

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram regularmente informadas da data, horário e local da perícia, conforme petição de fls. 277 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 11 de fevereiro de 2021, às 13:00 horas, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença.

I – Pelo Requerente: O Supervisor de Segurança Audyson Luis;

II – Pela Requerida: Ninguém compareceu.

Não entanto, cumpre registrar que na data da perícia técnica, após a recepcionista da Torre Begônias entrar em contato por interfone com a moradora do apartamento *sub-judice*, não foi autorizada a entrada deste Perito Judicial no interior do imóvel. Assim, não teve alternativa este Expert, senão realizar a perícia técnica por similaridade em outra unidade padrão existente na mesma torre do Condomínio, conforme registro fotográfico a seguir.

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

“O APARTAMENTO número 11, localizado no 11º andar da TORRE 1 – EDIFÍCIO BEGÔNIAS, do Setor Residencial I, do PARQUE CIDADE JARDIM, integrante do CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM, situado na AVENIDA MAGALHÃES DE CASTRO nº 12000, RUA ARMANDO PETRELLA e leito da RUA INOCÊNCIO NOGUEIRA (PMSP), nas ÁREAS designadas III-S e IV-U, no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 236,81 m². a área como de 191,10m² (incluindo 04 vagas de garagem em locais individuais e indeterminados, localizados nos subsolos do Condomínio, e 01 depósito indeterminado, localizado nos 2º ou 3º subsolos da referida Torre), a área total de 427,91 m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,1145%, cabendo-lhe o coeficiente de rateio por torre (CRT) de 1,8831% e o coeficiente de rateio comum do condomínio (CRCC) de 0,1145%. Contribuintes n.º 300.0005.0002-7 e 300.005.0319-0 em maior área”. Conforme descrição constante da matrícula do imóvel de n.º 192.614 do 18º CRI da Capital, juntada às fls. 26/40 dos autos.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

De um modo geral podemos classificar o apartamento *sub-judice* no padrão: "Apartamento Luxo", segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação "B" – Entre Novo e Regular; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 12 anos.

Segundo informações colhidas na data da perícia técnica, o condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice* é composto por 09 torres, sendo a torre do imóvel avaliando denominada de "Torre Begônias", composta de 26 andares de apartamentos, térreo e 05 subsolos onde se situam as vagas de garagem, servido por dois elevadores sociais e um elevador de serviço, contendo a título de área comum do condomínio: áreas de piscinas, estacionamento para visitantes, jardins, quadra de tênis (área anexa externa), brinquedoteca, quadra coberta, playground, entre outros, bem como acesso direito ao Shopping Cidade Jardim, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



Foto 01 - Vista parcial da torre onde se situa o apartamento *sub-judice*

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Foto 02 - Vista parcial das torres do Condomínio onde se sita o apartamento *sub-judice*



Foto 03 - Vista parcial do elevador que dá acesso direto ao Shopping Cidade Jardim



Foto 04 - Vista parcial das vagas de visitantes

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 05/07 - Vistas parciais das áreas de jardins no Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 08/10 - Vistas parciais das áreas de uso comum do Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*

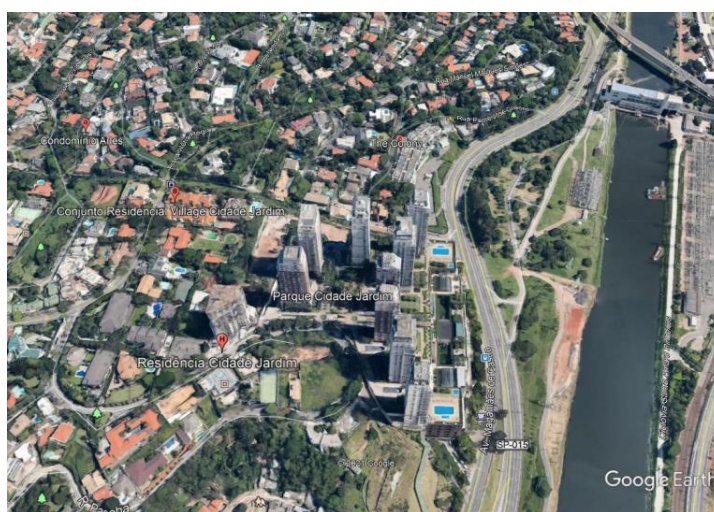
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o apartamento *sub-judice* possui alta densidade demográfica, sendo que o imóvel encontra-se localizado na Zona Mista – ZM (comercial e residencial), valendo destacar a ocorrência das atividades comerciais de âmbito local ao longo das principais vias de circulação dos arredores, destacando-se o Shopping Cidade Jardim que se encontra dentro do complexo do condomínio.



Fotos 11/12 – Vistas parcial da situação do Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.5 – Diagnóstico de Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial e comercial bem consolidada, com um perfil de alto padrão construtivo.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para locação da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista o alto número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma “liquidez média” entre 3 a 6 meses.

III.6 – Registro Fotográfico do Apartamento Utilizado por Similaridade

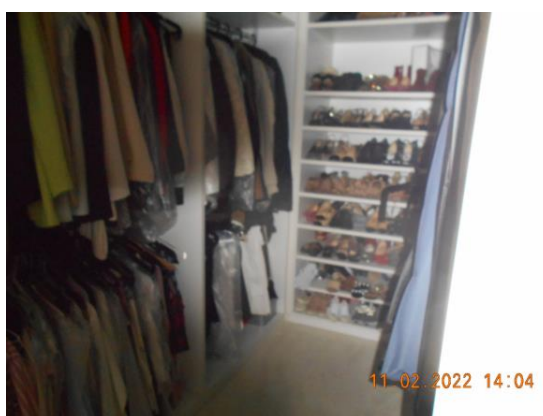
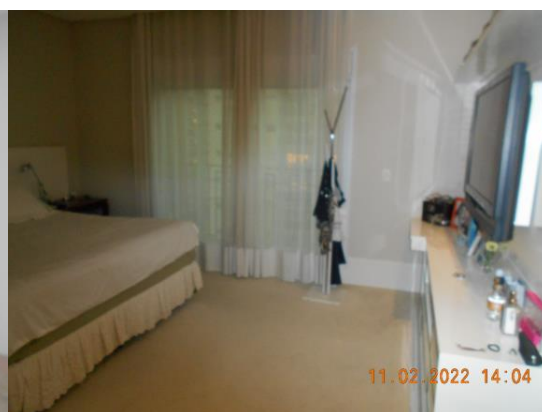
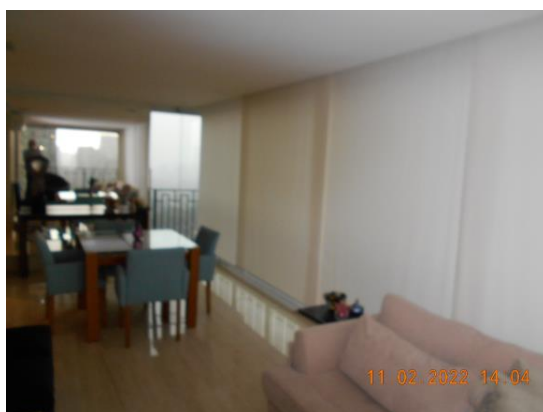
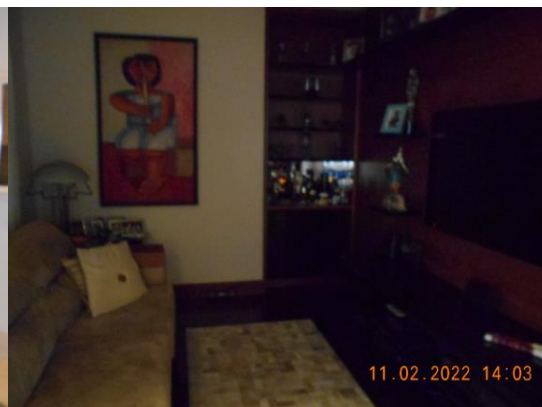


Fotos 13/14 – Vistas parciais do apartamento utilizado por similaridade ao imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 15/20 - Outras vistas parciais do apartamento utilizado por similaridade ao imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 21/24 - Últimas vistas parciais do apartamento utilizado por similaridade ao imóvel *sub-judice*

IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

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

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

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

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Comparativo de Dados do Mercado, com tratamento de fatores, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando, devidamente homogeneizados através do software GeoValiarPro®.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Processo nro 10128377620198260011

DATA : 09/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 12
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento luxo
☐ Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Rua Armando Petrella ,431	22.881,36	22.881,36	1,0000
☒ 2	Rua Armando Petrella ,431	25.500,00	25.500,00	1,0000
☒ 3	Rua Armando Petrella ,431	24.300,00	24.300,00	1,0000
☒ 4	Rua Armando Petrella ,431	28.500,00	28.500,00	1,0000
☒ 5	Rua Armando Petrella ,431	28.601,69	28.601,69	1,0000
☒ 6	Rua Armando Petrella ,431	25.500,00	25.500,00	1,0000
☒ 7	Rua Armando Petrella ,431	28.220,34	28.220,34	1,0000
☒ 8	Rua Armando Petrella ,431	27.000,00	27.000,00	1,0000
☒ 9	Rua Armando Petrella ,431	27.000,00	27.000,00	1,0000
☒ 10	Rua Armando Petrella ,431	31.764,71	31.764,71	1,0000

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021				
SETOR : 300		QUADRA : 05		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : Rua Armando Petrella						NÚMERO : 431			
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim						CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05679-010 UF : SP									
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (cf) m:		1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Irregular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA:		plano							
CONSISTÊNCIA:		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento			ESTADO: Novo			FACE:			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento luxo			COEF. PADRÃO :		3,490		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k): 0,881		IDADE: 12 anos		FRAÇÃO: 0,00		TAXA: 0,00		VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²: 236,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 0,00		TOTAL M²: 236,00			
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS: 0		SUÍTES: 3		W.C.: 3		QUARTO EMPREGADAS: 0		PISCINA: 5	
ELEVADORES: 2		PLAYGROUND: 1		SUPERIORES: 0		APTO/ANDAR: 0		SALÃO DE FESTAS: 1	
								SUB-SOLOS: 0	
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01: 1,00		ADICIONAL 02: 1,00		ADICIONAL 03: 1,00					
ADICIONAL 04: 1,00		ADICIONAL 05: 1,00		ADICIONAL 06: 1,00					
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 6.000.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA:		GDX Consultoria Imobiliária							
CONTATO:		site: www.zapimoveis.com.br				TELEFONE: 11-50110787			
OBSERVAÇÃO:									

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	22.881,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	22.881,36
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
SETOR : 300 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Armando Petrella NÚMERO : 431
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 300,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 5 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Exclusive Imóveis
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 25.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 25.500,00
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
SETOR : 300 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Armando Petrella NÚMERO : 431
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 300,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 5 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MBras Soluções Imobiliárias
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 24.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 24.300,00
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
SETOR : 300 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Armando Petrella NÚMERO : 431
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 300,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 5 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GDX Consultoria Imobiliárias
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 28.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 28.500,00
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

DADOS DA FICHA		5	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021	
SETOR : 300	QUADRA : 05	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Armando Petrella		NÚMERO : 431	
COMP. : Cond. Cidade Jardim		BAIRRO : Parque Cidade Jardim	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO :	3,490
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k) :	0,881	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	236,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	236,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES : 3	W.C. : 4
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS : 0
PISCINA :		5	SALÃO DE FESTAS : 1
APTO/ANDAR :		0	SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Bossa Nova Sothebys		
CONTATO :	site: www.zapimoveis.com.br		
OBSERVAÇÃO :			

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	28.601,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	28.601,69
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

DADOS DA FICHA 6

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/03/2021

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

NÚMERO : 431

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

CARACTERÍSTICAS

COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE: 12 anos FRACÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 2 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 5 SALÃO DE FESTAS: 1

FATORES ADICIONAIS

DADOS DA TRANSACÇÃO

IMOBILIÁRIA : MBras Soluções Imobiliárias

CONTATO : [site: www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

TELEPHONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	25.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	25.500,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
SETOR : 300 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Armando Petrella NÚMERO : 431
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 236,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 236,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 5 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bruno M. Pais
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 28.220,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 28.220,34
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021	
SETOR : 300	QUADRA : 05	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Armando Petrella		NÚMERO : 431	
COMP. : Cond. Cidade Jardim		BAIRRO : Parque Cidade Jardim	
CEP : 05679-010		UF : SP	
CIDADE : SAO PAULO - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo	
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO : 3,490	
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k) :	0,881	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	300,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	300,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	5	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MBras Soluções Imobiliárias		
CONTATO :	site: www.zapimoveis.com.br		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : 11-50110787		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	27.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	27.000,00
		VARIAÇÃO :	1,0000

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
SETOR : 300 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Armando Petrella NÚMERO : 431
COMP.: Cond. Cidade Jardim BAIRRO : Parque Cidade Jardim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05679-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,881 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 300,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 5 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MBras Soluções Imobiliárias
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 27.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 27.000,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

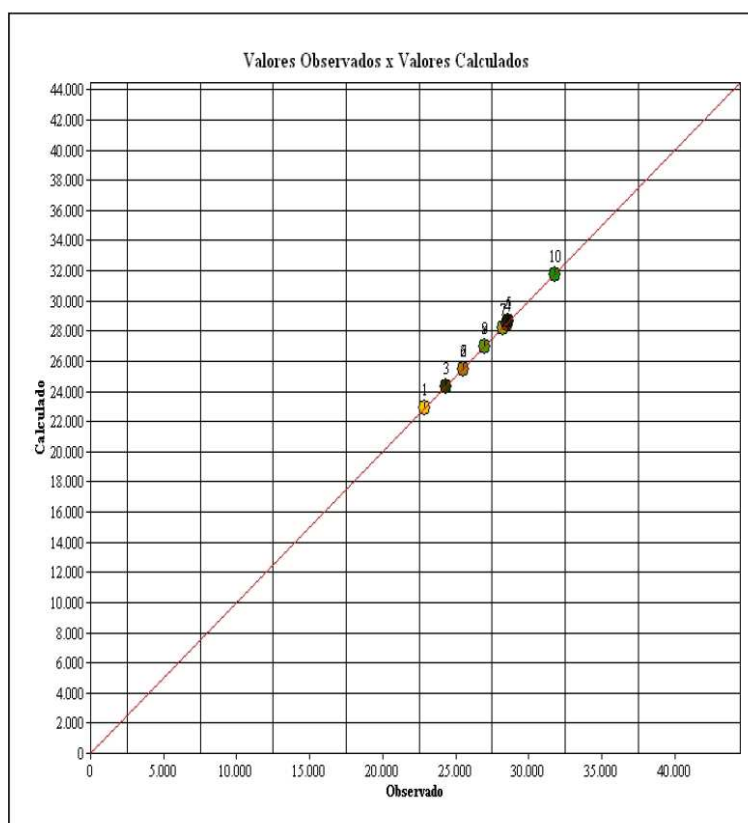
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	22.881,36	22.881,36
2	25.500,00	25.500,00
3	24.300,00	24.300,00
4	28.500,00	28.500,00
5	28.601,69	28.601,69
6	25.500,00	25.500,00
7	28.220,34	28.220,34
8	27.000,00	27.000,00
9	27.000,00	27.000,00
10	31.764,71	31.764,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



25

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Armando Petrella 431 Cond. Cidade Jardim Pq. Cidade Jardim SAO **Data :** 09/03/2021

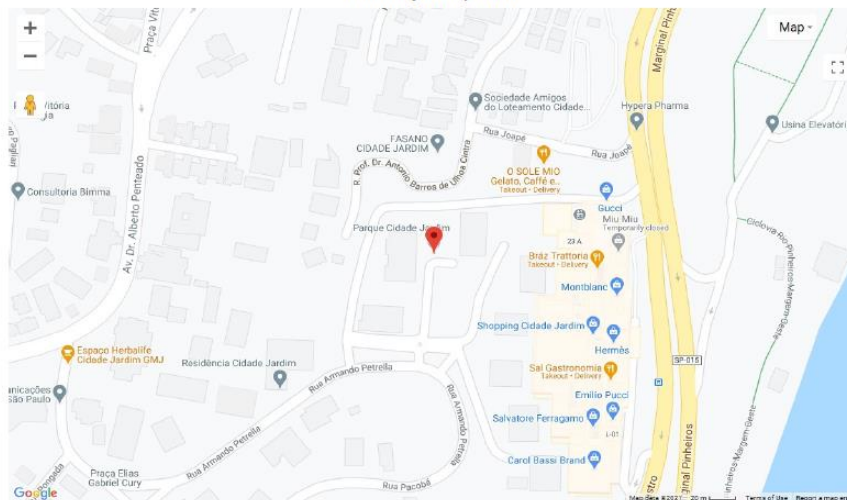
Cliente : 1 VC de Pinheiros

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 236,81

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 26,926.81

Desvio Padrão : 2.532,17

- 30% : 18.848,77

+ 30% : 35.004,85

Coeficiente de Variação : 9,4000

Média Unitários - 26.926,81

Desvio Padrão : 2.532,17

- 30% : 18.848,77

+ 30% : 35.004,85

Coeficiente de Variação : 9,4000

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 26.926.81

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 26.926,81000

VALOR TOTAL (R\$) : 6.376.537,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 25.819,38

INTERVALO MÍNIMO : 25.819,39

INTERVALO MÁXIMO : 28.034,24

INTERVALO MÁXIMO : 28.034,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta concluir que o JUSTA VALOR DE MERCADO do apartamento sub-judice é de **R\$ 6.376.537,88 (seis milhões, trezentos e setenta e seis mil, quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e oito centavos)**, com referência ao mês de março de 2021.

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

IX – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

IX.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

IX.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

X – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **29 (vinte e nove)** folhas, todas assinadas digitalmente, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São Paulo, 10 de março de 2021.



Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

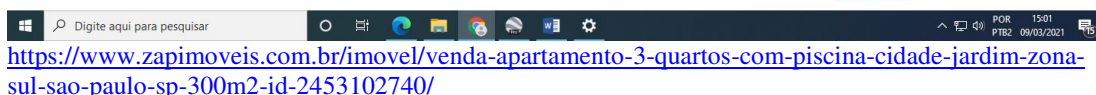
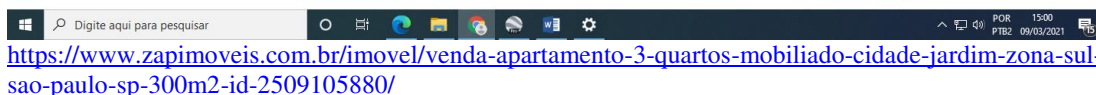
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Apartamento sofisticado com varanda envidraçada, cozinha com...

apartamento para comprar em
Cidade Jardim, São Paulo - SP

R\$ 9.000.000
condomínio R\$ 3.800 • IPTU R\$ 2.200

300 m² 3 quartos 4 vagas 5 banheiros

MBras Soluções Imobiliárias Ltda
Creci: 23907-J-SP

Contatar anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

Apartamento espetacular de 300 m² com 02 suítes sendo a master...

apartamento para comprar em
Cidade Jardim, São Paulo - SP

R\$ 8.500.000
condomínio R\$ 5.190 • IPTU R\$ 2.540

300 m² 2 quartos 4 vagas 5 banheiros

MBras Soluções Imobiliárias Ltda
Creci: 23907-J-SP

Contatar anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-cidade-jardim-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2173355676/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-cidade-jardim-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2440482125/>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816