALMEIDA CPF 811.452.418-91 DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	546	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,2145
Área total (m²):	546		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	216	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	436	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.234,00		
- da construção:	1.871,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	281.640,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	331.392,00		
Base de cálculo do IPTU:	593.032,00		
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 10/07/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/04/2023 Número do Documento: 2.2023.010640163-4 Solicitante: ANDRÉ LUIS PARRON (CPF 300.965.248-80)			

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 63

19.4. PLANTA DE SITUAÇÃO**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 64

19.5. TERMO DE VISITA

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Qualificação do acompanhante

Nome: Leobardo Roberto Pereira de Almeida CPF: 811.452.418-71

Nome: _____ CPF: _____

Qualificação do imóvel

Endereço completo: Rua Anzobini, nº 72

Complemento: Casa 01 Bairro: Monte

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 03193-070

Pelo presente instrumento, os (as) acompanhantes acima indicados declaram que nesta data os imóveis acima indicados foram visitados pelo Perito Judicial, profissional Corretor e Avaliador de Imóveis André Luis Parron, CRECISP nº 156.507-F, CNAI nº 25.821 para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado os imóveis tais quais encontrado.

Em declaração de verdade, os (as) acompanhantes e o Perito Judicial Avaliador firmam o presente termo em 2 (duas) ou mais vias de igual teor e forma.

São Paulo, 03 de Abril de 2023.

Cordialmente,

Leobardo Roberto Pereira de Almeida
Acompanhante

André Luis Parron
Perito Judicial Avaliador

Acompanhante

(Digitalização Certificada)

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 65

19.6. TABELA ROSS-HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 66

62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

19.7. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 67

19.8. TABELA DE FATORES CORRETIVOS**FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO**

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 68

FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS

EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 69

19.9. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**Grau de fundamentação – Tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25 (3)	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a
TOTAL DE PONTOS	11	9	2	-
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 70

Grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10 (11)	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I ✓	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$ (6,20%) ✓	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

- Conforme descrito na NBR 14.653-2 venho apresentar os graus de fundamentação e precisão do trabalho realizado:

- ✓ Pontos Mínimos: **12** > 10
- ✓ Itens obrigatórios: **Grau II, itens 2 e 4 no mínimo no grau II**
- ✓ Precisão: **Grau III, 6, 20% $\leq 30\%$**

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 71

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data da avaliação: 25/04/2023

Imóvel Avaliando: Rua Topázio, 894 - AP 72 / 4º andar (Edifício Guaramirim) - Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04105-063

Processo nº: 0021760-30.2022.8.26.0100

Finalidade: A finalidade desse laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de partilha de bens.



Vista da fachada do imóvel avaliando

Meritíssima: Dra. Erica Regina Colmenero Coimbra

Perito Judicial: André Luis Parron - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 1

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE LAUDO	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS.....	5
7. IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	6
8.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
8.2. DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM	10
8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	35
10. CONFRONTAÇÕES.....	37
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	37
11.1. MAPA DA TOPOGRAFIA	38
12. VISTA AÉREA.....	38
12.1. VISTA AÉREA 3D	39
13. METODOLOGIA UTILIZADA.....	39
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	39
14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	40
14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	41
14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	42
14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	43
14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	44
14.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	45
14.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	46

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 2

14.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	47
14.9. R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 9	48
14.10. R10 – IMÓVEL REFERENCIAL 10	49
15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	49
15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	50
15.2. QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS	51
15.3. TRATAMENTO POR FATORES CORRETIVOS	52
15.4. QUANTO A DIFERENÇA DE VAGAS	53
15.5. PRECIFICANDO O VALOR DO IMÓVEL E DA VAGA DE GARAGEM	54
15.6. RESULTADO AUFERIDO	54
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	55
17. NOTAS	56
18. CONCLUSÃO	57
19. ANEXOS	58
19.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA REGIÃO	58
19.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL	60
19.3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2023	70
19.4. PLANTA DE SITUAÇÃO	72
19.5. TERMO DE VISITA	73
19.6. TABELA ROSS-HEIDECHE	74
19.7. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	75
19.8. TABELA DE FATORES CORRETIVOS	76
19.9. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	78

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 3

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Doutora Erica Regina Colmenero Coimbra, Juíza de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP.

2. FINALIDADE

A finalidade desse laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de partilha de bens.

3. NÚMERO DESTA LAUDO

L03-0021760-30.2022.8.26.0100

4. DA COMPETÊNCIA

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é assinado por um **Perito Judicial Avaliador**, profissional qualificado, corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo, **CRECI-SP** sob nº **156.507-F**, estando em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) na qual regulamenta a respectiva profissão de corretor de imóveis.

Este profissional também está inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, **CNAI** sob nº **25.821**, sendo possuidor do "*Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário*" emitido e reconhecido pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sendo assim, apto para atuações em processos judiciais e extrajudiciais, conforme consta na Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011.

Nos termos do Comunicado Conjunto nº. 2191/2016, este Perito também possui cadastro junto ao Tribunal de Justiça - SP, na seção de Auxiliares da Justiça, estando com seu currículo e documentações atualizadas, comprovando sua aptidão para atuação nos processos judiciais.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 4

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A_T - Área Total

A_{TT} - Área Total do Terreno

A_U - Área útil

A_C - Área Construída (privativa)

A_{TC} - Área Total Construída

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

D_{TC} - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano

MG - Média Aritmética Geral

NBR - Normas Brasileiras

R - Imóveis Referenciais

R_{FD} - Resultado do Fator de Depreciação.

TG - Total Geral

V.G.V ou V.G.L - Valor Global da Venda ou Locação

V.I - Valor do Imóvel

V_U - Valor Unitário (preço por m²)

V.M - Valor Médio

V.V - Valor de Venda

V.L - Valor de Locação

V.vaga - Valor da Vaga

VU.vaga - Valor Unitário por Vaga

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 5

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo de avaliação, de propriedade a **Sérgio Freitas de Almeida**, brasileiro, portador da cédula de RG nº: 4.477.606-SSP/SP e CPF sob nº: 313.727.676-49 e **Déborah Celeste Paiva de Almeida**, brasileira, RG: 7.757.844-SSP/SP e CPF: 811.452.418-91, está localizado no Edifício Guaramirim à Rua Topázio, 894 - Apto. 72 / 4º andar - São Paulo - SP, CEP: 04105-063, no bairro da Vila Mariana, município de São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 50.013 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“O APARTAMENTO Nº 72 no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO GUARAMIRIM, na Rua Topázio, nº 894, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte nº 038.112.0102-6, com a área útil de 102,04m², área comum de 18,19m², totalizando a área construída de 120,23m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 6,23% no solo e demais áreas comuns do prédio.”

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *"in Loco"* no dia 05/04/2023 às 09h00min por este subscritor em companhia de Sr. Sérgio Freitas de Almeida, proprietário, e do assistente técnico Eng.º José Renato Dias de Castros representando a parte exequente. O imóvel é um apartamento do tipo “residencial” que está localizado no 4º andar, apartamento nº 72 de frente para a Rua Topázio, seus ambientes são compostos por sala de jantar, sala de estar, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, 2 banheiros, sacada no dormitório 1, além de 3 vagas de garagens escrituradas que estão localizada no subsolo na parte de trás do prédio tendo seu acesso para a Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiroz. Após a vistoria, sendo conferida a metragem do imóvel, idade, estado de conservação, avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua construção, foi possível classificar o estado de conservação da unidade **“entre regular e reparos simples”**, considerando a idade real do prédio de 61 anos (construído em 1962) a unidade em si está bem conservada devida a qualidade do material empregado, sendo assim, possui pequenos reparos para ser feito, além do mais, devido à boa conservação e manutenções no condomínio o mesmo apresenta ter uma **idade aparente de 42 anos**.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 6

8.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Preliminares

Data da vistoria	05/04/2023
Acompanhada por	Sr. Sérgio Freitas de Almeida Eng.º José Renato Dias de Castro
Qualificação do acompanhante	Proprietário, atualmente reside no local Assistente técnico da exequente
Endereço	Rua Topázio, 894 - AP 72 / 4º andar - Vila Mariana
Cidade/UF	São Paulo / SP
CEP	04105-063
Matrícula	50.013
Nº Contribuinte	038.112.0102-6
Área total (Construída)	120,23 m²
Área útil	102,04 m²
Área de uso comum	18,19 m²
Fração ideal	6,23 %

Sobre o Terreno

Orientação cardinal	Leste
Frentes (testada)	27,80 metros / 15.8 m – 10,8 m
Área total	445 m²
Topologia	Nível da rua
Posição	No meio da quadra
Consistência	Seco
Inclinação	Caído para os fundos de 5% a 10%

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Tipo	Apartamento
Localização	Urbano
Tendência de uso na região	Residencial
Padrão / Aspecto geral	Médio, entre regular e reparos simples
Quantidade de dormitórios	3
Quantidade de banheiros	2
Quantidade de torres / blocos	Única, 2 apartamentos por andar

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 7

Quantidade de andares	9 andares
Quantidade de subsolos	3 (S1, S2 e S3)
Elevadores	1
Idade	61 anos (1962)
Idade aparente	42 anos
Revestimento da fachada	Pintura
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	Alumínio
Garagem	Não há vagas no condomínio, apenas a vaga escriturada que foi feita na UN 72 com capacidade para 3 veículos pequenos.
Hidrômetro	Individual
Medidor de consumo de energia	Individual
Medidor de gás	Sim
Área de lazer	Não há

Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	Leste
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Sala de estar	Sofá, rack, televisão, mesa de centro, demais itens...	Mármore	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em Estado "bom"
Sala de jantar	Mesa, cadeiras e relógio de parede	Mármore	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em estado "bom"
Cozinha	Geladeira, fogão, micro-ondas, armários, mesa, cadeiras e itens em geral...	Granito	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "regular"
Área de serviço	Máquina de lavar e itens diversos...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "regular"	Pintura em estado "regular"
Dormitório 1	Cama, guarda-roupas, criado mudo e etc...	Madeira	Alvenaria	Pintura em estado "bom"	Gesso em Estado "bom"

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 8

Dormitório 2	Mesa de computador, guarda-roupas e itens diversos...	Madeira	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em estado "bom"
Dormitório 3	2 Camas, guarda-roupas, criado mudo e quadro de parede	Madeira	Alvenaria	Pintura em estado "regular"	Gesso em estado "bom"
Corredor	Quadro e mesa de parede	Mármore	Alvenaria	Pintura em estado "bom"	Gesso em estado "bom"
Banheiro 1	Pia de mármore e granito, louças de cerâmica, gabinete e itens pessoais...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "ruim"
Banheiro 2	Pia de mármore e granito, louças de cerâmica, gabinete e itens pessoais...	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo em estado "bom"	Pintura em estado "regular"
Sacada (Quarto 1)	-	Granito	Alvenaria	-	-

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

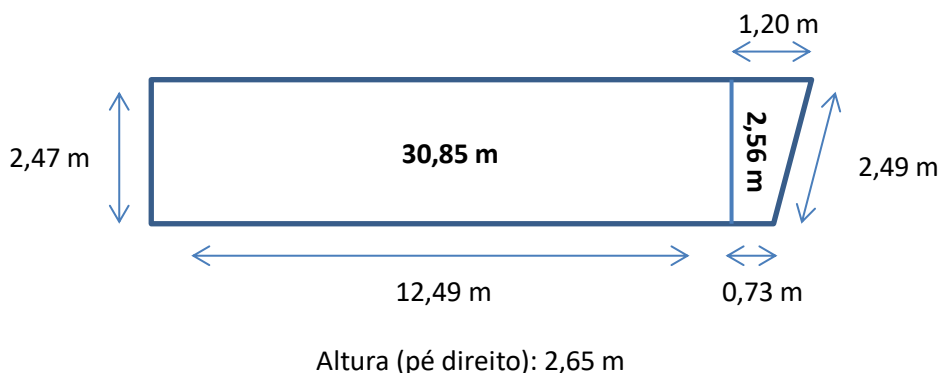
Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 9

8.2. DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

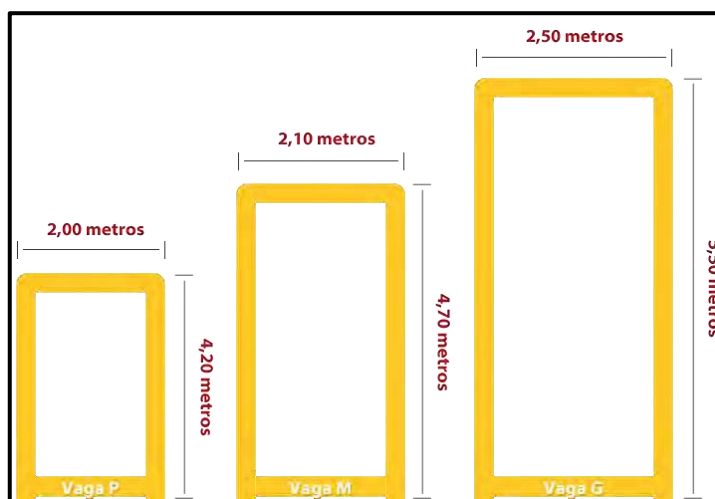
A vaga de garagem nº 52 está localizada no 4º subsolo (**S3**) do condomínio Edifício Guaramirim, o residencial não dispõe de garagem coletiva, no entanto, foi realizado um acordo na época entre o proprietário e o síndico do condomínio para ceder o espaço da área comum do prédio e registrar como área de uso particular, portanto foi “comprado esse espaço” que era inutilizável pelo condomínio e regularizado dando origem à matrícula nº 57.597. No entanto, ao confrontar as informações que estão registradas na matrícula com a realidade dos fatos, foi observado que a área registrada na Prefeitura de SP é de 18 m², não correspondendo com a situação real, sendo que realizadas as medidas foi calculada a área útil total de 33,41 m². Veja as informações coletadas:

CROQUI DA VAGA



Área Útil (Real): 33,41 m²

Capacidade: Tem limite para até 3 (três) veículos pequenos (**Tamanho P**)



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 10

DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO					
Vaga para estacionamento			Faixa de acesso à vaga		
Tipo de Veículo	Altura	Largura	Comprimento	0 a 45°	46 a 90°
Pequeno	2,10	2,00	4,20	2,75	4,50
Médio	2,10	2,10	4,70	2,75	5,00
Grande	2,30	2,50	5,50	3,80	5,50
Deficiente físico	2,30	3,50	5,50	3,80	5,50
Moto	2,00	1,00	2,00	2,75	2,75
Caminhão leve (8 t)	3,50	3,10	8,00	4,50	7,00

*Valores em metros.

Veja que os registros feitos na matrícula não correspondem com a realidade dos fatos apresentando divergência na área da vaga de garagem. Portanto, para fins de avaliação será considerada a área útil real existente de 33,41 m².

matrícula	fiche	
57.597	01	São Paulo, 01 de fevereiro de 1988

A VAGA nº 52 na garagem no 4º subsolo do EDIFÍCIO GUARAMIRIM, na rua Topázio, nº 894, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, - contribuinte nº 038.112.0098-4, com a **área exclusiva de --. 18,00m²**, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e destinação comuns do prédio, uma quota parte ideal de 4,16m² ou seja, 0,93%. - PROPRIETÁRIOS: - WALTER GONZAGA DE OLIVEIRA, do comércio e s/m MERY RACHID DE OLIVEIRA, do lar, - res. e dom. n/Cap., na rua Muniz de Souza, nº 285. - TÍTULO AQUISITIVO: - TRANSCRIÇÃO nº 79.442. - O OFICIAL --. --. --. --. --.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 11

8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

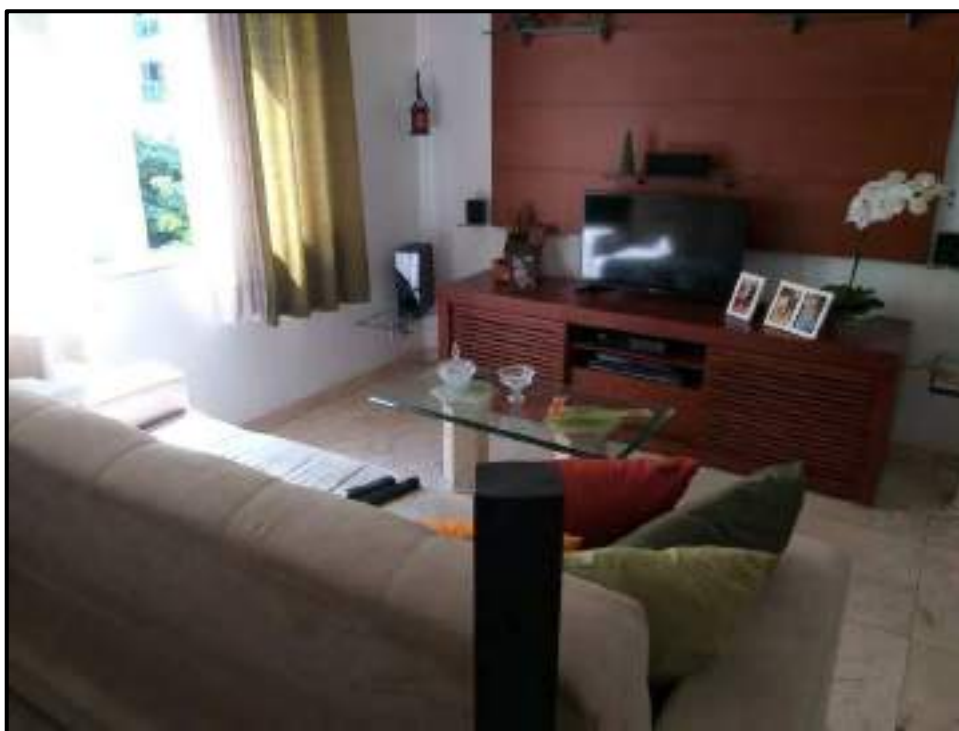
Pág. 12

ENTRADA**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 13

SALA DE ESTAR**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 14

SALA DE JANTAR**AMBIENTES****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 15



COZINHA



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 16

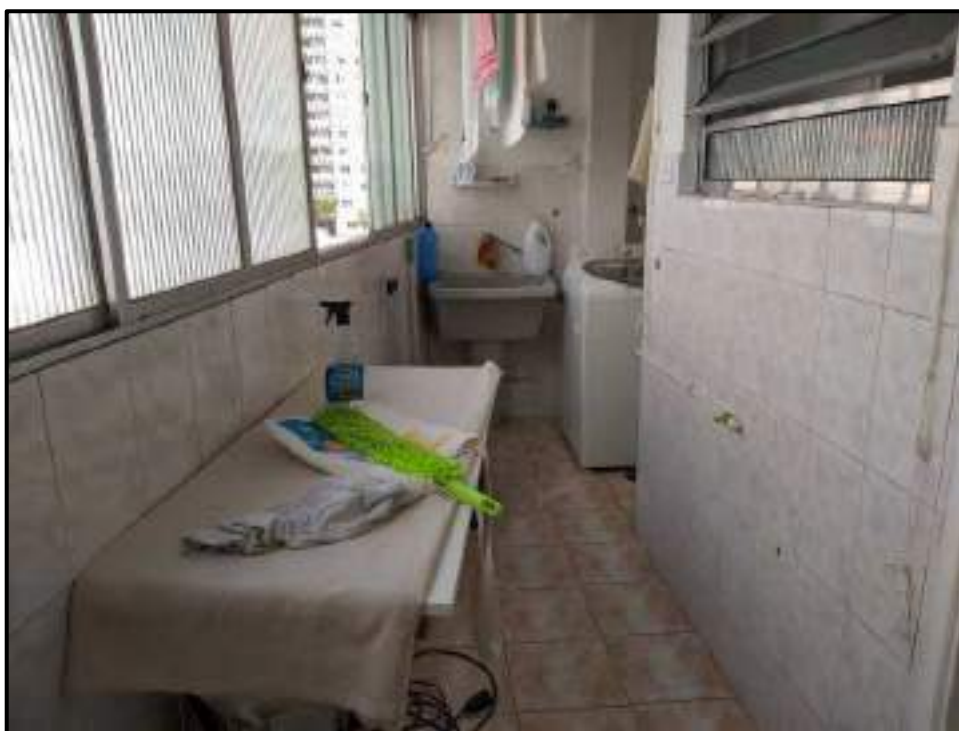


ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 17

ÁREA DE SERVIÇO**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 18

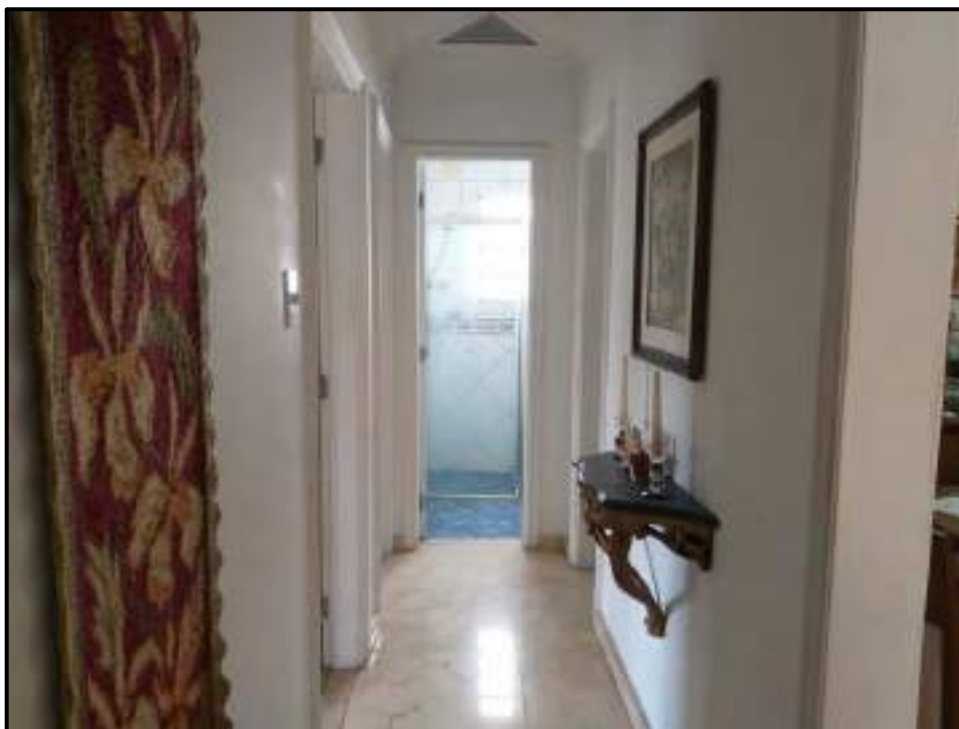


ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 19

CORREDOR (SENTIDO DORMITÓRIO 1 E BANHEIROS)**CORREDOR (SENTIDO DORMITÓRIO 3 E SALA)****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 20

DORMITÓRIO 1**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

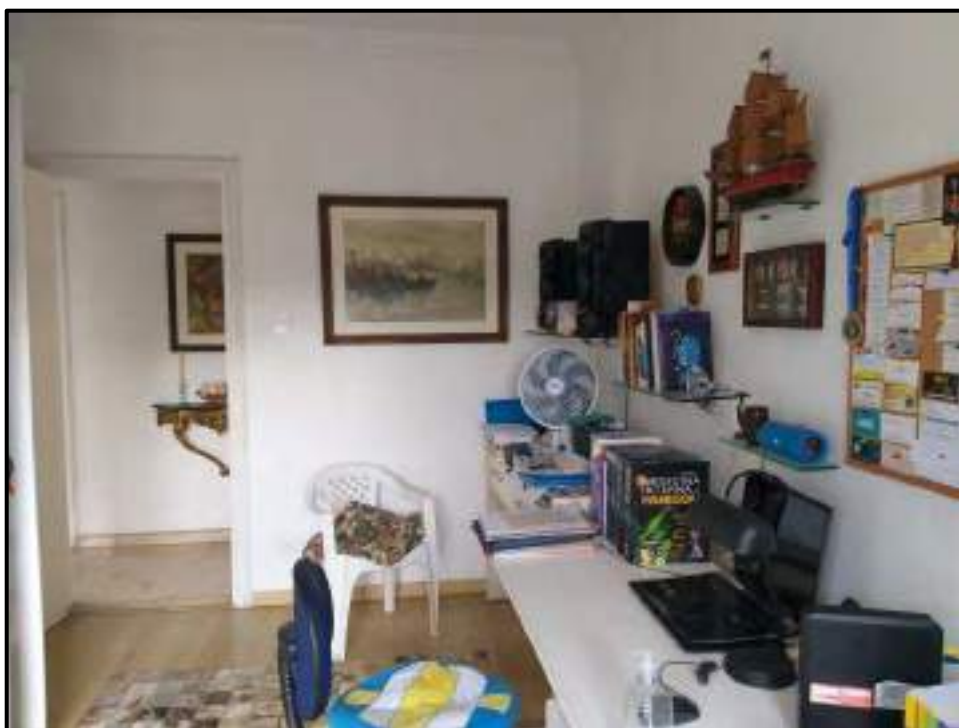
Pág. 21

SACADA DO DORMITÓRIO 1**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 22

DORMITÓRIO 2**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 23

DORMITÓRIO 3**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

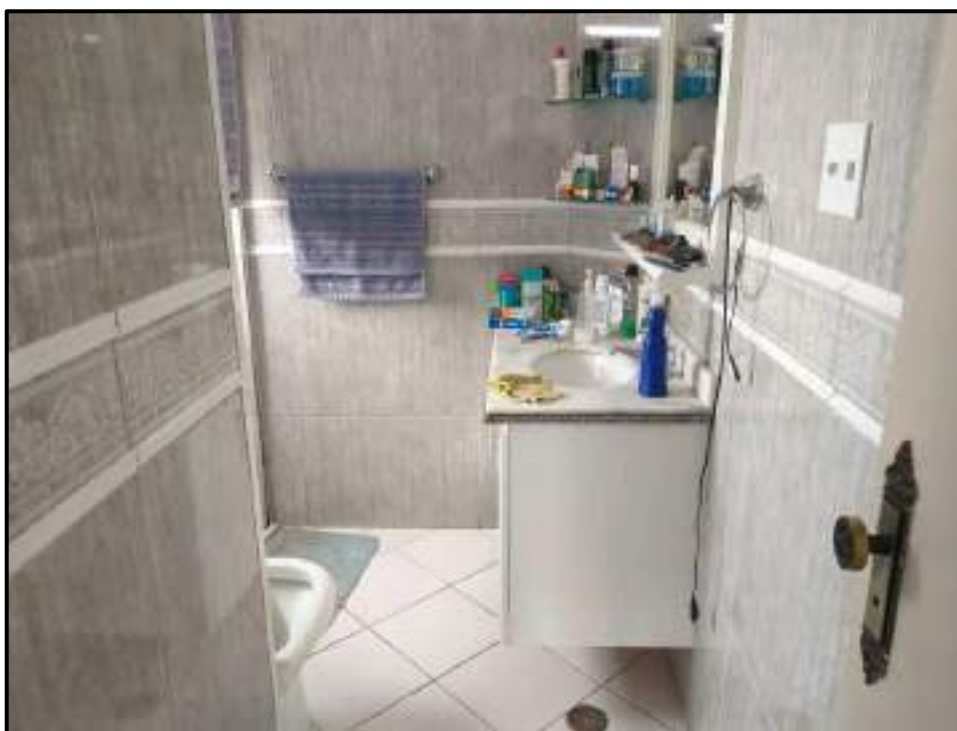
Pág. 24

BANHEIRO 1**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 25

BANHEIRO 2**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

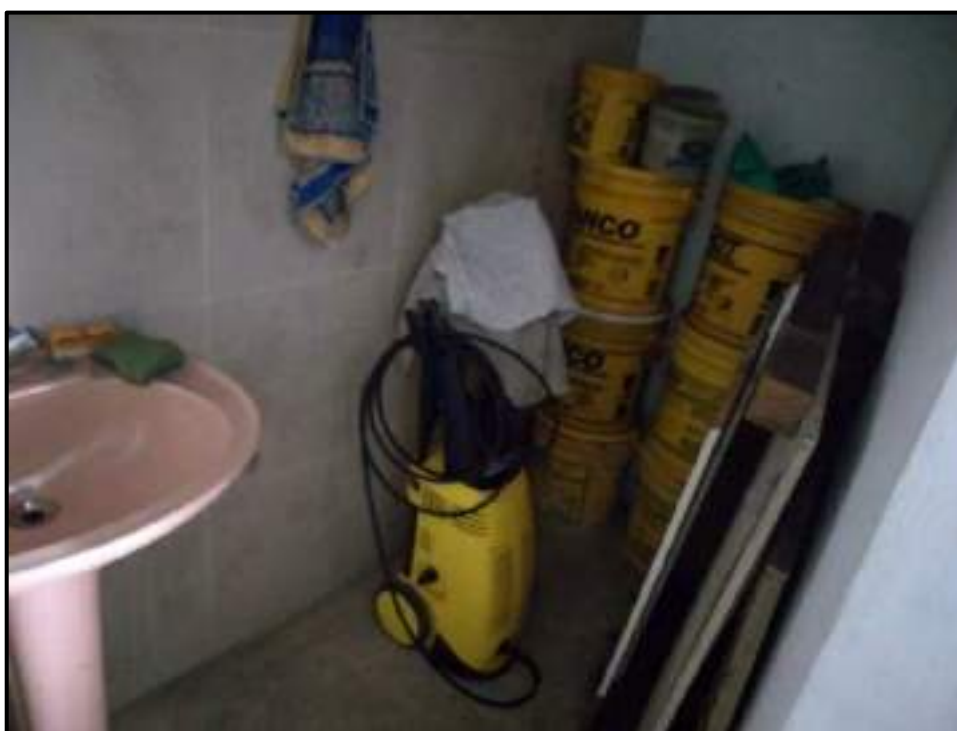
Pág. 26

VAGA DE GARAGEM**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 27



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 28



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 29

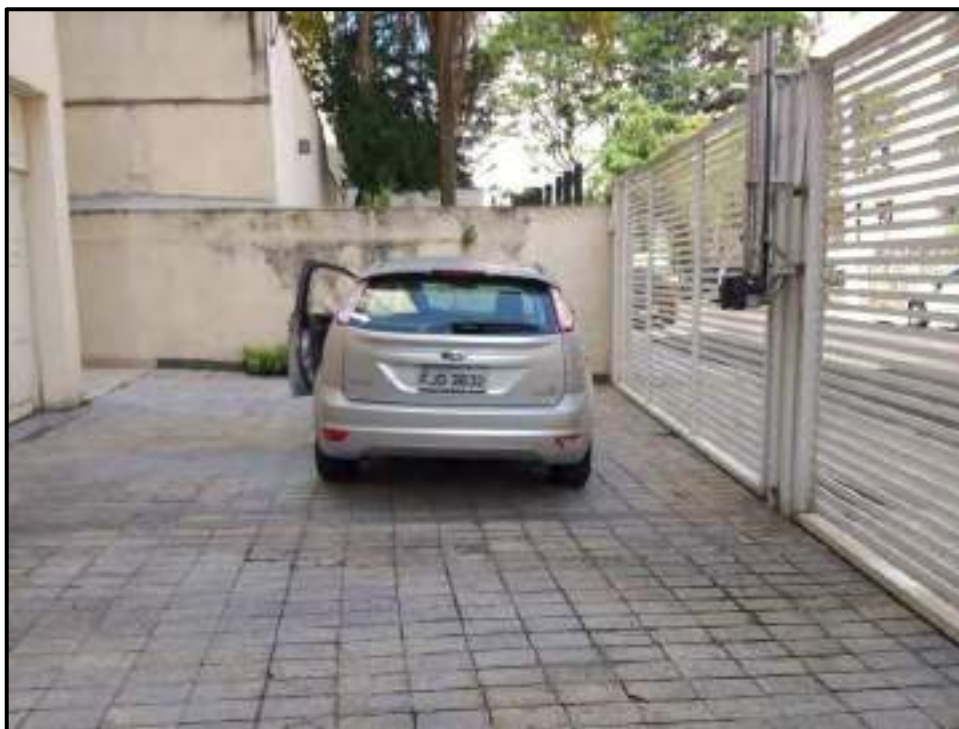


ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 30

ÁREA COMUM (EXTERNA)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 31

VISTA DOS FUNDOS (RUA DR. NICOLAU DE SOUSA QUEIRÓZ)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 32



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 33

VISTA DA FRENTE (RUA TOPÁZIO)**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 34

O imóvel avaliando está localizado entre a Rua Vergueiro e o Parque da Aclimação, região com ótima infraestrutura, comércios, cafeterias, hotelarias e demais serviços que apresentam as características nas seguintes tabelas:

Sobre a Região
Zoneamento: ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)
Principal Avenida próxima: Av. 23 de Maio (Corredor Norte-Sul)
Ponto de referência: Próximo ao Parque da Aclimação

Pág. **35**

Mapa do zoneamento**Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)**

📍 Estações Paraíso e Ana Rosa

Parque da Aclimação

Padaria - Recanto Doce

Cafeteria – The American Coffee and Cake

Hospital e maternidade Santa Joana

Hortifruti – Sabor da Roça

Posto de combustível BR

Próximo a Rua Vergueiro

Entre outros serviços...

Elementos desvalorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)

Inclinação do terreno (Topografia)

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada

Rede de gás

Rede de telefonia

Rede de eletricidade

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 36

Rede de TV a cabo
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º 50.013 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do município de São Paulo e fazem parte integrante deste laudo, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Coordenadas Geográficas (GPS)

Latitude: 23°34'39.8"S

Longitude: 46°38'08.9"W

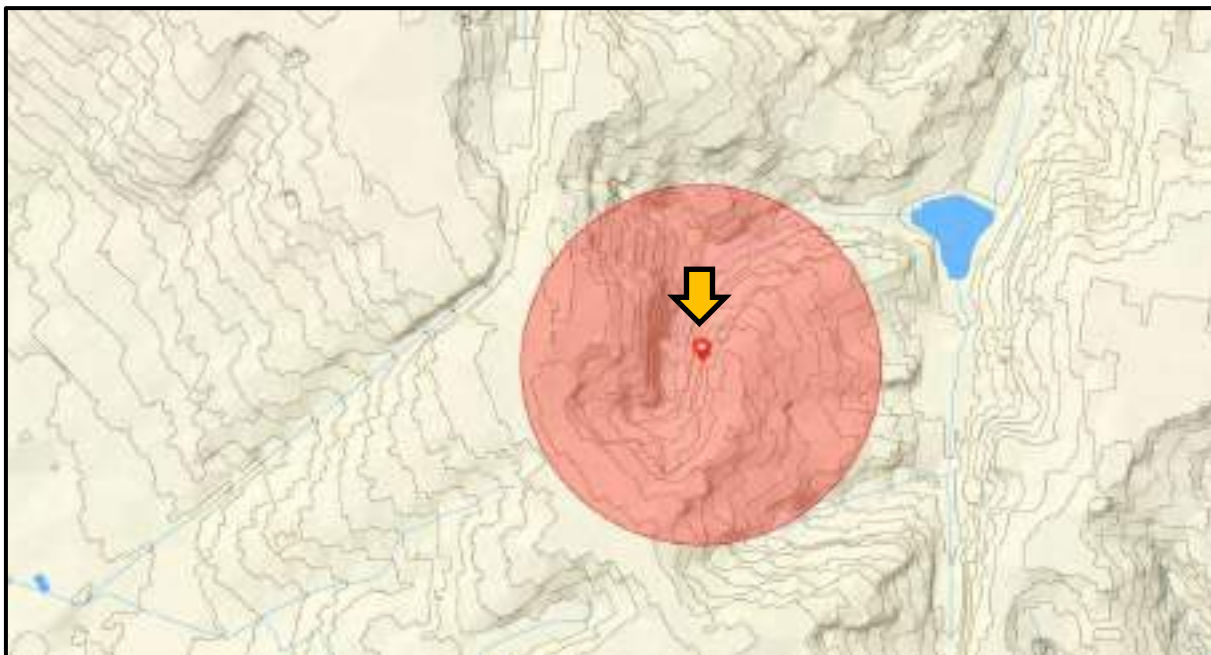
ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 37

11.1. MAPA DA TOPOGRAFIA



12. VISTA AÉREA



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 38

12.1. VISTA AÉREA 3D



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Laudo de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste laudo e estão identificados abaixo.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 39

14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 2 VAGAS - 24 ANOS

ENDEREÇO: RUA GALOFRE, 69 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 118 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.200.000,00

ANÚNCIO: NEON IMÓVEIS - JARDIM DO MAR - TEL: (11) 3190-8200

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS1200000-id-2567910892/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 40

14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 2 VAGAS - 35 ANOS

ENDEREÇO: RUA MADRE CABRINI, 240 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 140 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.400.000,00

ANÚNCIO: SCALZITTI & AUERBACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME

TEL: (11) 3258-0563 / 3415-9748

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS1400000-id-2490880696/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 41

14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 2 VAGAS - 43 ANOS

ENDEREÇO: RUA OUVIDOR PELEJA, 779 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 112 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 775.000,00

ANÚNCIO: APÊ 11 – TEL: (11) 5555-0175

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-112m2-venda-RS775000-id-2546642249/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 42

14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 3 VAGAS - 43 ANOS

ENDEREÇO: RUA TOPÁZIO, 878 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 114 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 799.000,00

ANÚNCIO: B E G IMÓVEIS – TEL: (11) 4750-5988 / 94756-8523

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-R\\$799000-id-2582687318/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-R$799000-id-2582687318/)

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 43

14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 3 VAGAS - 38 ANOS

ENDEREÇO: RUA BAGÉ, 136 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 100 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.190.000,00

ANÚNCIO: EMCASA – TEL: (21) 4042-3875 / (11) 3197-6638

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS1190000-id-2582095342/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 44

14.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 3 VAGAS - 25 ANOS

ENDEREÇO: RUA PEDRO POMPOZZI, 789 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 117 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.450.000,00

ANÚNCIO: HIT IMÓVEIS – TEL: (11) 2157-2300 / 97333-7272

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-117m2-venda-RS1450000-id-2608112897/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 45

14.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 3 VAGAS - 24 ANOS

ENDEREÇO: RUA DESEMBARGADOR ARAGÃO, 221 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 111 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVO E REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.000.000,00

ANÚNCIO: SH PRIME IMÓVEIS – TEL: (11) 4750-2725 / 97652-0442

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-111m2-venda-RS1000000-id-2618028982/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 46

14.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 35 ANOS

ENDEREÇO: RUA IZAR, 50 - BOSQUE DA SAÚDE

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 114 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.267.000,00

ANÚNCIO: MOSCOU IMÓVEIS – TEL: (11) 98075-0102 / 3431-0103

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-RS1267000-id-2584483913/>

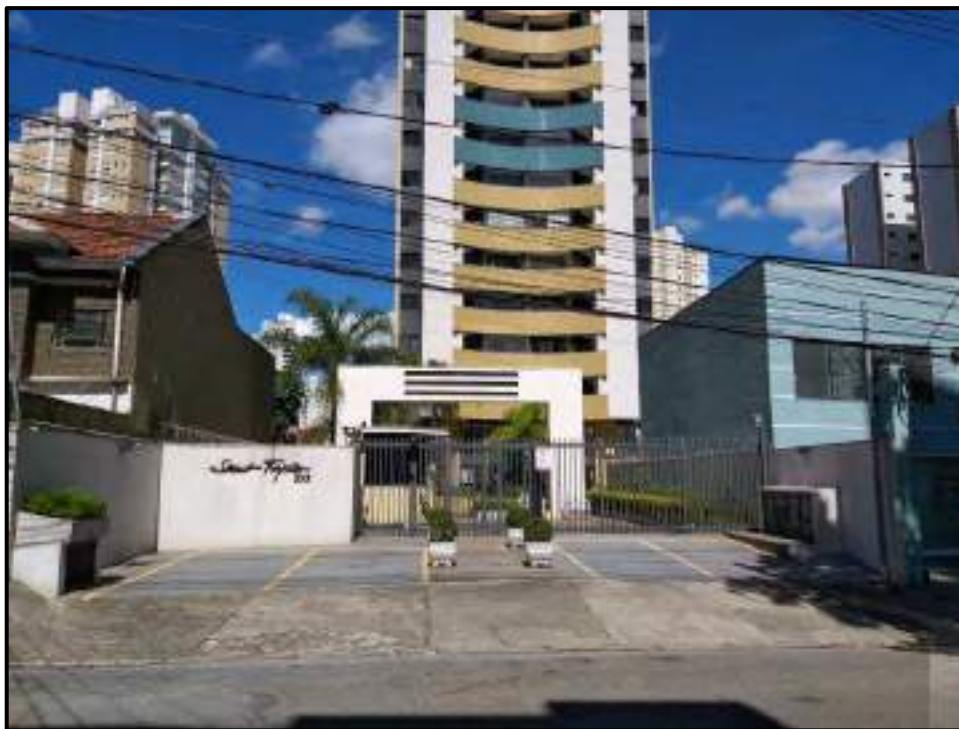
DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 47

14.9. R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 9

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 20 ANOS

ENDEREÇO: RUA PELOTAS, 255 - VILA MARIANA

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 104 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.399.990,00

ANÚNCIO: OH IMÓVEIS – TEL: (11) 3937-3900 / 94054-1905

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-104m2-venda-RS1399990-id-2621332060/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 48

14.10. R10 – IMÓVEL REFERENCIAL 10

APARTAMENTO RESIDENCIAL, 3 DORMITÓRIOS, 4 VAGAS - 37 ANOS

ENDEREÇO: RUA JOAQUIM DE ALMEIDA, 55 - MIRANDÓPOLIS

ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA): 120 M²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.210.000,00

ANÚNCIO: BELLA CASA ADM. DE IMÓVEIS LTDA – TEL: (11) 2081-1461 / 94569-4829

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS1210000-id-2617744639/>

DATA DA PESQUISA: 19/04/2023

15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 49

15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 8% (oito por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \left(\frac{\text{Valor anunciado} \times 8}{100} \right)$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 8% (oito por cento) deste e a coluna à sua direita, “valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área privativa (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Topázio, 194 - Apto. 72 (4º andar) - Vila Mariana					
Terrano (m²):		415					
Área privativa (m²):		102,94		Idade do IA:		42	

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						8%	
	Endereço	Área privativa (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Galofo, 69 - Vila Mariana	118	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	24	R\$ (96.000,00)	R\$ 9.155,91
R2	Rua Madre Cabrini, 240 - Vila Mariana	140	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	25	R\$ (112.000,00)	R\$ 9.200,00
R3	Rua Ourador Peleja, 779 - Vila Mariana	112	Anúncio	R\$ 775.000,00	43	R\$ (62.000,00)	R\$ 6.166,07
R4	Rua Topázio, 878 - Vila Mariana	114	Anúncio	R\$ 799.000,00	43	R\$ (63.920,00)	R\$ 6.448,07
R5	Rua Bagé, 136 - Vila Mariana	100	Anúncio	R\$ 1.190.000,00	38	R\$ (95.200,00)	R\$ 10.948,00
R6	Rua Pedro Pomponazzi, 789 - Vila Mariana	117	Anúncio	R\$ 1.450.000,00	25	R\$ (116.000,00)	R\$ 11.401,71
R7	Rua Desembargador Aragão, 221 - Vila Mariana	111	Anúncio	R\$ 1.000.000,00	24	R\$ (80.000,00)	R\$ 8.288,25
R8	Rua Igar, 50 - Bosque da Saúde	114	Anúncio	R\$ 1.267.000,00	35	R\$ (101.360,00)	R\$ 10.224,91
R9	Rua Pelotas, 255 - Vila Mariana	106	Anúncio	R\$ 1.299.990,00	20	R\$ (111.999,20)	R\$ 12.184,51
R10	Rua Joaquim de Almeida, 55 - Mirandópolis	120	Anúncio	R\$ 1.210.000,00	37	R\$ (96.800,00)	R\$ 9.276,67

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 50

15.2. QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais quando não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste laudo.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 51

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
18	60	30	Regular	C	4	21,5000 R\$ 7.344,41
7	60	12	Regular	C	4	9,0700 R\$ 8.365,56
-1	60	-2	Reparos simples	E	6	18,9000 R\$ 7.849,66
-1	60	-2	Entre regular e reparos simples	D	5	9,0300 R\$ 7.088,13
4	60	8	Reparos simples	E	6	21,6000 R\$ 8.583,23
17	60	30	Entre novo e regular	B	3	19,5000 R\$ 9.178,38
18	60	30	Entre novo e regular	B	3	19,5000 R\$ 6.672,07
7	60	12	Entre regular e reparos simples	D	5	14,3000 R\$ 8.762,75
22	60	38	Regular	C	4	28,1000 R\$ 8.904,47
5	60	10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000 R\$ 8.052,15
TOTAL:						R\$ 80.800,80
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 8.080,08
Valor Homogeneizado do imóvel em Avaliação:						R\$ 824.491,39

15.3. TRATAMENTO POR FATORES CORRETIVOS

Feito as adequações, devemos aplicar outros fatores que ainda não foram considerados e são de suma importância para composição do preço, para isso, foram multiplicados todos os fatores e obtido o total de fatores para ser aplicado ao valor de homogeneização.

Inclinação do Terreno:	
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Consistência do Terreno:	
Terreno seco	1,00
Quantidade de frentes:	
2	
Padrão da construção:	
Padrão Médio	1,10
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	
0,9900	

$$V.V = T.fatores \times V.homogeneizado$$

$$V.V = 816.246,48$$

$$V.U \text{ (Preço por } m^2) = 7.999,28$$

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 52

15.4. QUANTO A DIFERENÇA DE VAGAS

Após efetuar os devidos ajustes e tratamento das amostras de suas principais divergências em relação ao imóvel avaliando, foi utilizado amostras com quantidades diferentes de vagas de garagem, buscando o equilíbrio e tendo como objetivo inferir os dados e verificar qual a variação do preço por m² em relação às amostras com quantidade diferente de vagas. Para isso, utilizou o cálculo estatístico para obter a variância e assim chegar ao desvio padrão entre as variáveis, assim é possível saber que a diferença dessa relação é o próprio valor da vaga de garagem, segue abaixo a fórmula com os cálculos apresentados:

Fórmula

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}} = \sqrt{s^2}$$

DESVIO PADRÃO = 4.182,95

Considerando que a vaga de garagem possui uma **área de 33,41 m²**, basta multiplicar o resultado do desvio padrão pela área da vaga, assim é possível saber o valor total da vaga de garagem pela diferença de m² entre a própria variação das amostras.

$$V.vaga = Desv.pad \times A.u(vaga)$$

$$V.vaga = 139.752,36$$

Devemos agora, dividir o valor total da vaga pela quantidade de vagas disponíveis, assim é possível saber o valor individual de cada vaga, vejamos a seguir:

$$VU.vaga = V.vaga \div n$$

$$VU.vaga = 139.752,36 \div 3$$

$$VU.vaga = 46.584,12$$

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. **53**

15.5. PRECIFICANDO O VALOR DO IMÓVEL E DA VAGA DE GARAGEM

Após a realização dos cálculos sabemos que o valor do imóvel já considerando as 3 vagas de garagem corresponde ao valor total de R\$ 816.246,48, uma vez que as amostras coletadas são de imóveis com 2, 3 e 4 vagas. Desta forma, foi essencial essas variações nos dados amostrais para saber qual o preço da vaga.

VALOR DO IMÓVEL

$$V.I = V.V - V.vaga$$

$$V.I = 816.246,48 - 139.752,36$$

$$V.I = R\$ 676.494,12$$

VALOR DA VAGA

$$V.vaga = R\$ 139.752,36$$

$$V.G.V = R\$ 816.246,48$$

15.6. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado dos imóveis objetos deste laudo, conforme segue.

**VALOR FINAL DOS IMÓVEIS EM
AVALIAÇÃO:**

R\$ 816.246,48

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

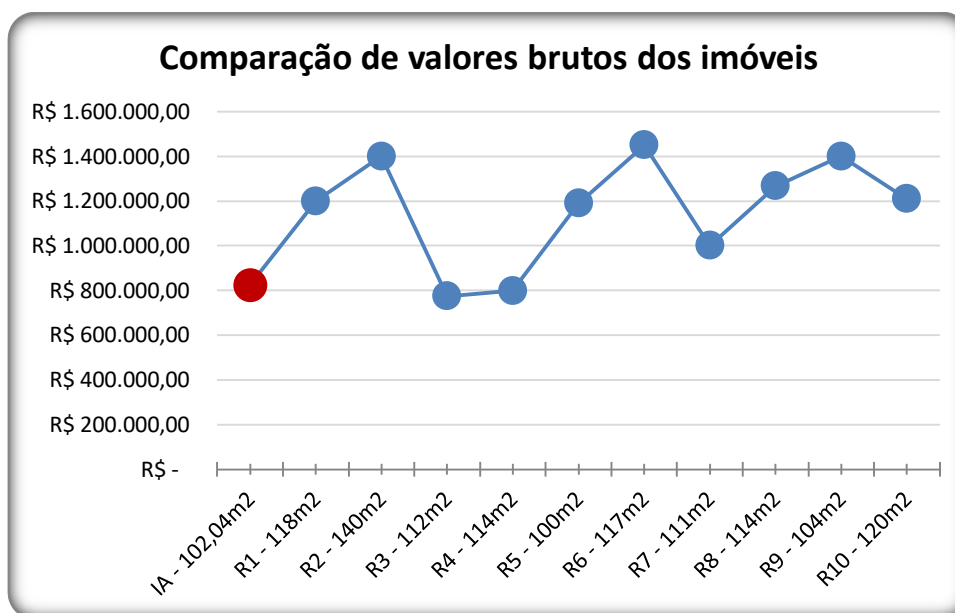
Pág. 54

16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste laudo considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais. Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste laudo. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

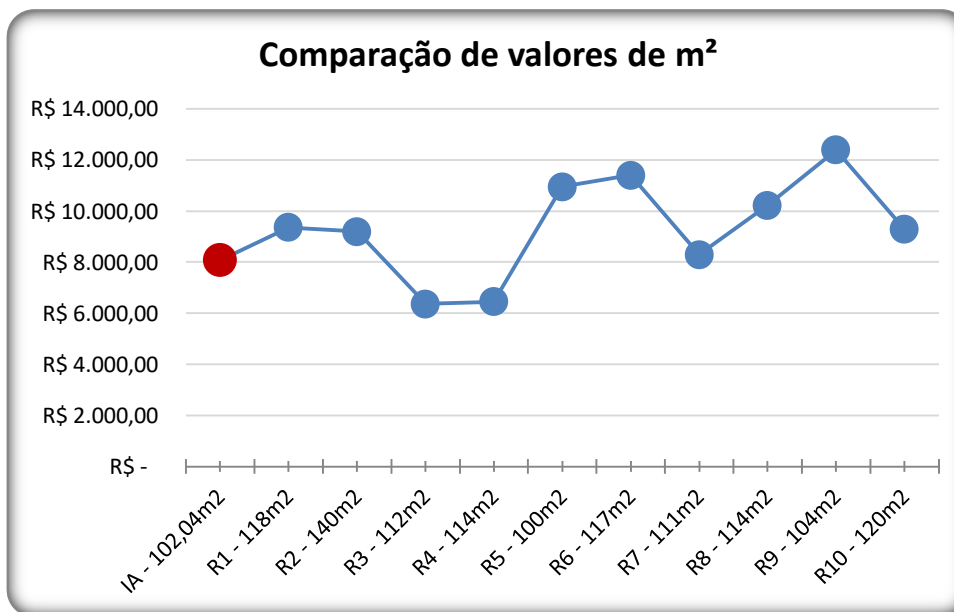


ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 55



17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Portanto, na avaliação do imóvel objeto deste laudo, todas as influências foram analisadas e foram consideradas as principais divergências que impactam diretamente no valor entre as amostras e o imóvel avaliando, considerando que esses imóveis possuem características parecidas e se situam nas imediações do imóvel avaliando tornando desnecessário a aplicação de outros fatores que não convém com a metodologia utilizada.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 56

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e aplicada as devidas técnicas de *homogeneização* que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca, representado em valor comercial de mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica.

VALOR DOS IMÓVEIS AVALIADO: R\$ 815.000,00 (Oitocentos e quinze mil reais).

Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 4,5% nos valores acima expressos “-4,5%” a “+ 4,5%” considerando um nível de confiança de 80% com os dados apresentados, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de *Vossa Excelência* para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

São Paulo, 25 de Abril de 2023.

Atenciosamente,

X 

André Luis Parron

Perito Judicial Avaliador - CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 57

19. ANEXOS

19.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA REGIÃO

PADARIA RECANTO DOCE (CASA DOS PÃES)



CAFETERIA LONDON COFFEE STATION



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 58

DROGARIA SÃO PAULO**ESCOLA CULTURA INGLESA****ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 59

19.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL



221539 15/06/2023 14:54:21

ONR

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula - 50.013 - ficha - 1 -

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 10 de junho de 1.985.-

O APARTAMENTO Nº 72 no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO GUARAMIRIM, na rua Topassio, nº 894, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte nº 038.112.0102-6, com a área útil de 102,04m², área comum de 18,19m², totalizando a área construída de 120,23m², correspondendo-lhe uma quota parte - / ideal de 6,23% no solo e demais áreas comuns do prédio. - - PROPRIETÁRIO:- LUIZ COMPAGNO, casado.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO Nº 74.910.- O OFICIAL

AV-1/50.013 Pelo mandado de 25 de maio de 1.983, expedido pelo Juízo de Direito da 18ª Junta de Conciliação e Julgamento da Justiça do Trabalho, desta Capital, nos autos - número 650/80, da ação movida contra o Condomínio Edifício Guarimirim, na pessoa de seu síndico, devidamente averbado sob nº 91 à margem da transcrição nº 30.821, se verifica - que o apartamento do Zelador que constitui parte de uso comum do edifício Guarimirim, localizado no 1º subsolo, foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 612.995,13, tendo sido nomeado depositário Aguinaldo Avelar - São Paulo, 10 de junho de 1.985.- O OFICIAL MAIOR

AV-2/50.013 Da Certidão de casamento extraída do assento nº 3.515, lavrado as fls. 65 do Livro B-12, passada pelo - Cartório do Registro Civil do 38º subdistrito - Aclimação, desta Capital, se verifica que LUIZ COMPAGNO, casou-se com PHILOMENA LA PADULA COMPAGNO, aos 06 de setembro de 1.956, - pelo regime da comunhão de bens.- São Paulo, 10 de junho de 1.985.- O OFICIAL MAIOR

R-3/50.013 Por escritura de 24 de abril de 1.985, do 2º Cartório de Osasco, neste Estado, (LIVRO 213 - FLS. 184), - /

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão assinada digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 11/06/2023 14:54:21

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 60



337628 11/04/2023 14:54:23:26

matrícula
- 50.013 -

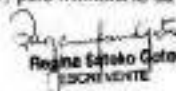
folha
- 1 -
verso

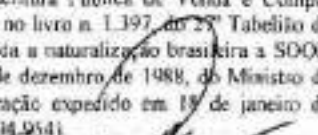
LUIZ COMPAGNO, contabilista, RG nº 4.326.906-SP, C.P.F. nº 005.372.928-53 e sua mulher PHILOMENA LA PADULA COMPAGNO, - do lar, RG nº 5.886.120-SP, CPF nº 056.917.618-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua -/ Topazio, nº 894, aptº 72, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a -/ LEONARDO HUI CHIN HA, brasileiro, comerciante, R.G. número 6.256.966-SP, e sua mulher SOOK HI CHOI HA, coreana, do - - - - - lar, RG nº 18.758.080-DOPS/SP, CIC em comum número - - - - - 872.270.378-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Bertolga, nº 561, pelo valor de - -/ R\$ 35.000.000, o imóvel desta matrícula. - São Paulo, 10 de junho de 1.985.- O OFICIAL MAIOR 

Av. 04 - Em 29 de novembro de 2001.

Ref. prenotação n. 194.954, de 28 de novembro de 2001.

Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 12 de novembro de 2001, às fls. 328, no livro n. 1.397, do 2º Tabelião de Notas desta Capital, para constar que foi concedida a naturalização brasileira a SOOK HI CHOI HA, conforme Portaria n. 710 de 05 de dezembro de 1988, do Ministro da Justiça, mencionada no Certificado de Naturalização expedido em 19 de janeiro de 1989, pelo Ministério da Justiça. (Microfilme n. 194.954)


Regina Satoko Goto
ESCRIVENTE


Adriano Damásio
Substituto do Oficial

R. 05 - Em 29 de novembro de 2001.

Ref. prenotação n. 194.954, de 28 de novembro de 2001.

----- (continua na folha n. 02) -----

Certidão averbada digitalmente por REGIANE BELVA DA LUZ - Escrevente - 11/04/2023 14:54:21

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 61

22/11/2023 14:54:22.265

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **50.013** folha **02**

São Paulo, 29 de novembro de 2001

1.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Câmara de São Paulo - Capital

VENDA E COMPRA. Conforme Escritura Pública mencionada na averbação anterior, LEONARDO HUI CHIN HA, RG n. 6.256.966-SSP/SP, CPF(MF) n. 872.270.378-00, comerciante, e sua mulher SOOK HI CHOI HA, RG n. 24.564.575-5-SSP/SP, CPF(MF) n. 050.293.748-33, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Júpiter n. 127, ap. 161, nesta Capital, **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) a **HUSSEIN KASSEM AHMAD**, RNE n. Y-231.781-7-SE/DPMAF, CPF(MF) n. 006.528.379-17, libanês, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua Tupyá n. 878, ap. 72, nesta Capital/Valor venal: R\$ 41.481,00 (Microfilme n. 194.954).

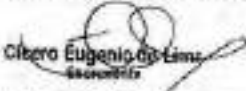

Regina Selva da Luz
Escritor


Adriano Damásio
Substituto do Oficial

AV. 06 - Em 13 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 274.469, de 17 de dezembro de 2009

NATURALIZAÇÃO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Propriedade Fiduciária de Bem Imóvel Constituída Mediante sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, com força de Escritura Pública, firmado nesta Capital em 3 de dezembro de 2009, que foi concedida a naturalização brasileira a **HUSSEIN KASSEM AHMAD**, conforme Portaria n. 2427, de 12 de dezembro de 2003, do Ministro da Justiça, mencionada na cópia autenticada do Certificado de Naturalização expedido em Brasília - DF em 19 de dezembro de 2003, pelo Ministério da Justiça. (Microfilme n. 274.469)


Cibero Eugenio dos Santos
Escritor


Flávio Araújo dos Santos
Oficial

R. 07 - Em 13 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 274.469, de 17 de dezembro de 2009

VENDA E COMPRA. Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, o proprietário **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) a **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA**, RG n. 4477606-SSP/SP, CPF(MF) n. 313.727.676-49, médico e sua mulher **DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA**, RG n. 7757844-SSP/SP, CPF(MF) n. 811.452.418-91, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. (continua no verso)

Certidão assinada digitalmente por REGIANE SELVA DA LUZ - Escritor - 11/04/2023 14:54:21

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

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 62



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

matrícula

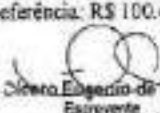
50.013

ficha

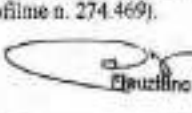
02

verso

5.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Santa Marta n. 245, Itu - SP. Valor Venal de Referência: R\$ 100.414,00. (Microfilme n. 274.469).



Oliberto Eugênio de Lima
Escritor



Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 08 - Em 13 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 274.469, de 17 de dezembro de 2009

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Conforme Instrumento Particular mencionado na AV.06 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **BANCO ITAÚ S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha n. 100 - Torre Itaúsa, nesta Capital, a quem fica constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de R\$ 163.890,00 (cento e sessenta e três mil oitocentos e noventa reais), que será exigível dos alienantes-fiduciários, juntamente com encargos financeiros e demais acessórios, em 214 (duzentas e quatorze) prestações mensais e sucessivas, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor total inicial de R\$ 2.539,65 (dois mil quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e cinco centavos), à razão de decréscimo de R\$ 6,68 (seis reais e sessenta e oito centavos), e juros à taxa efetiva de 0,9112% ao mês, sendo a taxa de juros de condição especial de 0,8734% ao mês, vencendo-se a primeira em 3 de janeiro de 2010, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para efeitos do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/97, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 274.469).



Oliberto Eugênio de Lima
Escritor



Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 09 - Em 30 de setembro de 2014

Ref. prenotação n. 329.915, de 29 de setembro de 2014

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, nos termos do requerimento devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 22 de setembro de 2014, que o **BANCO ITAÚ S.A.** teve sua denominação social alterada para **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha n. 100 - Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, conforme cópia autenticada do Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária e

----- (continua na ficha 03) -----

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Cartão assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - Escritor - 11/04/2023 14:54:41

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIS PARRON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 10:52, sob o número WJM23407510047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021760-30.2022.8.26.0100 e código VmFXWM4M.

33/02/2023 14:54:23 S&S



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **50.013**

folha: **03**

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

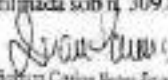
Comarca de São Paulo - Capital

CNS 31.145.0

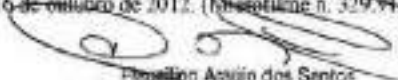
São Paulo, **30 de setembro de 2014**



Ordinária realizada em 30 de abril de 2009, registrada sob n. 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicado no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo, em 21 de janeiro de 2010, microfilmada sob n. 309.861 em 16 de outubro de 2012. (Microfilme n. 329.9454)



Roberto Carlos Neves Frazão
Escritor

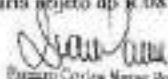


Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

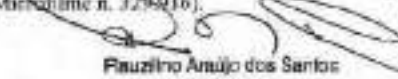
AV. 10 - Em 30 de setembro de 2014

Ref. prenotação n. 329.916, de 29 de setembro de 2014

CANCELAMENTO: Averba-se, a requerimento do credor devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 22 de setembro de 2014, o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.08 supra. (Microfilme n. 329.916).



Roberto Carlos Neves Frazão
Escritor



Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIFICADO DIGITAL DE INTERNO TROCA DE MATRÍCULA

Flauzino Araújo dos Santos
1.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital

CERTIFICO e dou de que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 35, § 1º, da Lei nº 8.912/1972, sobre fornecimento de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital (CDP) do ICP-Brasil, sob o processo de Modelo Procel nº 2.200-2/2004.

Toda certidão eletrônica aqui emitida possui a mesma validade jurídica e integridade como as produzidas, desde que, emitida e assinada eletronicamente.

Assinatura Digital

Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Ar. 180.00	R\$ 80,00	
Total:	R\$ 480,00	

Certificado assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - Escritor - 11/04/2023 14:54:41

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

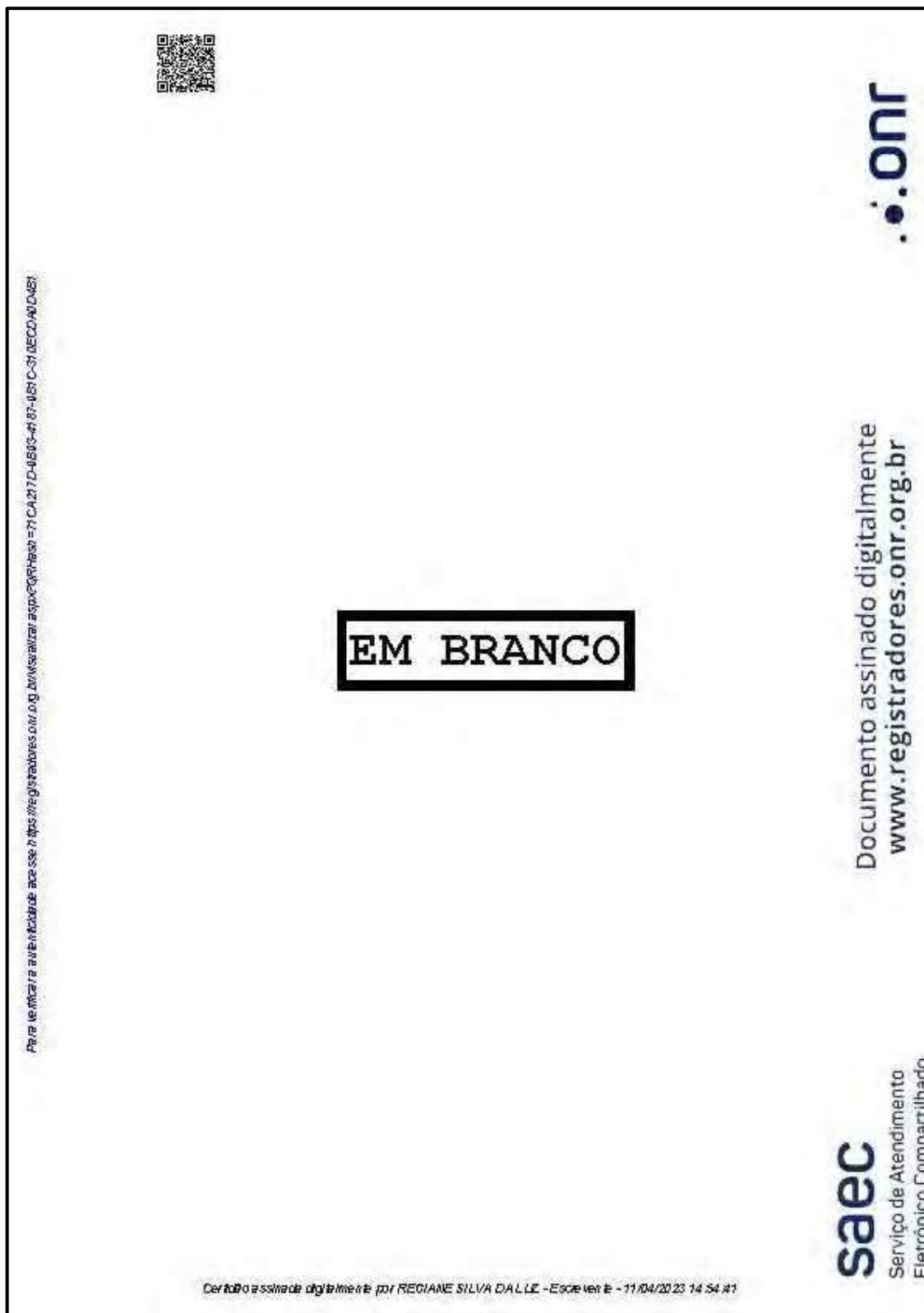
saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 64



ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 65

MATRÍCULA Nº 57.597 (VAGA DE GARAGEM)


 DIRETÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 57.597
 folio: 01
 São Paulo, 01 de fevereiro de 1986

A VAGA nº 52 na garagem no 4º subsolo do EDIFÍCIO GUARAMIRIM, na rua Topázio, nº 894, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, - contribuinte nº 038.112.0098-4, com a área exclusiva de -.-. 18,00m2, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de - uso e destinação comuns do prédio, uma quota parte ideal de 4,16m2 ou seja, 0,93%.-PROPRIETÁRIOS:- WALTER GONZAGA DE OLIVEIRA, do comércio e s/m MERY RACHID DE OLIVEIRA, do lar, - res. e dom. n/Cap., na rua Muniz de Souza, nº 285.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO nº 79.442.- O OFICIAL-.-.-.-.-.

R-1/57.597 Por escritura de 15 de dezembro de 1.987, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Itaquera, desta Capital, WALTER GONZAGA DE OLIVEIRA, brasileiro, - do comércio, RG nº 1.660.793 e s/m MERY RACHID DE OLIVEIRA, - brasileira, do comércio, RG nº 3.562.685 e CPF número -.-.-. 047.558.048-68, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, res. e dom. n/Cap., na rua Castro Alves, nº 785, aptº 91, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a CESAR LUIZ - JORGE, brasileiro, técnico em computador, RG nº 5.656.602 e s/m NEUSA EUFLAUSINO JORGE, brasileira, funcionária pública, RG nº 5.803.956 e CPF's 692.838.698-34 e 692.740.378-72, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência - da Lei 6515/77, res. e dom. n/Cap., na rua Castro Alves, nº 301, aptº 39, pelo valor de Cz\$ 1.000.000,00, o imóvel desta e da matrícula, nº 57.596.-São Paulo, 01 de fevereiro de -.-. 1.988.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[Assinatura]*

R-2/57.597 Pela mesma escritura do R-1, os adquirentes tendo ficado a dever aos vendedores a quantia de Cz\$ 700.000,00, - representados por 10 notas promissórias, sendo as 5 primeiras de Cz\$ 60.000,00, cada uma, e as 5 restantes de -.-.-.-.-.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade acesse: www.registradores.org.br ou www.onr.org.br

Documento assinado digitalmente
www.registradores.org.br

saec
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Cartório assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 11/04/2023 14:53:51

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 66

20160211/04/2023 14:53:44.294

matrícula
57.597

Folha
01

de R\$ 80.000,00, cada uma, vencendo-se a em 30/12/1987, e as demais sucessivamente até final liquidação, deram-lhes em garantia hipotecária o imóvel desta e da matrícula, nº -.-.- 57.596.- São Paulo, 01 de fevereiro de 1.988.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[Assinatura]*

Nº 57.597 CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula, à vista da quitação dada por WALTER BONZAGA / DE OLIVEIRA e s/m HENRY RACHID DE OLIVEIRA a CESAR LUIZ JORGE e s/m NEUSA EUPLASINO JORGE, nos termos do inst. part./ de 19/12/1.988.- São Paulo, 11 de abril de 1.989.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[Assinatura]*

R. 04 - Em 30 de março de 2005

Ref. prenotação n. 222.187, de 28 de março de 2005

COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 18 de março de 2005, às fls. 203/205, no livro n. 2.033, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, CESAR LUIZ JORGE, RG n. 5.656.602-5-SSP/SP, CPF(MF) n. 692.838.698-34, técnico em computador, e sua esposa, NEUSA EUPLASINO JORGE, RG n. 5.803.936-SSP/SP, CPF(MF) n. 692.740.378-72, funcionária pública, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Atibaia n. 415 - Jardim Paulista, Ribeirão Preto - SP, VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ABDUL MONEYM KASSEM AHMAD, RG n. 38.558.335-7-SSP/SP, CPF(MF) n. 903.294.659-53, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua Topazio n. 894, ap. 52 - Acimação, nesta Capital. Valor Venal Proporcional: R\$ 10.054,50. (Microfilme n. 222.187).

[Assinatura]
 Ana Paula dos Santos
 Escrivente

[Assinatura]
 Luis Antônio Medeiros Souza
 Substituto de Oficial

AV. 05 - Em 12 de abril de 2011

Ref. prenotação n. 290.724, de 8 de abril de 2011

----- (continua na folha 02) -----

Controlado assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 11/04/2023 14:53:51

onr

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 67



201602 11/04/2023 14:52:44 268



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **57.597** folha **02**

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

São Paulo, **12 de abril de 2011**

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 1º de dezembro de 2009, páginas 313/315, livro n. 2.171, e Escritura Pública de Retificação, Ratificação e Aditamento lavrada em 7 de fevereiro de 2011, páginas 191/192, livro n. 2.243, ambas pelo 10º Tabelião de Notas desta Capital, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 038.112.0155-7, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, expedida em 18 de janeiro de 2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo. (Microfilme n. 290.724).



Zilda Rosa Fideles Maciel
Escritor



Flávio Antônio dos Santos
OFICIAL

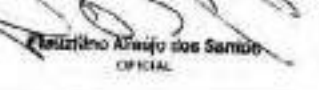
AV. 06 - Em 12 de abril de 2011

Ref. prenotação n. 290.724, de 8 de abril de 2011

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Averba-se, nos termos das Escrituras Públicas mencionadas na averbação anterior, que a época da aquisição objeto do R.04 supra, ABDUL MONEYM KASSEM AHMAD ostentava o estado civil de casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com ZILDA ROSA FIDELES MACIEL, a qual passou a assinar-se: ZILDA ROSA FIDELES MACIEL AHMAD, RG n. 6.626.174-3-SSP/PR, CPF(MF) n. 007.294.619-98, brasileira, do lar, e que por sentença proferida em 5 de julho de 2005, pela Juíza de Direito da Vara de Família da Comarca de Foz do Iguaçu - PR, com trânsito em julgado em 1º de novembro de 2005, foi decretado o divórcio consensual do casal ABDUL MONEYM KASSEM AHMAD e ZILDA ROSA FIDELES MACIEL AHMAD, passando ela a assinar-se: ZILDA ROSA FIDELES MACIEL, conforme certidão do casamento - matrícula n. 07489741 55 2000 2 00082 130 0026110 90, do 1º Ofício de Registro Civil, Titulos e Documentos e Pessoas Jurídicas - Comarca de Foz do Iguaçu - PR. (Microfilme n. 290.724).



Zilda Rosa Fideles Maciel
Escritor



Flávio Antônio dos Santos
OFICIAL

R. 07 - Em 12 de abril de 2011

Ref. prenotação n. 290.724, de 8 de abril de 2011

VENDA E COMPRA: Conforme Escrituras Públicas mencionadas na AV.05 supra, os proprietários VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a SERGIO FREITAS DE ALMEIDA, RG n. 4.477.606-SSP/SP, (continua no verso).

Para verificar a autenticidade acesse: <https://registrar.onr.org.br/verificar.aspx?Codigo=0021760-30.2022.8.26.0100-191715332072>

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão lavrada digitalmente por REGIANE BELVA DA LUZ - Escritor - 11/04/2023 14:53:31

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

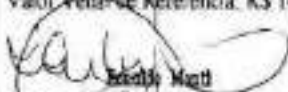
Pág. 68

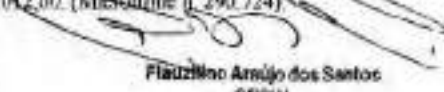

22/04/2023 14:52:44-458

matrícula
57.597

ficha
02

CPF(MF) n. 313.727.676-49, médico, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **DEBORAH CELESTE FAIVA DE ALMEIDA**, RG n. 7.757.844-8SP/SP, CPF(MF) n. 811.452.418-9, professora, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Topázio n. 894, ap. 72 - Aclimação, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 14.042,00 (Metrômetro n. 290.724).


Fláudio Araújo dos Santos
 Oficial


Fláudio Araújo dos Santos
 Oficial

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
Fláudio Araújo dos Santos
 Primeira-Oficial de Registro do Imóvel de São Paulo, Capital

CERTIFICADO e dou. fl. que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.042/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.289-2/2001.

Esta certidão eletrônica, em conformidade com o art. 1º da Lei nº 11.400/2006, tem como sua finalidade a integridade e a autenticidade da certidão, data e hora atuais e indelével.

At Oficial	R\$ 46,91
At Estabelecimento	R\$ 11,65
At UFESP	R\$ 7,36
At Reg. (54)	R\$ 6,15
At TDP	R\$ 4,31
At Matrícula	R\$ 0,00
At MPSP	R\$ 1,06
Total	R\$ 68,24

Certificação Digital

Certificação emitida em 22/04/2023 às 14:52:44 do dia 22/04/2023

Para autenticação de assinatura esta certidão é validada por 30 dias (30x24x60s, 99,99%).

Para autenticação de conteúdo eletrônico pelo QR Code em: <https://www.saec.sp.gov.br/portal>

MP-SELO: 111400C300600121219635N

CERTIFICADO DE CONFORMAÇÃO DE CONTEÚDO

CONF. ART. 12, LEI 11.332/2002

Para verificar a autenticidade acesse: <https://www.saec.sp.gov.br/portal>



saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

Certidão assinada digitalmente por REGIANE BELVA DA LUZ - Escrevente - 11/04/2023 14:53:51

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 69

19.3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2023

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 038.112.0102-6			
Local do Imóvel: R TOPAZIO, 894 - APTO 72 ACLIMACAO - CEP 04105-063 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TOPAZIO, 894 - APTO 72 ACLIMACAO - CEP 04105-063			
Contribuinte(s): CNPJ 80.701.190/0001-04 BANCO ITAU SA CPF 811.452.418-91 DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	445	Testada (m):	27,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0681
Área total (m²):	445		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	121	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.033,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	171.620,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	76.085,00		
Base de cálculo do IPTU:	247.705,00		
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 10/07/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/04/2023 Número do Documento: 2.2023.010840339-4 Solicitante: ANDRE LUIS PARRON (CPF 300.965.248-80)			

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 70

VAGA DE GARAGEM

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do imóvel: 038.112.0155-7			
Local do Imóvel: R TOPAZIO, 894 - VQ 52 ACLIMAÇÃO - CEP 04105-063 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TOPAZIO, 894 - APTO 72 VILA MARIANA - SÃO PAULO - CEP 04105-063			
Contribuinte(s): CPF 313.727.878-49 SERGIO FREITAS DE ALMEIDA CPF 811.452.418-91 DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	445	Testada (m):	27,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0093
Área total (m²):	445		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1962		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.033,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	23.587,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	11.319,00		
Base de cálculo do IPTU:	34.906,00		
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 10/07/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/04/2023 Número do Documento: 2.2023.010840812-1 Solicitante: ANDRE LUIS PARRON (CPF 300.965.248-80)			

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 71

19.4. PLANTA DE SITUAÇÃO**ANDRÉ LUIS PARRON**

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 72

19.5. TERMO DE VISITA

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Qualificação do acompanhante

Nome: JOSE RENATO VIAS DE CASTRO CPF: 057.236.261-53

Nome: FÉRGIO FREITAS DE ALMEIDA CPF: 313.227.676-49

Qualificação do Imóvel

Endereço completo: Rua Tarquínio, nº 899

Complemento: Lote 72 Bairro: Vila Mariana

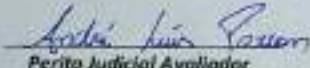
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 04105-063

Pelo presente instrumento, os (as) acompanhantes acima indicados declaram que nesta data os imóveis acima indicados foram visitados pelo Perito Judicial, profissional Corretor e Avaliador de Imóveis André Luis Parron, CRECISP nº 156.507-F, CNAI nº 25.821 para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado os imóveis tais quais encontrado.

Em declaração de verdade, os (as) acompanhantes e o Perito Judicial Avaliador firmam o presente termo em 2 (duas) ou mais vias de igual teor e forma.

São Paulo, 05 de ABRIL de 2023

Cordialmente,


 Perito Judicial Avaliador


 Acompanhante


 Acompanhante

Digitado com CamScanner

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 73

19.6. TABELA ROSS-HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 74

62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

19.7. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 75

19.8. TABELA DE FATORES CORRETIVOS**FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO**

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 76

FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚTIPLAS

EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 77

19.9. TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**Grau de fundamentação – Tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25 (3)	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a
TOTAL DE PONTOS	11	9	2	-
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 78

Grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10 (11)	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I ✓	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$ (9 %) ✓	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

- Conforme descrito na NBR 14.653-2 venho apresentar os graus de fundamentação e precisão do trabalho realizado:

- ✓ Pontos Mínimos: **12** > 10
- ✓ Itens obrigatórios: **Grau II, itens 2 e 4 no mínimo no grau II**
- ✓ Precisão: **Grau III, 9% ≤ 30%**

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Pág. 79

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

PROCESSO nº: 0021760-30.2022.8.26.0100

Eu **ANDRÉ LUIS PARRON**, Perito do Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, venho respeitosamente a *Vossa Excelência* **manifestar** seus esclarecimentos conforme cita o *R.Despacho* de fls. 484 a fim de atender quanto a determinação do **V.Acórdão (agravo de instrumento) dos autos nº 2259415-90.2023.8.26.0000 de fls. 474-479** onde teve a decisão reformada com as seguintes observações:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO.
Insurgência contra decisão que homologou a perícia realizada sobre imóvel, em desconformidade com o decidido no v.acórdão que decidiu sobre o processo de conhecimento. No julgado em questão, ficou decidido que a perícia deveria determinar o valor de terreno com edificação que pertencia exclusivamente ao agravante, até a data do início da união estável, e que recebeu ampliação e benfeitorias após o início da união com a agravada, avaliando-se o valor final de venda e que foi utilizado para aquisição de outro imóvel. Impossibilidade de simples rateio em iguais proporções a ambos os cônjuges. Decisão reformada para determinar novos esclarecimentos do "Expert", anulando-se a homologação do

PROCESSO Nº: 0021760-30.2022.8.26.0100

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

laudo pericial já elaborado.
Recurso a que se dá
provimento.".

Assim, para atender a determinação do V.Acórdão, este expert vem apresentar:

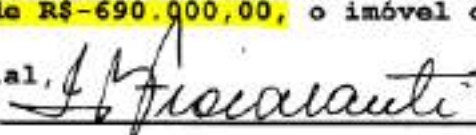
LAUDO COMPLEMENTAR

1. Dos Fatos

1.1. Após análise minuciosa dos autos processuais e as documentações dos imóveis, referente às datas de venda e compra observa-se as seguintes averbações:

Matrícula nº 053.971 (Imóvel da Al. Santa Marta, 285 - Itu)

R.09 - Em 01 de março de 2012. (microfilme 181.576).
Por escritura de 03 de fevereiro de 2.012, lavrada no 1º Tabelião de Notas local, livro nº 0616, fls.285/287, o proprietário **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA** (RG nº 4.477.606-SSP-SP - CPF nº 313.727.676-49), brasileiro, médico, assistido por sua mulher **DÉBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA** (RG nº 7.754.844-SSP-SP - CPF nº 811.452.418-91), brasileira, pedagoga, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Topázio nº 894, apartamento 72, Vila Mariana, em São Paulo-SP, transmitiu por **VENDA** feita a empresa **SARATOV CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA** (CNPJ/MF nº 08.598.852/0001-34), com sede a Rua Gabriele D'Annunzio nº 1409, apartamento 132, Campo Belo, em São Paulo-SP, pelo valor de **R\$-690.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

A Oficial,  (Ilza Persona Fioravanti).

1.2. Veja que a venda do imóvel da Alameda Santa Marta, 285 - Itu ocorreu em 03/02/2012, no valor de R\$ 690.000,00. No entanto, antes da venda do Imóvel de Itu as partes já estavam morando no imóvel da Rua Topázio, 894 - Vila Mariana, pois foi

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

adquirido alguns anos antes, no dia 17/12/2009, por meio de financiamento bancário conforme vejamos a seguir:

Matrícula nº 50.013 (Imóvel da Rua Topázio, 894 - Vila Mariana)

R. 07 - Em 13 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 274.469, de 17 de dezembro de 2009

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, o proprietário **VENDEU** o imóvel pelo valor de **R\$ 260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais) a **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA**, RG n. 4477606-SSP/SP, CPF(MF) n. 313.727.676-49, médico e sua mulher **DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA**, RG n. 7757844-SSP/SP, CPF(MF) n. 811.452.418-91, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. (continua no verso).....

6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Santa Marta n. 285, Itu - SP. Valor Venal de Referência: R\$ 100.414,00. (Microfilme n. 274.469).

Cícero Eugênio de Lima
Escrevente

Flauzillino Araújo dos Santos
OFICIAL

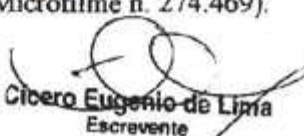
ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**R. 08** – Em 13 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 274.469, de 17 de dezembro de 2009

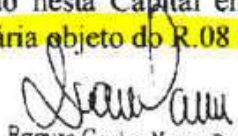
ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Instrumento Particular mencionado na AV.06 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **BANCO ITAÚ S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100 – Torre Itaúsa, nesta Capital, a quem fica constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de **R\$ 163.890,00 (cento e sessenta e três mil oitocentos e noventa reais)**, que será exigível dos alienantes-fiduciários, juntamente com encargos financeiros e demais acessórios, em 214 (duzentas e quatorze) prestações mensais e sucessivas, pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, no valor total inicial de R\$ 2.539,65 (dois mil quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e cinco centavos), à razão de decréscimo de R\$ 6,68 (seis reais e sessenta e oito centavos), e juros à taxa efetiva de 0,9112% ao mês, sendo a taxa de juros de condição especial de 0,8734% ao mês, vencendo-se a primeira em 3 de janeiro de 2010, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**, para efeitos do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/97; constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 274.469).

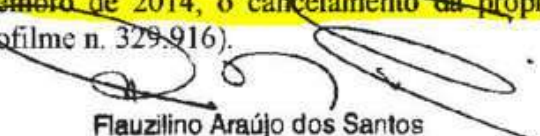

 Cibero Eugênio de Lima
 Escrevente


 Flauzilino Araújo dos Santos
 OFICIAL
AV. 10 – Em 30 de setembro de 2014

Ref. prenotação n. 329.916, de 29 de setembro de 2014

CANCELAMENTO: Averba-se, a requerimento do credor devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 22 de setembro de 2014, o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.08 supra. (Microfilme n. 329.916).


 Ramiro Carlos Neres Paixão
 Escrevente


 Flauzilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

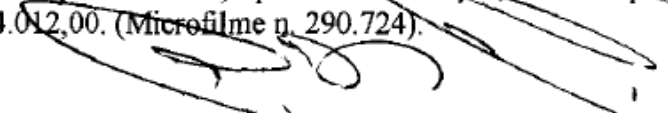
Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**Matrícula nº 57.597 (Vaga de garagem, imóvel da Rua Topázio)****R. 07** – Em 12 de abril de 2011

Ref. prenotação n. 290.724, de 8 de abril de 2011

VENDA E COMPRA: Conforme Escrituras Públicas mencionadas na AV.05 supra, os proprietários **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais), a **SERGIO FREITAS DE ALMEIDA**, RG n. 4.477.606-SSP/SP, -----(continua no verso)-----

CPF(MF) n. 313.727.676-49, médico, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **DEBORAH CELESTE PAIVA DE ALMEIDA**, RG n. 7.757.844-SSP/SP, CPF(MF) n. 811.452.418-91, professora, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Topázio n. 894, ap. 72 – Aclimação, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 14.012,00. (Microfilme n. 290.724).


Ronaldo Monti
Escrivente


Fláudio Araújo dos Santos
OFICIAL

Ou seja,

1.3. Na compra do imóvel da Rua Topázio, 894 - Vila Mariana no dia 17/12/2009 houve uma entrada de R\$ 96.110,00 sendo financiado o restante em R\$ 163.890,00, tendo em vista que o valor da compra na época era de R\$ 260.000,00. Passados 1 ano e 4 meses, dia 08/04/2011 foi adquirida a vaga de garagem deste mesmo imóvel na constância do casamento no valor de R\$ 45.000,00. **Não foi utilizado o dinheiro da venda do imóvel da Al. Santa Marta, 285 - Itu para a compra do apartamento da Rua Topázio, 894 - Vila Mariana, e sim, para abater o saldo devedor que foi quitado em 22/09/2014.**

1.4. Por fim, quando houve a venda do imóvel da Al. Santa Marta, 285 - Itu no dia 03/02/2012, dias depois, mais especificamente em 08/02/2012 as partes compraram o imóvel da Rua Araribóia, 72 - Mooca que este sim foi obtido à vista com

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

o dinheiro da venda. Sendo que, mais tarde em 22/09/2014 abateriam o saldo devedor do imóvel alienado da Rua Topázio.

**Conclusão dos fatos**

1.5. Após as análises dos fatos, está claro que com o dinheiro da venda do imóvel da Al. Santa Marta, 285 - Itu, parte foi usada para comprar (à vista) o imóvel da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca e o restante da verba para quitar o saldo devedor do imóvel financiado da Rua Topázio, 894 - Vila Mariana, no entanto o valor da vaga de garagem e da entrada de R\$ 96.110,00 foi pago pelas partes na constância do casamento sem a utilização do valor da venda. Assim, para que seja possível atender ao V.Acórdão, os cálculos deverão ser feitos separadamente pelos valores exatos que foram avaliados.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**2. DOS IMÓVEIS**

2.1. Os respectivos laudos de avaliação entregues por este perito avaliou os imóveis com os seguintes valores:

- Imóvel da Rua Topázio, 894 - Apto. 72 - Vila Mariana
Valor: R\$ 676.494,12 (Imóvel) + R\$ 139.752,36 (Vaga de garagem p/ 3 veículos P) = **R\$ 816.246,48.**
- Imóvel da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca
Valor: **R\$ 736.420,73**
- Imóvel da Alameda Santa Marta, 285 - Itu
Valor: **R\$ 690.000,00**

Sendo que cabe ao imóvel de Itu,

R\$ 568.477,17 - Pertence ao executado.

R\$ 121.522,83 - Rateado em 50% entre as partes.

✓ **Autora:** Detém **8,81%** sobre o imóvel, produto da venda.
R\$ 60.761,4150

✓ **Réu:** Detém **91,19%** sobre o imóvel, produto da venda.
R\$ 568.477,17 + R\$ 60.761,4150 = **R\$ 629.238,5850**

2.2. Assim, nas **fls. 403-404** citei o seguinte trecho:

*"O valor de **R\$ 568.477,17** é o que cabe ao executado do terreno (1997) e construção inicial (2001) que se valorizou."*

Ou seja, totalizando junto com as ampliações os R\$ 690.000,00 do produto da venda atualizado em 2012.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

2.3. Quanto à parte exclusiva do executado este perito não conseguiu obter índices e/ou amostras para calcular de forma separada o valor do terreno (1997) e a construção inicial (2001), tendo em vista passados muitos anos, não tendo referências nessa época. No entanto, as ampliações de 2007 foram obtidas e assim subtraídas com o valor da venda foi possível saber o restante que cabe ao executado. Portanto, não há necessidade de refazer os laudos, e sim complementar e esclarecer quanto aos direitos, tendo em vista que já foram esclarecidos os valores de mercado e calculados com base nas informações coletadas naquilo que foi possível. Porém, para uma maior precisão dos cálculos foi necessário usar os valores avaliados em números exatos.

3. DOS DIREITOS

3.1. Tendo em vista os esclarecimentos já prestados, e ciente este perito de que os valores mercadológicos dos imóveis estão corretos e não sofreram alteração, o que cabe agora é decidir os direitos que cada parte terá sobre os referidos bens imóveis. Assim, em conformidade à determinação do **V.Acórdão**, perante os fatos, documentos e valores com base na fração que cada parte tem direito sobre a venda do imóvel de Itu e aquisição dos demais imóveis. Os cálculos das partes ficam da seguinte forma:

Valores apurados

Imóveis		Valor Pago	Valor atual
Itu	V.TT + V.C ₀	R\$ 65.993,79 (1997) R\$ 110.014,23 (2001) = R\$ 176.008,02	R\$ 568.477,17 (Data da venda)
	V.CA	65.071,17 (2007)	R\$ 121.522,83 (Data da venda)
Mooca		R\$ 530.000,00	R\$ 736.420,73
Vila Mariana		R\$ 96.110,00 (Ato) R\$ 163.890,00 (Saldo) = R\$ 260.000,00	R\$ 676.494,12
Vaga de garagem		R\$ 45.000,00	R\$ 139.752,36

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**Sérgio Freitas de Almeida**

- **Imóvel de Itu:** 629.238,5850 (**Fração de 91,19%**)
- **Imóvel da Mooca:** 483.307,0000 (fração da venda) + 103.210,3650 (50% da valorização) = 586.517,3650.
- **Imóvel da Vila Mariana:** Entrada: 48.055,0000 (50%) / Saldo: 149.451,2910 (Fração da venda) + 208.247,0600 (50% da valorização) = 405.753,3510.
- **Vaga de garagem (Vila Mariana):** 22.500,0000 (50%) + 47.376,1800 (50% da valorização) = 69.876,1800.

Subtotal: R\$ 1.691.385,4810**Déborah Celeste Paiva de Almeida**

- **Imóvel de Itu:** 60.761,4150 (**Fração de 8,81%**)
- **Imóvel da Mooca:** 46.693,0000 (fração da venda) + 103.210,3650 (50% da valorização) = 149.903,3650.
- **Imóvel da Vila Mariana:** Entrada: 48.055,0000 (50%) / Saldo: 14.438,7090 (fração da venda) + 208.247,0600 (50% da valorização) = 270.740,7690.
- **Vaga de garagem (Vila Mariana):** 22.500,0000 (50%) + 47.376,1800 (50% da valorização) = 69.876,1800.

Subtotal: R\$ 551.281,7290**TOTAL DOS BENS IMÓVEIS = R\$ 2.242.667,2100**

* **OBS:** A vaga de garagem foi adquirida separada durante a constância do casamento antes da venda do imóvel de Itu. Assim como o imóvel da Vila Mariana, porém este foi obtido por meio de financiamento imobiliário. Sendo, R\$ 96.110,00 de entrada e o restante financiado em R\$ 163.890,00 que foi quitado em 22/09/2014 com o dinheiro da venda.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Assim, respeitando aos valores adquiridos e suas respectivas valorizações, descontando o valor da venda do imóvel de Itu sobra dos demais imóveis:

Valor: R\$ 1.552.667,2100. Sendo que destes;

- **Autora:** R\$ 490.520,3140 (31,59%)
- **Réu:** R\$ 1.062.146,8960 (68,41%)

Agradeço a **MM.^{ma} Juíza** pela oportunidade e apresentação desse trabalho ficando este perito a disposição para quaisquer esclarecimentos, se necessário.

Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de Abril de 2024.



Perito Judicial

ANDRÉ LUIS PARRON

CRECI-SP: 156.507-F / CNAI: 25.821

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**RESPOSTAS AOS QUESITOS****1. QUESITOS DA EXEQUENTE****1.1. Imóvel situado na Cidade de Itú - Rua Santa Marta nº 285, Jardim Theodora.****a) Qual era o valor do imóvel quando foi adquirido no ano de 2001 (terreno e construção inicial) e suas características?**

R: O valor do terreno no ano de 1997 foi de R\$ 65.993,79 e a construção inicial em 2001 no valor de R\$ 110.014,23, sendo esses os valores pagos na época pelo executado, onde mais tarde, junto com as benfeitorias (ampliações) feitas pelas partes se valorizaram até a época da venda em Fevereiro de 2012. Em relação às características se tratava de um prédio residencial (sobrado) em condomínio fechado, alto padrão, contendo uma área inicial construída de 210,30 m² em um terreno com as seguintes informações:

“Conforme requerimento datado de 18 de Junho de 1.998, averbado sob nº 05 na matrícula nº 51.676, nesta data, o loteamento denominado ‘Jardim Theodora’, foi REMANEJADO, passando o terreno objeto desta matrícula a possuir a seguinte descrição: medindo 15,76 m² em reta de frente para a rua Dezesesseis; do lado direito, de quem da rua olha o lote, mede 38,08 m confrontando com os lotes nºs 27 e 28, encerrando a área de 600,14 m².”.

Av.04 - Em 01 de junho de 2.001.(microfilme 102.773).
A requerimento datado de 21 de maio de 2.001, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi CONSTRUÍDO, no ano de 2.001, um prédio residencial, de padrão bom, que recebeu o nº 285 da Alameda Santa Marta, constituído de 02 pavimentos, contendo 210,30m² de área construída, avaliado em R\$-110.014.23 (valor do m²: R\$-523,13) e cadastrado sob nº 04.0104.00.0006.000, conforme comprovam a Certidão expedida pela Prefeitura local, em 07 de maio de 2.001 e Habite-se nº 074/2001, de 09 de fevereiro de 2.001, apresentados e microfilmados. Foi também apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº 013752001-21038030, CEI nº "21.240.18276/63", emitida em 16 de maio de 2.001, cuja veracidade foi confirmada via internet.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**b) Quais são os valores das benfeitorias realizadas no imóvel para ampliação da área construída, além da inclusão de piscina e área de lazer?**

R: O valor correspondente às benfeitorias referente às ampliações realizada em 2007 foi avaliado na época em R\$ 65.071,17, porém teve que ser corrigido até 02/2012 data que se refere à venda do imóvel, desta forma foi avaliado por este Perito em R\$ 121.522,83. As benfeitorias se referem à área construída de 66,41 m² que já está incluso a área da piscina, conforme averbação na matrícula:

*“A requerimento datado de 19 de setembro de 2008, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio objeto desta matrícula foi **AMPLIADO** no ano de 2.007, com mais 43,16 m² de construção, sendo novamente ampliado no mesmo ano com uma área de 10,53 m² e construído uma piscina com a área de 12,72 m², somando um total de 66,41 m² de ampliação, avaliado em R\$-65.071,17 (valor do m²: R\$-979,84), perfazendo um total de 276,71 m² de área construída.”*

c) Qual o valor do imóvel após a realização das benfeitorias?

R: Após a aquisição do terreno, realizada a construção inicial em 2001 e as ampliações (benfeitorias) em 2007, o imóvel foi vendido na época em **03/02/2012** pelo valor de **R\$ 690.000,00**. Portanto, houve uma valorização do (terreno + construção inicial) em R\$ 568.477,17 que somados as ampliações e benfeitorias no valor de R\$ 121.522,83, totalizaram assim o valor do imóvel, produto da venda.

d) Qual era o valor do imóvel no ano em que foi levado à venda?

R: Conforme já mencionado na questão anterior, o imóvel foi vendido em **03/02/2012** pelo valor de **R\$ 690.000,00**.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**1.2. Imóveis situados na cidade de São Paulo****a) Quais eram os valores dos imóveis periciados na época de sua aquisição?**

R: Em relação ao imóvel da Rua Araribóia, 72 - Mooca, este foi adquirido em 08/02/2012 no valor de R\$ 530.000,00. Já em relação ao imóvel situado a Rua Topázio, 894 - Vila Mariana, foi adquirido em 17/12/2009 por meio de financiamento bancário (alienação fiduciária), pelo valor de R\$ 260.000,00.

b) Quais são os valores atuais dos imóveis periciados?

R: Os valores atuais dos imóveis são:

- Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca.
Valor: **R\$ 736.420,73**
- Rua Topázio, 894 - AP 72 - Vila Mariana.
Valor: R\$ 676.494,12 (Imóvel) + R\$ 139.752,36 (Vaga de garagem p/ 3 veículos P) = **R\$ 816.246,48.**

OBS: Já em relação ao imóvel da Alameda Santa Marta, 285 - Itu, esse foi vendido pelo valor de **R\$ 690.000,00**, sendo o valor de referência em 03/02/2012.

c) Quais são as características dos imóveis periciados?

R: O imóvel da Rua Araribóia, 72 - Casa 01 - Mooca é do tipo sobrado residencial, está em um condomínio fechado, sem portaria, possui 3 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros + lavabo e 4 vagas de garagem. Já o imóvel da Rua Topázio, 894 - Apto. 72 é um apartamento residencial, condomínio de torre única, sem lazer, com 3 dormitórios, 2 banheiro, vaga de garagem (escriturada), medindo uma área útil de 33,41 m² com capacidade para 3 veículos (tamanho P). Com relação ao imóvel de Itu, foi obtidas documentações, fotos e depoimentos para apurar que se tratava de um sobrado residencial de alto padrão com área de terreno de 600,14 m² e área total construída de 276,71 m².

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com**2. QUESITOS DO EXECUTADO**

2.1. Com relação ao imóvel de Itu, Rua Santa Marta, nº 285, localizado no loteamento Jardim Theodora, conforme matrícula anexa:

I) Sérgio adquiriu o terreno e construiu casa com 210,30m² (Av. 04 da matrícula)

II) Após seu casamento com Deborah, Sérgio ampliou a casa em mais 43,16m² (suíte master), 10,53m² (banheiro para suíte) e 12,72m² (piscina), totalizando ampliação de R\$ 66,41m² (Av. 08 da matrícula).

Com base nas informações acima, pergunta-se: Qual o valor de 50% (cinquenta por cento) da ampliação de 66,41m²?

R: O valor da ampliação (benfeitorias) realizadas em 2007 dos 66,41 m² foi avaliado em R\$ 121.522,83, portanto desse valor será dividido em 50% a cada uma das partes, ou seja, R\$ R\$ 60.761,4150 para cada.

2.2. Com relação ao imóvel da Rua Topázio, 894, apto. 72 (matrícula anexa):

I) Sérgio adquiriu 50% (cinquenta por cento) do apartamento com recursos provenientes de herança e doação de seus pais (Manoel Silvério de Almeida e Zuleika Freitas de Almeida), conforme lançamentos em suas declarações do Imposto de Renda. Os outros 50% (cinquenta por cento) mediante financiamento do Banco Itaú S.A, liquidado com parte do preço da venda do Imóvel de Itu, em 2014, sendo durante todo o período realizadas apenas manutenções no imóvel.

2.3. Rua Araribóia, nº 72, casa 01 (matrícula anexa):

i) Adquirido por R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) com parte do preço da venda do imóvel de Itu. Após aquisição somente realizadas manutenções.

2.4. Considerando as informações acima, e que a Exequente Deborah terá direito apenas a metade do valor correspondente a ampliação de 66,41m² do imóvel de Itu, queria o Sr. Perito informar qual o valor correspondente a que ela terá direito.

R: Considerando a determinação do V.Acórdão que reconheceu a impossibilidade de sub-rogação total do imóvel, será de direito a exequente Deborah o valor de R\$ 60.761,4150 do imóvel de Itu, isso corresponde a uma fração de 8,81% sobre o imóvel produto da venda.

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

Tendo em vista que o terreno e a construção inicial foram obtidos apenas pelo executado (Sérgio), e as benfeitorias por ambas as partes durante a constância do casamento. Assim, a respectiva fração da venda deve ser aplicada sobre a aquisição dos demais imóveis, no entanto, imóveis adquiridos na constância do casamento antes da venda do imóvel de Itu, esses serão na proporção de 50% para cada, conforme vejamos os cálculos a seguir:

Sérgio Freitas de Almeida

- **Imóvel de Itu:** 629.238,5850 (**Fração de 91,19%**)
- **Imóvel da Mooca:** 483.307,0000 (fração da venda) + 103.210,3650 (50% da valorização) = 586.517,3650.
- **Imóvel da Vila Mariana:** Entrada: 48.055,0000 (50%) / Saldo: 149.451,2910 (Fração da venda) + 208.247,0600 (50% da valorização) = 405.753,3510.
- **Vaga de garagem (Vila Mariana):** 22.500,0000 (50%) + 47.376,1800 (50% da valorização) = 69.876,1800.

Subtotal: R\$ 1.691.385,4810**Déborah Celeste Paiva de Almeida**

- **Imóvel de Itu:** 60.761,4150 (**Fração de 8,81%**)
- **Imóvel da Mooca:** 46.693,0000 (fração da venda) + 103.210,3650 (50% da valorização) = 149.903,3650.
- **Imóvel da Vila Mariana:** Entrada: 48.055,0000 (50%) / Saldo: 14.438,7090 (fração da venda) + 208.247,0600 (50% da valorização) = 270.740,7690.
- **Vaga de garagem (Vila Mariana):** 22.500,0000 (50%) + 47.376,1800 (50% da valorização) = 69.876,1800.

Subtotal: R\$ 551.281,7290**TOTAL DOS BENS IMÓVEIS = R\$ 2.242.667,2100**

ANDRÉ LUIS PARRON

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECISP: 156.507-F / CNAI: 25.821

Cel: (11) 97435-6905 / e-mail: aparron@outlook.com

2.5. Por fim, após a avaliação dos imóveis e dos percentuais cabíveis a cada uma das partes, queira o Sr. Perito descrever qual valor que cada parte terá direito na partilha de bens.

R: Após a avaliação dos bens antes e durante a constância do casamento, considerando a venda do imóvel de Itu, e valorização dos demais bens remanescentes, caberá a parte os seguintes valores:

Valor: R\$ 1.552.667,2100. Sendo que destes;

- **Autora:** R\$ 490.520,3140 (31,59%)
- **Réu:** R\$ 1.062.146,8960 (68,41%)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça Doutor Joao Mendes s/n, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Centro

CEP: 01501-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6035 - E-mail: sp7fam@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0021760-30.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Dissolução**
Exequente: **Deborah Celeste Paiva de Almeida**
Executado: **Sergio Freitas de Almeida**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Erica Regina Colmenero Coimbra****VISTOS.**

Fls. 675/676; 678 e 679/680: Indefiro o pedido apresentado pela exequente. Ao que consta, o laudo apresentado se apresenta devidamente retificado, nos termos do que apontado no v.Acórdão. Assim, resta homologado.

No mais, aguarde-se a juntada dos ofícios encaminhados, para que, eventualmente necessário, se proceda com nomeação de perito como requerido.

Nesse sentido, após juntada das respostas aos ofícios, manifestem-se os interessados em termos de prosseguimento. Prazo 15 dias.

Intime-se.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.