

CAPA DO PTAM / LAUDO DO CONJUNTO DO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER

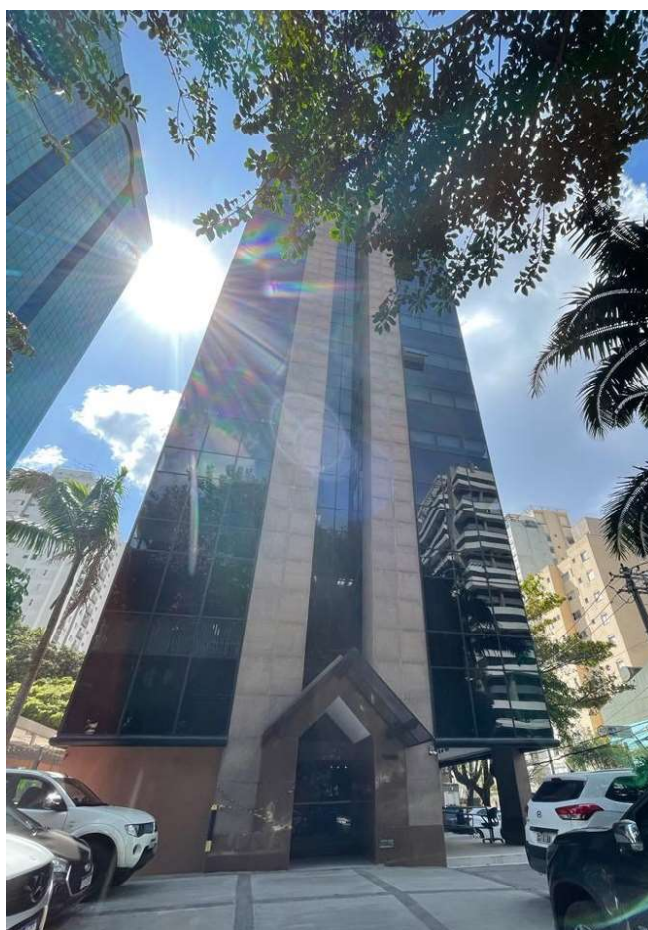
VALOR ALCANÇADO NO MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO, avaliado é de: R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais), Fls. 25 deste documento LAUDO PERICIAL.

LAUDO PERICIAL SEM QUESITOS

Laudos Nº 00032VDAP/2022

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, valor de mercado do imóvel avaliando “avaliado”.

Fachada Frontal



LEGENDA

Capa / Legenda / Petição apresentando o laudo pericial	Fls. 01/02/03/04;
Introdução / Apresentação	Fls. 04
Considerações preliminares	Fls. 04
Dados do imóvel, perfil e características do IA	Fls. 05
Planta genérica de valores e zoneamento	Fls. 06/07/08/09
Relatório fotográfico do IA	Fls. 09/10/11
Relatório fotográfico das áreas comuns do IA	Fls. 12/13
Relatório fotográfico dos arredores do IA	Fls. 14
Relatório dos polos que valorizam e desvalorizam o IA	Fls. 15
Relatório dos polos que valorizam e desvalorizam a região	Fls. 15
Infraestrutura e serviços públicos na região do IA	Fls. 15
Vistoria in loco do IA	Fls. 15/16
Qualidade do acompanhante da vistoria in loco do IA	Fls. 16
Trabalho de campo	Fls. 16
Padrão de acabamentos do imóvel e do condomínio	Fls. 16
Localização e do visual do IA	Fls. 16/17
Pesquisas de imóveis referenciais ao IA	Fls. 17 - 22
Responsabilidades / informações colhidas	Fls. 23
Média do valor de mercado	Fls. 23/24
Somatória global em R\$ dos produtos pesquisados	Fls. 24
Somatória global em m2 dos produtos pesquisados	Fls. 24/25
Conclusão do valor de mercado	Fls. 25
Adequação do valor de mercado	Fls. 25/26
Valor de mercado	Fls. 26
Metodologia	Fls. 27
Critérios dos trabalhos periciais	Fls. 27/28
Um breve relato sobre o bairro do IA	Fls. 28
Documentações anexas	Fls. 28/29
Abreviaturas	Fls. 29/30
Data de início e término dos trabalhos	Fls. 30
Encerramento	Fls. 30/31
Anexos	Fls. 32 - 39

EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 24ª VARA CIVEL DA COMARCA DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR – SP / SP.

LAUDO PERICIAL Nº 00032VDAP/2022

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, valor de mercado do imóvel avaliando “avaliado”.

Processo Digital	nº 1024135-55.2020.8.26.0100
Classe – Assunto	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Requerente	Condomínio Edifício Ibirapuera Plaza Center
Requerido	Priscila Castelo Branco Orsi e outro
Juiz(a) de Direito	Dra. Tamara Hochgreb Matos

Perita, LUCIANA TOLEDO ARRUDA, brasileira, casada, arquiteta e Corretora e Avaliadora de Imóveis, profissional perita avaliadora de imóveis, inscrita no Conselho de Arquitetura, CAU nº A96886-2 e no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, do Estado de São Paulo – CRECI SP 2ª Região, sob o nº 138744-F e no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – COFECI Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, – CNAI sob o nº 27418-BR, SISTEMA COFECI / CRECI, Portador da cédula de identidade, RG nº 14.218.807-4, Órgão Expedidor SSP/SP, e do CPF, sob o nº 174.399.388-95, – Com Endereço comercial na Rua, Oscar Freire, nº 1436, Cerqueira Cesar São SP, CEP: 05409-010.

Sr. REYNALDO MARQUES DA SILVA, brasileiro, Divorciado, RG nº. 12.924.472-7 SSP/SP, CPF nº 007.751.928.05, Corretor e Avaliador de Imóveis, também Perito Judicial Avaliador de Imóveis, inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo), 2ª Região, sob o nº. 73.791-F e inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), sob o nº. 1.908-BR, celular e 11 99441.6932, reynaldoperitajudicial@gmail.com

localizado na Rua Acuruí nº. 126, Vila Formosa, na Cidade de São Paulo, Capital, CEP 03355-000.

Honrada pela nomeação para avaliação mercadológica do imóvel em questão para executar os trabalhos periciais e apresentar os valores de mercado apurados das 06 amostras para valores de vendas com o perfil do imóvel em questão da solicitação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “Laudo Pericial”.

Tendo procedido às diligências, vistorias com FOTOS e pesquisas que fizeram necessárias, “In Loco”, em 27 de outubro de 2022, no período das 14h:00min às 15h:10min, vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”.

Através de 06 amostras conforme orienta as Normas e Resoluções que normatizam estes tipos de trabalhos avaliatórios, com os perfis, características e semelhanças / similares em prol da elaboração e construção do LAUDO PERICIAL, para apurações dos valores de mercado para venda.

INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO

Visa o presente parecer técnico, atendendo a solicitação da Dra Tamara Hochgreb Matos, avaliar o imóvel comercial da Av. Ibirapuera, nº 2064 apartamento 12, no 1º andar do Edifício Ibirapuera Plaza Center, situado no Bairro de Indianópolis São Paulo SP, CEP: 04028-001

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Relata e informa esta profissional perita avaliadora de imóveis que na data de 27 de setembro de 2022, deu início aos trabalhos avaliatórios no Edifício Ibirapuera Plaza Center, foi atendida pelo zelador sr. Gilson Sousa Pereira RG.54.520.960-2, o qual deu todo o suporte necessário a esta vistoria.

Sr. Gilson apresentou o conjunto em questão e todas as áreas dependentes do prédio internas e externamente onde foram realizadas as devidas anotações e registros fotográficos. Após a avaliação do edifício, a perita visitou os arredores para complementar as informações do laudo.

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO E CARACTERÍSTICAS – IA

Na Av. Ibirapuera, nº 2.064 conjunto 12, no 1º andar do Edifício Ibirapuera Plaza Center, situado no Bairro de Indianópolis, São Paulo SP, CEP: 04028-001, constante da MATRÍCULA: nº 126.555 no 14º Oficial de registro de Imóveis com 59,19m², com uma vaga de garagem.

Imóvel em terreno plano próximo das principais avenidas e com infraestrutura de transporte público na frente do imóvel.

Metro Moema a 170m do imóvel e ponto de ônibus na frente do edifício.

Zoneamento: Zona de Eixo de Estruturação da transformação urbana, ZEU.

O Conjunto 12 localiza-se no 1º andar do Edifício Ibirapuera Plaza Center, composto por uma torre e com uma vaga de garagem para automóveis.

No andar térreo localizam-se uma portaria e um guichê da empresa de estacionamento rotativo.

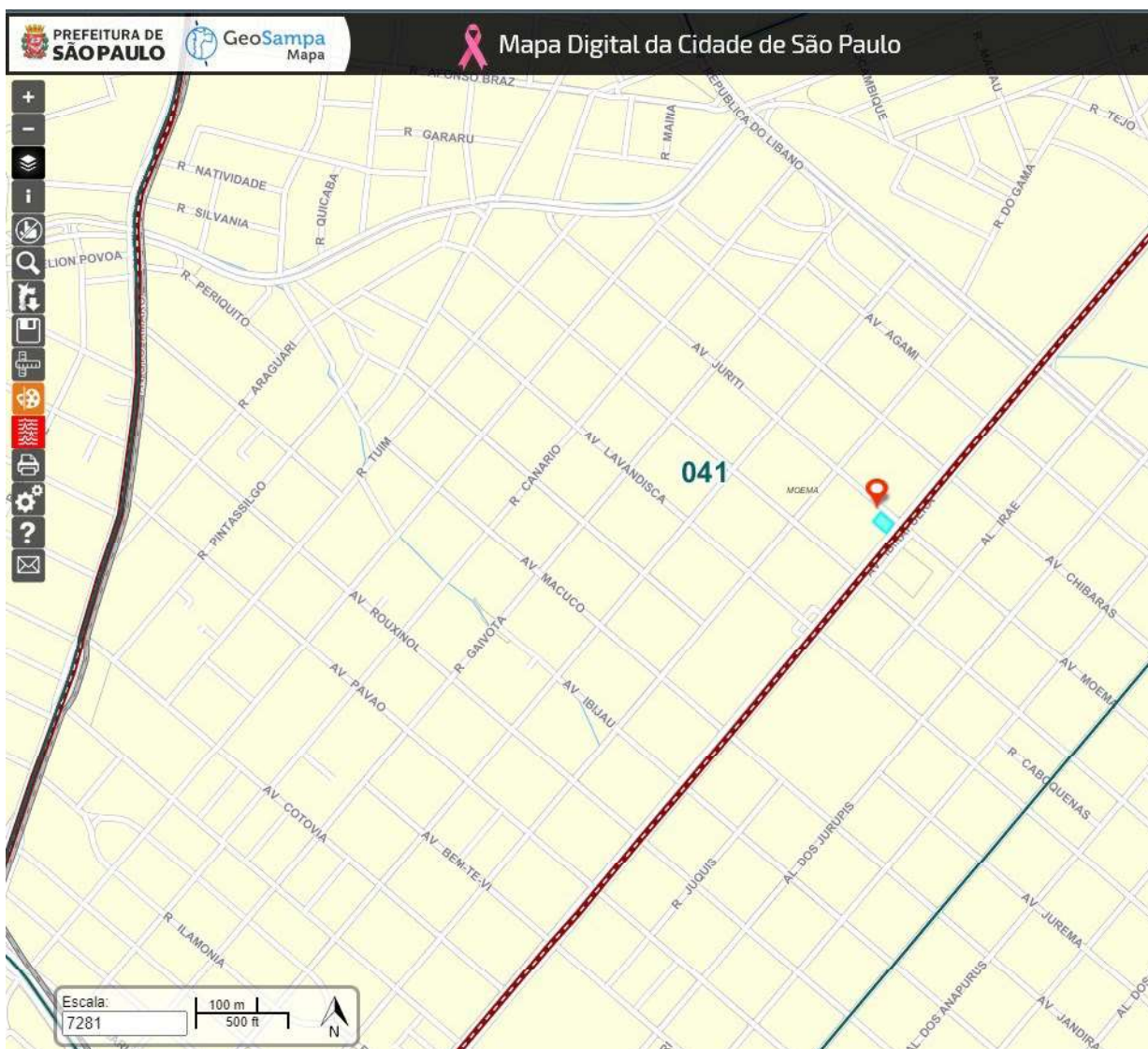
O edifício é composto por dois elevadores sendo um de serviço e o outro social.

Localização do imóvel:	Av. Ibirapuera, nº 2.064 conjunto 12, no 1º andar do do Edifício Ibirapuera Plaza Center
Número da matrícula:	nº 126.555 no 14º Oficial de registro de Imóveis
Número do contribuinte:	041.123.0256-8
Vias públicas que complementam a quadra:	Av. Moema, Al dos Arapanés, Av. Sabia e Av. Ibirapuera
Bairro:	Indianópolis
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

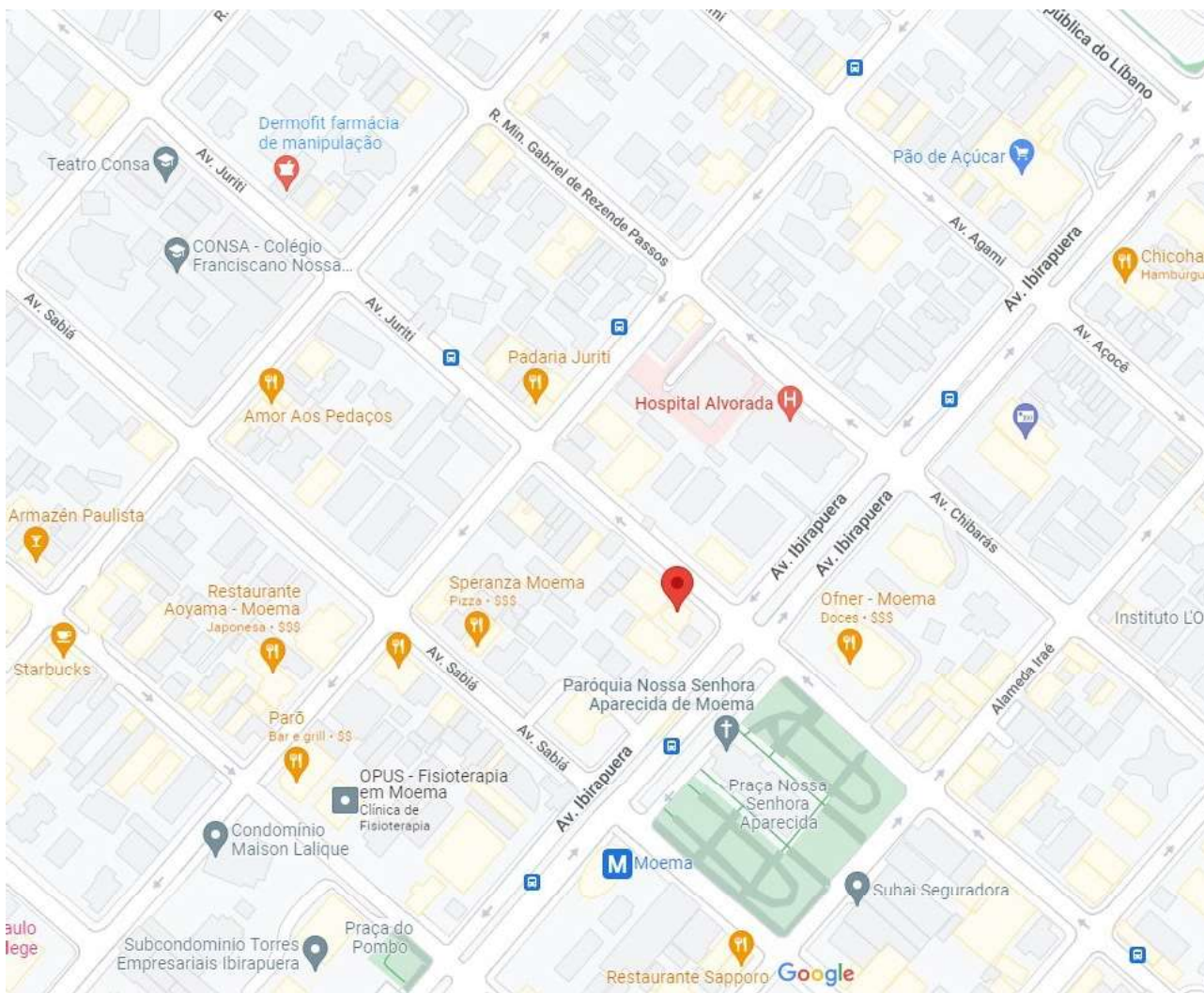
PLANTA GENERICA DE VALORES E ZONEAMENTO

Conforme a planta genérica de valores do município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no setor 41, quadra 123

Conforme a lei de zoneamento de São Paulo o imóvel encontra-se em Zona de Eixo de Estruturação da transformação urbana.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL



Rua Oscar Freire, nº 1436 apto. 132 - Cerqueira Cesar - São Paulo - CEP 05409-010
lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com Cel. 11 98208-4772

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

1 of 2 Find | Next



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV IBIRAPUERA,2064 SQL: 041.123.0256-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de

Data e Hora

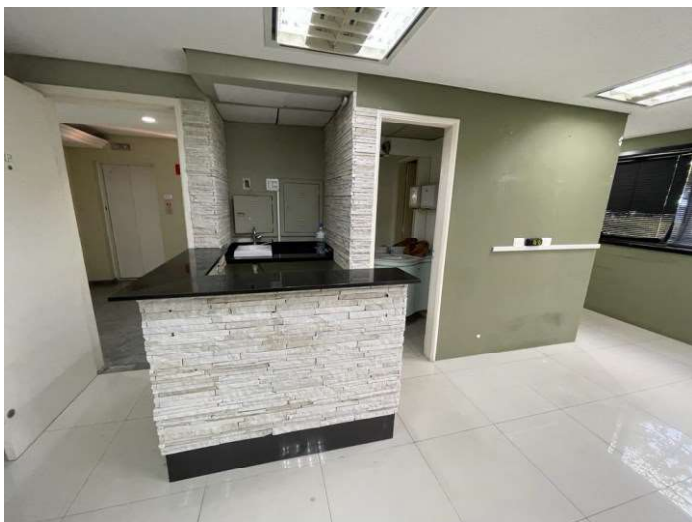
31/10/2022 17:41:45

Link

http://geosempa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 2

RELATORIO FOTOGRAFICO DO IA



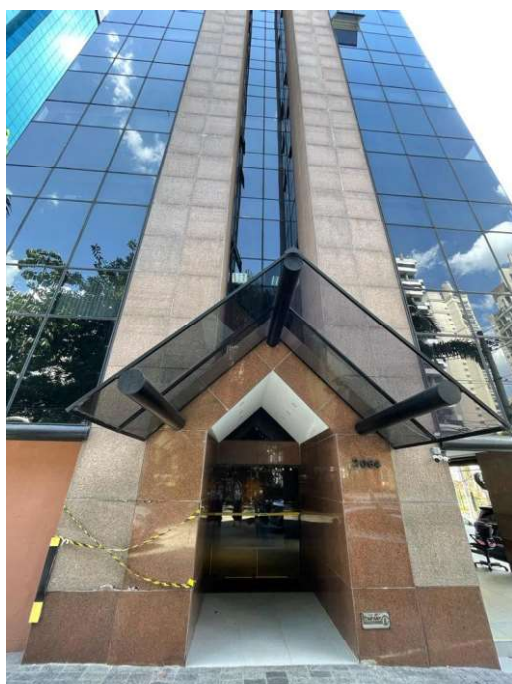
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
 E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
 CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2





RELATORIO FOTOGRAFICO DAS ÁREAS COMUNS DO IA





RELATORIO FOTOGRAFICO DO ARREDORES DO IA



RELATORIO DOS POLOS QUE VALORIZAM E DESVALORIZAM O IA

Condomínio bem cuidado com portaria recém reformada, composto de uma torre com estacionamento rotativo pago no térreo.

Localização: O IA= Imóvel Avaliando localiza-se em avenida plana com grande movimentação de carros e ônibus, ótima infraestrutura de transporte público.

A 170m do Metro Moema e linhas de ônibus público.

QUE VALORIZAM E DESVALORIZAM A REGIÃO

Shopping Ibirapuera, um complexo pioneiro dos anos 1970

Comercio local com lojas mais simples e lojas de grifes

Postos de Gasolinas;

Hospitais: Hospital Alvorada;

Posto de Saúde;

Colégio Itatiaia e Francisco Nossa Senhora Aparecida;

Colégio Maple Bear e Be living

Pontos de Ônibus;

Supermercados, padarias e farmácias;

Bom comercio de primeiras necessidades, roupas e acessórios;

Bancos;

Igrejas;

Correios.

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Ruas pavimentadas;

Iluminação pública;

Rede de água e esgoto;

Rede de gás, eletricidade, telefonia, tv a cabo e internet;

Coleta de lixo.

VISTORIA IN LOCO DO IA

Nos trabalhos de vistoria do IA=Imóvel Avaliando como já citado acima, esta perita pode conferir que o imóvel avaliando, está em boas condições de uso, com todas as partes

elétricas, hidráulicas, alvenarias e revestimentos em boas condições de uso e funcionamento conforme fotos acima para conferência de Vossa Excelência e das partes – A vistoria do imóvel objeto dessa avaliação, faz parte integrante deste documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

No dia 27/10/2022 deu-se início aos trabalhos de vistoria do imóvel avaliando “avaliado” acima em suas áreas útil e comuns conforme relatórios escritos e fotográficos acima, com início às 14h:00min., como já mencionado anteriormente, e Término às 15h10min.

QUALIFICAÇÃO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA “IN LOCO”

Qualifico o acompanhante da perícia “In Loco” e informante., sr. Gilson Souza Pereira RG.54.520.960-2, o qual fez todo o acompanhamento dos trabalhos periciais e deu todas as informações inerentes e pertinentes ao assunto em pauta.

TRABALHO DE CAMPO

Relata que esta perita se dirigiu a rua em questão, com a finalidade de averiguar o entorno do imóvel avaliando, onde apresentou fotos da região.

Em seu trabalho de campo fez contatos telefônicos e pessoalmente com Imobiliárias e corretores de imóveis de Indianópolis e imediações os quais deram informações dos valores do mercado imobiliário naquela região do imóvel avaliando que giram em torno de: **R\$ 600.000,00 a R\$ 700.000,00**

PADRÃO DE ACABAMENTOS DO CONDOMINIO

O padrão de acabamento tanto das áreas externas como internas do imóvel é de boa qualidade condizentes ao padrão do imóvel avaliando como dos imóveis amostrais. A recepção do prédio foi recém reformada.

LOCALIZAÇÃO DO IA

Localiza-se em uma região nobre da Cidade de São Paulo, de fácil acesso as principais avenidas e ao transporte público como ônibus e metro e pontos de taxi.

As grandes avenidas Hélio Pellegrino, Indianópolis e Santo Amaro cercam o imóvel.
 O arborizado parque do Ibirapuera localiza-se a 1,4 km do imóvel.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado com outros 06 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

A apresentação dos produtos semelhantes / similares (amostras), foram transcritos por esta perita e seu auxiliar, neste documento, incluindo fotografias, perfil, características, código de cada anúncio e os meios de contatos com seus anunciantes, adequando-os a este laudo pericial.

Os imóveis referenciais trata-se de imóveis para VENDA no MERCADO IMOBILIÁRIO e se localizam nas imediações / região do IA=Imóvel Avaliando, "AVALIADO".

Estes imóveis, sendo referenciais, forma utilizada no método aplicado neste parecer, estão identificados abaixo da forma: (R¹, R², R³ ... ETC)

R1 Imóvel anunciado na **Viva Real**, unidade localizada no mesmo prédio do imóvel avaliado metragem de 60m² e uma vaga de garagem.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS830000-id-2588842835/>

Valor de venda R\$ 830.000,00

Valor do m² R\$ 13.833,00





R2 Imóvel anunciado na **Viva Real**, unidade localizada nas proximidades do imóvel avaliando. Com área útil de 70m2 e uma vaga de garagem.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS900000-id-2588284413/>

Valor de venda R\$ 900.000,00

Valor de m2 R\$ 12.857,14



R3 Imóvel anunciado na **Lello Imóveis**, unidade localizada nas proximidades do imóvel avaliando. Com área útil de 48m² e uma vaga de garagem.

<https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/153733/sala-conjunto-indianopolis-sao-paulo-venda/>

Valor de venda R\$ 500.000,00

Valor de m² R\$ 10.416,66

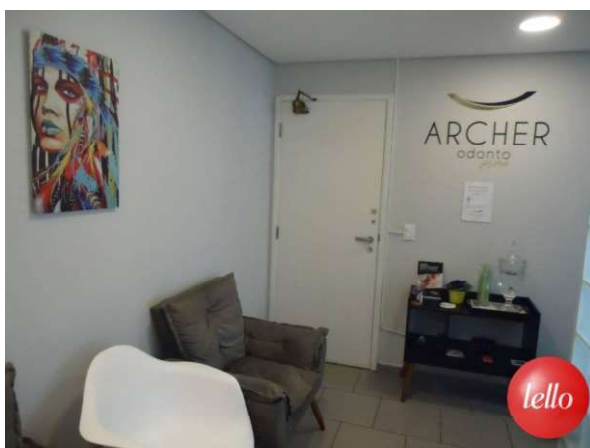
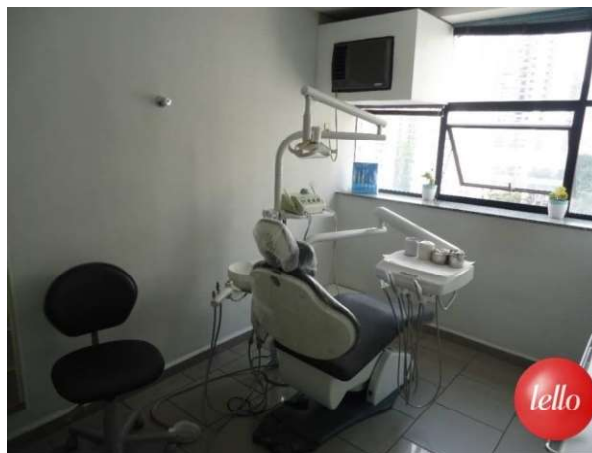


R4 Imóvel anunciado na **Lello Imóveis**, unidade localizada nas proximidades do imóvel avaliando. Com área útil de 50m² e uma vaga de garagem

<https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/187534/sala - conjunto-indianopolis-sao paulo-venda/>

Valor de venda R\$ 585.000,00

Valor de m² R\$ 11.700,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

R5 Imóvel anunciado na **Lello Imóveis**, unidade localizada nas proximidades do imóvel avaliando. Com área útil de 42m2 e uma vaga de garagem

[https://www.elloimoveis.com.br/imovel/10113/sala - conjunto-indianopolis-sao paulo-venda/](https://www.elloimoveis.com.br/imovel/10113/sala-conjunto-indianopolis-sao-paulo-venda/)

Valor de venda R\$ 480.000,00

Valor de m2 R\$ 11.428,57

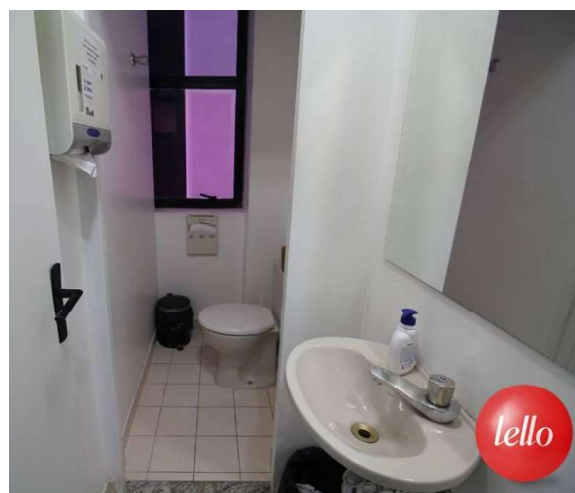
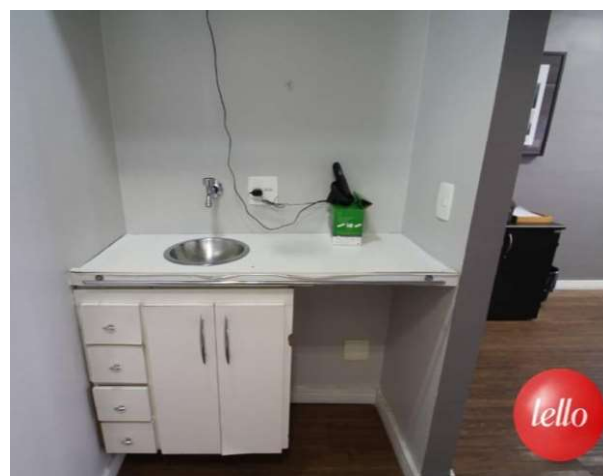
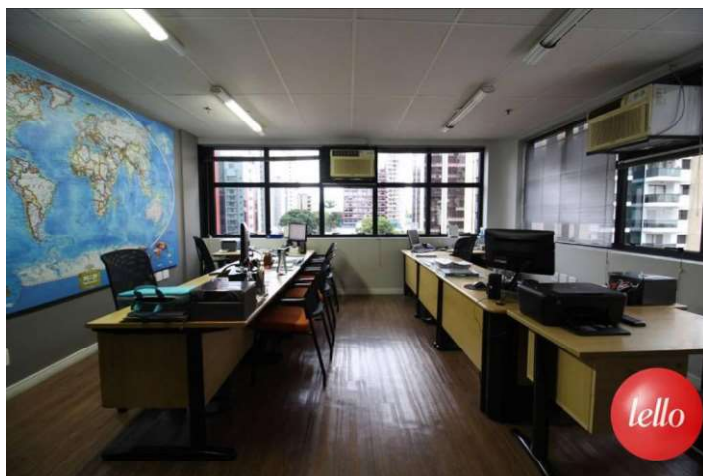


R6 Imóvel anunciado na **Lello Imóveis**, unidade localizada nas proximidades do imóvel avaliando. Com área útil de 40m2 e uma vaga de garagem

[https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/227470/sala - conjunto-indianopolis-sao paulo-venda/](https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/227470/sala-conjunto-indianopolis-sao-paulo-venda/)

Valor de venda R\$ 400.000,00

Valor de m2 R\$ 10.000,00



RESPONSABILIDADES DAS AMOSTRAS E INFORMAÇÕES COLHIDAS

A perita avaliadora de imóveis informa que todas as informações como: características, perfis, distribuições, fotos e valores dos produtos semelhantes / similares / assemelhados, nas imediações do referido bem imóvel avaliando, são de inteiras responsabilidades dos seus respectivos proprietários e de seus respectivos anunciantes, conforme apontado por esta perita avaliadora, item a item informando os “links” dos anunciantes, site em que se encontra cada divulgação “anúncio”, de cada uma das amostras aqui apresentadas. O resultado auferido na somatória das 06 (seis) amostras:

Do R1 (primeiro) ao R6 (seis). Imóvel, apartamentos para venda, amostras, semelhantes / similares / assemelhados ao imóvel avaliando. – Fruto dos trabalhos de campo e online desta profissional, perita avaliadora de imóveis, (imóveis, na região do imóvel avaliando):

Imóvel	m ²	Valor Oferta	Fonte	Valor m ²
R01	60,00	R\$ 830.000,00	Anúncio	R\$ 13.833,00
R02	70,00	R\$ 900.000,00	Anúncio	R\$ 12.857,14
R03	48,00	R\$ 500.000,00	Anúncio	R\$ 10.416,66
R04	50,00	R\$ 585.000,00	Anúncio	R\$ 11.700,00
R05	42,00	R\$ 480.000,00	Anúncio	R\$ 11.428,57
R06	40,00	R\$ 400.000,00	Anúncio	R\$ 10.000,00

MÉDIA DO VALOR DE MERCADO

A média do valor de mercado para vendas, do metro quadrado das amostras, dos bens imóveis pesquisados, em produtos semelhantes / similares / assemelhados ao bem imóvel avaliando, a pesquisa aponta que gira em torno de:

- A) Valor Mínimo de: R\$ 10.000,00m² (Dez mil reais)
- B) Valor Máximo de: R\$ 13.833,00m² (Treze mil oitocentos e trinta e três mil reais),.

Os Valores alcançados do metro quadrado para vendas, na região do bem imóvel avaliando, valores estes, pedidos pelos seus respectivos proprietários e praticado pelo mercado imobiliário da cidade de São Paulo, SP, no bairro de Indianópolis, onde se localiza o imóvel objeto do laudo pericial e da avaliação mercadológica.

SOMATORIA GLOBAL EM R\$ (reais) DOS 06 (seis) PRODUTOS PESQUISADOS

Valor total global da somatória em R\$ 3.695.000,00 (Três milhões seiscentos e noventa e cinco mil reais).

SOMATORIA GLOBAL EM M² (metro quadrado) DOS PRODUTOS PESQUISADOS

Total global da somatória em metros quadrados (m²) pesquisados: 310,00m². (Trezentos e dez metros quadrados).

MÉDIA ARITMÉTICA:

R\$ 3.695.000,00 : 310,00 m²=R\$ 11.919,35 x 59,19m² = R\$ 705.506,32 (Setecentos e cinco mil quinhentos e seis reais)

MÉDIA PONDERADA

Cálculos dos valores de mercado por metro quadrado (m²) alcançado=mínimo com o máximo e aplica-se a regra de 2 (dois) para divisão para se obter o resultado da homogeneização para com este resultado aplicar o fator de desconto de 10% (dez por cento), praticado pelo mercado imobiliário na maioria em massa dos fechamentos dos negócios:

- A) Valor Mínimo **de: R\$ 10.000,00m²** Valor mínimo alcançado;
- B) Valor Máximo **de: R\$ 13.833,00m²** Valor máximo alcançado;

A+B= R\$ 23.833,00 : 2 =R\$ 11.916,50m² x 59,19 m² de AU do IA=R\$ 705.337,63 (Setecentos e cinco mil trezentos e trinta e sete reais).

Como os imóveis são ofertados a venda, aplica-se um deságio (fator de comercialização) de 10% do valor total, portanto:

R\$ 705.337,63 – 10% = R\$ 634.803,86 (Seiscentos e trinta e quatro mil oitocentos e três reais e oitenta e seis centavos)

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto o valor final encontrado, apontado está sendo arredondado para R\$ 640.000,00 (Seiscentos e Quarenta mil reais), o qual, dividido por 59,19m² do IA=Imóvel Avaliando, sairá na razão de R\$ 10.812,63m²

CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO DO IA

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel, objeto deste PTAM / LAUDO PERICIAL, considerando todos os prós e contras, e arredondando:

Valor homogeneizado com a aplicação de todos os cálculos matemáticos de mercado alcançado pelo referido imóvel avaliando em moeda corrente deste País é de:

R\$ 640.000,00 (Seiscentos e Quarenta mil reais)

O qual, para que o Magistrado tenha uma Luz das Variações dos Valores de Mercado Na Região do IA=Imóvel Avaliando, pode considerar uma VARIAÇÃO ENTRE 10% PARA (+) E 10% PARA (-) conforme apontado abaixo:

- a) Mínimo de **R\$ 576.000,00** (Quinhentos e setenta e seis reais);
- b) Máximo de **R\$ 704.000,00** (Setecentos e quatro mil reais). **Do intervalo de confiança das pesquisas realizadas.**

ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Quanto ao preço do tipo de oferta para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de

um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. a qual versa que “os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado.

Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Sendo assim, segue a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado do imóvel nas condições supra descritas.

VALOR DE MERCADO DO IA

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica do seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação deste referido imóvel, objeto deste Parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do IA.

Portanto, todos os imóveis referidos neste PTAM / LAUDO, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem as mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

NOTA SOBRE TABELA ROSS-HEIDECKEN

Esta Perita Avaliadora de Imóveis, relata e informa que **não aplicou a tabela de depreciação** da literatura de Ross-Heidecke, a qual aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra ou a sua idade real ou ainda idade aparente, pelos seguintes motivos:

1.Os polos valorizantes superaram os polos desvalorizantes, na expertise e visão desta profissional Avaliadora de Imóvel e perita judicial;

2. Esta perita avaliadora de Imóveis se limitou a sua área de atuação específica em avaliação mercadológica e não estrutural, mas informa que o estado geral estrutural do IA não apresenta rachaduras.

METODOLOGIA

A Metodologia Aplicada Para a Avaliação Mercadológica em questão foi utilizada o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado semelhantes / similares / assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado (m²) do bem imóvel (objeto da avaliação mercadológica e da perícia judicial), com nível de precisão normal. - Através das pesquisas de mercado, trabalho de campo, abordagens e interrogatórios de pessoas nas ruas com os vizinhos, profissionais das áreas da construção civil, corretores de imóveis da região onde se localiza o imóvel objeto da avaliação, consultas a internet de imóveis a disposição para vendas na região do imóvel avaliando, em anúncios em sites de imobiliárias da região e imediações do imóvel avaliando “avaliado”. e outros meios que a profissão exige, “requer”.

Especificação dos trabalhos / graus de fundação II (de 06 a 12 amostras), grau de precisão III.

Com Base e Fundamento Na Resolução 1066 em seu artigo 4º que diz:

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial.

CRITÉRIOS DOS TRABALHOS

- a) Os critérios para o desenvolvimento dos trabalhos de perícia e avaliação do bem imóvel avaliando, atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Resoluções, Normas e atos Normativos de Avaliações Mercadológicas, relata e informa esta profissional perita avaliadora de imóveis que na elaboração destes trabalhos foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente Parecer Técnico, na forma de entrevistas verbais, telefonemas e mensagens via e-mails e whatsApps, além das

informações do próprio acompanhante deste trabalho e dos estudos dos autos e das documentações nele juntadas pelas partes, imobiliárias local entre outros meios que a profissão exige.

- b) Todos os dados levantados são baseados em informações, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros. O relatório apresenta veracidade na metodologia adotada. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”. Atende ao campo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, para constatar o valor real do imóvel, que está sendo analisado / examinado. Assim, todas as informações fornecidas são tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação. Os dados foram apurados, os estudos efetuados, as análises técnicas e os cálculos realizados possibilitaram a elaboração do presente Documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, – PTAM, “LAUDO PERICIAL” para Situação Comercial, para apuração do valor de mercado para venda do bem imóvel avaliando e de seus semelhantes / similares / assemelhados.

UM BREVE RELATO SOBRE O BAIRRO ONDE SE LOCALIZA O IA

Indianópolis é cortada pela avenida Ibirapuera e tem uma grande disponibilidade de linhas de ônibus, além de uma vasta rede de estabelecimentos comerciais e de serviços. Além disso, Indianópolis fica em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo e conta com ótima infraestrutura. O bairro está localizado no distrito de Moema, próximo ao Parque Ibirapuera e à Vila Mariana.

A Linha 5 - Lilás do metrô conecta, por meio das estações Moema e Eucaliptos, o morador e frequentador do bairro à zona sul. Outra grande vantagem de Indianópolis são as ciclovias e ciclofaixas, como a região é plana, favorece um bom trânsito de bicicletas,

O bairro fica muito próximo ao Parque do Ibirapuera, por isso o local é uma ótima opção de lazer para os moradores. Além disso, existem outras atrações na região, como o Parque da Bicicleta. A população de Indianópolis também conta com os tradicionais Clubes: Atlético Monte Líbano e o Esporte Clube Sírio.

DOCUMENTAÇÕES ANEXAS

Das documentações anexas a este documento, PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”, Do PERITO, e do MÓVEL, são as SEGUINTEs:

ANEXO 1:

Documentações do perito avaliador: Luciana Veiga de Toledo Arruda, arquiteta e corretora e avaliadora de Imóveis “Perito Judicial”:

1. Certificado do CNAI, Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliário;
2. RG Profissional - Carteira de Regularidade Anual, junto ao CAU, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil;
3. Declaração / Requerimento do selo certificador do Cofeci.

ANEXO 2:

Documentações do imóvel avaliando: Apartamento padrão de 81,58m² A/U.

Certidão do 5º Registro de imóveis referente ao apartamento.

Conclusão da elaboração e construção do presente documento, apresentando o valor mercadológico, para venda. Documentações estas das quais, foram extraídas várias informações de suma importância que ajudaram esta profissional perita na elaboração, construção e conclusão do referido PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL “. Aqui apresentado.

Do Artigo 473, – Excelência, vale enfatizar que: este documento, Laudo Pericial, atende as exigências do Artigo 473 (...) do NOVO CPC em seus incisos I / II / III e IV., E em seus parágrafos (§1º. / § 2º. E § 3º).

ABREVIATURAS

ABNT=Associação Brasileira de Normas Técnicas;
 ART=Artigo; AC=Área Construída; AU=Área Útil; AT=Área do Terreno;
 ATC=Área Total Construída; ATT=Área Total do Terreno; CI=Corretor de Imóveis; CM²=Custo por Metro Quadrado;
 CNAI=Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários; COFECI=Conselho Federal de Corretores de Imóveis; CONFEA=Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
 CRECI-SP= Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;
 DOU=Diário Oficial da União;

IA=Imóvel Avaliando;
 IBAPE=Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
 IPTU=Imposto Predial, Territorial e Urbano;
 LP=Laudo Pericial; M²=Metro Quadrado; NBR=Normas Brasileiras;
 PTAM=Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
 R=Referenciais;
 STF=Supremo Tribunal Federal;
 TG=Total Geral;
 TJSP=Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
 TRF=Tribunal Regional Federal; VGV=Valor Global de Venda; VL=Valor da Locação;
 VM=Valor Médio;
 VV=Valor de Venda.

DATA DE INÍCIO E TÉRMINO DOS TRABALHOS

Data de Início e Término dos Trabalhos Periciais:

Início em: 10/09/2022.,

Término em: 07/11/2022.,

ENCERRAMENTO

Encerramento, assim sendo apresenta esta profissional “Perita Avaliadora de Imóveis e perita judicial” para Vossa Excelência, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais, através do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”., Confeccionado / Elaborado em 02 Vias, de igual teor e forma, para que surtam seus efeitos jurídicos., Todas as vias seladas com o selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI., Órgãos / Institutos de Classe., Confirmando o credenciamento deste profissional perito judicial “Auxiliar da Justiça”: Corretor e avaliador de imóveis, credenciado junto aos Órgãos de Classe: COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – CNAI – Cadastro Nacional dos Avaliadores

de Imóveis, sob o número 27418-BR, ao Conselho de Urbanismo e Arquitetura do Brasil CAU A96886-2 e ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, CRECI / SP, 2ª Região sob o número, 138.744-F., 1ª Via, para os autos / 2ª Via, Perita, Responsável Técnica pela construção e elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

Nestes termos, assume esta profissional perita avaliadora de imóveis “perita judicial”, na condição de Auxiliar da Justiça, neste momento, todas as responsabilidades pela veracidade dos relatos, declarações, informações e fatos aqui narrados apresentados “prestados”. No presente documento, Laudo Pericial.

Colocando-se esta profissional perita, a inteira disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, que se façam necessários, pelo entendimento desta EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR – SP / SP.



**Termos em que,
 Pede Deferimento**

São Paulo, 07 de novembro de 2022



Luciana Veiga de Toledo Arruda

Perícias e Avaliações de Imóveis

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS CÍVEL, TRABALHISTA E CRIMINAL

