Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA DD. 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

Processo nº 1043240-50.2022

***MÁRCIO COVELLO**, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS** move em face de **JULIANA RODRIGUES CARDOSO**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.*

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 02 de outubro de 2023.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
PROCESSO Nº 1043240-50.2022
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
EXECUTADA: JULIANA RODRIGUES CARDOSO

DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no documento de fls. 222/15:

Apartamento nº 104, localizado no 10º andar do Bloco 50, integrante do "Condomínio Residencial Parque das Orquídeas", na Estrada dos Mirandas nº 210, Rua Jaracatiá nº 431 e Estrada do Campo Limpo nº 6.056, antigo nº 2.200, no 25º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 51,715375m² e a área comum de 29,180971m² na qual se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do térreo do conjunto, destinada à guarda de 01 automóvel de passeio, perfazendo a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03434066% no terreno condominial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 26 de setembro de 2023. Na ocasião fomos atendidos pelo filho da executada, Sr. Enzo Zayan, que nos franqueou o acesso ao imóvel.

*O imóvel situa-se na Rua Jacaratiá nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, Jardim Umarizal, São Paulo, Capital, no Setor 169 da Quadra 009 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – **ANEXO I**).*

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o luxo.

A via onde se localiza o Condomínio Residencial Parque das Orquídeas é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão alto e/ou comércio de densidade alta, dotada dos seguintes parâmetros:

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

P_{Mi} = *profundidade mínima = 25,00 m;*

P_{Ma} = *profundidade máxima = 40,00 m;*

F_r = *frente de referência = 10,00 m.*

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS

- *Condomínio: constituído por nove blocos, com 14 (quatorze) andares, sendo 1 (um) andar térreo e 13 (treze) pavimentos com 4 (quatro) apartamentos por andar.*

- *Serviços disponíveis: segurança 24 horas, portaria central, interfone, quadra de esportes, salão de festas, salão de jogos, playground, academia, brinquedoteca sala de estudo e 2 (dois) poços artesanais.*

- *Fachadas: concreto aparente, caixilharia de alumínio com vidros lisos.*

UNIDADE

- *Localização: 10º andar.*

- *Dependências disponíveis: sala, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro e 2 (dois) dormitórios.*

- *A unidade dispõe de 1 (uma) vaga de garagem determinada e descoberta.*

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

- *Principais acabamentos: piso em cerâmica, paredes com pintura a látex; forro em laje revestida e pintada; portas de madeira simples, caixilhos em alumínio com vidros lisos; aparelhos sanitários de louça branca, forração, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.*

- *Dimensões da unidade:*

Área privativa = 51,715375m².
Área comum = 29,180971m².
Área total = 80,896346m².
Fração ideal =0,03434066%

*Juntado em anexo segue o croqui da unidade avalianda (**ANEXO II**).*

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Rua Jaracatiá.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 2



Vista da Rua Jaracatiá, sentido contrário.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 3



Vista da entrada do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 4



Vista da fachada do Bloco 50 do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 5



Vista da entrada do bloco 50 do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 6



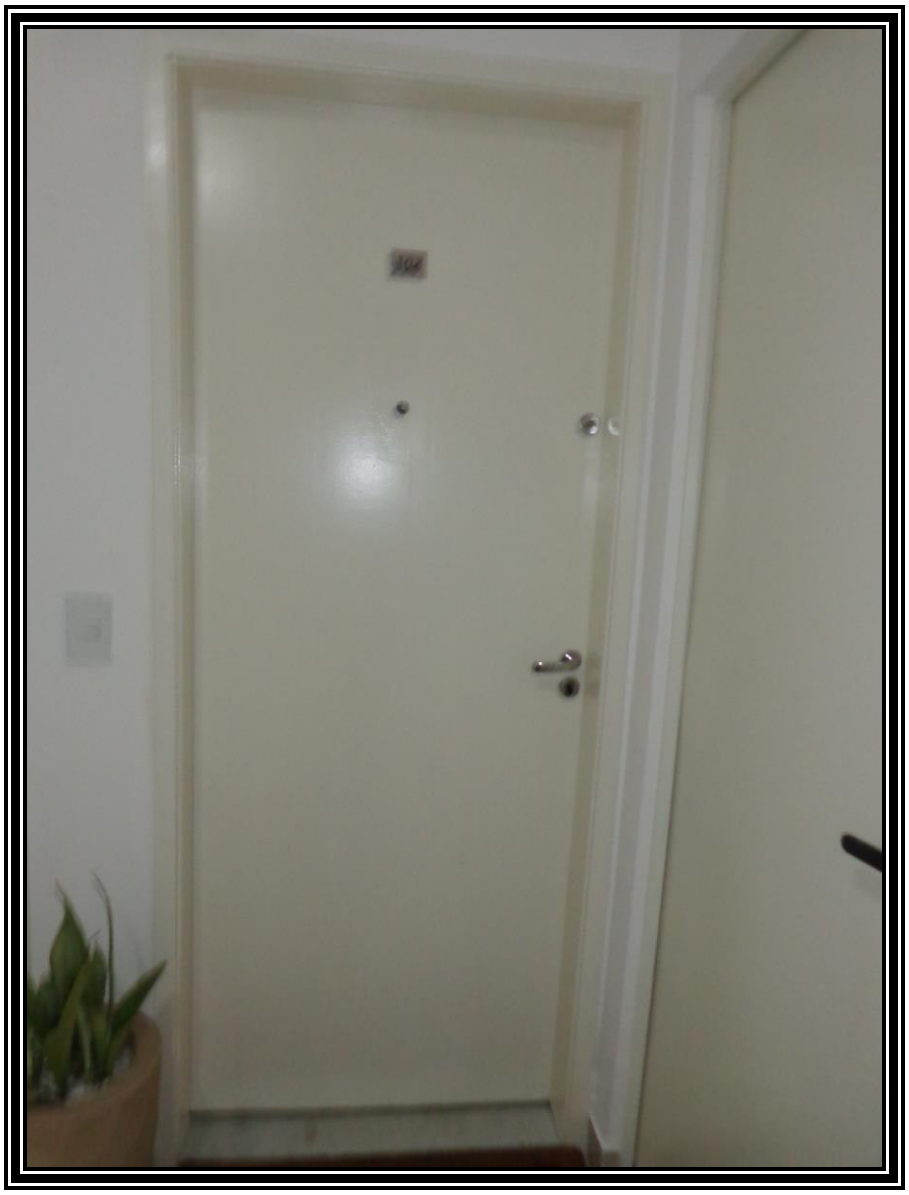
Vista do hall do bloco 50.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 7



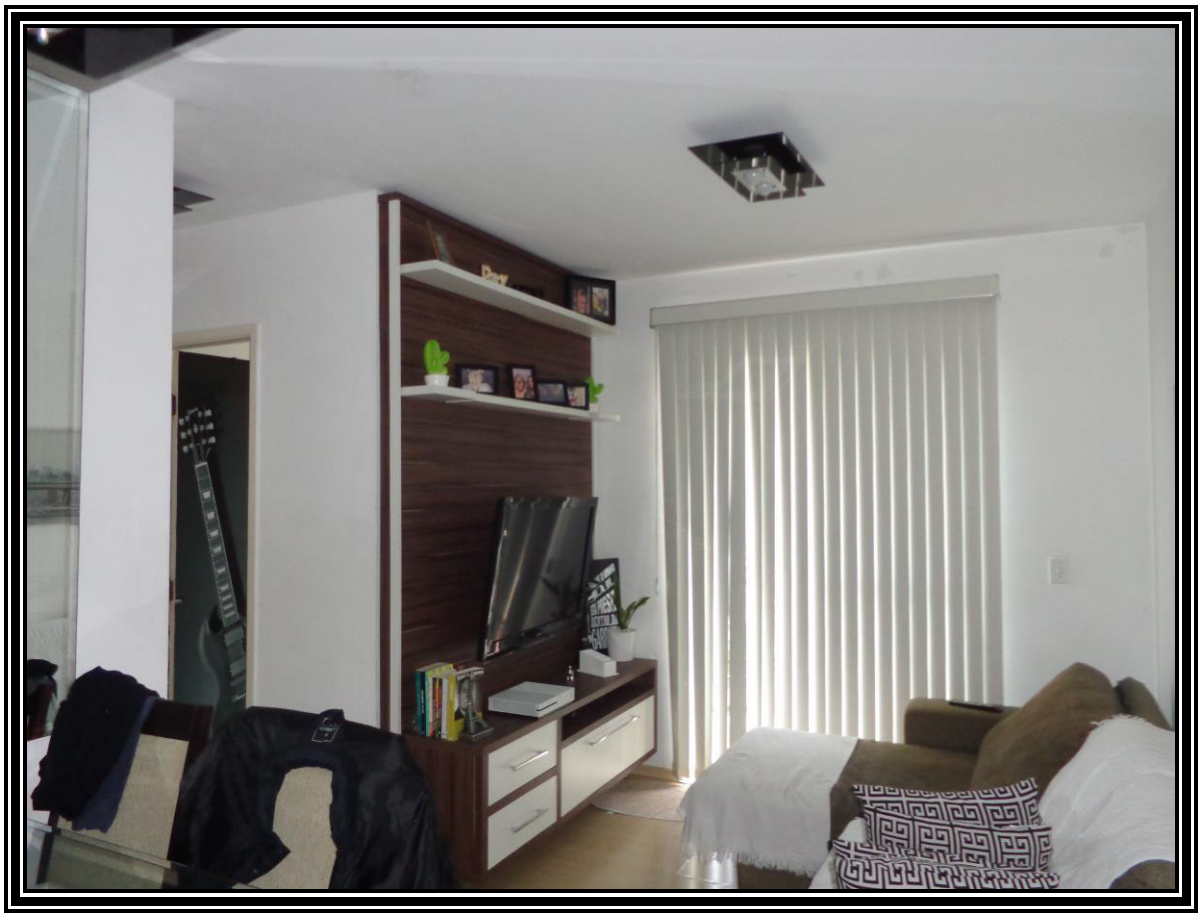
Vista da porá de entrada da unidade avalianda

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 8



Vista da sala da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 9



Outra vista da sala da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



Vista da sacada da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 11



Vista da cozinha da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 12



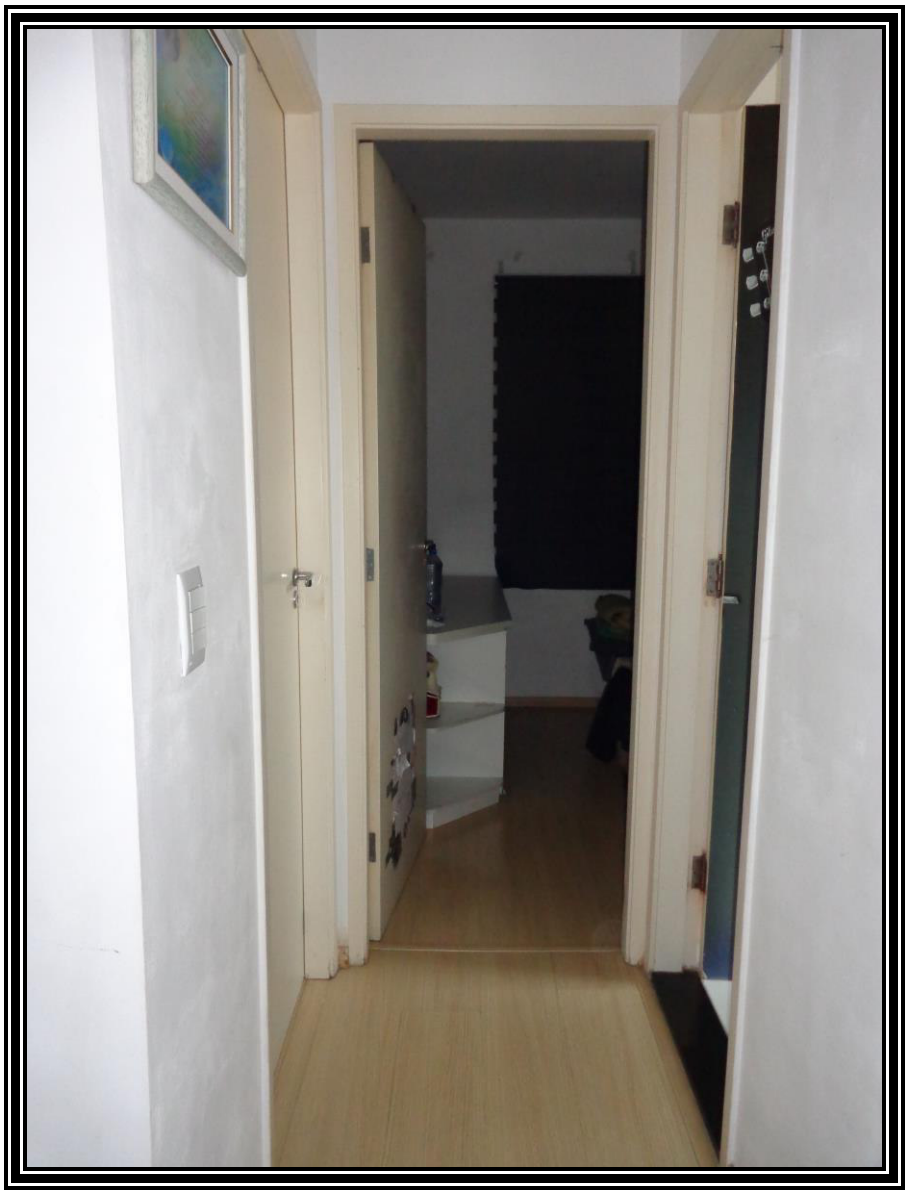
Vista da área de serviço da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 13



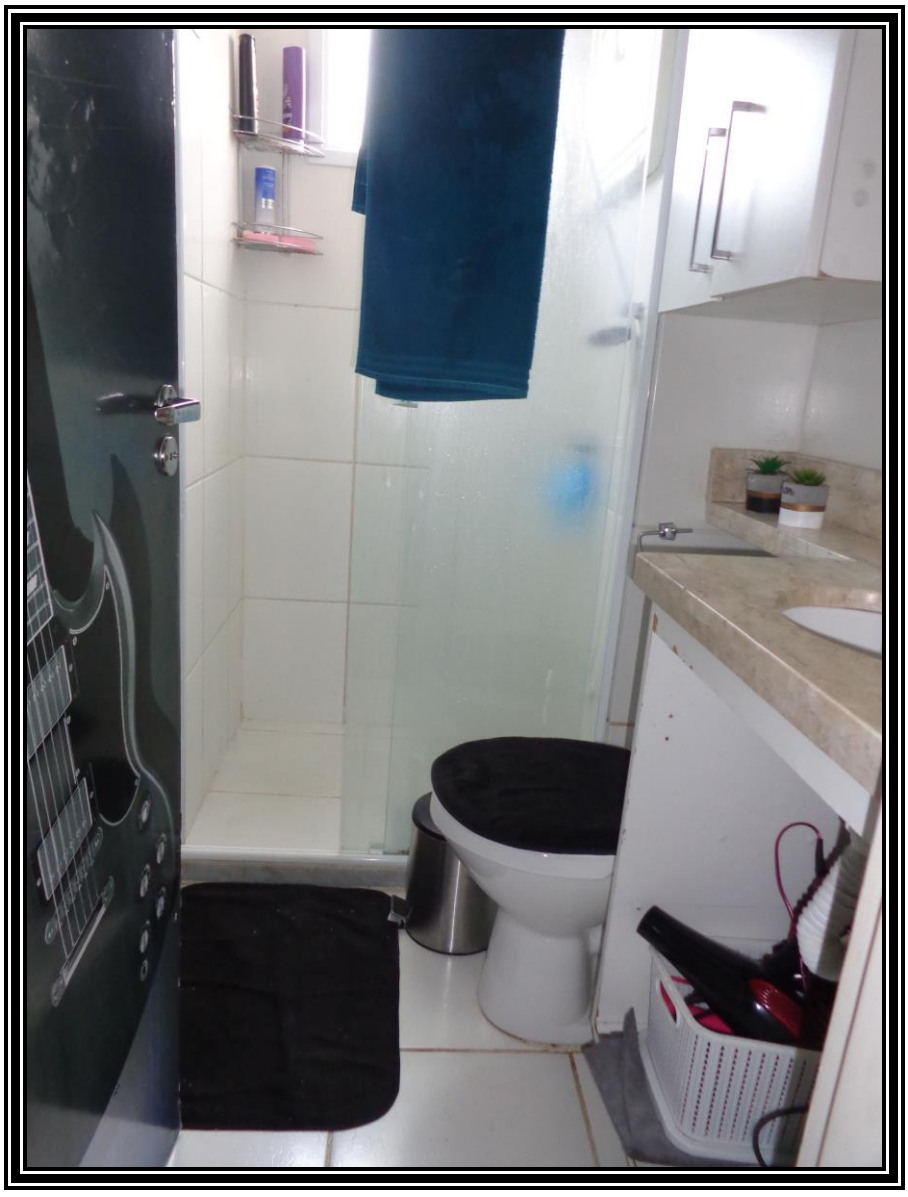
Vista do corredor da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 14



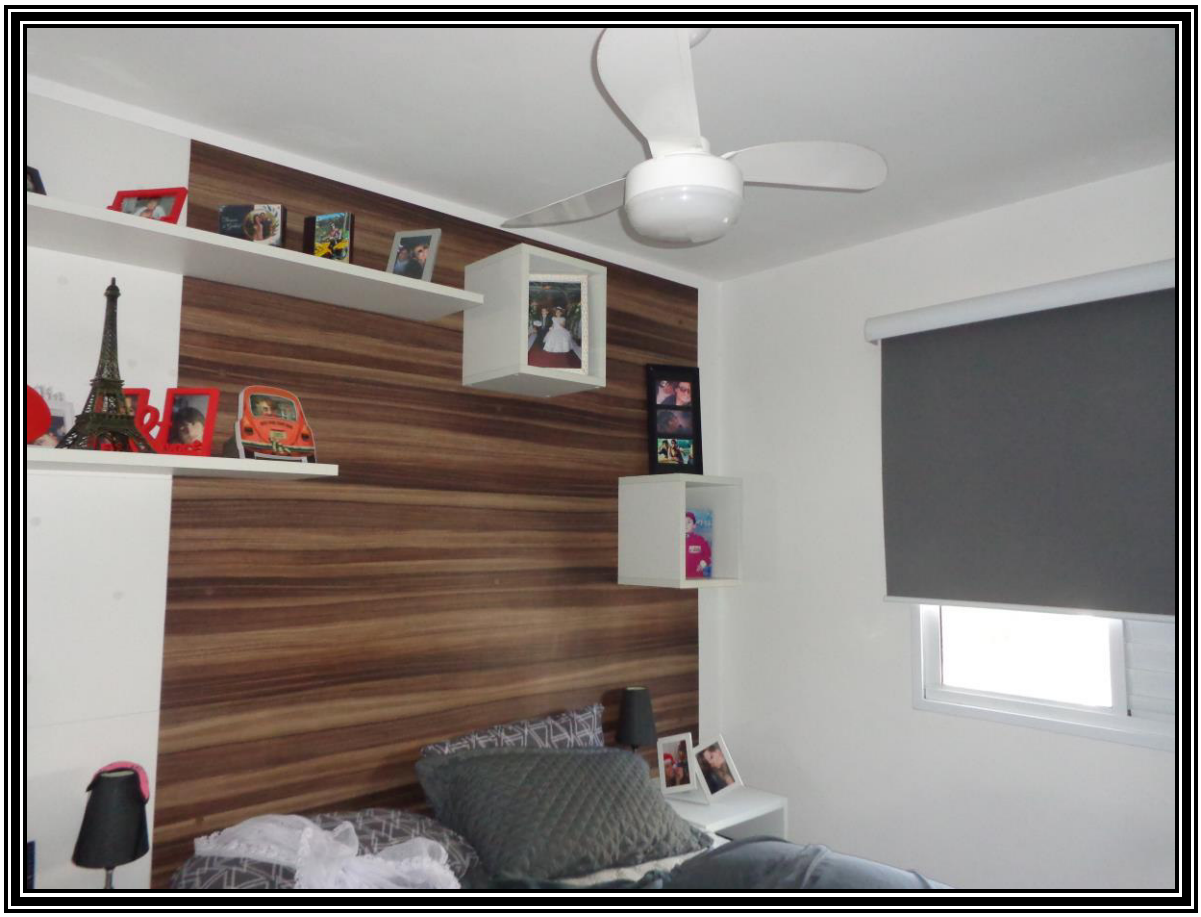
Vista do banheiro da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 15



Vista do dormitório da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 16



Vista segundo dormitório da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 17



Vista da vaga de garagem da unidade avalianda.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 18



Vista do salão de festas do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 19



Vista do playground do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 20



Vista da quadra de esportes do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 21



Vista da churrasqueira do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 22



Vista da brinquedoteca do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 23



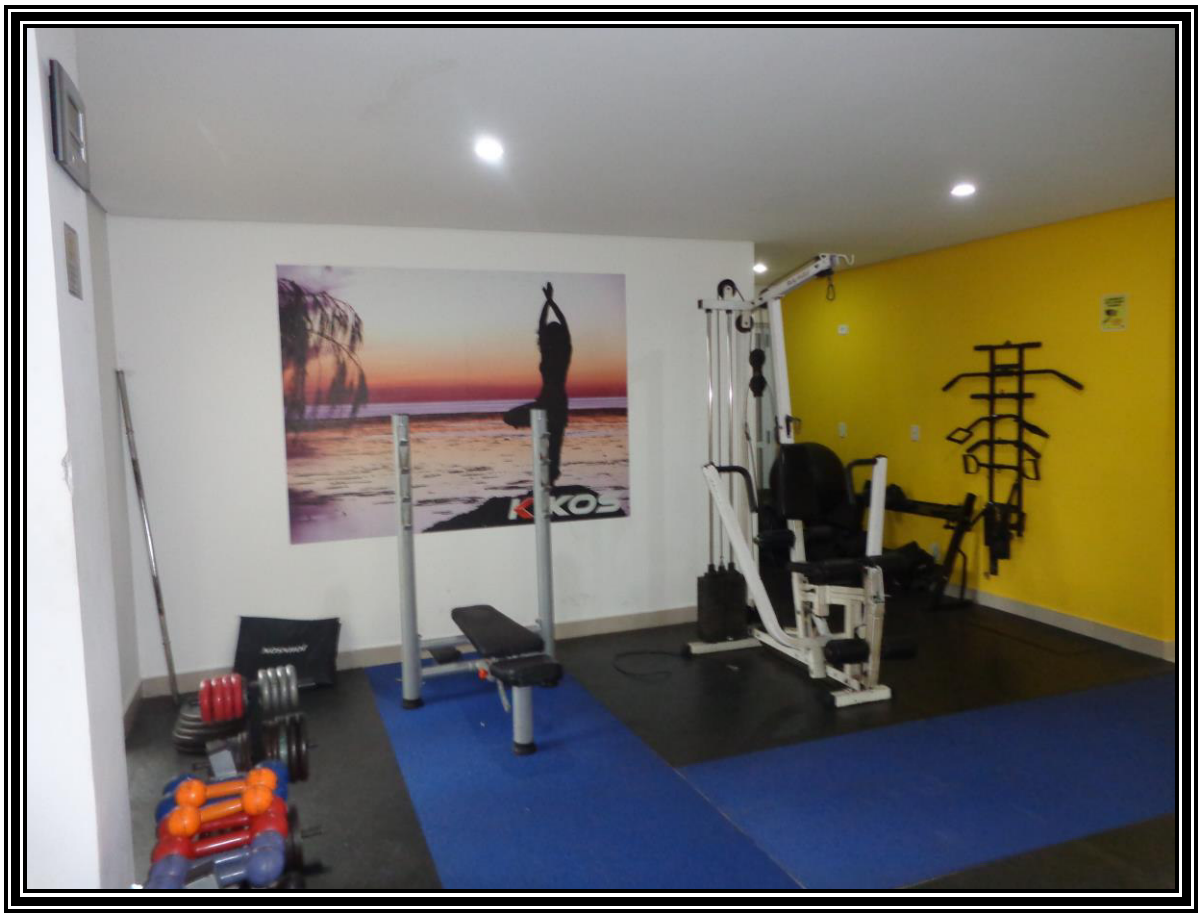
Vista do salão de jogos Condomínio Residencial Parque das Orquídeas

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 24



Vista da academia do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

A avaliação segue as normas "ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos" e "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP", que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.

Diante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o ***"Método Comparativo Direto".***

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situadas na região. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos ***Anexo III****.*

Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

1º) OFERTA

Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.

2º) CLASSIFICAÇÃO

O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item ***1.3.3 – Apartamento Padrão Médio****, baseado nos critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", adiante reproduzidos:*

1.3.3 - "Apartamento Padrão Médio":

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

Pisos: *taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

Paredes: *pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

Instalações hidráulicas: *completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

Instalações elétricas: *completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.*

Esquadrias: *caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

3º) IDADE

Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:

$$f_{oc} = R + K\ (1 - R)$$

Para a idade real de 10 anos e estado de conservação "b" – entre nova e regular, temos:

$$f_{oc} = 0{,}20 + 0{,}904\ x\ (1{,}00 - 0{,}20)$$

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

f_{oc} = 0,923

4º) ATUALIZAÇÃO

Não será aplicada tendo em vista que a coleta dos paradigmas ocorreu no mês de setembro/2023, mês base da avaliação.

*O resultado final da pesquisa do **Anexo IV** é de R$ 6.492,08 (seis mil, quatrocentos e noventa e dois reais e oito centavos).*

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Foi apurado o grau de precisão conforme a Tabela 5 da supracitada norma da ABNT:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Importante consignar que, quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 e-mail hflash@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

Portanto o resultado do grau de precisão é 10,92 ou seja, ***GRAU III****.*

CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Para efeito de cálculo, consideramos que o valor de cada vaga de garagem corresponde a 8% do valor do apartamento.

No valor calculado na planilha em anexo já está incluído o valor das vagas de garagem.

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

$$V_{AP.\ No\ 104} = q_{AP\ No\ 104} \cdot S_{AP\ No\ 104}$$

onde:

$V_{AP\ nº\ 104}$ *valor do apartamento*
$q_{AP\ nº\ 104}$ *preço unitário homogeneizado = R$ 6.492,08*
$S_{AP\ nº\ 104}$ *área total do apartamento = 51,72m².*

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

$V_{AP.\ nº\ 104}$ *= R$ 6.492,08 x 51,72 m²*

$V_{AP.\ nº\ 104}$ *= R$ 335.000,00 (em números redondos)*

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 e-mail hflash@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

QUESITOS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

[a] O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

R.: Sim, vide corpo do laudo.

[a.1] De acordo com a NBR 14653, quais as qualificações técnicas recomendadas ao profissional que realiza laudos de avaliação?

R.: De acordo com o item 10.1 da NBR 14653, "o laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas: a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho; b) objetivo da avaliação; c) identificação e caracterização do bem avaliando; d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha; e) especificação da avaliação; f) resultado da avaliação e sua data de referência; g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação; h) local e data do laudo", além de outras exigências previstas na mencionada norma técnica.

[b] Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR14.653-1? Caso contrário, favor justiçar a resposta.

R.: Foi utilizado o Método Comparativo Direto, vide corpo do laudo.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

[c] Caso o Perito tenha utilizado o tratamento por fatores, favor esclarecer:

[c.1] Os fatores de homogeneização da amostra foram calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático?

R.: (vide corpo do laudo)

[c.2] Está claramente caracterizada sua validade temporal e abrangência regional?

R.: (vide corpo do laudo)

[c.3] Qual a data da última revisão dos fatores utilizados?

R.: (vide corpo do laudo)

[c.4] Os fatores foram calculados em relação às características da tipologia do imóvel avaliando?

R.: Sim, vide corpo do laudo.

[c.5] Qual o critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização?

R.: (vide corpo do laudo)

[d] Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel (foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes)?

R.: (vide corpo do laudo)

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

[e] Favor apontar quais as características dos imóveis da amostra que são comuns ao avaliando?

R.: (vide corpo do laudo – anexo III)

[f] O modelo considerou variáveis significativas para o mercado local? Quais foram as variáveis utilizadas?

R.: (vide corpo do laudo)

[g] Quais os graus de Fundamentação e Precisão do modelo?

R.: (vide corpo do laudo)

[h] Qual o critério utilizado para definição do intervalo de valores admissíveis da avaliação?

R.: (vide corpo do laudo)

[i] Como se encontra o mercado de locação para imóveis semelhantes ao avaliando (aquecido, estável, estagnado)? Favor justificar.

R.: O objetivo do trabalho pericial é apuração valor de mercado do bem, observando que a penhora recaiu sobre os direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária ajustado com a Caixa Econômica Federal. A questão envolvendo mercado de locação refoge ao escopo da perícia.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

TOTAL DA AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 104
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
V AP nº 104= R$ 335.000,00
(trezentos e trinta e cinco mil reais),
válidos para o mês de setembro de 2023.

Por se tratarem de direitos que a executada possui sobre o imóvel avaliando, o valor deverá corresponder a 90% do valor de mercado do próprio bem. Tem-se, portanto, o valor arredondado de R$ 301.500,00 (trezentos e um mil e quinhentos reais).

APARTAMENTO Nº 104
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
V AP nº 104= R$ 301.500,00
(trezentos e um mil e quinhentos reais),
válidos para o mês de setembro de 2023.

Anoto que, a fls. 303, a Caixa Econômica Federal informou que o saldo devedor em 30.08.2023 era de R$ 155.353,02 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais e dois centavos).

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

O presente trabalho é digitado somente no anverso de trinta e nove laudas, assinadas digitalmente, acompanhado de vinte e quatro fotos e quatro anexos.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

MÁRCIO COVELLO
CREA/SP 182.274
CRECI/SP 65.437

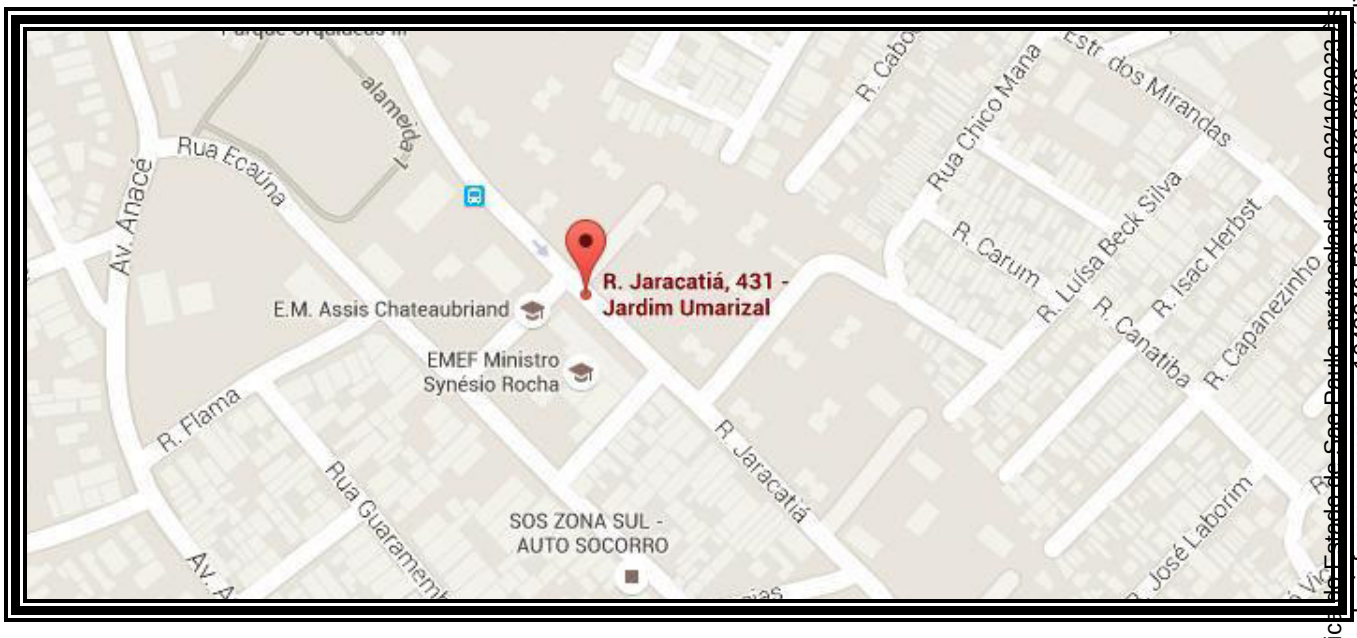
Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 as 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS



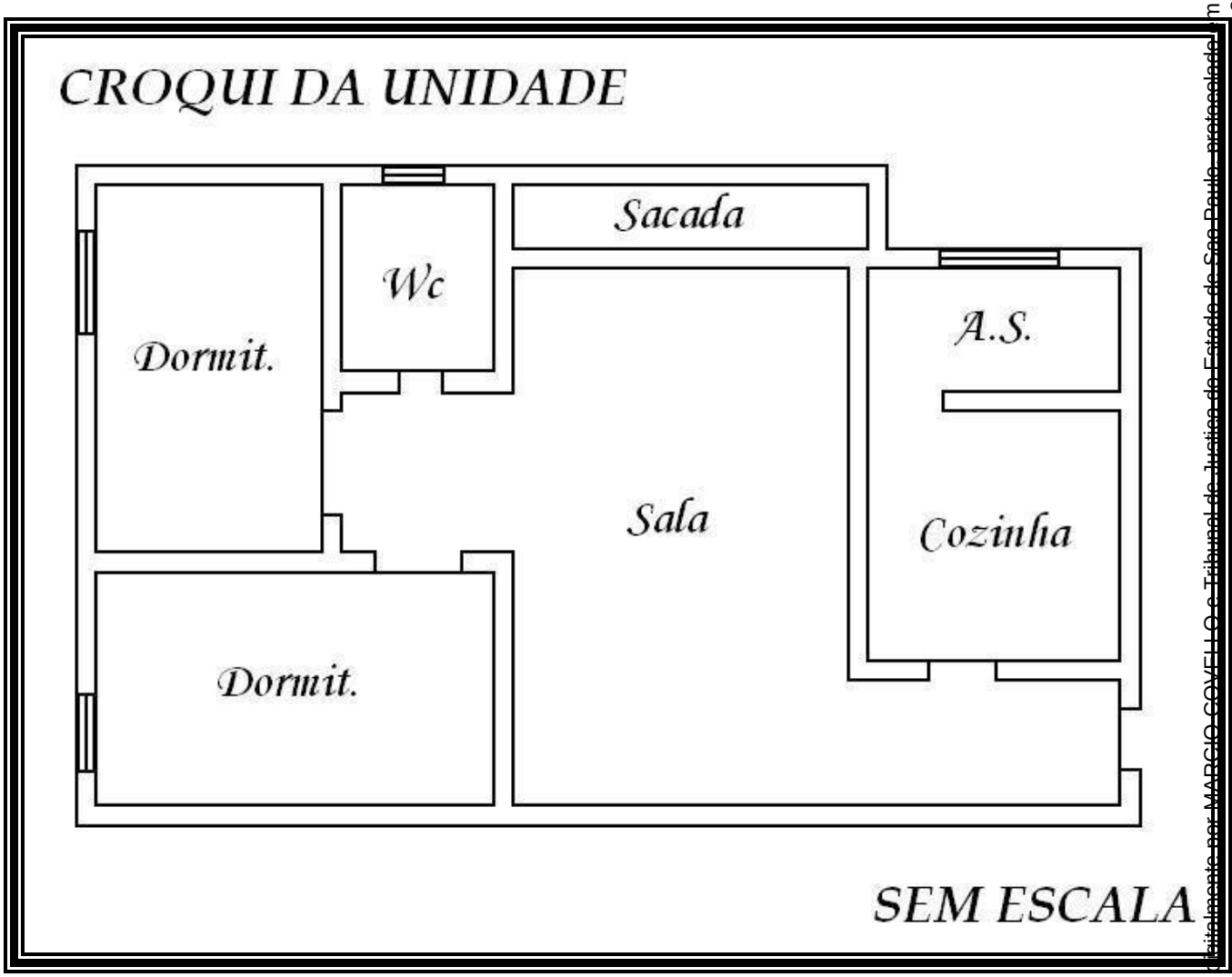
Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2022 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

ANEXO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS



Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 as 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: *Rua Jacaratiá nº 431, antigo s/nº, Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, Apartamento nº 104, localizado no 10º andar, do Bloco 50, do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.*

Setor: *169* ***Quadra:*** *009*

Classificação da construção: *Apartamento Padrão Médio (1,60)*

Fator de obsoletismo: *0,923 (idade de 10 anos – estado "b").*

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL: *Rua Jaracatiá nº 165.*

ÁREA ÚTIL: *52,00 m²* ***VAGA DE GARAGEM:*** *1 (uma)*

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: *Apto. Padrão Médio (1,60)*

IDADE DA CONSTRUÇÃO: *25 anos (c)* ↔ f_{oc} *= 0,747*

VALOR OFERTADO: *R$ 310.000,00 (à vista)*

FONTE DE INFORMAÇÃO: *I&S Consultoria Imobiliária*

FONE: *99503-4625*

DATA DA INFORMAÇÃO: *setembro/2023.*

$$Q_{01} = \frac{310.000,00}{52,00\ m^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,923}{0,747}$$

Q_{01} =R$ 6.629,51/m²

ELEMENTO DE Nº02

LOCAL: *Rua Jaracatiá nº 165.*

ÁREA ÚTIL: *52,00 m²* ***VAGA DE GARAGEM:*** *1 (uma)*

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: *Apto. Padrão Médio (1,60)*

IDADE DA CONSTRUÇÃO: *25 anos (c)* ↔ f_{oc} *= 0,747*

VALOR OFERTADO: *R$ 290.000,00 (à vista)*

FONTE DE INFORMAÇÃO: *Mais Padrão Intermediações Imobiliárias Ltda.*

FONE: *2532-3747*

DATA DA INFORMAÇÃO: *setembro/2023.*

$$Q_{01} = \frac{290.000,00}{52,00\ m^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,923}{0,747}$$

Q_{01} =R$ 6.201,80/m²

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL: *Rua Jaracatiá nº 431*

ÁREA ÚTIL: *52,00 m²* ***VAGA DE GARAGEM:*** *1 (uma)*

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: *Apto. Padrão Médio (1,60)*

IDADE DA CONSTRUÇÃO: *10 anos (c)* ↔ f_{oc} *= 0,907*

VALOR OFERTADO: *R$ 305.000,00 (à vista)*

FONTE DE INFORMAÇÃO: *Hedge Imóveis*

FONE: *95001-5888*

DATA DA INFORMAÇÃO: *setembro/2023*

$$Q_{01} = \frac{305.000,00}{52,00\ m^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,923}{0,907}$$

Q_{01} =R$ 5.371,97/m²

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL: *Rua Jaracatiá nº 635*

ÁREA ÚTIL: *52,00 m²* ***VAGA DE GARAGEM:*** *01 (uma)*

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: *Apto. Padrão Médio (1,60)*

IDADE DA CONSTRUÇÃO: *23 anos (b)* ↔ f_{oc} *= 0,923*

VALOR OFERTADO: *R$ 330.000,00 (à vista)*

FONTE DE INFORMAÇÃO: *B E G Imóveis*

FONE: *94756-8523*

DATA DA INFORMAÇÃO: *setembro/2023.*

$$Q_{01} = \frac{330.000,00}{52,00\ m^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,923}{0,788}$$

Q_{01} =R$ 6.690,04/m²

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL: *Rua Jaracatiá nº 165*

ÁREA ÚTIL: *52,00 m²* ***VAGA DE GARAGEM:*** *1 (uma)*

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: *Apto. Padrão Médio (1,60)*

IDADE DA CONSTRUÇÃO: *25 anos (b)* $\leftrightarrow f_{oc} = 0,7620$

VALOR OFERTADO: *R$ 360.000,00 (à vista)*

FONTE DE INFORMAÇÃO: *I&S Consultoria Imobiliária*

FONE: *99503-4625*

DATA DA INFORMAÇÃO: *setembro/2023.*

$$Q_{01} = \frac{360.000,00}{52,00\ m^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,923}{0,760}$$

Q_{01} = ***R$ 7.567,10/m²***

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

ANEXO IV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 as 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

*Q 01**...**..... R$ 6.629,51/m²*
Q 02..... R$ 6.201,80/m²
Q 03..... R$ 5.371,97/m²
Q 04..... R$ 6.690,04/m²
Q 05..... R$ 7.567,10/m²

Somatória..... R$ 32.460,42

Média..... $\frac{R\$\ 32.460,42}{5}$ = R$ 6.492,08

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR:..... R$ 6.492,08 x 1,30 = R$ 8.439,70
LIMITE INFERIOR:..... R$ 6.492,08 x 0,70 = R$ 4.544,46

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

***Q = R$ 6.492,08 /m2**, válido para setembro de 2023.*

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 – : Tel.: (11) 5562-0234 **e-mail** **hflash@terra.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO COVELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 03:09 , sob o número WSTA23708613520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043240-50.2022.8.26.0002 e código nHlgbDRT.