VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP

Processo nº 0000972-74.2020.8.26.0161

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe de Cumprimento de Sentença – Inventário e Partilha, no qual figura como exequente **Maria de Fátima Alves Leonel** e como executada **Maria Arminda Alves Cardoso**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Processo nº 0000972-74.2020.8.26.0161

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

NOVEMBRO – 2024



FACHADA DO "EDIFÍCIO IRACEMA"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

RESUMO

IMÓVEL:

Rua Martins Fontes nº 248, apartamento nº 82

Edifício Iracema

Bairro: Consolação

São Paulo / SP

CEP 01050-000

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (apartamento)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0000972-74.2020.8.26.0161 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

12 de novembro de 2024

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de "Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias" emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

- Perícia: *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.97643-5220

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é compostoapenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Matrícula de Imóvel nº 49.726 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo /SP (às fls. 1555 a 1559 dos autos do processo).

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 12 de novembro de 2024 às 14:00 horas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano residencial (apartamento nº 82), está localizado no “Edifício Iracema”, situado na Rua Martins Fontes nº 248, no bairro Consolação, região central do Município de São Paulo / SP – CEP 01050-000.

Dista cerca de 1.200 metros da Praça da Sé e 1.760 metros da Avenida Paulista.

A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por residências e comércio local, bem como hospitais, transporte público como linhas de ônibus e metrô.

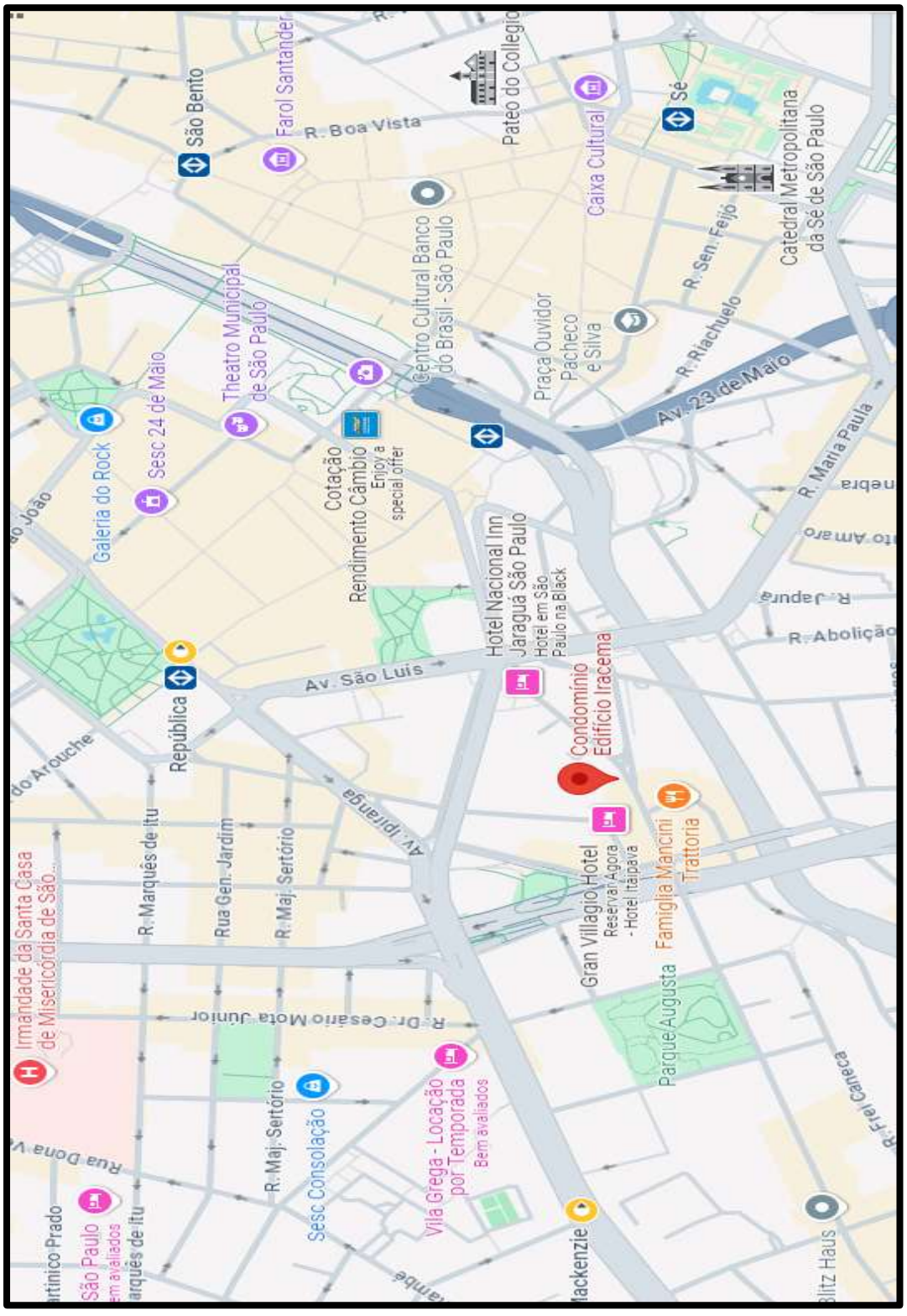
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO

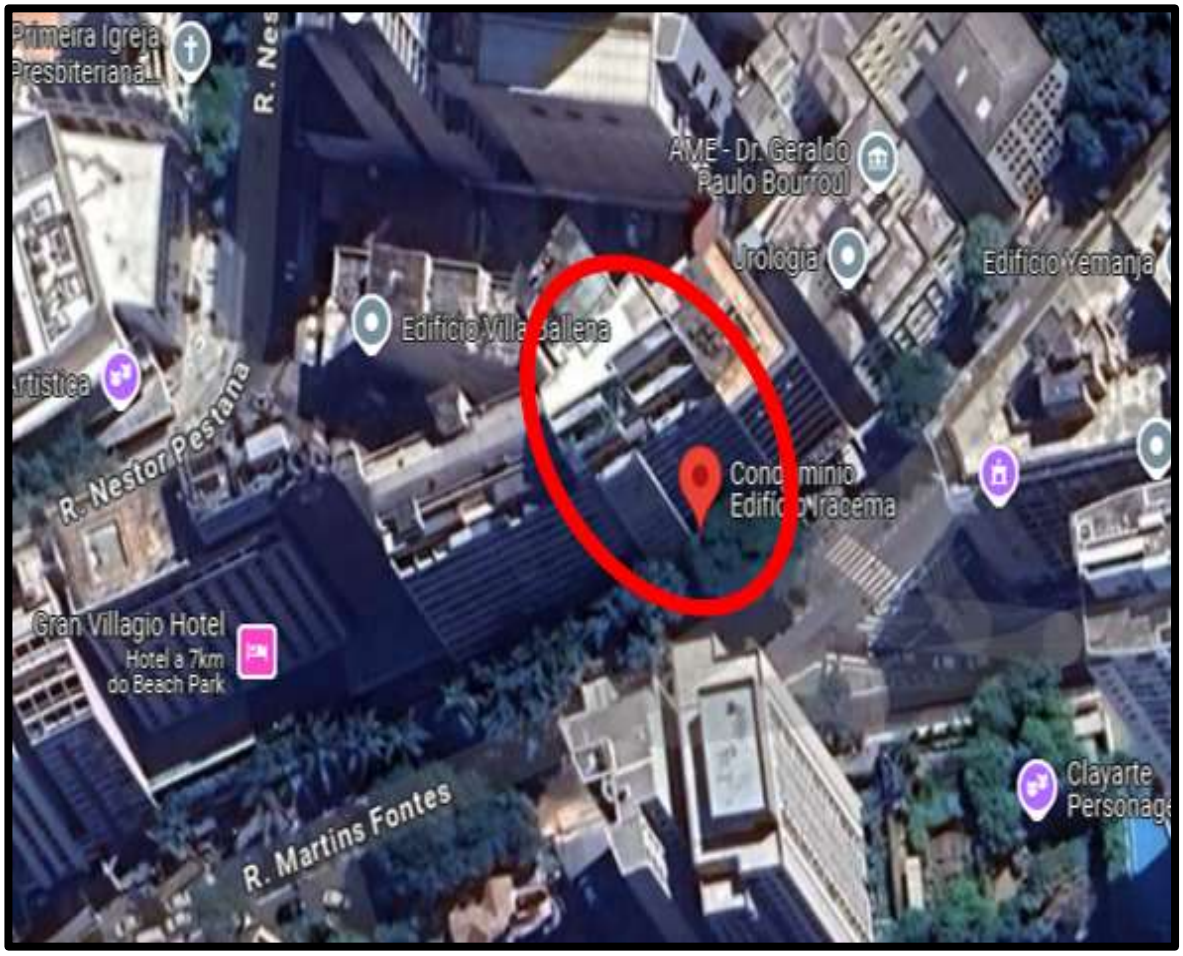
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA ÁEREA DO CONDOMÍNIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



RUA MARTINS FONTES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O “Edifício Iracema” contém 30 unidades semelhantes. Possui 16 andares com 2 (dois) apartamentos por andar , servidos por 2 (dois) elevadores. Dispõe de 1 subsolo com 14 vagas de garagem indeterminadas.

A segurança do edifício é monitorada por portaria 24 horas.

Sua idade é de aproximadamente 40 (quarenta) anos, apresentando-se aparentemente bem cuidado e bem administrado. Ocorre no momento uma reforma na fachada do edifício.



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO



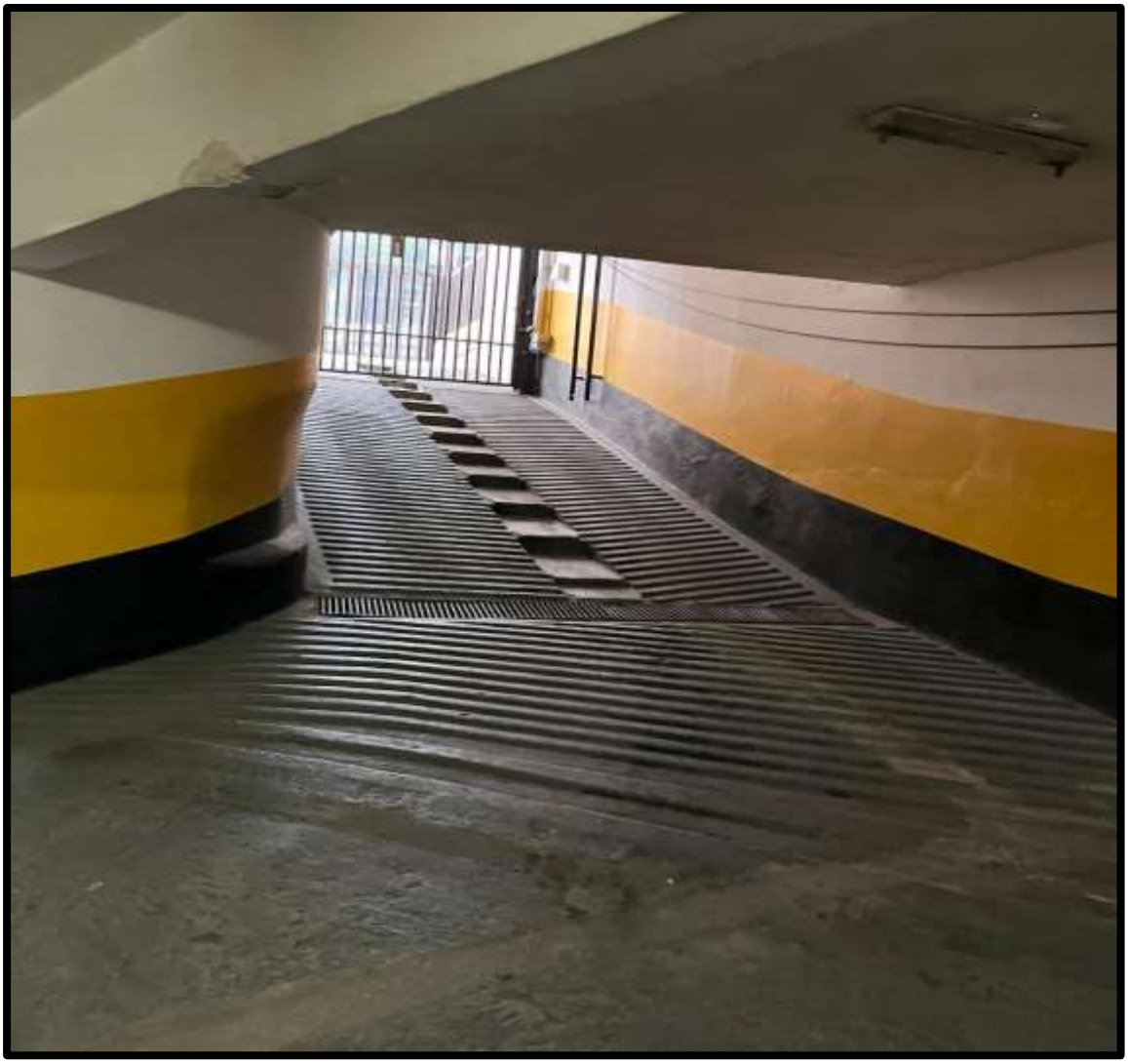
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

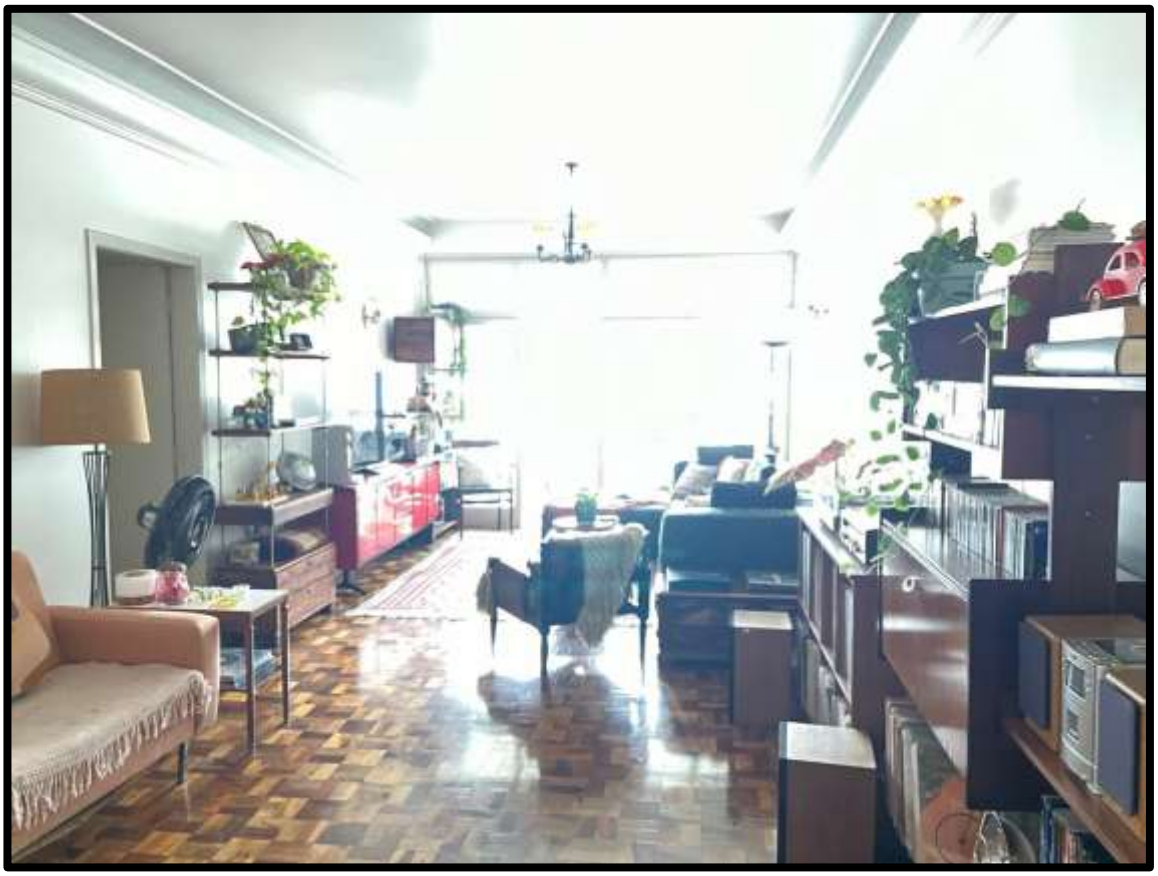
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade nº 82, objeto do presente laudo de avaliação, possui as seguintes dependências internas: sala, sacada, 4 (quatro) dormitórios, 2 (dois) banheiros, 1 (um) lavabo; cozinha e área de serviço.

O estado de conservação e o acabamento da unidade avaliando foi considerado perfeito e em condições de habitabilidade.



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



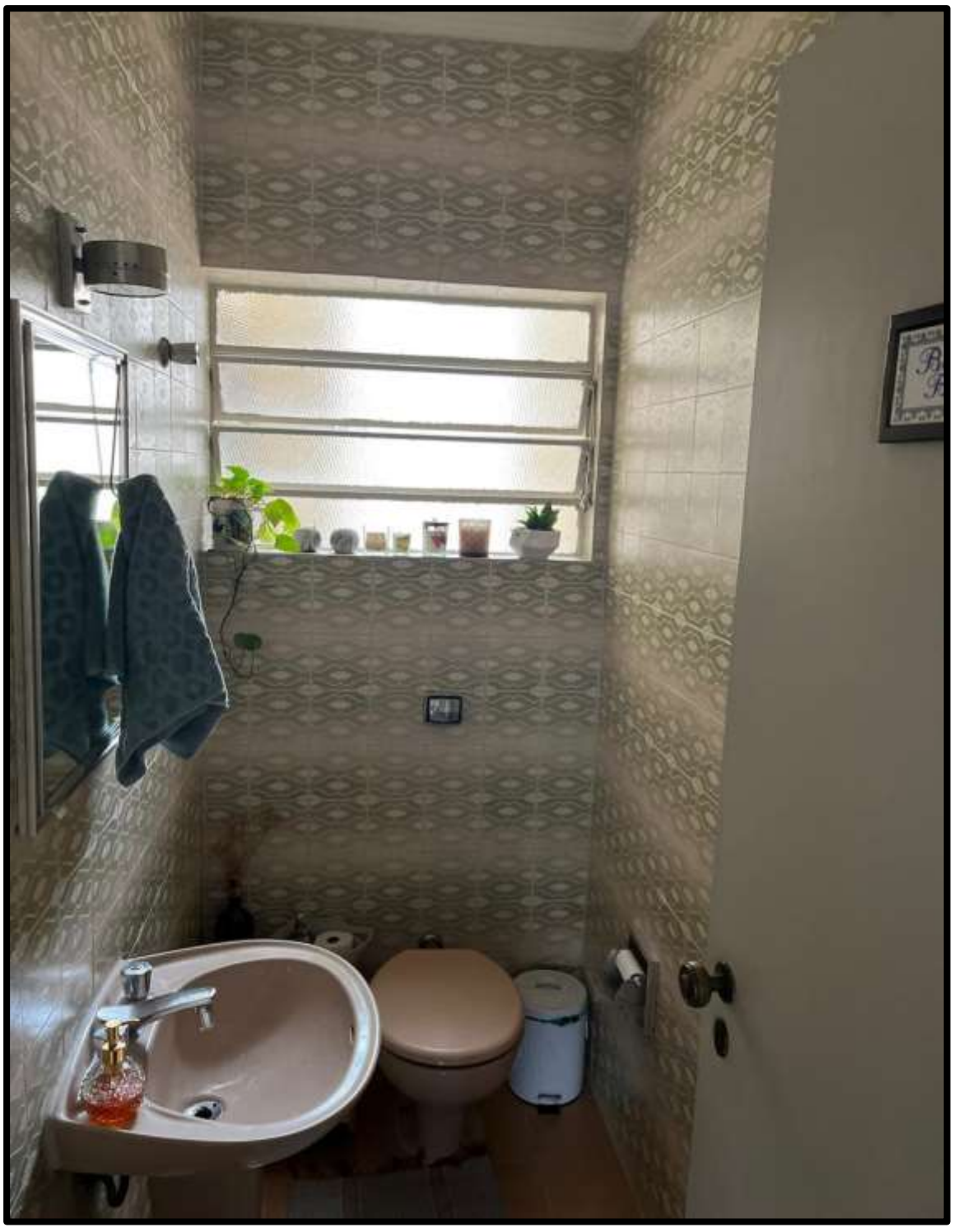
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

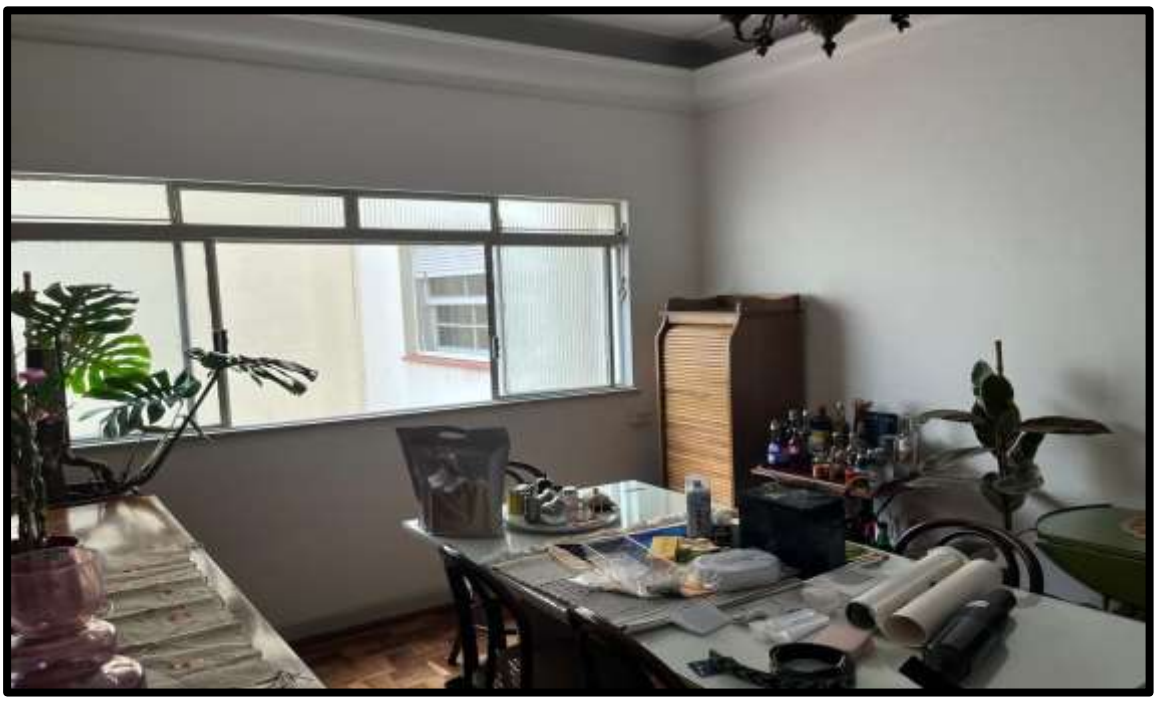
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

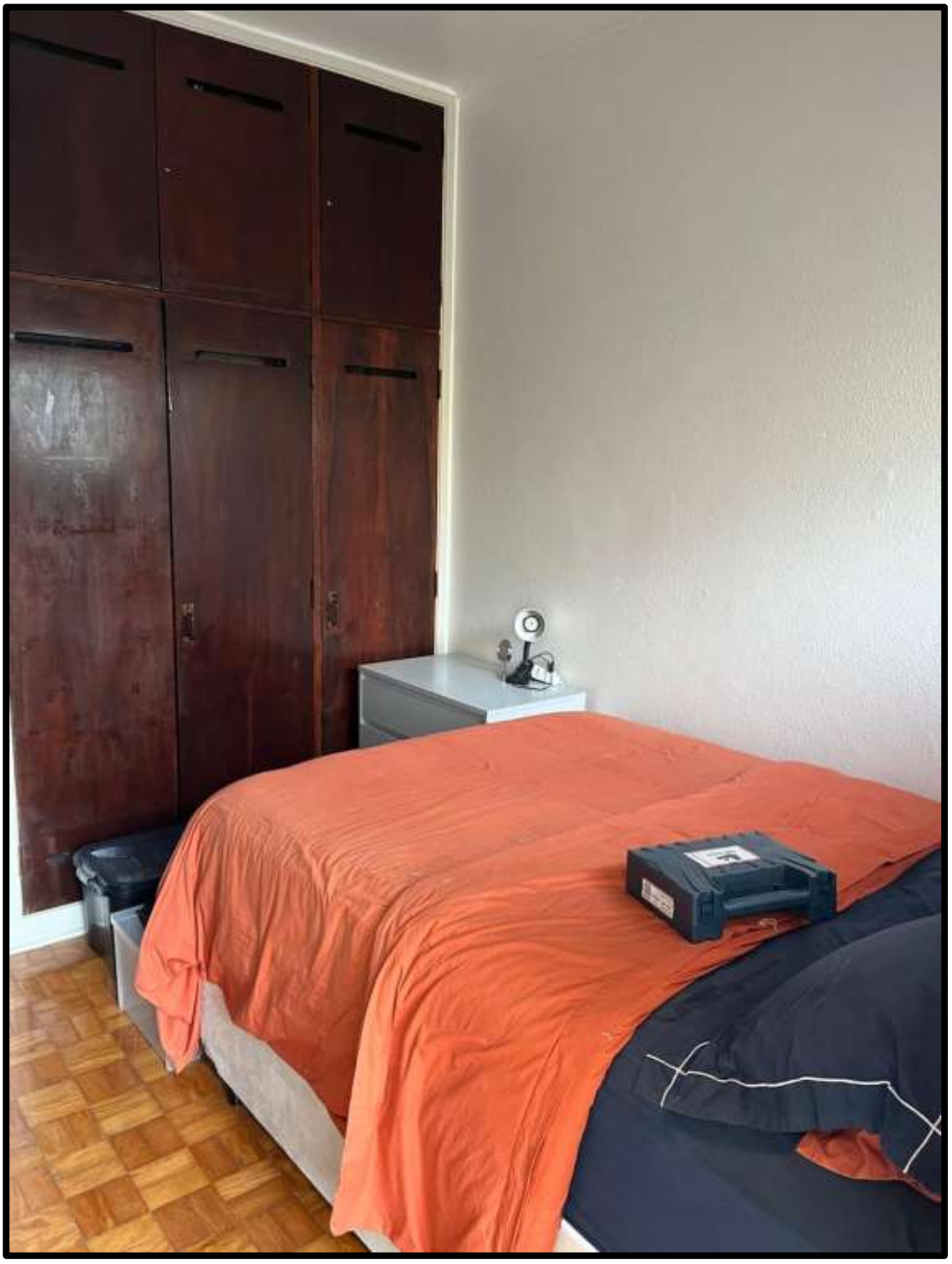
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

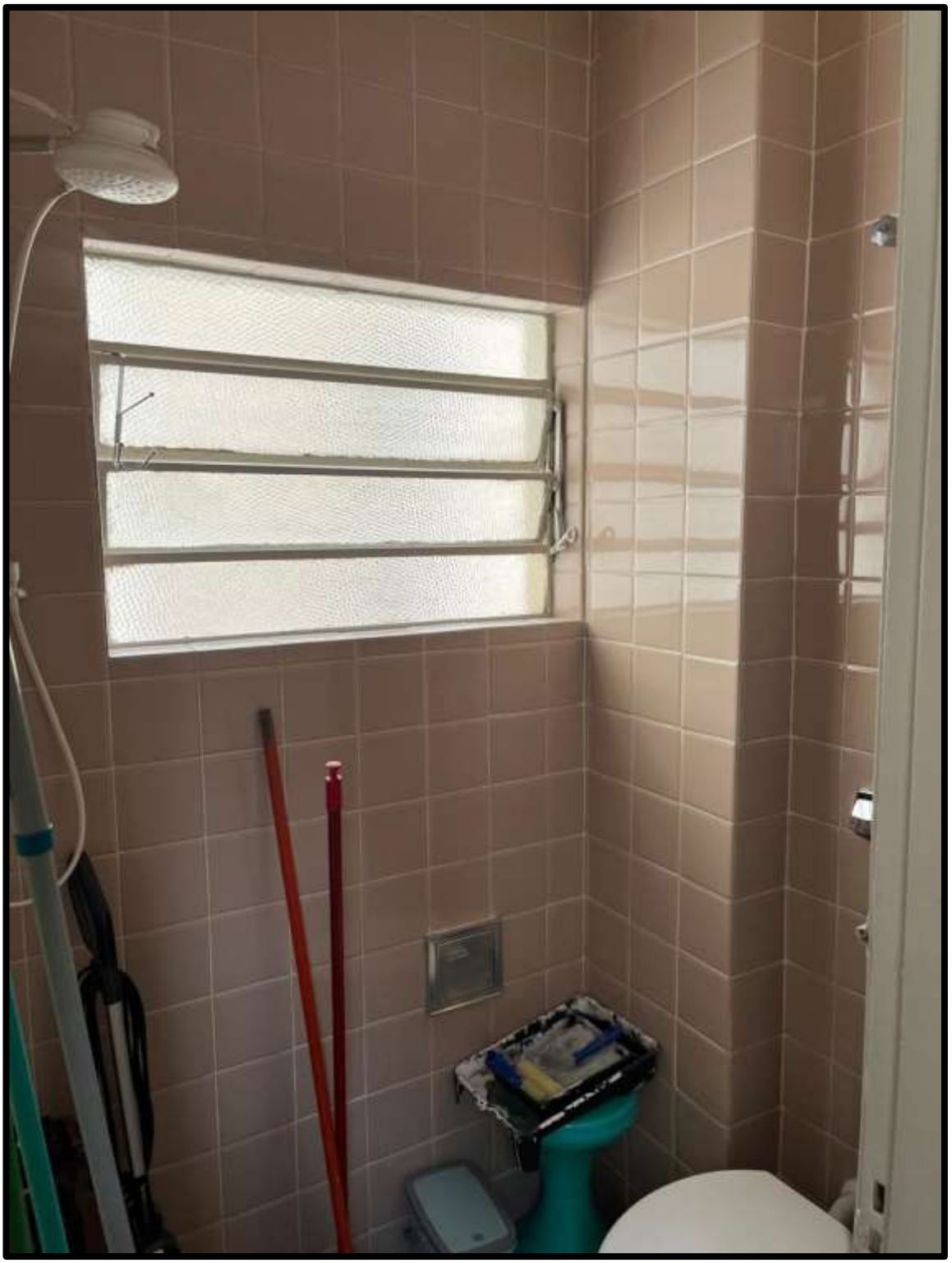
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

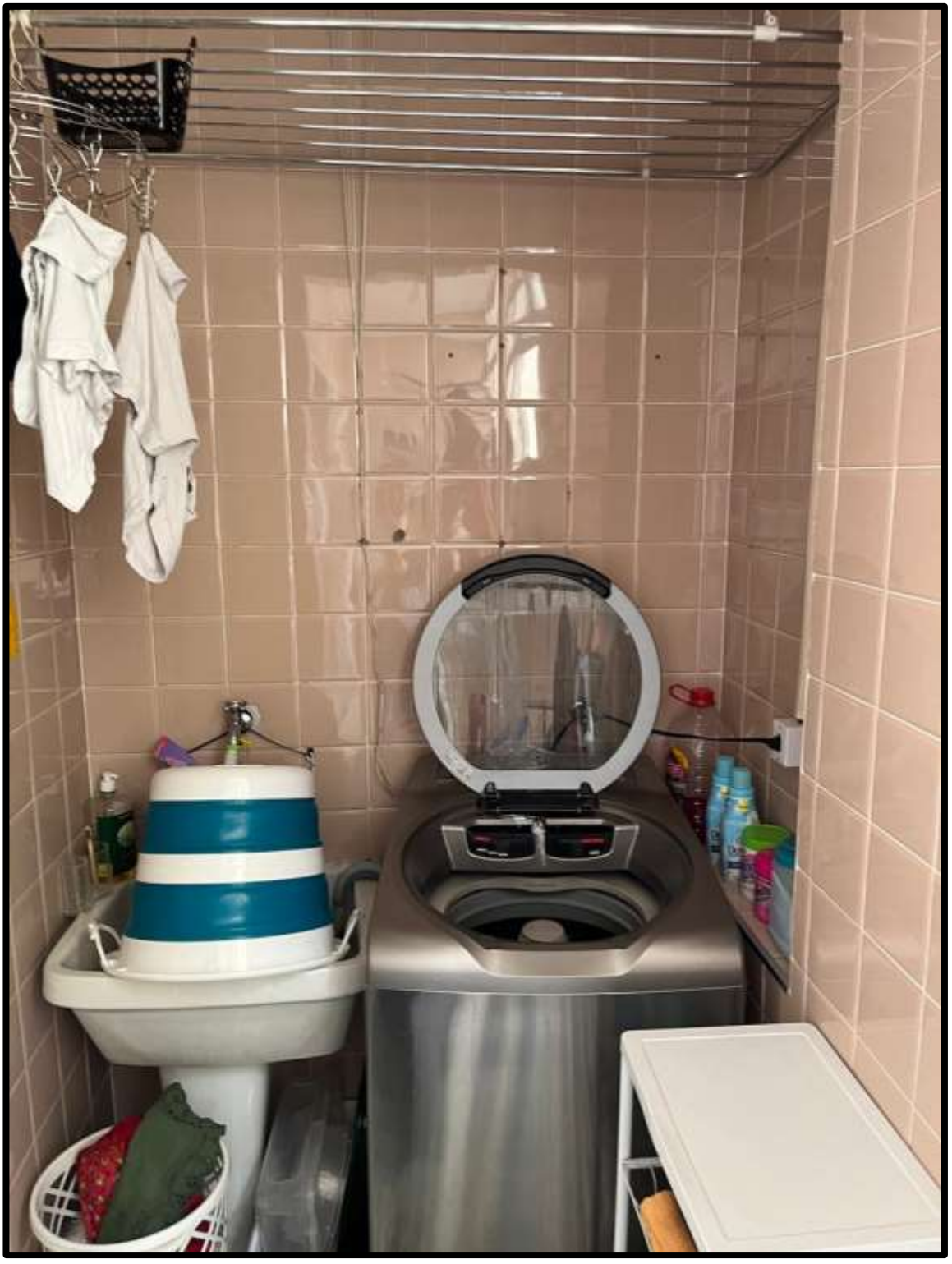
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações contidas na Matrícula de Imóvel, a unidade possui as seguintes áreas:

- Área Privativa (exclusiva): 191,18 m²
- Área Total: 239,26 m²
- Área Comum: 48,08 m²
- Fração Ideal do Terreno: 0,3160 %

Obs.: *Para efeito de avaliação será considerada a* ***Área Privativa de 191,18 m²****, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – PESQUISA DE MERCADO

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de vários imóveis semelhantes, inclusive no próprio condomínio, em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes

Área Privativa: 234 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R$1.200.000,00

Fonte: Facnet Imóveis - Tel.: (11)99578-0885

Link: https://www.facnetimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/centro/apartamento/34180197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

Elemento 02

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes

Área Privativa: 190 m²

Vaga de garagem: 0

Preço de Venda: R$ 1.297.000,00

Fonte: Facnet Imóveis - Tel.: (11)99578-0885

Link: https://www.facnetimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/centro/apartamento/33096952

Elemento 03

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes

Área Privativa: 200 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R$999.000,00

Fonte: Quinto Andar

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-consolacao-3-quartos-200-m-3001830365.html

---

Elemento 04

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes

Área Privativa: 233 m²

Vaga de garagem: 0

Preço de Venda: R$1100.000,00

Fonte: Marcos Pimenta Imóveis - Tel.: (11)4210-3280

Link: https://www.marcospimenta.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-5-quartos-233-m/AP5204-MB6B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes, 659

Área Privativa: 180 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R$990.000,00

Fonte: Revenda Imóveis - Tel.: (11)94313-1335

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-sp-180m2-id-2753655390/

Elemento 06

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Augusta

Área Privativa: 142 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R$818.000,00

Fonte: Stefanelli e Costa Negócios Imobiliários - Tel.: (11)93800-0841

Link: https://stefanellicosta.com.br/imoveis/venda/sp/sao-paulo?ref=SC6918

Elemento 07

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes

Área Privativa: 180 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R$1.100.000,00

Fonte: Rossafa Imóveis - Tel.: (11)99953-1955

Link: https://www.rossafaimoveis.com.br/imoveis/venda/sp/sao-paulo?ref=RI682

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

Elemento 08

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Martins Fontes, 159

Área Privativa: 153 m²

Vaga de garagem: 0

Preço de Venda: R$930.000,00

Fonte: Zimmermann Imóveis - Tel.: (11)4231-1999

Link: https://www.zimoveis.com.br/imovel/apartamento/padrao/consolacao/sao-paulo/santa-margarida/264300

12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	FATOR GARAGEM	PREÇO TRATADO (R$)	ÁREA ÚTIL (m²)	PREÇO (R$ / m²)
1	1.200.000,00	0,90	- 30.000,00	1.050.000,00	234 m²	4.487
2	1.297.000,00	0,90	0	1.167.300,00	190 m²	6.143
3	999.000,00	0,90	- 30.000,00	869.100,00	200 m²	4.345
4	1.100.000,00	0,90	0	990.000,00	233 m²	4.248
5	990.000,00	0,90	- 30.000,00	861.000,00	180 m²	4.783
6	818.000,00	0,90	- 30.000,00	706.200,00	142 m²	4.973
7	1.100.000,00	0,90	- 30.000,00	960.000,00	180 m²	5.333
8	930.000,00	0,90	0	837.000,00	153 m²	5.470

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

Obs.: *Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda. Para aqueles que foram vendidos o coeficiente a ser aplicado é 1,00.*

A média aritmética dos preços tratados por m² de área privativa dos 8 (oito) elementos de referência em oferta resulta em R$4.973 / m².

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R$4.973 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

R$4.973 / m² / x 1,30 = R$6.464 / m² (limite máximo)
R$4.973 / m² / x 0,70 = R$3.481 / m² / (limite mínimo)

Desta forma, verificou-se que nenhum dos 8 (oito) elementos de referência encontra-se fora do intervalo de discrepância, o que confirma a média encontrada de R$4.973 / m².

14 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:
191,18 m² (área útil do imóvel)
x R$4.973 / m² (preço médio por m²)
= R$950.738,14 ou **R$950.000,00 por arredondamento de mercado**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria aos imóveis, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamento nº 82, localizado no "Edifício Iracema ", situado na Rua Martins Fontes nº 248 - Bairro Consolação, Município de São Paulo / SP – CEP 01050-000, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**,
em:

R$950.000,00

(novecentos e cinquenta mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323

16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 35 (trinta e cinco) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 21 de novembro de 2024.

Vanessa Jesus Souza
Perita Judicial
Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA, protocolado em 21/11/2024 às 13:09 , sob o número WDDA24702159429 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000972-74.2020.8.26.0161 e código w8mtKCEW.