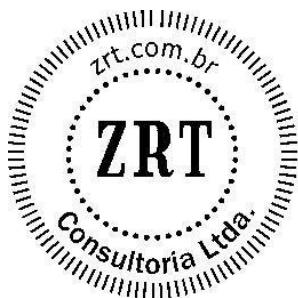
2955
07/2024**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII DE TATUAPÉ.

Autos do Processo nº :0009258-20.2017.8.26.0008.

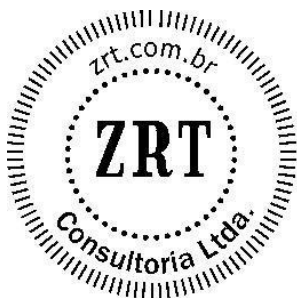
Autor: CONDOMÍNIO PRIVILEGE VILA MARIA.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerido por MAURO
APARECIDO COQUE E OUTRO, em face de EDISON GIORDANO
BAZAR ME E OUTRO, em atenção ao despacho de fls. 718, vem mui
respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu
trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

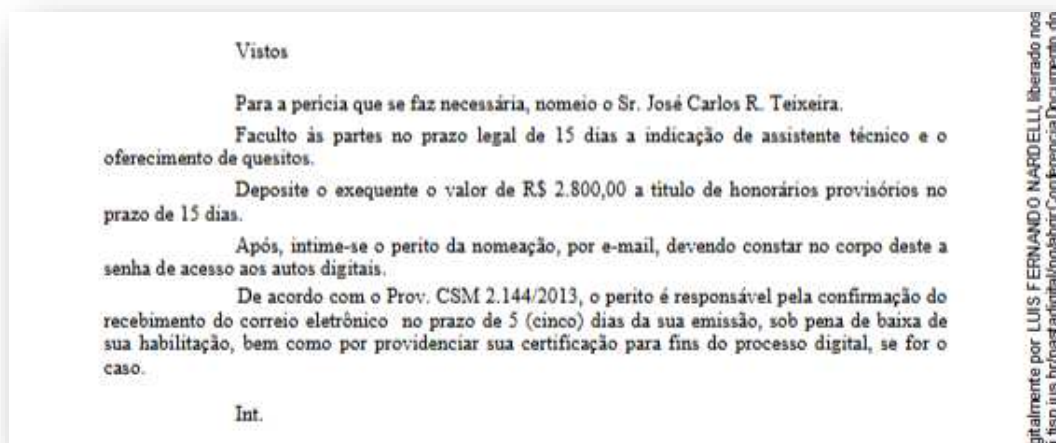
Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 797, que ordena a realização da perícia nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS, movido por MAURO APARECIDO COQUE E OUTRO, em face de EDISON GIORDANO BAZAR ME E OUTRO. Trata-se da avaliação do imóvel penhorado nos autos.

2. O OBJETIVO DA PERÍCIA:

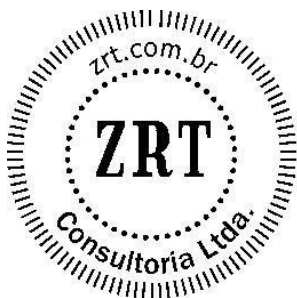
O objetivo da perícia é a apuração do valor de venda do imóvel penhorado.

3. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 718, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:



O fragmento da decisão de fls. 718.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, o signatário procedeu a vistoria ao imóvel no dia 17 de setembro de 2024, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à lide.

De acordo com a legislação em vigor, as partes foram comunicadas do dia e hora da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

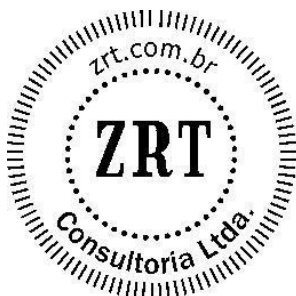
A vistoria foi acompanhada pela inquilina, sra. Hortênsia Beatriz Abreu, que se encontrava no local.

5.A LOCALIZAÇÃO:

O imóvel vem descrito como o apartamento de nº 141, no 14º pavimento do condomínio The View Anália Franco, na rua Bimbarra, 215, Vila Formosa, São Paulo. O condomínio faz fundos para o parque CERET.



A localização do imóvel no mapa (Google Earth Pro®).



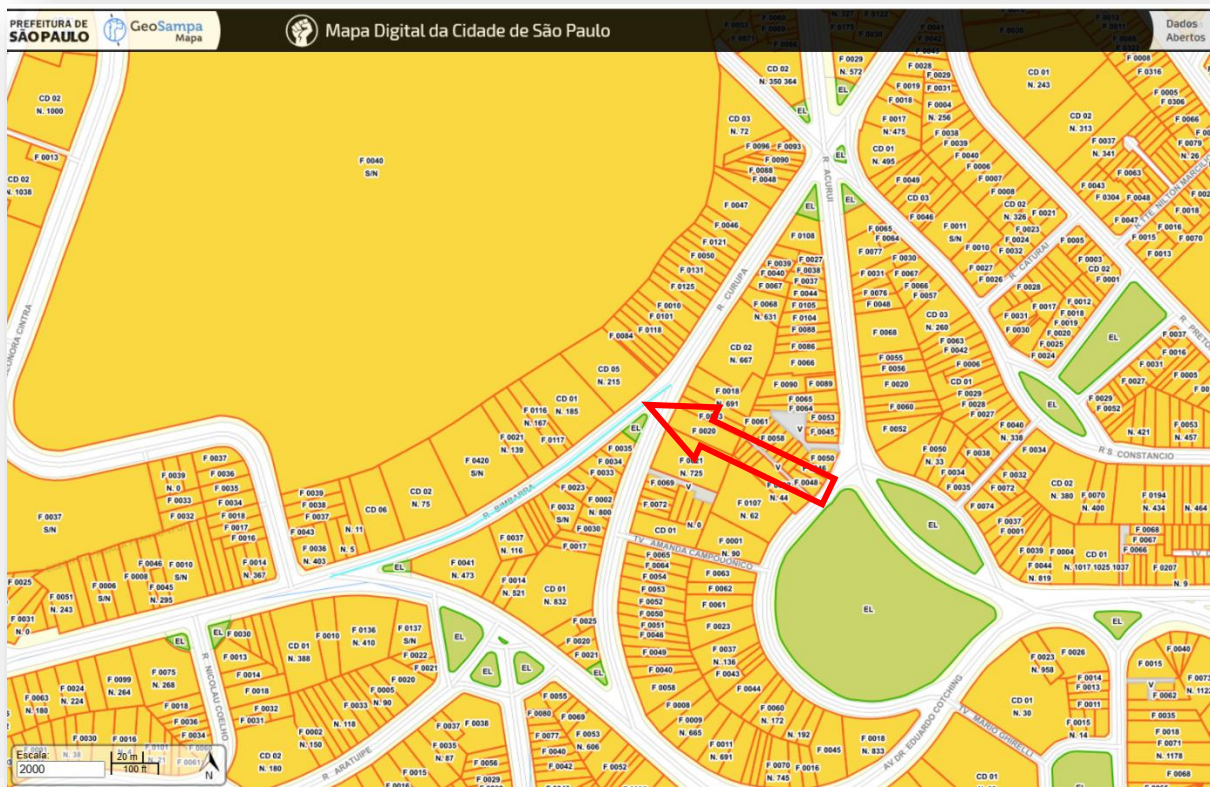
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

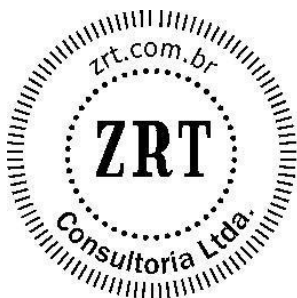
4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. 158 do setor n°. 054.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela rua Eleonora Cintra, a rua Canuto Abreu, a rua Emília Marengo, a rua Acuruí e a rua Bimbarra para onde está voltado o acesso ao imóvel, na altura do número 215.



O imóvel na quadra fiscal.

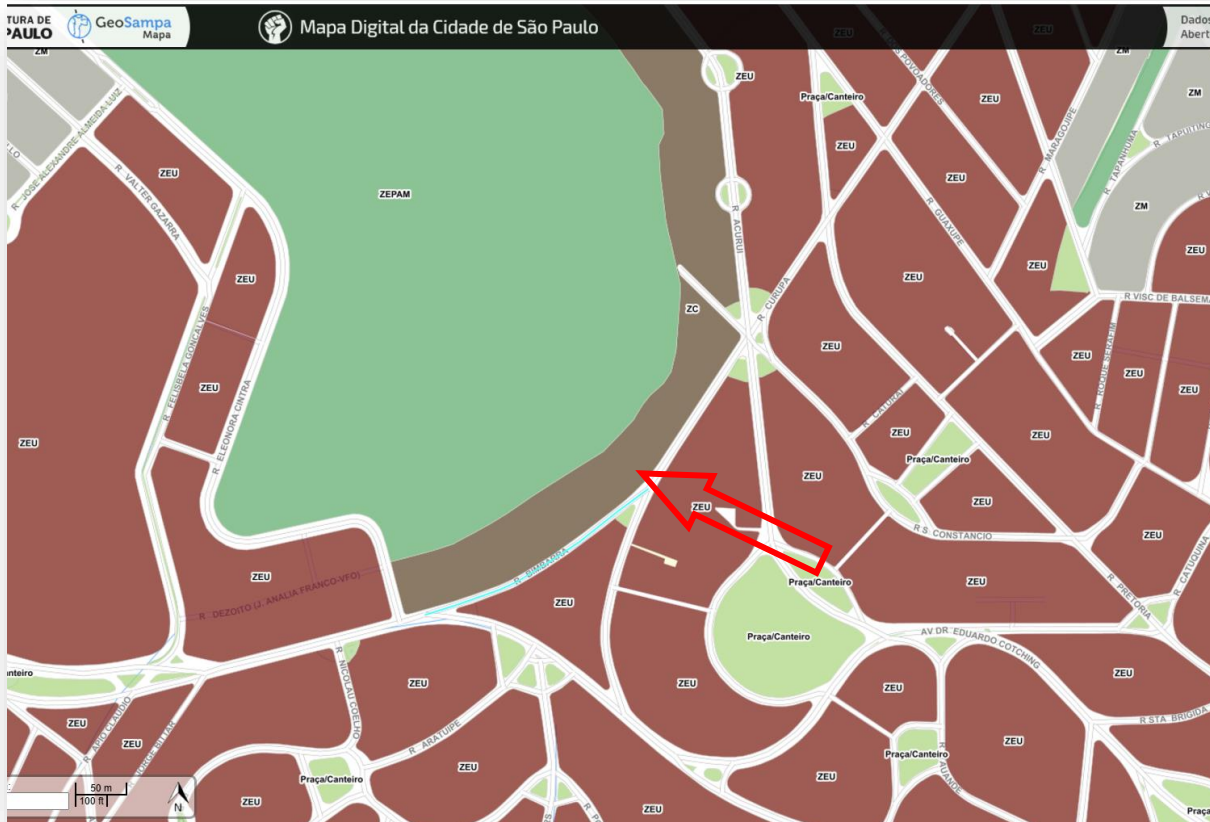


José Carlos R. Teixeira

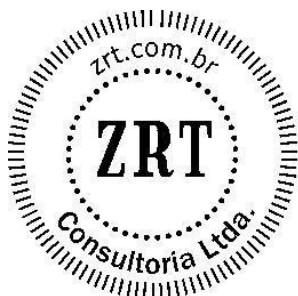
Perícias e Avaliações em imóveis

4.2. O ZONEAMENTO:

Atualmente a área em que está o edifício é enquadrada como ZC na Lei Municipal n°. 18.177/24.



O imóvel no fragmento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está cadastrado como contribuinte municipal número 054.158.0379-1. Segundo a Municipalidade a construção foi erigida em 2014.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 054.158.0370-1

Local do Imóvel:
R BIMBARRA, 215 - AP 142 E VG
VILA FORMOSA VIEW ANALIA FRANCO CEP 03355-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BIMBARRA, 215 - AP 142 E VG
VILA FORMOSA VIEW ANALIA FRANCO CEP 03355-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.538	Testada (m):	35,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0149
Área total (m²):	1.538		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	144	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.180	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2014		

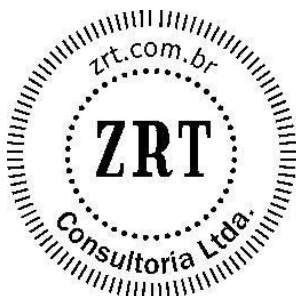
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.686,00		
- da construção:	3.279,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	67.116,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	434.402,00		
Base de cálculo do IPTU:	501.518,00		

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/02/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

A certidão de dados cadastrais atual.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR DO APARTAMENTO:

O imóvel está descrito na matrícula 261.131, como o apartamento de nº 141, no 14º pavimento do condomínio The View Anália Franco, situado na rua Bimbarra, 215, no 46º Subdistrito Vila Formosa, - São Paulo SP.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula: **261.131** fôlha: **01** São Paulo, **17 de dezembro de 2014**

IMÓVEL:- Apartamento nº 141, localizado no 14º pavimento do edifício condomínio THE VIEW ANALIA FRANCO, situado na Rua Bimbarra, nº 215, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, contendo: área privativa de 53,660m²; área comum de 89,568m² (incluindo a área correspondente a (02) duas vagas na garagem coletiva); perfazendo a área total de 143,228m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,4921% no terreno condominial e uma área total edificada de 126,857m².

PROPRIETÁRIA:- API SPE 93 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.138.664/0001-96, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1374, 13º andar, Bela Vista, CEP: 01310-000.

REGISTROS ANTERIORES:- R.12, feito em 23/11/2.011 na matrícula nº 22.162 e R.05, feito em 23/11/2.011 na matrícula nº 173.159 (aquisições do terreno em maior área - Matrícula nº 236.847); e R.49 (instituição condominial), feito nesta data na matrícula nº 242.981, todos neste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 054.158.0014-1 e 054.158.0178-2 (maior área)
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.1/261.131 Em 17 de dezembro de 2014
Conforme Registro nº 31, feito em 14/08/2.013, na matrícula nº 242.981, verifica-se que a fração ideal do terreno correspondente a unidade autônoma objetivada na presente, foi dado em HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, no ato representado por sua Agência Large Corporate, prefixo 3132-1, CNPJ/MF 00.000.000/5046-61, juntamente com outras frações ideais do mesmo empreendimento, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 10.870.650,14.

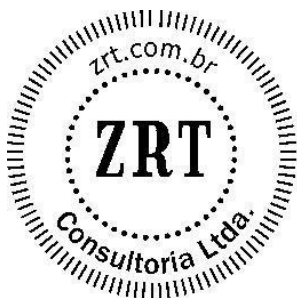
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA CRISTINA CUNHA, protocolado em 27/07/2022 às 18:26, sob o número WTAT2701322340. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009258-20.2017.8.26.0008 e código m05p.GNEn.

Os fragmentos da matrícula juntada às folhas 379/381.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.5 A DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

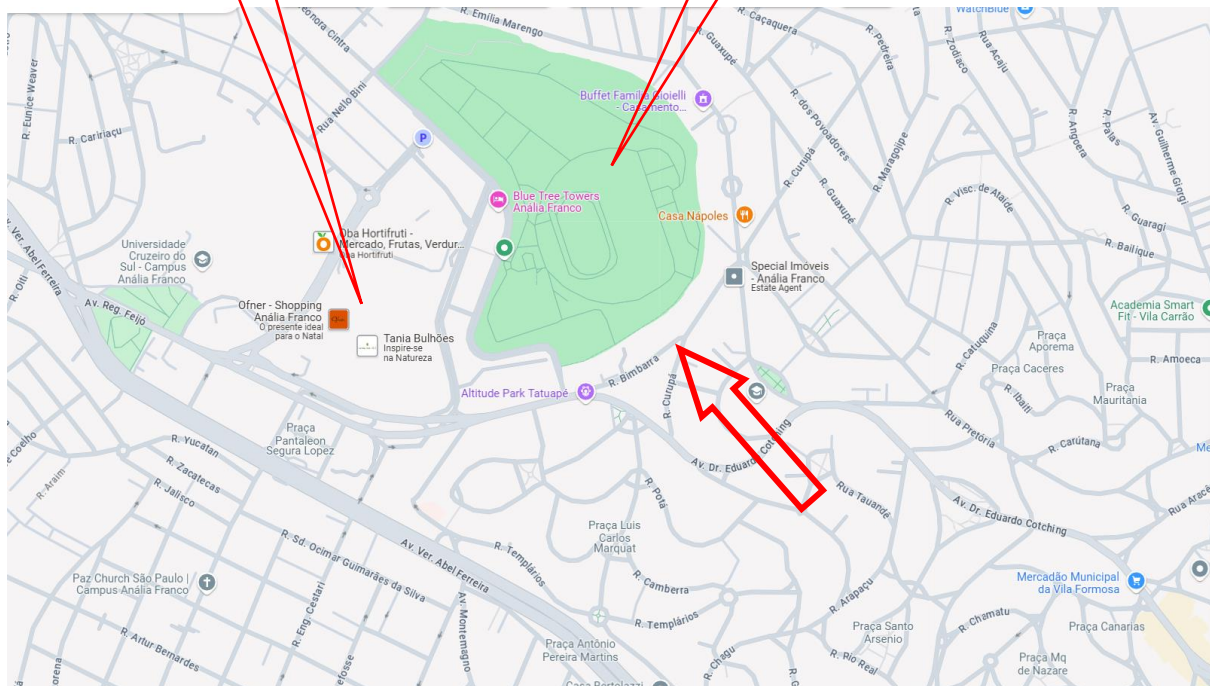
A região da Vila Formosa, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos e serviços públicos de costume. A infraestrutura da região é a usual.

Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

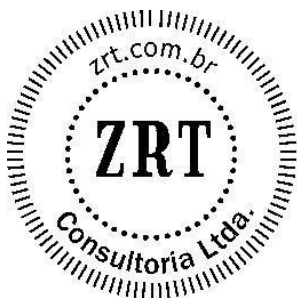
O imóvel fica nas proximidades do Shopping Anália Franco e do parque CERET.

Shopping
Anália Franco

CERET



O entorno do imóvel (Google Maps®).



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

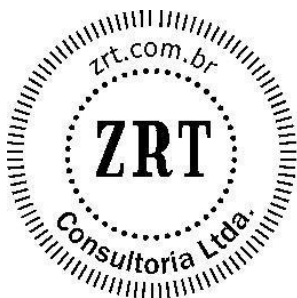
4.9. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Bimbarra é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, rede de distribuição de água tratada e captação de esgoto.



A rua Bimbarra em frente ao imóvel.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

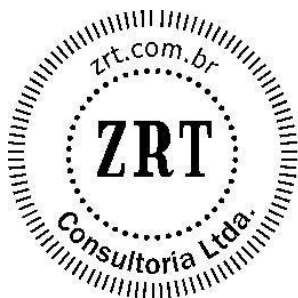
5. O IMÓVEL:

O prédio tem estrutura mista em concreto armado e alvenaria, com os fechamentos em alvenaria revestidos com argamassa decorativa e pintada.

De maneira geral os apartamentos da construção podem ser classificados como apartamentos de padrão Médio com elevador.



O prédio visto na sua rua de acesso.



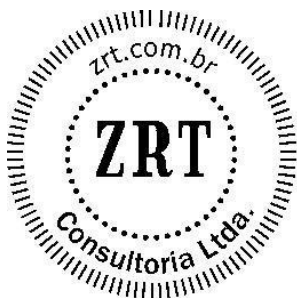
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Os acessos ao imóvel se fazem por portões de gradis metálicos, voltados para a rua Bimbarra.

O acesso é controlado pelos porteiros remotamente ou no interior da guarita.



A guarita do imóvel vista da rua Cabo Basílio Zequim Júnior.



José Carlos R. Teixeira

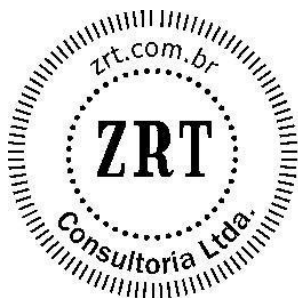
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da guarita, pela esquerda fica o acesso para o estacionamento.

Do portão os veículos acessam as vagas nos subsolos.



O acesso ao estacionamento.



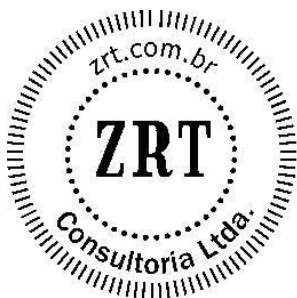
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo, no entorno das edificações ficam as alamedas internas que têm os pisos revestidos com pedra natural, tudo em bom estado de conservação.



A alameda de acesso lateral.



José Carlos R. Teixeira

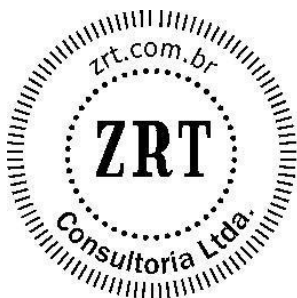
Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo há uma churrasqueira de uso comum para os condôminos.

Parte da cobertura da churrasqueira é translúcida sobre estrutura metálica. O piso é revestido com cerâmica e placas de pedra natural.



A churrasqueira.



José Carlos R. Teixeira

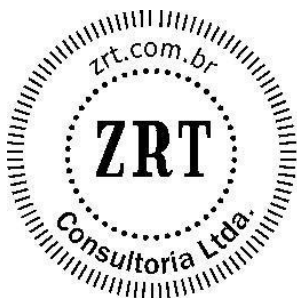
Perícias e Avaliações em imóveis

Nas proximidades da churrasqueira e da piscina, fica o playground, que não é cercado, mas tem o piso revestido com bloquetes.

Os brinquedos estão funcionais e em bom estado de conservação.



O playground.



José Carlos R. Teixeira

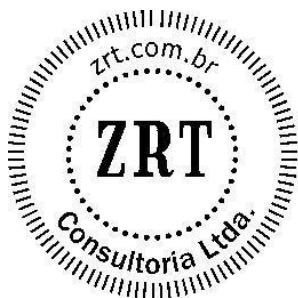
Perícias e Avaliações em imóveis

Também no térreo há uma piscina para uso dos condôminos.

O entorno da piscina é cercado e revestido com placas de pedra natural. Tudo em bom estado de conservação.



A piscina.



José Carlos R. Teixeira

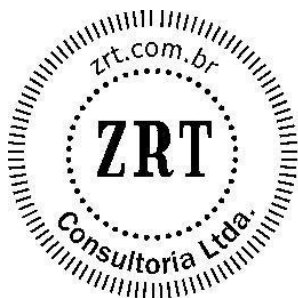
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da piscina há algumas pistas de minigolfe e um jardim para convivência. Tudo em bom estado de conservação.



A área de convivência no térreo.





José Carlos R. Teixeira

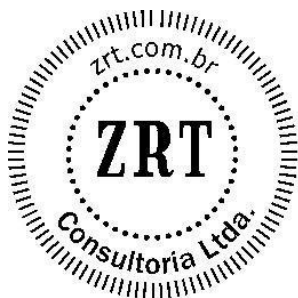
Perícias e Avaliações em imóveis

No corpo do prédio, também no térreo, há um salão de festas e uma academia de ginástica, Tudo em bom estado de conservação.



O salão de festas e a academia.





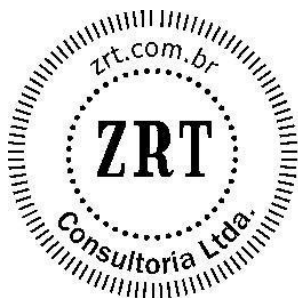
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso aos andares onde ficam os apartamentos se dá pelo hall do térreo, onde ficam os elevadores de padrão atual e de marca conhecida.



O hall social



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

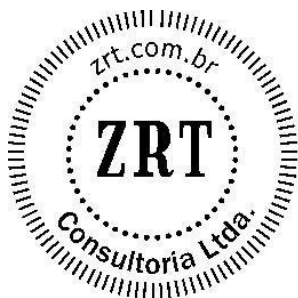
O acesso ao apartamento pode ser feito por escadarias que interligam o térreo aos pavimentos.

O piso das escadas é cimentado, o corrimão é metálico e está pintado de acordo com o padrão do prédio.



A escadaria.

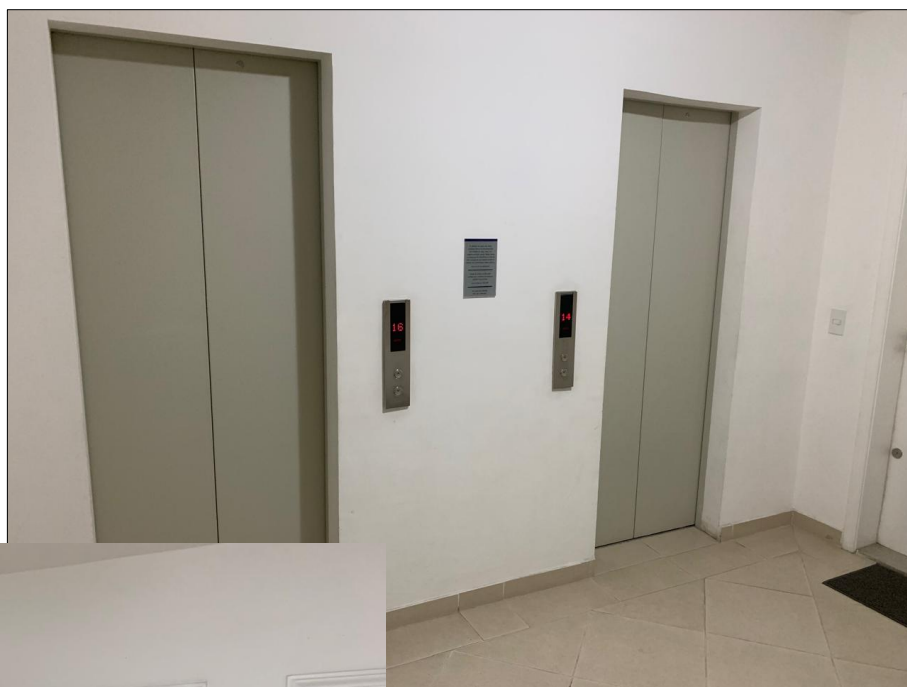




José Carlos R. Teixeira

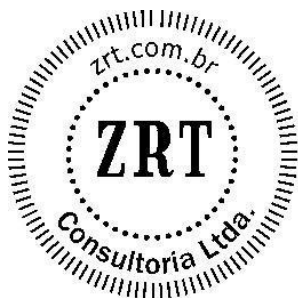
Perícias e Avaliações em imóveis

No 14º pavimento fica o hall de distribuição, onde as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida e o piso é revestido com cerâmica.



A entrada do apartamento se faz exclusivamente pelo hall de distribuição. A porta de entrada é de madeira e a parede é pintada sobre massa corrida.

O hall de distribuição com a porta de entrada do apartamento.

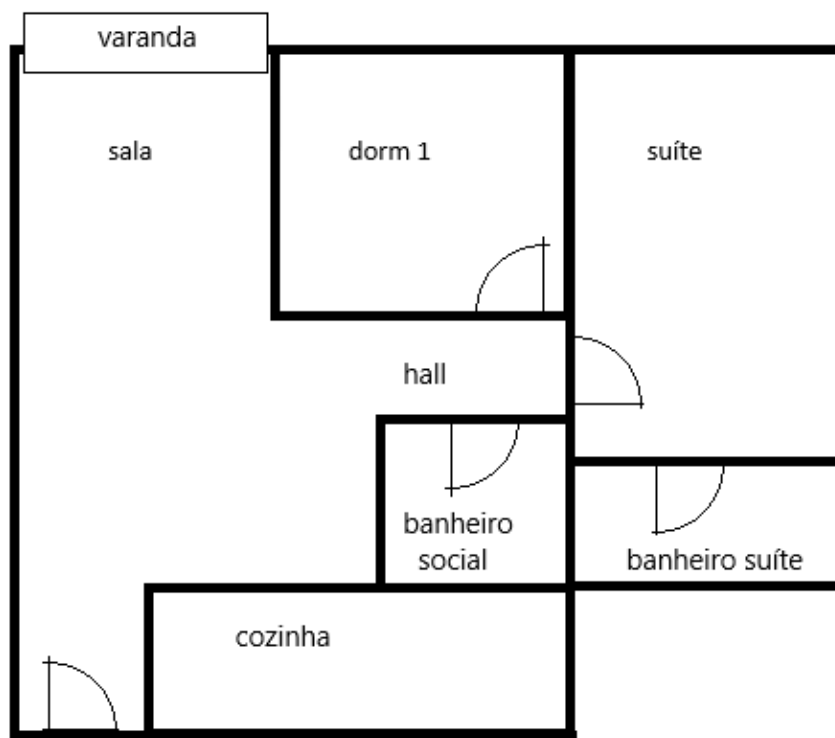


José Carlos R. Teixeira

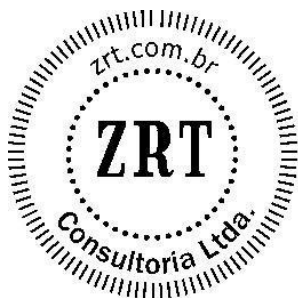
Perícias e Avaliações em imóveis

6. O APARTAMENTO:

O apartamento possui sala de estar, varanda, cozinha com lavanderia conjugada, dois dormitórios, sendo um do tipo suíte, com banheiro privativo e um banheiro social.



O croqui do apartamento (sem escala).



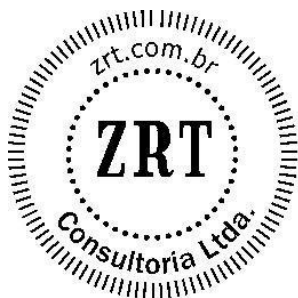
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso ao apartamento se faz pela sala de estar, que tem o piso revestido com laminado, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



A sala de estar.



José Carlos R. Teixeira

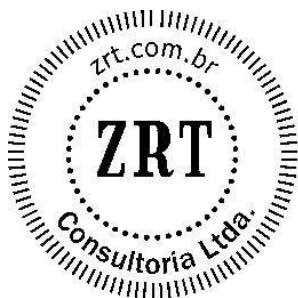
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da porta fica a cozinha que tem as paredes azulejadas até o teto, que é pintado sobre massa fina e o piso é revestido com cerâmica.

A lavanderia, nos fundos da cozinha, tem acabamentos semelhantes.



A cozinha.



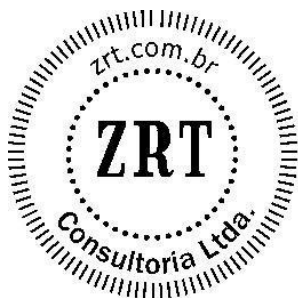
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

A cozinha é integrada à sala, com um balcão ao lado da sala.

Tudo em bom estado de conservação.



O balcão da cozinha.



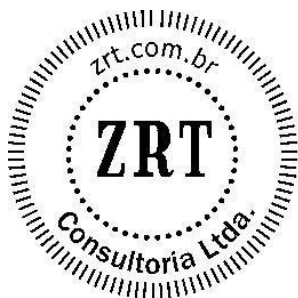
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Nos fundos da cozinha, fica a lavanderia que também tem as paredes azulejadas e o piso revestido com cerâmica comum.

Na lavanderia fica o aquecedor de passagem que atende apenas aos banheiros.



A lavanderia.



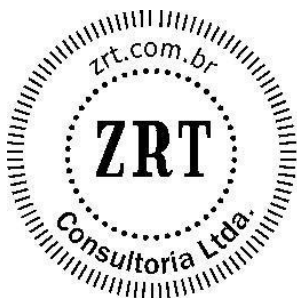
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Na sala fica o acesso à varanda, que tem o piso revestido com cerâmica comum e o guarda corpo metálico envidraçado.



O acesso à varanda.



José Carlos R. Teixeira

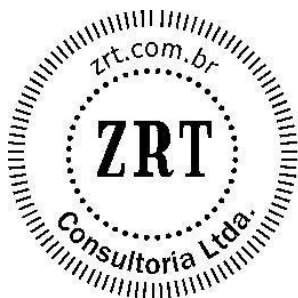
Perícias e Avaliações em imóveis

Na sala fica o hall que dá acesso aos outros cômodos do apartamento.

As paredes e o teto são pintados sobre massa corrida e o piso é revestido com laminado. Tudo em bom estado de conservação.



O hall.



José Carlos R. Teixeira

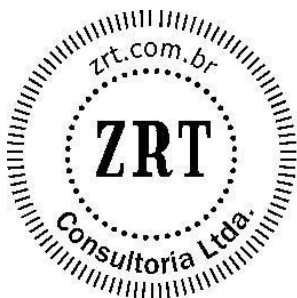
Perícias e Avaliações em imóveis

No primeiro dormitório as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida e o piso é revestido com laminado.

A iluminação é de sobrepor e a esquadria é de alumínio de acordo com o padrão do prédio. Tudo em bom estado de conservação.



O dormitório 1.



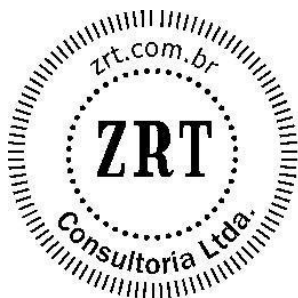
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No dormitório principal as paredes e o teto também são pintados sobre massa corrida e o piso é revestido com laminado.

A iluminação é de sobrepor e a esquadria é de alumínio de acordo com o padrão do prédio. Também em bom estado de conservação.



O dormitório principal.



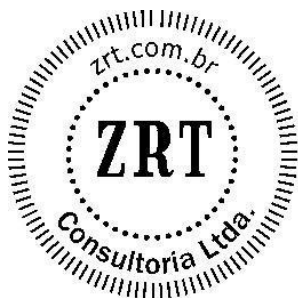
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O dormitório principal conta com um banheiro privativo, que tem as paredes azulejadas e o forro de gesso, o piso é revestido com cerâmica. Tudo em bom estado.



O banheiro da suíte.

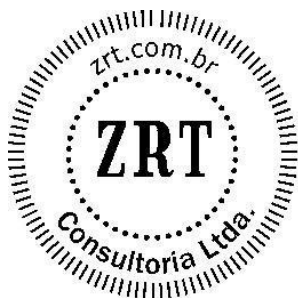


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Entre os dormitórios fica o banheiro social, que tem as paredes azulejadas e o forro de gesso, o piso é revestido com cerâmica. Tudo em bom estado de conservação.



O banheiro.

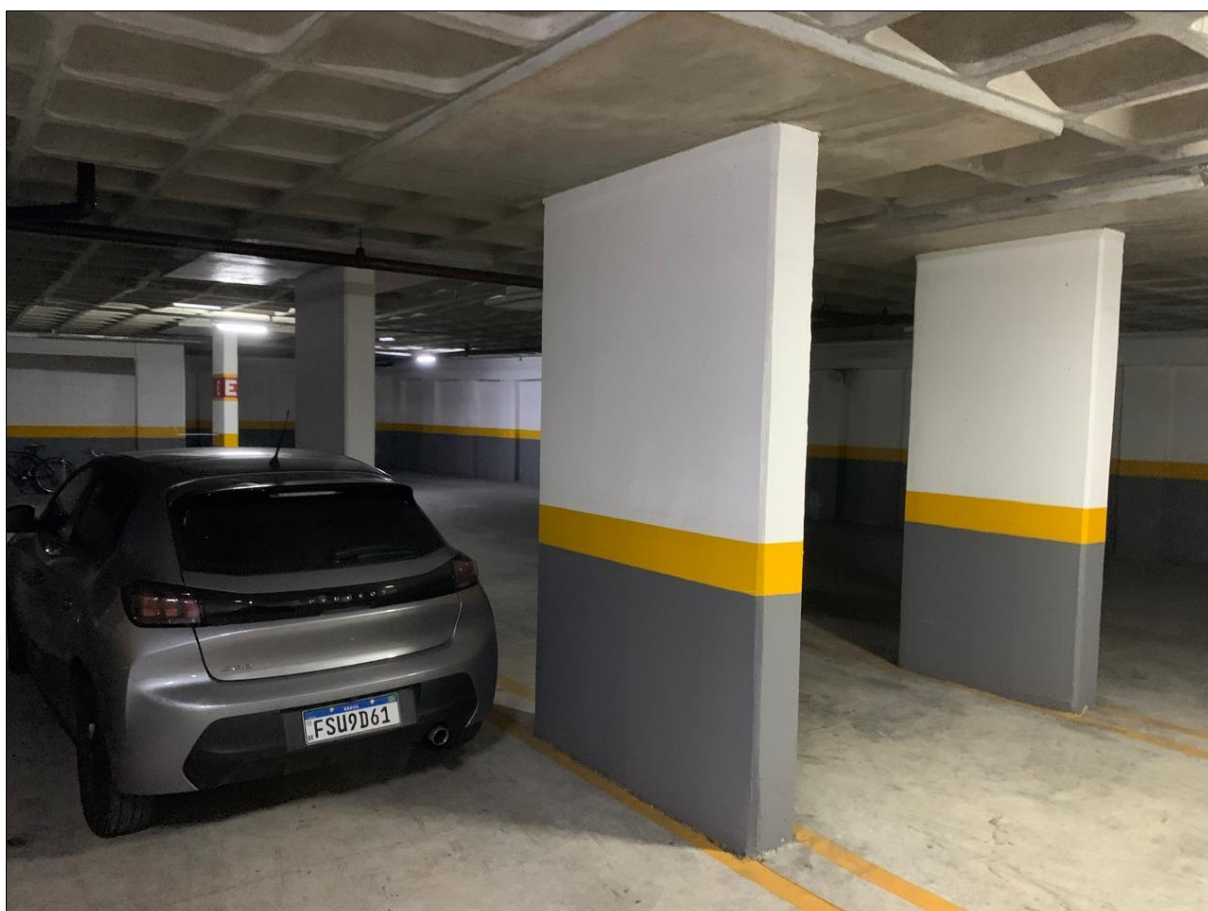


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

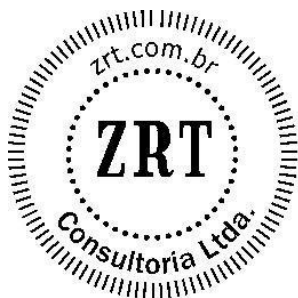
7. A VAGA DE GARAGEM:

Segundo a moradora o apartamento conta com a vaga rotativa para estacionamento, ou seja, a vaga muda de lugar periodicamente.

As vagas são cobertas e demarcadas por linhas amarelas no piso cimentado.



A vaga na garagem.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8.. O VALOR DO APARTAMENTO:

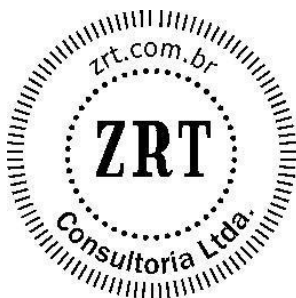
Para a fixação do justo e correto valor do imóvel o jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

8.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão médio.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

08.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

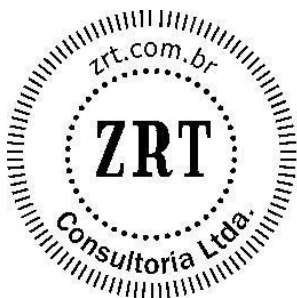
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

O fragmento do EVV-IBAPE.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequada ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left(1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right) \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE.



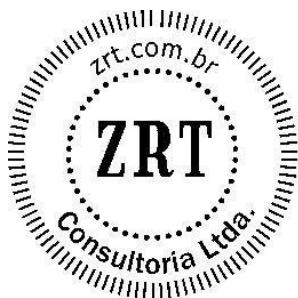


08.3 OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Os seis elementos estão no mesmo local do imóvel paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Bimbarra, 215
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

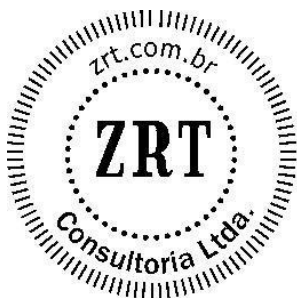
Modalidade: Transação (Oferta)
Valor à vista: R\$ 740.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 54,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária Loft e AMPP imóveis
Telefone: (11) 4020.2208 e (11) 2092-7560, (11) 91001-5400
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bimbarra-vila-formosa-sao-paulo-2-quartos-54m2/1ranllb>

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Bimbarra, 215
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

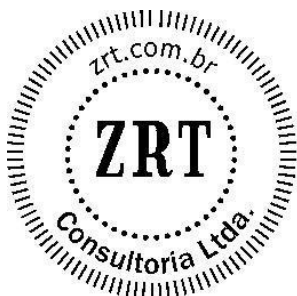
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 660.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 54,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Foxter Imobiliária
Telefone: (11) 947596216
<https://www.123i.com.br/apartamento-venda-vila-formosa-sao-paulo-54m2-2-dorms-1-vagas-IDf02b6390>

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

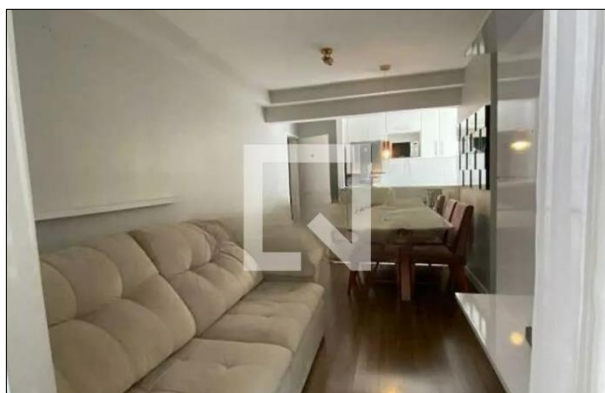
Endereço: Rua Bimbarra, 215 até 3º andar
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

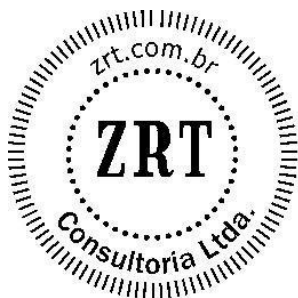
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 590.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 54,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Quinto andar e Murano Imóveis
Telefone: (11) 99305-6496
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894688267/comprar/apartamento-2-quartos-vila-regente-feijo-sao-paulo>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS590000-id-2756467941/>

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Bimbarra, 215
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

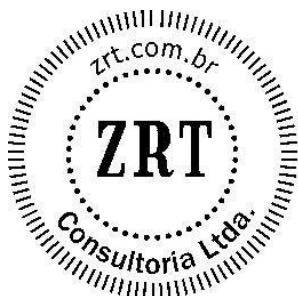
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 700.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 53,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária Molinos
Telefone: (11) 96548-1000
<https://molinconsultoria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-vila-formosa-em-sao-paulo-sp/MC2247>

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Bimbarra, 215
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

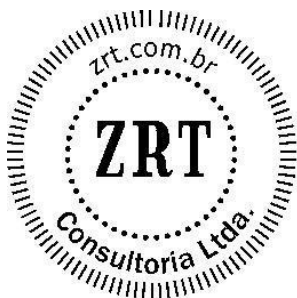
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 650.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 53,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: KM Negócios Imobiliários
Telefone: (11) 2796-5868, (11) 97236-5550
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS650000-id-2647933120/>

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Bimbarra, 215
Bairro: Vila Formosa - São Paulo

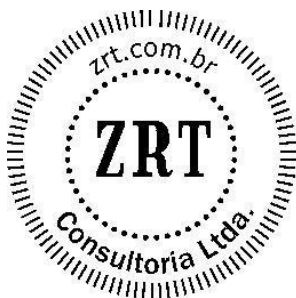
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 710.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 54,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Bruno Thomaz
Telefone: (11) 95448-8446

Mesmo prédio do avaliando.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

08.4. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 9.005,84 e dentre os seis elementos apresentados, os seis são aproveitáveis.

Elemento	1	2	3
Oferta (R\$)	740.000,00	660.000,00	590.000,00
Área útil (m²)	54,00	54,00	54,00
Vaga (s)	1	1	1
Índice Fiscal	R\$ 3.760,00	R\$ 3.760,00	R\$ 3.760,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou	10	10	10
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,922	0,922	0,922
Padrão	1,470	1,470	1,470
Equivalente	R\$ 9.823,08	R\$ 8.761,13	R\$ 7.831,92

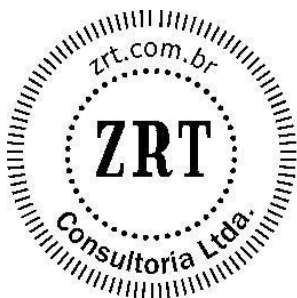
Elemento	4	5	6
Oferta (R\$)	R\$ 700.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 710.000,00
Área útil (m²)	53,00	53,00	54,00
Vaga (s)	1	1	1
Índice Fiscal	R\$ 3.760,00	R\$ 3.760,00	R\$ 3.760,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou	10	10	10
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,922	0,922	0,922
Padrão	1,470	1,470	1,470
Equivalente	R\$ 9.433,97	R\$ 8.760,11	R\$ 9.424,85

Cálculos			Avaliando	
El.	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	53,66
1	R\$ 9.823,08	R\$ 9.823,08	Vaga (s)	2
2	R\$ 8.761,13	R\$ 8.761,13	Índice Fiscal	R\$ 3.760,00
3	R\$ 7.831,92	R\$ 7.831,92	Idade Real ou	10
4	R\$ 9.433,97	R\$ 9.433,97	Estimada (anos)	
5	R\$ 8.760,11	R\$ 8.760,11	Coef. Conserv.	2,52%
6	R\$ 9.424,85	R\$ 9.424,85	Fator Obsoles.	0,904
			Padrão	1,470
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	R\$ 8.141,48

Máximo (+30%)	R\$ 6.304,09	R\$ 6.304,09	Valor do Imóvel
Média	R\$ 9.005,84	R\$ 9.005,84	Apartamento +
Mínimo (-30%)	R\$ 11.707,59	R\$ 11.707,59	02 vagas
			R\$ 640.408,88

A tabela.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

9. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor o apartamento de nº 141, no 14º pavimento do condomínio The View Anália Franco, na rua Bimbarra, 215, Vila Formosa, São Paulo, com suas duas vagas na garagem é de:

R\$ 640.000,00

Seiscentos e quarenta mil reais.

Em novembro de 2024

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas nos títulos e plantas fornecidos.

10. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial Habilitado no TJSP, atesto que:

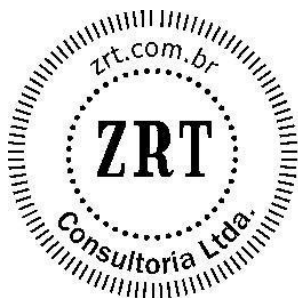
1º Vistoriei pessoalmente o imóvel avaliando na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto da avaliação;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Oficial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados e pesquisas, todos verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

11. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 46 (quarenta e seis folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.



São Paulo, data na autenticação da margem.


José Carlos R. Teixeira.
Perito Judicial.
Arquiteto.
Perito e Avaliador pelo IBAPE.
Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.