

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **1ª VARA CÍVEL DO**
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP.

Autos nº **0005126-92.2019.8.26.0704**

Classe/Assunto – Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício

Plinio Luiz Nogueira, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial, honrosamente nomeado
à fl.563 dos autos da ação em epígrafe, que:

Exequente:

Condomínio Residencial Riviera Italiana.

Executado:

Alexandre Ricardo Oliveira Garcia.

Em atenção à determinação de MM Juíza. a fls.323 dos autos, após o estudo da lide
vistoria e o trabalho técnico, cumprimos nossa honrosa missão e apresentamos o
resultado do nosso trabalho por meio do seguinte

LAUDO de AVALIAÇÃO

ESPECIAL ATENÇÃO: para o **EXÓRDIO** a seguir:

EXÓRDIO

Na unidade penhorada, à fls.266, Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, não encontramos o proprietário nos dois dias, que a vistoria foi agendada.

À vista do exposto nos foi oferecido para vistoria o Apartamento de Cobertura Duplex nº 184, Bloco A, Edifício Porto Fino, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, em obras de reforma, e por se tratar de unidades semelhantes procedemos a vistoria, fazendo as fotos dos ambientes e a medição da ampliação da sala no 19º pav. superior.

À vista dos cálculos no corpo do presente trabalho temos que o valor da avaliação do Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, corresponde a:

O valor total da avaliação, corresponde a

VTI = R\$1.009.000,00

(um milhão e nove mil reais) - julho 2.024

ÍNDICE

1. PRELIMINARES E MATRÍCULA	04
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU	05
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
4. VISTORIA DO IMÓVEL	07
4.1. ATA DA VISTORIA	08
4.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (94 fotogramas), sendo Fotos 48 a 62 do apartamento 183 – Bloco C – PENHORADO e Fotos 64 a 94 do apartamento 184 – Bloco A – VISTORIADO, por este Signatário.....	09
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	25
5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA	26
5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL	31
5.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS	33
5.4. VALOR DO APTº PENHORADO Nº 184 – Bloco C com 02 vagas	34
6. CONCLUSÃO.....	34
7. QUESITOS	34
8. ENCERRAMENTO.....	27

1. PRELIMINARES.

Objetivo avaliar o Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7 relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I., de São Paulo/SP, às fls.913/97 dos autos, a seguir:

fls. 93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 133.922 ficha 01

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

S. Paulo, 10 de janeiro de 1997

IMÓVEL: O APARTAMENTO DE COBERTURA DUPLEX número 183, localizado nos 18º pavimento inferior/19º pavimento superior do EDIFÍCIO SANTA MARGHERITA, integrante do RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA, situado à RUA DOUTOR LUIZ MIGLIANO número 761, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 141,16m², a área comum (incluindo 02 vagas) de 117,82m², e a área total de 258,98m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,693108%, no terreno, e o coeficiente de participação na construção de 0,693108%.

CONTRIBUINTE: 171.258.0060-1 em maior área.

PROPRIETÁRIA: COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Araçari número 164, CGC 58.877.812/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/120.441 deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

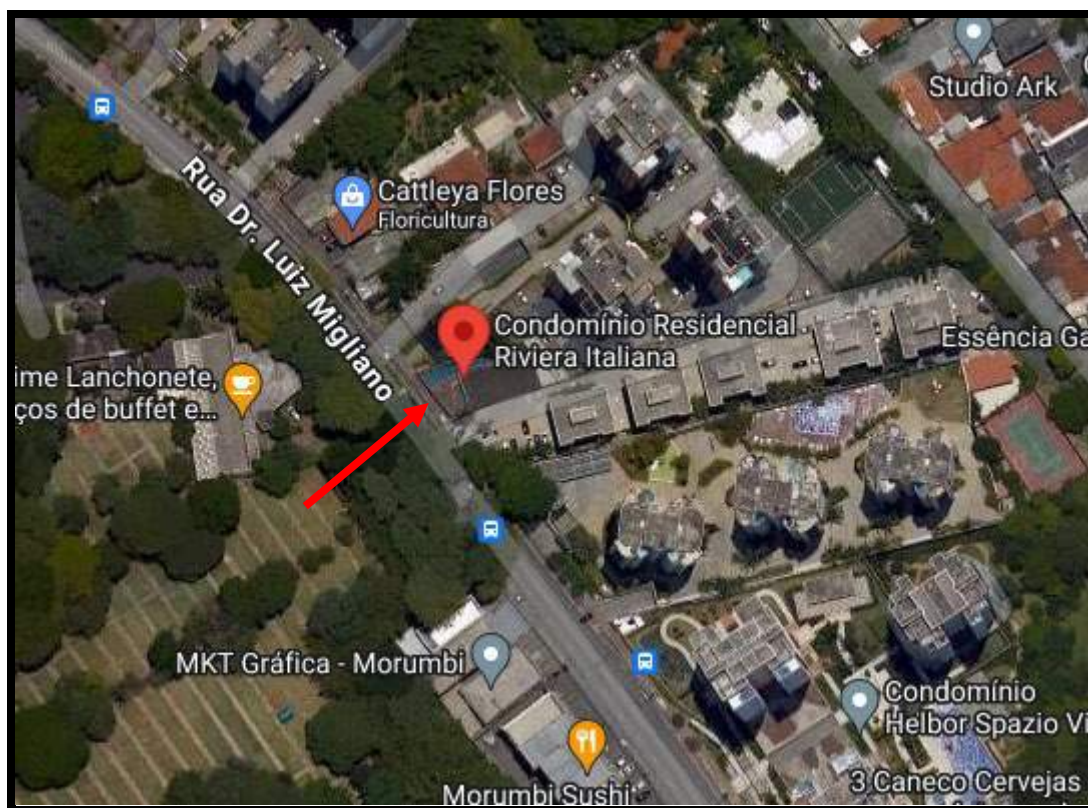
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU.

Do Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, às fls.93 a 97 dos autos, da Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, recorte a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
FAZENDA			
Cadastro do Imóvel:		171.258.0670-7	
Local do Imóvel: R DOUTOR LUIZ MIGLIANO, 761 - AP 183 E 2 VG JARDIM CABORE ED SAN REMO CEP 05711-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR LUIZ MIGLIANO, 761 - AP 183 E 2 VG JARDIM CABORE ED SAN REMO CEP 05711-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.201	Testada (m):	16,35
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0069
Área total (m²):	8.201		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	259	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	3.521	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.768,00		
- da construção:	2.394,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	76.954,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	452.634,00		
Base de cálculo do IPTU:	529.588,00		
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 19/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Abaixo a fotografia aérea, fonte Google, onde a seta indica a localização do Condomínio Residencial Riviera Italiana, relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, às fls.93 a 97 dos autos, da Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7,



fonte Google

4. VISTORIA DO IMÓVEL e ATA DA VISTORIA.

Estivemos no Condomínio Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, no dia 09 de maio de 2.024, às 10:30 horas, fomos recebidos pelo Sr. Hans Bauer, síndico, o porteiro prontamente interfonou para o Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, 18º pav. inferior e 19º pav. superior Edifício Santa Margherita, sem retorno, pois o morador da unidade, já tinha deixado o imóvel; situação idêntica aconteceu no dia 10 de maio de 2.024.

Em seguida, fomos autorizados pelo Sr. Hans Bauer, síndico, e na companhia dele, vistoriamos as dependências do condomínio, as áreas sociais, recreativas e as 02 (duas) vagas, pertencentes ao apartamento nº 183, Bloco C, situadas no 1º subsolo, do Edifício Santa Margherita.

Prosseguindo, na companhia do síndico, **vistoriamos** o Apartamento de Cobertura Duplex nº 184, Bloco A, 18º pav. inferior e 19º pav. Superior, semelhante, em obras de reforma. Na oportunidade fizemos a medição de uma sala, ampliada no 19º pav. superior, nos mesmos moldes da edificada, no Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, com essa medição temos a área útil do apartamento penhorado. A sala ampliada, está indicada pela seta, possui 13,33m², que acrescido a área de 258,98m² constante na Matrícula, resulta numa **área útil de 272,42m²**.



4.1 ATA DA VISTORIA – dias 09 e 10 de maio de 2.024.

PLÍNIO
LUIZ
NOGUEIRA
Arquiteto e Urbanista

Fl. 01/01

Assunto: ATA DA VISTORIA

Data: 9/10/05/24

Autos nº 0005126-92.2019.8.26.0704 da 1ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã

Dia 09/05/2024, estivemos no condomínio Residência Riviéra Italiana, para visitar o Apartamento Coletivo Duplex nº 183, do Ed. Santa Margherita, Bloco "C".

Foram recebidos às 10h30, pelo Síndico, Hans Baren, que prontamente nos atendeu, e interfonei para a Unidade 183, porém sem sucesso pois ninguém atendeu o interfone.

Com autorização do Síndico, fizemos uma repentagem fotográfica, das áreas sociais, recreação e dos vagos, 02 (duas), da Unidade 183, situadas no 1.º Subsolo.

Isso posto encerramos o trabalho no dia 09/05/2024, com retorno programado para dia 10/05/2024, conforme descrito às fls. 327 dos autos.

Dia 10/5/2024, chegamos às 10h30, fomos atendidos pelo Sr. George Tavares, síndico, que ligou para a Unidade nº 183, sem sucesso.

Neste momento damos a perícia por encerrada, detalhes técnicos dos trabalhos no local poderão ser vistos no corpo do Laudo Pericial.

São Paulo, 10 de maio de 2024

Plínio Luiz Nogueira
Perito Judicial.
Plínio Luiz Nogueira
Arq. e Urb. OAB A90885-1

4.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Neste item, apresentamos o Relatório Fotográfico da vistoria, composto por **94 (noventa e quatro)** fotogramas, onde se encontra registrado o apartamento de cobertura duplex nº 184 com 02 (duas) vagas, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, Edifício Porto Fino, Bloco A, em obras, e disponibilizado, pelo Síndico Sr. Hans Bauer, para que este signatário entendesse os quantidade e a disposição dos ambientes.

Lembramos que segundo informações do síndico, a unidade penhorada, apartamento de cobertura duplex nº 183 com 02 (duas) vagas, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, Edifício Santa Marguerita, Bloco C, possui características e distribuição dos ambientes semelhantes, a seguir os fotogramas numerados.



FOTO 1 - Fachada frontal do Condomínio Residencial Riviera Italiana, destaque para a portaria, e a entrada de veículos.

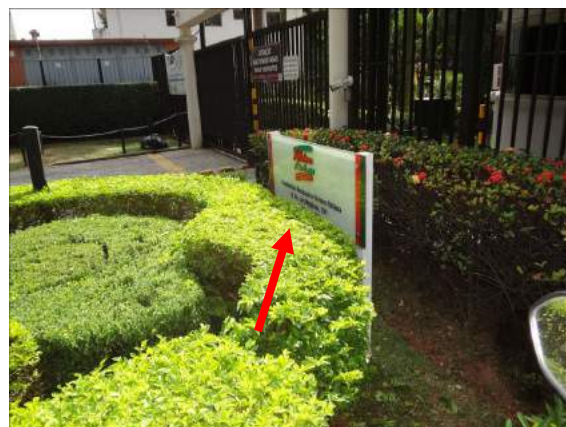


FOTO 2- Portaria social, numeral nº 761, indicado pela seta, Condomínio Residencial Riviera italiana.



FOTO 3- Fachadas das torres e o acesso de veículos.



FOTO 4- Outra vista, das fachadas das 03 (três) torres existentes no condomínio e o acesso de veículos.



FOTO 5- Rampa de circulação de veículos em direção ao logradouro.



FOTO 6- Rampa de circulação de veículos em direção ao logradouro, a seta indica a Portaria Social.



FOTO 7- Portaria Social.



FOTO 8- Vista do Bloco C.



FOTO 9- Outra vista do Bloco C.



FOTO 10- Quadra Poliesportiva.



FOTO 12- Campo de futebol Society, com grama sintética.



FOTO 13- Outra vista do Campo de futebol Society, com grama sintética.



FOTO 14- Piscina adulto e infantil.



FOTO 15- Outra vista Piscina adulto e infantil.



FOTO 16- Playground.



FOTO 17- Churrasqueiras, 03 (três) unidades e Playground.



FOTO 18- Churrasqueiras, 03 (três) unidades independentes.



FOTO 19- Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 20- Bar do Salão de Festas, Bloco A.

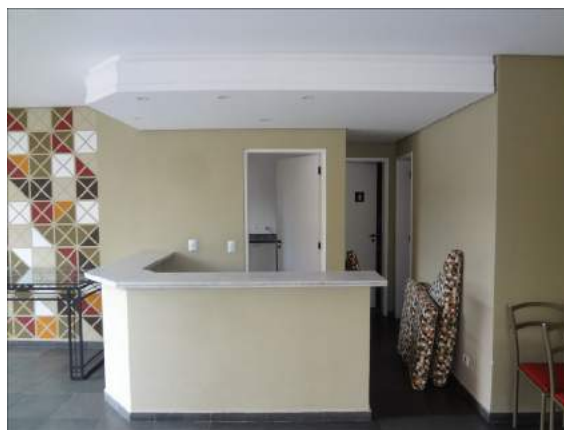


FOTO 21- Bar do Salão de Festas e acesso a Cozinha e aos Sanitários, Bloco A.



FOTO 22- Cozinha do Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 23- Sanitário Masculino do Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 25- Salão de Jogos adulto, Bloco B.



FOTO 27- Entrada da Brinquedoteca.



FOTO 29- Outra vista da Brinquedoteca, Bloco C.



FOTO 30- Outra vista da Brinquedoteca, Bloco C.



FOTO 31- Entrada do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 32- Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 33- Hall de acesso aos sanitários e a Cozinha do Salão de Festas, Bloco C.

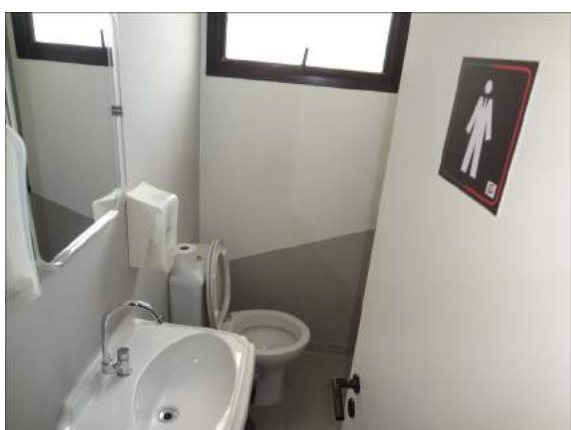


FOTO 34- Sanitário Masculino do Salão de Festas, Bloco C.

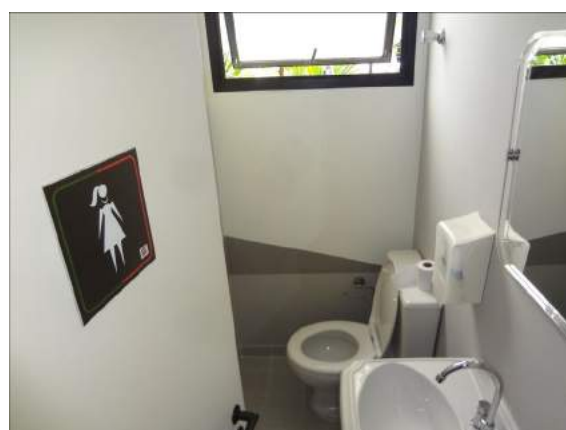


FOTO 35- Sanitário Feminino do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 36- Cozinha do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 37- Escada de acesso: Sala do Gerador a esquerda, Academia ao fundo e Salão de Jogos Infanto Juvenil a direita.



FOTO 38- Entrada da Academia.



FOTO 39- Outra vista da Academia.



FOTO 40- Outra vista da Academia.

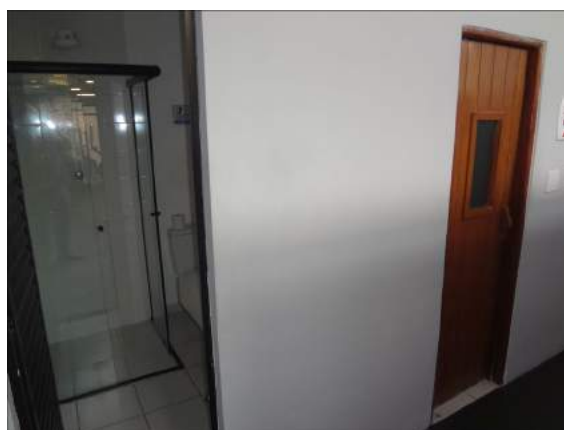


FOTO 41- Sanitário Masculino e porta da Sauna seca.



FOTO 42- Sanitário Masculino.

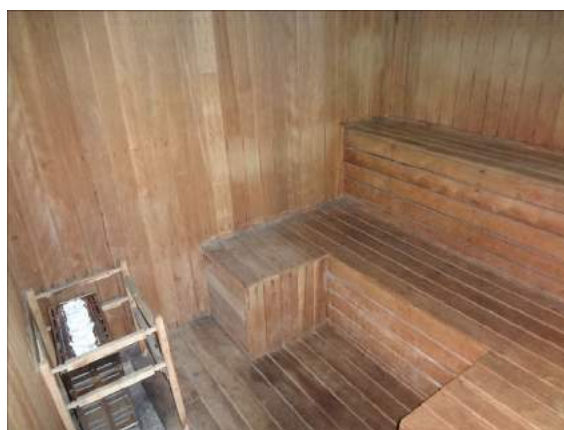


FOTO 43- Sauna seca.

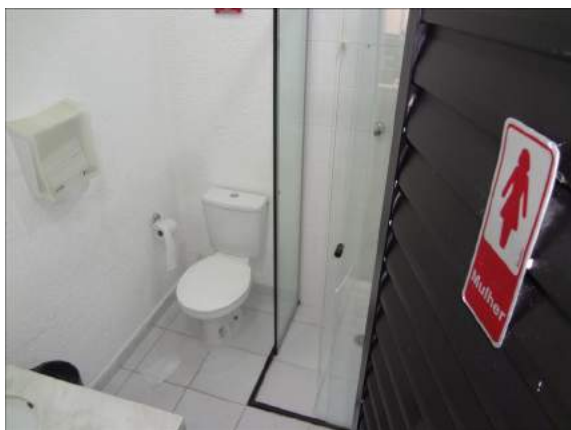


FOTO 44- Sanitário Feminino.



FOTO 45- Salão de Jogos infanto juvenil.



FOTO 46- Salão de Jogos infanto juvenil.



FOTO 47- Sala do Gerador.



FOTO 48- Vista da entrada do Bloco C, acesso ao apartamento 183, penhorado.

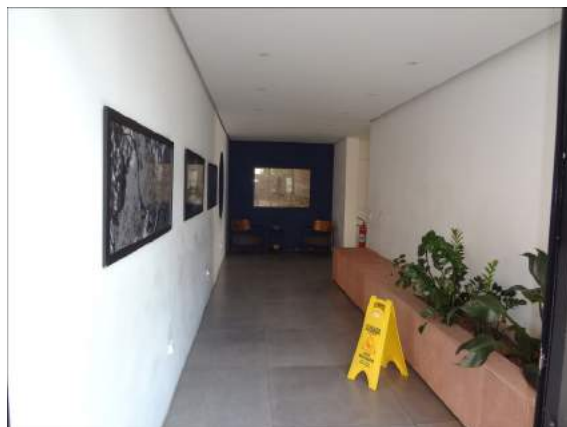


FOTO 49- Corredor de acesso aos elevadores do Bloco C.



FOTO 50- Elevadores do Bloco C.

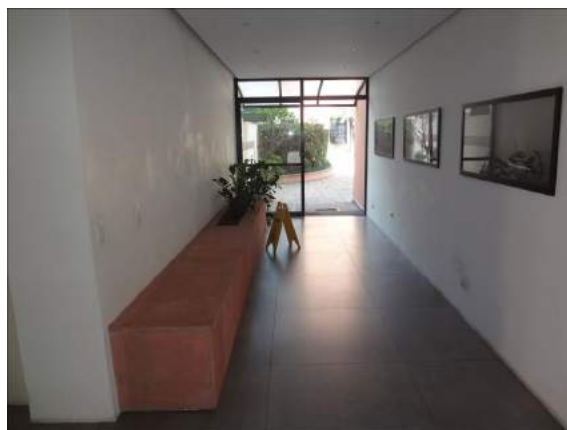


FOTO 51- Corredor de acesso ao pátio.

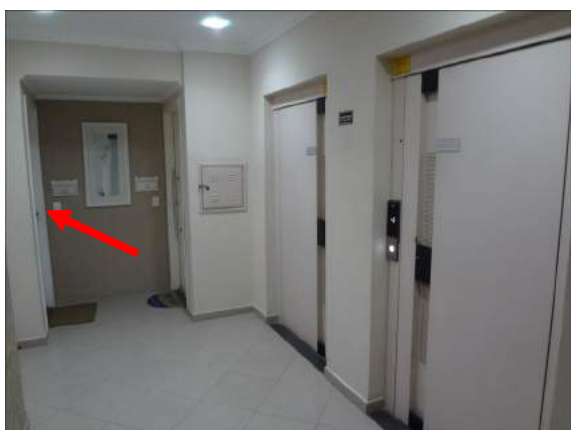


FOTO 52- Hall dos elevadores no 18º pavimento. Destaque para a porta do apartamento 183, penhorado, indicado pela seta.



FOTO 53- Outra vista do hall dos elevadores no 18º pavimento. Destaque para a porta do apartamento 183, penhorado, indicado pela seta.



FOTO 55- Piscina, deck em madeira e a pia com churrasqueira, do apartamento 183, penhorado.

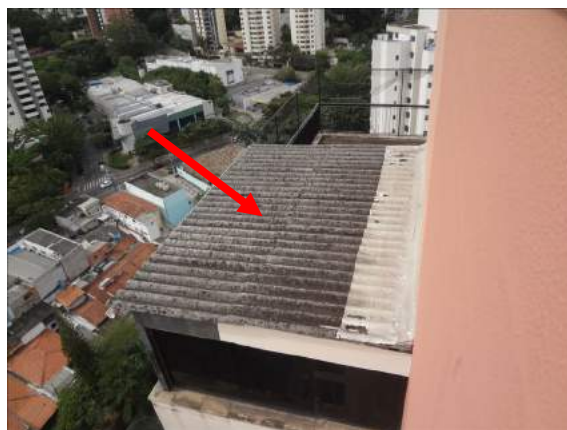


FOTO 57- Cobertura em telhas, da Sala ampliada do apartamento 183, penhorado.



FOTO 59- Porta de acesso ao 1º subsolo, onde estão as 02 (duas) vagas determinadas do apartamento 183, penhorado.



FOTO 59- 1ª Vaga - nº 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 60- 1ª Vaga – Detalhe do nº 183 C, do apartamento 183, penhorado.

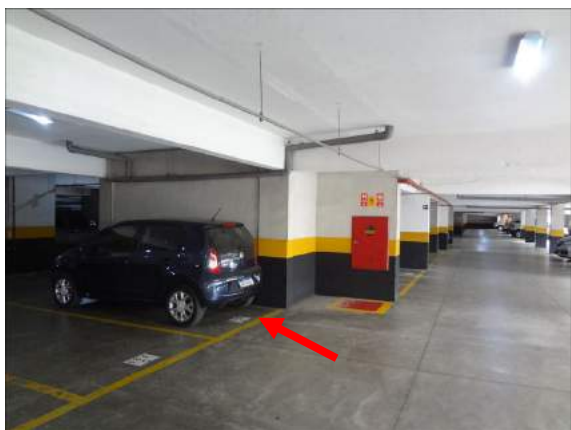


FOTO 61- 2ª Vaga - nº 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 62- 2ª Vaga – Detalhe do nº 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 63- Numeral no 18º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

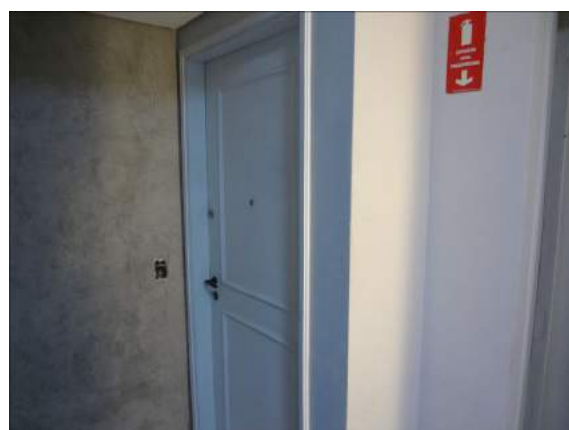


FOTO 64- Porta entrada, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

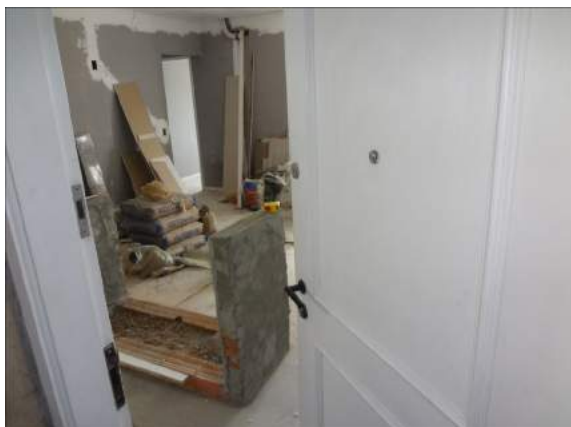


FOTO 65- Sala, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 66- Cozinha e ao fundo a Área de Serviço, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 67- Área de Serviço e WC, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

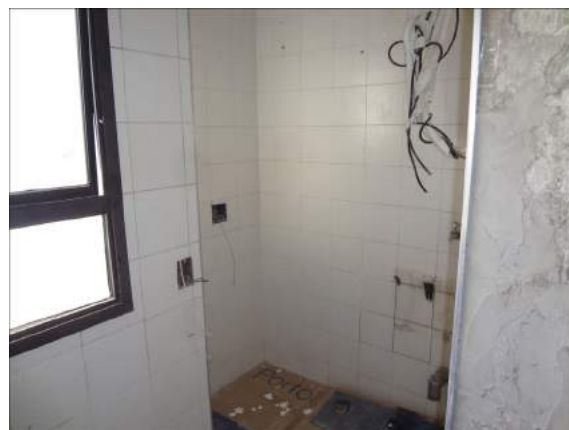


FOTO 68- WC, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 69- Sala e ao fundo da Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

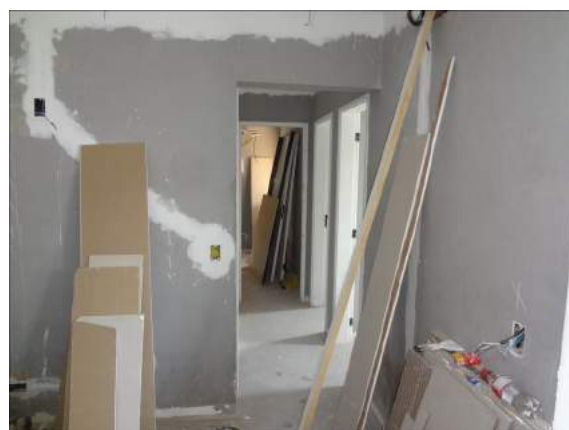


FOTO 70- Sala e Corredor, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

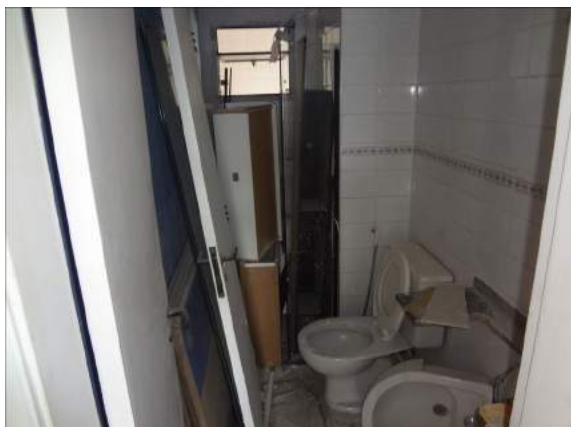


FOTO 71- Banheiro Social, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

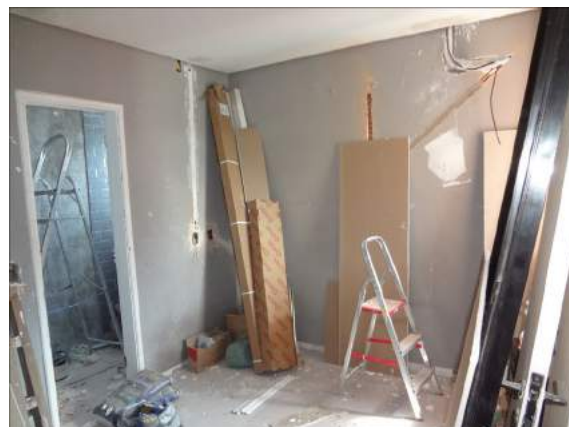


FOTO 72- Suíte e Banheiro, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

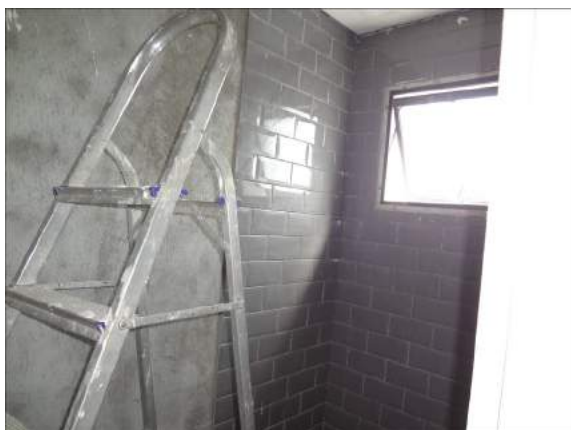


FOTO 73- Banheiro da Suíte, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 74- Corredor, a esquerda temos o Dormitório 1 e 2, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 75- Dormitório 1, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 76- Dormitório 2, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 77- Sala, Varanda e a escada para o 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 78- Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

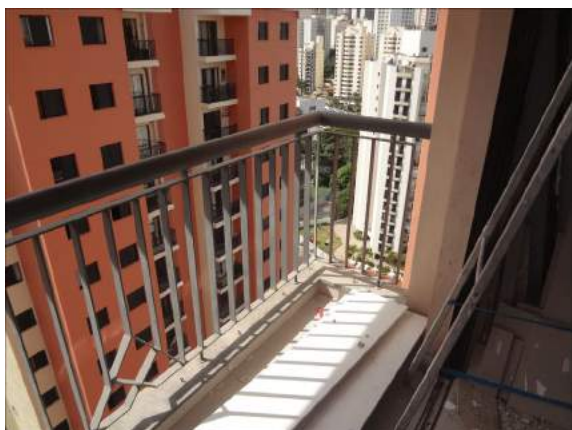


FOTO 79- Outra vista da Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 80- Escada de acesso ao 19º pav, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 81- Escada vista do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

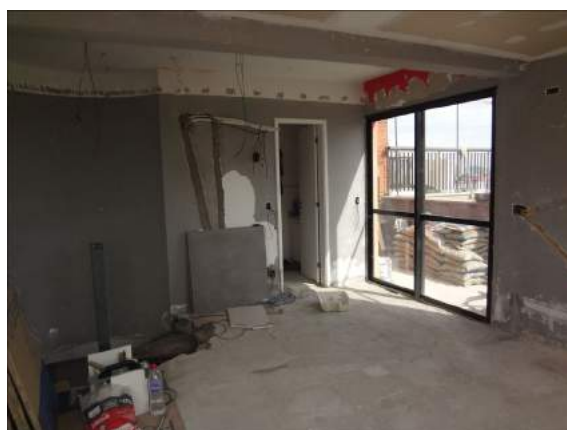


FOTO 82- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário. Destaque para a porta do Banheiro e a porta para o terraço.



FOTO 83- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **vermelha** = largura), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

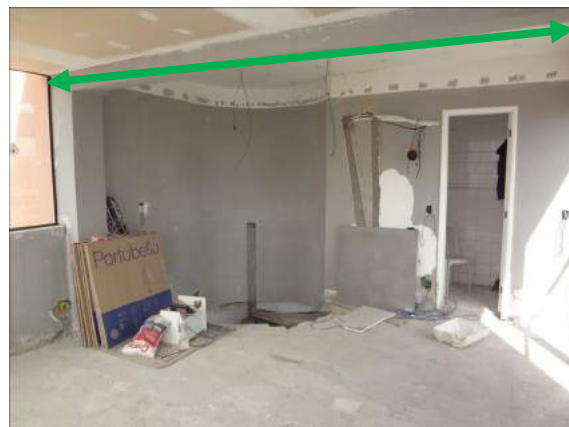


FOTO 84- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

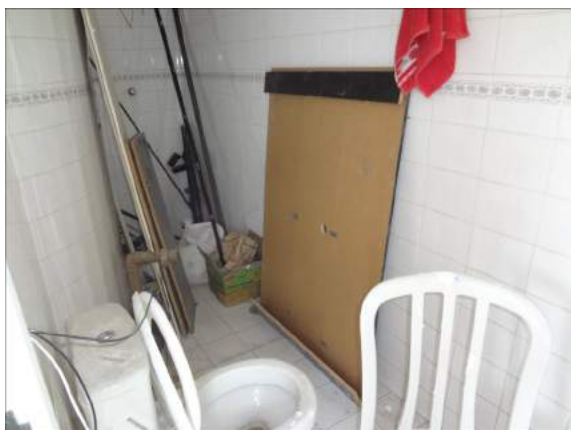


FOTO 85- Banheiro no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 86- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.



FOTO 87- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

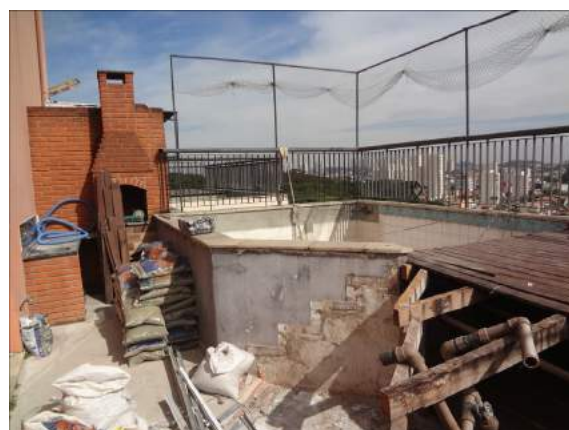


FOTO 88- Churrasqueira, do Terraço no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 89- Churrasqueira, Piscina e Deck no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 90- Piscina no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 91- Deck no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 92- 1ª e 2ª Vaga - nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 93- 1ª Vaga – Detalhe do nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 94- 2ª Vaga – Detalhe do nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.

Adotamos os critérios avaliatórios das Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com as adequações necessárias para o caso em tela, utilizamos o consagrado programa Geoavaliar, com os cálculos, a seguir:



5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.

Elemento nº 1.

																						
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																						
DADOS DA FICHA 1																						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024																						
SETOR : 171	QUADRA : 258																					
ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																						
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Migliano																						
COMP. : AP. 102, Bloco B	NÚMERO : 761																					
BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP																					
CEP : 05711-001	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 : 8.201,00	TESTADA - (ct) m : 16,35																					
PROF. EQUIV. (Pe) : 501,59	ESQUINA : Não																					
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular																					
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%																						
CONSISTÊNCIA : seco																						
DADOS DO APARTAMENTO																						
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Reformado																					
FACE : Norte																						
CARACTERÍSTICAS																						
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926																					
CONSERVAÇÃO : c - regular																						
COEF. DEP. (K) : 0,713	IDADE : 28 anos																					
FRAÇÃO : 0,46	TAXA : 100,00																					
VAGAS COB. : 2	VAGAS DESCOB. : 0																					
DIMENSÕES																						
A. PRIVATIVA M² : 75,00	ÁREA COMUM M² : 87,00																					
GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 162,00																					
EDIFÍCIO																						
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1																					
W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0																					
PISCINA : 3	SALÃO DE FESTAS : 2																					
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1																					
SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 4																					
SUB-SOLOS : 2																						
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\$) : 530.000,00																					
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																						
IMOBILIÁRIA : Corretor																						
CONTATO : Sr. Jamil	TELEFONE : (11)-998292036																					
OBSERVAÇÃO :																						
APTO. 102 - 10º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.																						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																						
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO : 6.360,00</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp : 0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td><td>VARIAÇÃO : 1.0000</td></tr><tr><td>VAGAS 0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td><td></td></tr><tr><td></td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td><td></td></tr><tr><td></td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td><td></td></tr></tbody></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.360,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00	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	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																				
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.360,00																				
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00																				
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																					

Elemento nº 2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024			
SETOR : 171	QUADRA : 258	ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Migliano		NÚMERO : 761			
COMP. : AP. 144, Bloco A	BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05711-001	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:	8.201,00	TESTADA - (ct) m:	16,35		
PROF. EQUIV. (Pe):	501,59	ESQUINA :	Não		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,46		
TAXA :	100,00	VAGAS COB. :	2		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	87,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	162,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	3	SALÃO DE FESTAS :	2		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	4		
SUB-SOLOS :	2				
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\$) : 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Jamil	TELEFONE : (11)-998292036			
OBSERVAÇÃO :					
APTO. 144, 14º ANDAR, BLOCO A - EDIFÍCIO PORTO FINO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.080,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.080,00
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		

Elemento nº 3.

																																								
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																								
DADOS DA FICHA 3																																								
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024																																								
SETOR : 171	QUADRA : 258																																							
ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024																																							
CHAVE GEOGRÁFICA :																																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																								
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Migliano																																								
COMP. : AP. 114, Bloco B	NÚMERO : 761																																							
BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP																																							
CEP : 05711-001	UF : SP																																							
DADOS DA REGIÃO																																								
MELHORAMENTOS :																																								
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO																																							
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																																							
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO																																							
DADOS DO TERRENO																																								
ÁREA (Ar) M²:	8.201,00																																							
TESTADA - (cf) m:	16,35																																							
PROF. EQUIV. (Pe):	501,59																																							
ACESSIBILIDADE:	Direta																																							
FORMATO:	Irregular																																							
ESQUINA:	Não																																							
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%																																							
CONSISTÊNCIA:	seco																																							
DADOS DO APARTAMENTO																																								
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento																																							
ESTADO:	Reformado																																							
FACE:	Norte																																							
CARACTERÍSTICAS																																								
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.																																							
COEF. PADRÃO:	1,926																																							
CONSERVAÇÃO:	c - regular																																							
COEF. DEP. (k):	0,713																																							
IDADE:	28 anos																																							
FRAÇÃO:	0,46																																							
TAXA:	100,00																																							
VAGAS COB.:	2																																							
VAGAS DESCOB.:	0																																							
DIMENSÕES																																								
A. PRIVATIVA M²:	75,00																																							
ÁREA COMUM M²:	87,00																																							
GARAGEM M²:	0,00																																							
TOTAL M²:	162,00																																							
EDIFÍCIO																																								
DORMITÓRIOS:	3																																							
SUÍTES:	1																																							
W.C.:	1																																							
QUARTO EMPREGADAS:	0																																							
PISCINA:	3																																							
SALÃO DE FESTAS:	2																																							
ELEVADORES:	2																																							
PLAYGROUND:	1																																							
SUPERIORES:	18																																							
APTO/ANDAR:	4																																							
SUB-SOLOS:	2																																							
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:	Transação																																							
VALOR VENDA (R\$):	520.000,00																																							
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																																							
IMOBILIÁRIA:	Corretor																																							
CONTATO:	Sr. Jamil																																							
TELEFONE : (11)-998292036																																								
OBSERVAÇÃO:																																								
APTO. 114 - 11º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.																																								
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																								
<table><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01:</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO:</td><td>6.933,33</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02:</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO:</td><td>6.933,33</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03:</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO:</td><td>1,0000</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.933,33	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.933,33	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		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																						
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.933,33																																			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.933,33																																			
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																																					

Elemento nº 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024			
SETOR : 171	QUADRA : 258	ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Miglano		NÚMERO : 761			
COMP. : AP. 42. Bloco B	BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05711-001	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:	8.201,00	TESTADA - (cf) m:	16,35		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe) :	501,59		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,46		
TAXA :	100,00	VAGAS COB. :	2		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	87,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	162,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	3	SALÃO DE FESTAS :	2		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	4		
SUB-SOLOS :	2				
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 (RS) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Corretor:				
CONTATO :	Sr. Eduardo	TELEFONE : (11)-999773733			
OBSERVAÇÃO :					
APTO. 42 - 4º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.760,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.760,00
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		

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Os 04 (quatro) elementos, coletados estão no próprio Condomínio Residencial Riviera Italiana



Vista da Portaria do Condomínio Riviera Italiana.



Vista das Torres A, B e C do Condomínio Riviera Italiana.

5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM CABORE - 3 DORM (1 SUÍTE) DATA : 15/07/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Residencial Riviera Italiana x Alexandre Ricardo Oliveira Garcia
Processo 0005126-92.2019.8.26.0704 da 1ª Vara Cível - Foro Regional XV - Butantã
Bloco B - Edifício San Remo - Condomínio Residencial Riviera Italiana.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.068,00
☒ Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dr. Luiz Migliano, 761	6.360,00	6.360,00	1,0000
☒ 2	Rua Dr. Luiz Migliano, 761	7.080,00	7.080,00	1,0000
☒ 3	Rua Dr. Luiz Migliano, 761	6.933,33	6.933,33	1,0000
☒ 4	Rua Dr. Luiz Migliano, 761	5.760,00	5.760,00	1,0000



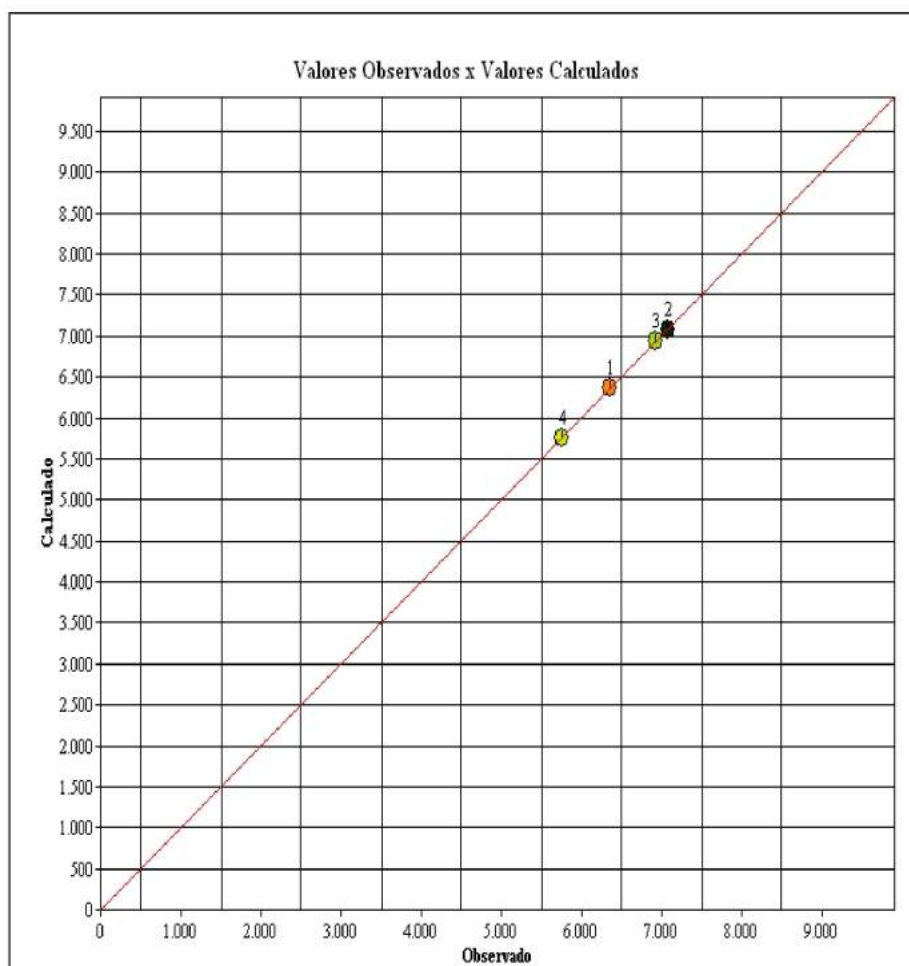
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.360,00	6.360,00
2	7.080,00	7.080,00
3	6.933,33	6.933,33
4	5.760,00	5.760,00



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



5.3. APRESENTAÇÃO DO RESULTADO.



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Doutor Luiz Migliano 761 AP. 183 - Bloco B Jardim Cabore SAO PAULO - Data: 15/07/2024
 Cliente: 0005126-92.2019.8.26.0704 - 1ª V.C.F.R. XV BUTANTÃ
 Área terreno m²: 8.201,00 Edificação m²: 154,44 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.533,33
 Desvio Padrão: 601,92
 - 30%: 4.573,33
 + 30%: 8.493,33

Coefficiente de Variação: 9,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.533,33
 Desvio Padrão: 601,92
 - 30%: 4.573,33
 + 30%: 8.493,33

Coefficiente de Variação: 9,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do Imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☐	3 ☒	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☒	1
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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.533,33

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.533,33000

VALOR TOTAL (R\$): 1.009.007,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.040,36

INTERVALO MÍNIMO: 6.040,36

INTERVALO MÁXIMO: 7.026,30

INTERVALO MÁXIMO: 7.026,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.4. VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO.

Assim temos que o valor do APARTAMENTO nº 183 com 02 vagas, corresponde a quantia de R\$1.009.007,49 - base julho de 2.024; conforme apuramos na planilha item 5.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.

6. CONCLUSÃO.

Finalizando temos que o valor do APARTAMENTO nº 183 com 02 vagas, Penhora às fls.266/267 dos autos, corresponde em números redondos de R\$1.009.000,00 (um milhão e nove mil reais) - base julho de 2.024.

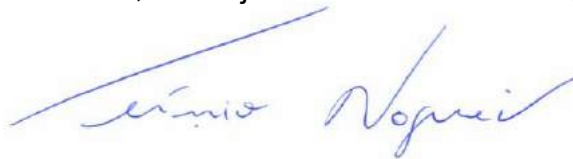
7. QUESITOS.

As partes não formularam quesitos.

8. ENCERRAMENTO.

O presente Laudo de Avaliação contém 34 (trinta e quatro) folhas, todas digitadas em seu anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 15 de julho de 2.024.



Plínio Luiz Nogueira
Arquiteto e Urbanista
CAU A90885-1
Perito Judicial nomeado

plinionogueira.pericias@gmail.com