
**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO****SETOR: 7ª Vara Cível – FORO REGIONAL I - SANTANA****PROCESSO: Nº 1030695-58.2016.8.26.0001****CLASSE/ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial -
Obrigações****EXEQUENTE: Condomínio Edifício Pedro Agi****EXECUTADO: Eduardo Jacote e outro**

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	<ul style="list-style-type: none">• Edifício Pedro Agi, Rua Luciano Broinizzi, 106, apartamento “D”, subsolo, Vila Guilherme, São Paulo, SP, 02083-120
---------------------	--

Data da avaliação: Abril de 2022.

Valor de Mercado para Venda ($V_{\text{imóvel}} =$)	R\$ 185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais)
---	--

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a avaliação de valor de mercado de um apartamento residencial, sem vaga de garagem, localizado na Rua Luciano Broinizzi, 106, apartamento “D”, subsolo, Vila Guilherme, São Paulo, SP, 02083-120, determinada no curso da presente ação de Execução de Título Extrajudicial – Obrigações.

Sobreveio decisão que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do referido imóvel, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 31/03/2022 às 11hs, tendo sido realizada com sucesso.

CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO

III.1 – Localização

O imóvel avaliando situa-se à Rua Luciano Broinizzi, 106, apartamento “D”, subsolo, Vila Guilherme, São Paulo, SP, 02083-120.

Vila Guilherme é um distrito situado na zona norte do município de São Paulo, administrado pela subprefeitura de Vila Maria. Os bairros do distrito de Vila Guilherme são: Vila Guilherme; Vila Isolina Mazzei; Vila Salvador Romeu; Vila Isolina; Vila Paiva; Vila Santa Catarina; Jardim da Coroa; Vila Pizzotti; Vila Eleonore; Vila Bariri; Vila Leonor; Chácara Cuoco; Parque Velloso; Jardim da Divisa;

Na região estão estabelecidos o Shopping Center Norte, o Shopping Lar Center e o Terminal Rodoviário do Tietê, um dos maiores da América Latina. Margeado pela Marginal Tietê, o bairro oferece excelentes instituições de ensino e todas as conveniências.

III.3 – Zoneamento e IPTU

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento **ZC, Zona Centralidade**, de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Zonas de Centralidade são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 1
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 1
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 1

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/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Figura: Zoneamento ZC, ZONA CENTRALIDADE, Fonte: sistema GEOSAMPA.

III.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

III.5 – Topografia

Topografia plana.

III.6 – Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme, e próprio para construção civil.

III.7 - Áreas e Fração Ideal do Terreno – Matrículas do Registro de Imóveis

289427 1/2

ns. 35

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **9.680** Folha: **01**

São Paulo, 27 de dezembro de 1.979

Doc. nº 06

IMÓVEL:- Apartamento "D", localizado no sub-solo do "EDIFÍCIO PEDRO AGI", sito à Rua Luciano Broinizi, nº 106, antiga-Rua Sete nº 35, no 47º Subdistrito-Vila Guilherme, com a --- área construída de 55,00m2 área útil de 48,70m2 área comum de 7,3m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno, equi valente a 3,3% ou 23,067m2.

Contribuinte:- 068.308.0137-0.

PROPRIETARIOS:- NAJLA GATTAZ YAMIN, libanesa, viúva, de prenda doméstica, RG. para estrangeiro modelo 19, 3.702.249, -- Registro 666.892, CPF. 075.825.528-49, domiciliada nesta Capital, à Rua Affonso de Freitas nº 66, FELICIO AGI, brasileiro, industrial, RG. 508.938-SP, CPF. 271.320.808-49, casado no regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, --- com ALICE CURY AGI, domiciliado à Rua Campos Sales, nº 400, - aptº 73, em Santo André, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 71455 do 15º Registro.

O OFICIAL MAIOR *Paulo de Tarso Corrêa*

R.1/M. 9.680 em 27 de dezembro de 1.979

Pela escritura de 5 de Setembro de 1.979, livro 841-EBP fls. 41 do 21º Cartório de Notas desta Capital, NAJLA GATTAZ ---- YAMIN, acima qualificada, transmitiu a metade ideal do imóvel por venda a FELICIO AGI, acima qualificado, pelo valor-- de Cr\$ 50.000,00.

O OFICIAL MAIOR *Paulo de Tarso Corrêa*

Av.02/M. 9.680, em 20 de dezembro de 1.989.

> Da escritura de 20 de novembro de 1.989, do 20º Cartório de No
(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSELI SILVA GIRON BARBOSA, liberado nos autos em 10/10/2016 às 13:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030695-58.2016.8.26.0001 e código 2F9CFA9.

CONFERE COM O ORIGINAL
Josele Silva Giron Barbosa
Advogada
OAB/SP nº 108.403

Figura: Matrícula do Registro de Imóveis do Imóvel Avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2022 às 17:30, sob o número WSAN22701325706. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030695-58.2016.8.26.0001 e código 10298FEB3.

1. Características do Apartamento Avaliando

Classe/Grupo/Padrão:	Apartamento / Residencial / Médio
Estrutura:	Concreto Armado e Tijolos.
Revestimento Externo:	Pintura Externa sobre massa corrida.
Pavimentos:	Subsolo, Térreo e 03 andares.
Garagens:	Não há.
Padrão da Edificação:	Padrão Simples. Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Tipologias Construtivas)
Estado da Edificação:	F – Entre Reparos Simples e Importantes (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 1979: 43 anos de idade estimada. Fonte: Matrícula.

2. Características dos Compartimentos Internos

Piso:	Porcelanato.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Portas de madeira e janelas com esquadrias em alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
Compartimentos:	Apartamento Residencial com: - 01 quarto, 01 banheiro, corredor, sala, cozinha.
Vagas de Garagem:	Não há.
Idade Estimada:	Ano de construção 1979: 43 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Estado da edificação:	F – Entre Reparos Simples e Importantes.
Áreas:	Área Útil de m2 48,70m2. Área Construída de 55,00m2. Fonte: Matrícula.
Inscrição Cadastral:	<u>Apartamento Avaliando</u> ; Matrícula Nº 9.680 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

CAPÍTULO IV - IDENTIFICAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto: Placa do logradouro do imóvel avaliando.



Foto: Fachada do prédio.



Foto: Prédio do imóvel avaliando.



Foto: Porta de entrada do imóvel avaliando.



Foto: Sala.



Foto: Sala.



Foto: Corredor.

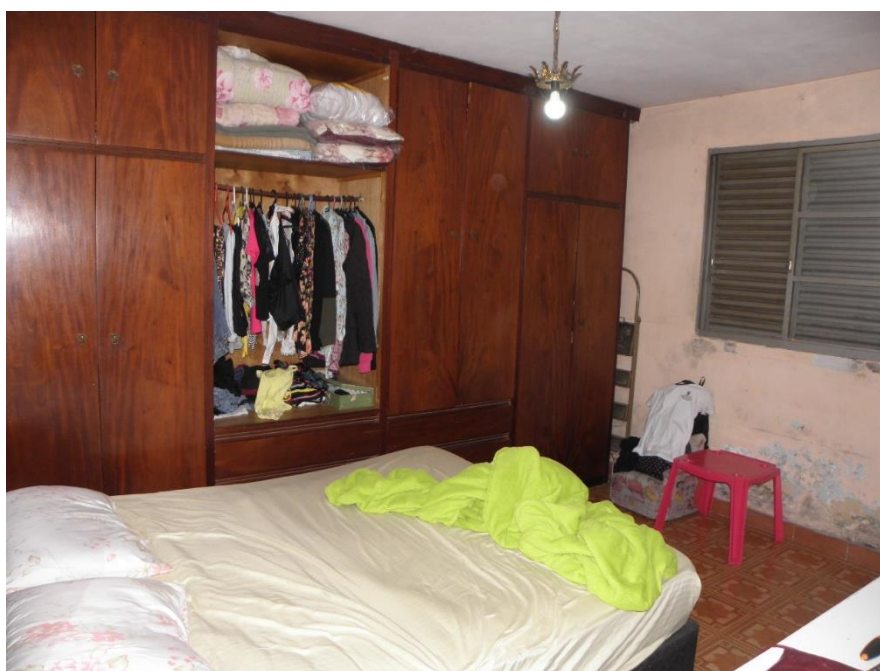


Foto: Quarto, com infiltrações nas paredes.

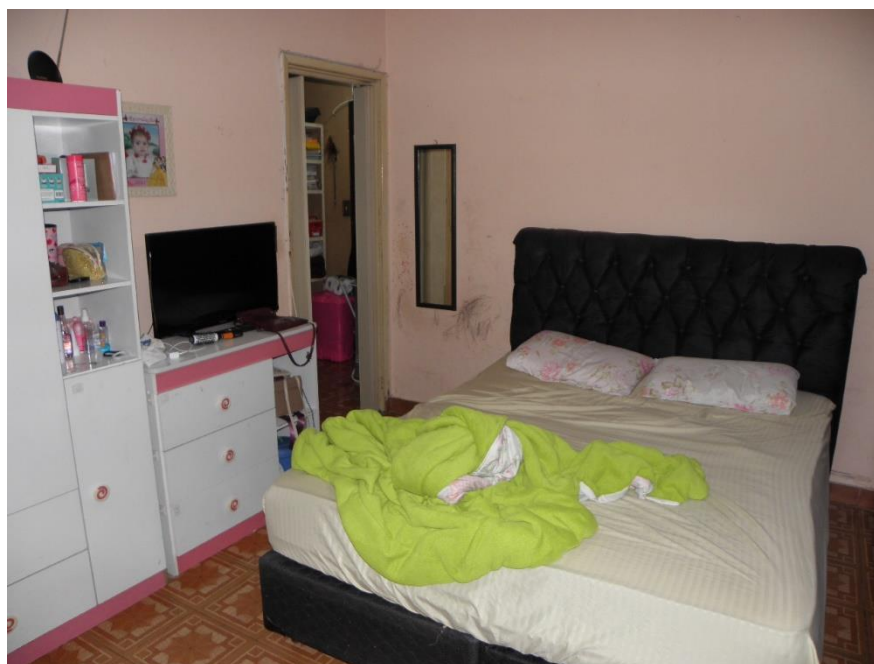


Foto: Quarto.



Foto: Banheiro, com teto descascado e marcas de umidade no teto.



Foto: Teto do banheiro, descascado e com manchas de umidade.



Foto: Cozinha.



Foto: Cozinha.



Foto: Porta dos fundos, entrada pela cozinha.

Áreas comuns



Foto: Fachada dos fundos.



Foto: Área dos fundos, com sala de depósito e área aberta.



Foto: Visão lateral da área comum.

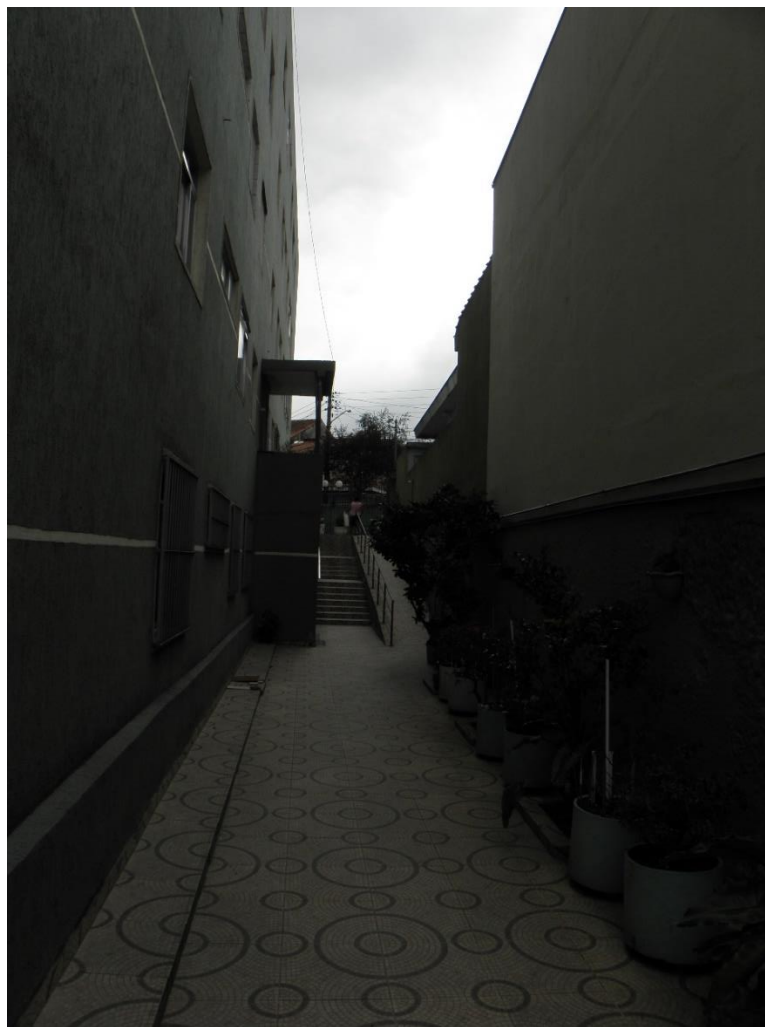


Foto: Visão lateral da área comum.



Foto: Visão da entrada térrea, com acesso às escadas.



Foto: Visão do corredor térreo de acesso às escadas.

CAPÍTULO V– AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área útil de imóvel na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo II).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do IMÓVEL avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II). O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área construída ou útil (dependendo das informações dos elementos comparativos) e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados, por regressão linear matemática.

2. Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de **Abril de 2022**, é de:

$$Vu = R\$ 3.771,31 / m^2$$

(três mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e um centavos, por m²)

Valor do Apartamento (Va) → $Va = Vu \times Au$, sendo:

$$Va = R\$3.771,31 \times 48,70m^2 \text{ úteis}$$

$$Va = R\$ 183.662,80$$

Ou, em números redondos (permitido pela norma):

$$Va = R\$ 185.000,00$$

(cento e oitenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

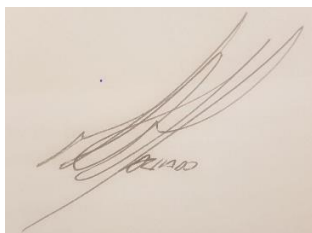
Este perito se coloca à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 25 (vinte e cinco) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 14 de abril de 2022



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO

CREA SP nº 5060262015

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos imóveis, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior acurácia aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA LUCIANO BROINIZZI 106 APTO D VILA GUILHERME SAO PAULO - SP Data : 14/04/2022
 Cliente : 7a CIVEL SANTANA
 Área terreno m² : 750,00 Edificação m² : 48,70 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.573,84
 Desvio Padrão : 956,22
 - 30% : 3.201,69
 + 30% : 5.945,99

Coefficiente de Variação : 20,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.771,31
 Desvio Padrão : 760,32
 - 30% : 2.639,92
 + 30% : 4.902,70

Coefficiente de Variação : 20,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.771,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.771,31000

VALOR TOTAL (R\$): 183.662,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.313,16

INTERVALO MÍNIMO : 3.313,16

INTERVALO MÁXIMO : 4.229,46

INTERVALO MÁXIMO : 4.229,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND PEDRO AGI X EDUARDO JACOTE

DATA : 14/04/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.178,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30
<input type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Vagas	apartamento simples s/ elev. Vagas 0 Acréscimo 0

Marcus Daniel S. Machado
Perito

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV BOSCHETTI ,APTO	4.291,07	3.526,55	0,8218
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CANDIDO FIGUEIREDO ,602	5.515,38	4.532,73	0,8218
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ITAPIRAI ,145	4.367,65	3.589,48	0,8218
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA JOSE DE ALMEIDA ,1009	5.400,00	4.437,90	0,8218
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA LUCIANO BROINIZZI ,106	4.950,00	4.068,08	0,8218
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA LUCIANO BROINIZZI ,106	2.918,92	2.473,12	0,8473

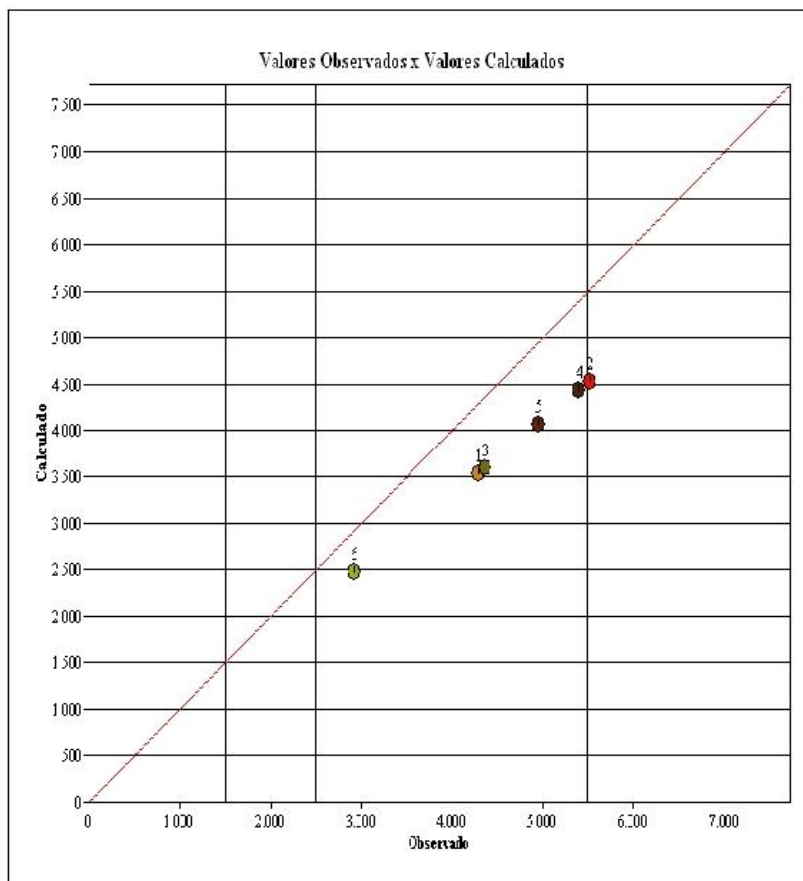
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.291,07	3.526,55
2	5.515,38	4.532,73
3	4.367,65	3.589,48
4	5.400,00	4.437,90
5	4.950,00	4.068,08
6	2.918,92	2.473,12

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/04/2022		
SETOR: 068 QUADRA: 308 ÍNDICE DO LOCAL: 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ITAPIRAI	BAIRRO: VILA IZOLINA MAZZEI		NÚMERO: 145
COMP.: APTO	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 701,00	TESTADA - (cf) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,05	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA:	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,266	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 68,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 68,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: SINDICA			
CONTATO: SINDICA	TELEFONE: (11)-22629988		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-778,17	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.367,65
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.589,48
		VARIAÇÃO:	0,8218



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2022	
SETOR : 068	QUADRA : 308	ÍNDICE DO LOCAL : 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSE DE ALMEIDA		NÚMERO : 1009	
COMP. : APTO	BAIRRO : VILA IZOLINA MAZZEI	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	701,00	TESTADA - (cf) m :	20,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,05
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,266
CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	41,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	41,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	246.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	TATIANA RIBEIRO		
CONTATO :	TATIANA RIBEIRO		TELEFONE : (11)-991888008
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-962,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.437,90
		VARIAÇÃO :	0,8218

Marcus Daniel S. Machado Perito

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☑ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/04/2022	
SETOR: 068	QUADRA: 308	ÍNDICE DO LOCAL: 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA LUCIANO BROINIZZI		NÚMERO: 106	
COMP.: 36	BAIRRO: VILA IZOLINA MAZZEI	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	701,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,05
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	40,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	220.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SINDICA		
CONTATO:	SINDICA	TELEFONE:	(11)-22629988
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-881,92	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.950,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.068,08
		VARIAÇÃO: 0,8218



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/04/2022	
SETOR: 068	QUADRA: 308	ÍNDICE DO LOCAL: 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA LUCIANO BROINIZZI		NÚMERO: 106	
COMP.: APTO 32	BAIRRO: VILA IZOLINA MAZZEI	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	701,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,05
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,660	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	74,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	74,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	240.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SINDICA		
CONTATO:	SINDICA	TELEFONE:	(11)-22629988
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:			2.918,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-445,80	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:			2.473,12
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:			0,8473
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2022	
SETOR : 068	QUADRA : 308	ÍNDICE DO LOCAL : 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV BOSCHETTI		NÚMERO : APTO	
COMP. : APTO	BAIRRO : VILA IZOLINA MAZZEI	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	701,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,05
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	56,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	56,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	267.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	50 ANDAR		
CONTATO:	5o andar	TELEFONE:	(11)-29031144
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-764,52	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2022	
SETOR : 068	QUADRA : 308	ÍNDICE DO LOCAL : 1.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CANDIDO FIGUEIREDO		NÚMERO : 602	
COMP. : APTO	BAIRRO : VILA IZOLINA MAZZEI	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	701,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,05
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	39,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	39,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	239.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SOBRAL IM		
CONTATO:	SOBRAL IM	TELEFONE:	(11)-29827100
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.515,38	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-982,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.532,73	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,8218	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Marcus Daniel S. Machado
Perito

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL I - SANTANA – COMARCA DE SÃO
PAULO**

SETOR: 7ª Vara Cível – FORO REGIONAL I - SANTANA

PROCESSO Nº: 1030695-58.2016.8.26.0001

**CLASSE/ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial –
Obrigações**

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Pedro Agi

EXECUTADO: Eduardo Jacote e outro

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, nomeado e compromissado nos Autos da presente ação, vem, respeitosamente, apresentar posição referente às divergências apresentadas ao Laudo.

ESCLARECIMENTOS DO PERITO

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	Edifício Pedro Agi, Rua Luciano Broinizzi, 106, apartamento “D”, subsolo, Vila Guilherme, São Paulo, SP, 02083-120.
---------------------	--

Este Perito **mantém** o valor inicial apresentado no Laudo Judicial, às fls. 457-495, endereço acima, pelos esclarecimentos colocados a seguir.

Data da avaliação: Abril de 2022.

Valor de Mercado para Venda (V_{apto} =)	R\$ 185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais)
---	---

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

À fls. 501, o exequente manifesta sua concordância com o laudo apresentado por este perito.

Às fls. 502-507, o executado diverge da avaliação do imóvel objeto, coloca uma breve pesquisa, e requer ponderação dos fatores expostos.

CAPÍTULO III – ESCLARECIMENTOS

III.1 - Valor de Mercado

Segundo a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP, o Valor de Mercado é “a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

Ou seja, simples ofertas de imobiliárias devem ser tratadas como tal, e não necessariamente como definidoras de ‘valor de mercado’.

III.2 - Fator Oferta

Para **amostras em oferta**, a norma reza a observância de uma elasticidade de preços representada pelo chamado Fator Oferta (ou Fator de Fonte, ou Fator de Euforia), em que à Oferta do vendedor ou corretor exige-se uma contraproposta pelo comprador interessado no negócio, podendo ser aplicado o fator consagrado de 0,9 (fator descontado de 10% sobre o preço original pedido em ofertas de mercado).

Este perito ressalta que a média colocada à fls. 503 não possui tratamento estatístico para o caso específico em tela. As normas de Engenharia Legal rezam ser necessário aplicar-se o Fator Oferta nos cálculos, como feito no Laudo às folhas 457-495, em todos os elementos comparativos de oferta, similares ao imóvel objeto, e submetidos ao tratamento estatístico posterior. Além disto, somente a aplicação do fator Oferta não é suficiente para se definir o valor de mercado, vide abaixo.

Sendo assim, o fato de haver médias de ofertas de imobiliárias nos preços colocados na divergência, não significa simplesmente que o Valor de Mercado seja este.

III.3 – Outros Fatores

Além do fator oferta, colocado acima, há:

- **Estado da Edificação:** F – entre reparos simples e importantes (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke), como mostrado no relatório fotográfico;
- **Ano de construção do imóvel objeto - 1979:** 43 anos de idade, com depreciação considerada como tal;
- **Índice de localização:** fator de localização do imóvel avaliando, e dos elementos comparativos, com objetivo de homogeneização. Fonte: IPTU - Prefeitura Municipal de São Paulo.
- **Outros fatores:** imóvel no ‘subsolo’ como descrito na matrícula de Nº 9.680, localizado nos fundos, sem vaga de garagem.

III.4 – Elementos comparativos

Todos os elementos comparativos foram verificados por este perito, com dados incluídos na devida ferramenta estatística, com tratamento de acordo com as normas de engenharia legal, definidas pelo IBAPE-SP.

Quanto às médias à fls. 505, este perito relata que não se deve colocá-las como simples média aritmética, sem considerar os fatores descritos acima. Para todos os elementos comparativos foram considerados dados como o fator conservação, idade (fonte IPTU PMSP), depreciação, entre outros, e homogeneizados estatisticamente por regressão linear, de acordo com as regras do IBAPE/SP.

CAPÍTULO IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

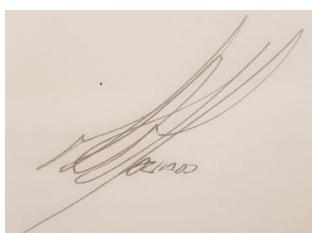
Sendo assim, pelos fatos colocados acima, mantenho a avaliação inicial do Laudo Judicial anteriormente apresentado às folhas 457-495, realizada de acordo com as normas de Engenharia Legal, sempre colocando-me à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente documento digitado em 05 (cinco) páginas, sendo a última datada e assinada.

Não há anexos.

São Paulo, 15 de agosto de 2022.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO – CREA SP 5060262015