

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

**Excelentíssima Senhora Doutora MONICA DI STASI, Juíza de Direito da 3ª Vara
Cível do Foro Central de São Paulo, Estado de São Paulo**

Processo nº 0009558-50.2024.8.26.0100

MILENE ANDRADE MIRANDA MELO, avaliadora de imóveis, perita nomeada e compromissada com V. Exa. nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO POR ALIENAÇÃO JUDICIAL promovida por GISELE ZVIRTES HOLTZ em face a EIDAIR CARLOS NOGUEIRA, vem mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e diligências efetuadas, consubstanciar tais fatos mediante o presente

Laudo Pericial

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessada:

3a VARA Cível da Comarca de São Paulo/ Estado de S.P.

1.2) Proprietários:

Gisele Zvirtes Holtz Nogueira inscrita no CPF 763.065.420-00 e Eidair Carlos Nogueira, inscrito no CPF 856.321.208-72, Av. Rudge, 810 – edifício Matignon/Bloco C - Ap 84 - Bairro Barra Funda, São Paulo, S.P.

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Av. Rudge, 810, Edifício Matignon, apartamento 84
- ▶ Local: Bairro Barra Funda;
- ▶ Município: São Paulo – S.P.;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda do imóvel em questão, para ação de extinção de condomínio por Alienação Judicial.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada em 11 de setembro de 2024
- ▶ Diagnóstico do mercado
- ▶ Coleta de dados: procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias e corretores de imóveis da região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, na data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, concededoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.44, preceitua:

"valor de mercado": quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

▶ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor,

devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos), obtidos foram respectivamente neste trabalho: II e III.

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) Caracterização do Objeto

3.1) Apartamento no 84, situado no 8º andar do Edifício Matignon, do residencial Campos Elísios, Av. Rudge, 810.

3.1.1) Dimensões:

Conforme matrícula No 12.019 do 15º Cartório de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo/SP, o apartamento 84 do edifício Matignon, Residencial Campos Elísios, apresenta área útil de 70 metros quadrados e área comum de 34 metros quadrados, incluída a vaga de garagem de local livre, perfazendo área total de 104 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal com quota ideal de 0,5027 %.

3.2.) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções residenciais e comerciais de padrões construtivos de acabamento Normal, normal a alto.

3.3.) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários, pavimentação da via pública, drenagem superficial, calçada e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal. E ainda apresenta facilidades conforme tabela abaixo:

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Tipo	Nome	Distância	Observações
Feira	ESQ C/ NEVES DE CARVALHO	552m	SÁBADO
	PONTE DA CASA VERDE	1.078m	TERÇA-FEIRA
Escola Privada	JOSE DE PAIVA NETTO INSTITUTO DE EDUCACAO	79m	Educação Infantil, Ensino Fundamental, Ensino Médio
	TALMUD TORA HAMAOR COLEGIO	146m	Educação Infantil, Ensino Fundamental
	ESCOLA DE CAPACITACAO PROFISSIONAL BOA VONTADE	159m	Educação Profissional
	CEI INDIR BOM RETIRO	246m	Educação Infantil
	IMPACTA COLEGIO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO	508m	Educação Profissional
Escola Pública	EMEI ALCEU MAYNARD DE ARAUJO PROF	256m	Educação Infantil
	CEI DIRET WILSON JOSE ABDALLA	316m	Educação Infantil
	CANUTO DO VAL	592m	Ensino Fundamental, Ensino Médio
	EMEI ANTONIO FIGUEIREDO AMARAL	609m	Educação Infantil
	ALARICO SILVEIRA DOUTOR	923m	Ensino Fundamental, Ensino Médio, Educação de Jovens Adultos
Heliponto	HELPN HASP	1.112m	
	Porto Seguro	1.180m	
	Rede Record	1.198m	

Fonte: Programa Smarty Valuation, 15/09/2024 às 10:21 hs.

3.1.1.) Características físicas:

- ▶ Frente principal do Condomínio: Av. Rudge;
- ▶ Posição: ocupa posição central no quarteirão da Av.
- ▶ Solo superficial: seco
- ▶ Idade: 50 anos.

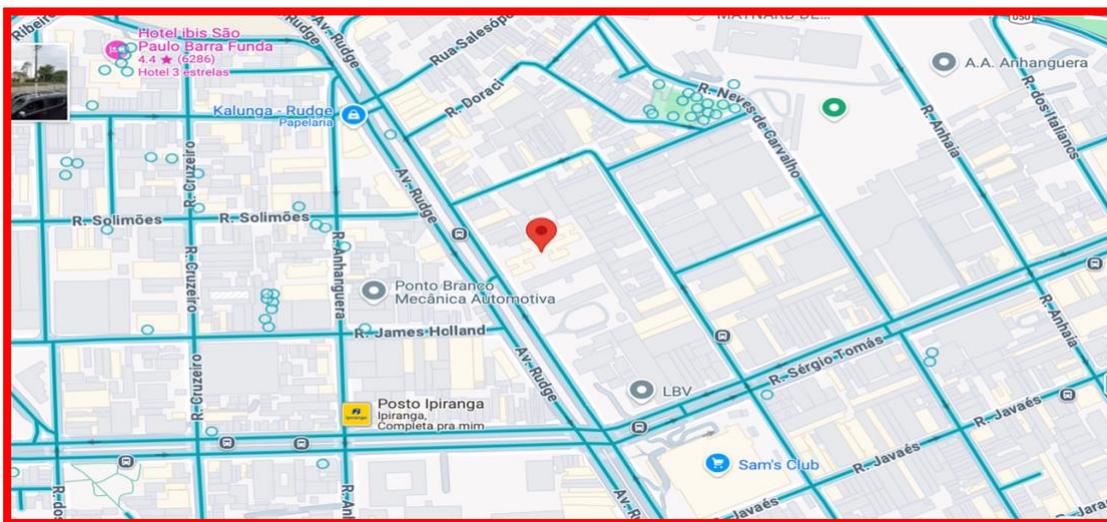
As características construtivas do edifício, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Idade aparente: 40 anos;
- ▶ O acesso principal pela Av. Rudge, 810
- ▶ O condomínio constituído por 4 blocos, com 4 apartamentos por andar cada, totalizando 192 unidade residenciais;
- ▶ Garagem com vagas indeterminadas no térreo;

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

- ▶ Portaria com guarita e porteiro 24h;
- ▶ 8 elevadores, sendo 2 em cada bloco;
- ▶ Salão de festas sem mobília;

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1)



Fonte: Google Maps, acesso em 15/09/2024 às 10:21 hs.



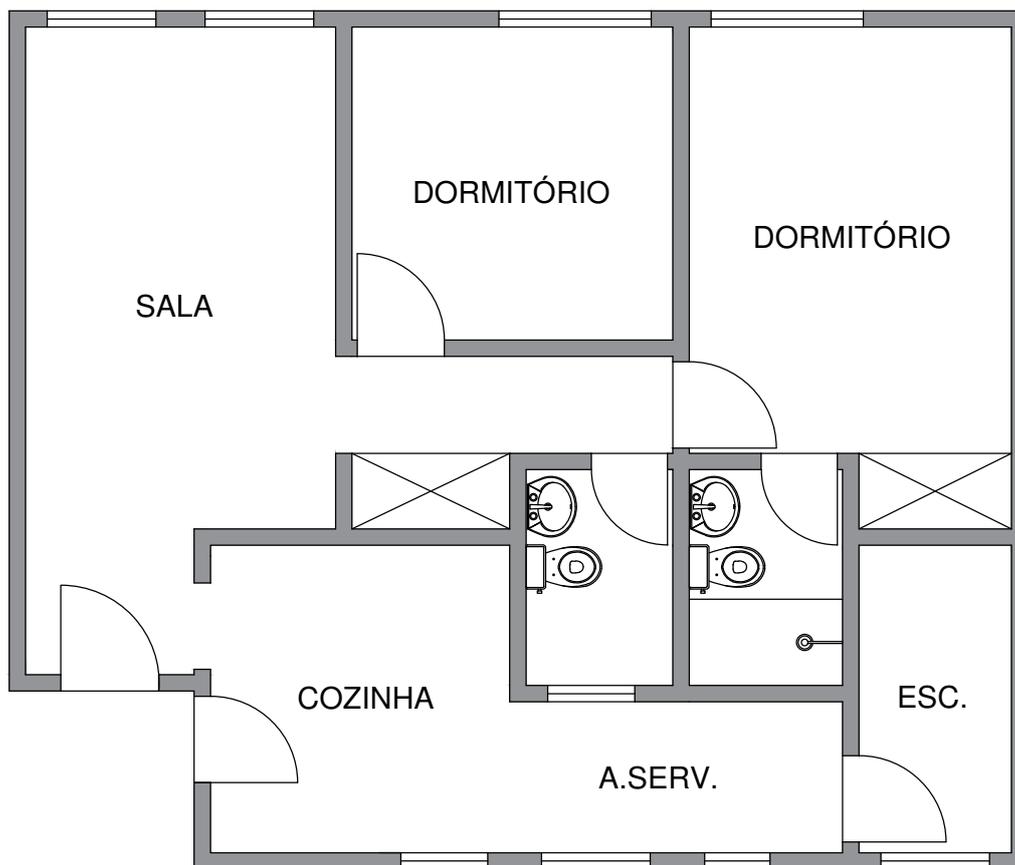
Fonte: Google Earth, acesso em 15/09/2024 às 10:21 hs.

3.1.2) Divisão Interna e benfeitorias:

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

2 quartos (sendo uma suíte), 2 banheiros, cozinha, área de serviço, quarto de empregada.

- ▶ Padrão construtivo: normal;
- ▶ Portas internas: madeira compensada;
- ▶ Esquadrias: alumínio;
- ▶ vidro liso 3mm na sala, quartos e área de serviço
- ▶ Piso: cerâmico
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas na sala e quartos, Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiros.
- ▶ Teto: rebocado e pintado, com forro de gesso nos banheiros e na sala;
- ▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias brancas, banheira fechada com porta de correr em blindex no banheiro principal;
- ▶ Bancada de granito na cozinha
- ▶ Armários embutidos na suíte, corredor íntimo, quarto de empregada e cozinha.
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Sistema de aquecimento de água;
- ▶ Gás canalizado;



4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Metodologia

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: oferta
- F2: localização
- F3: padrão de construção
- F4: acabamento/conservação

4.2) Valor do metro quadrado de área útil

O valor do metro quadrado e área útil foi obtido mediante a homogeneização de dez (dez) elementos de ofertas da mesma região e setor do imóvel avaliando (Anexo 2) todos de apartamentos similares e próximos ao avaliando (localizados nos Bairros: Barra Funda e Bom Retiro). Sendo que no tratamento estatístico todos os elementos do universo amostral, foram validados e efetivamente utilizados. Para tanto levou-se em consideração os seguintes fatores: oferta (contemporaneidade delas), localização, padrão construtivo e conservação.

Com base nos dados amostrais validados com ajuda da ferramenta cálculo exato*, após receberem os tratamentos estatísticos preconizados pelas normas vigentes, sugeriu-se a adoção do seguinte valor de campo de arbítrio: R\$ 5.440,41 (amostra 3); R\$ 5.524,20 (amostra 6) e o valor unitário para o metro quadrado:

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

VU = R\$ 5.482,30/m²

(cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta centavos por metro quadrado)

4.3) Valor de mercado do apartamento

O valor de mercado do apartamento avaliando será dado pela seguinte expressão:

VI = Aut x Vu

VI = valor do imóvel

Aut = área útil do imóvel

Vu = valor unitário de área útil

Onde temos:

Aut = 70,00 mts

Vu = R\$ 5.482,30/m²

Substituindo teremos:

VI = 70m² x R\$ 5.482,30/m²

VI = R\$ 383.761,22

(trezentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos)

5) Conclusão

Pela presente avaliação técnica pericial, o valor de mercado atual do imóvel constituído pelo apartamento número 84 localizado no 8º andar do Edifício Matignon, Residencial Campos Elíseos, sito à Av. Rudge, 810, Subdistrito da Bairro Barra, São Paulo/S.P., registrado na Matrícula número 12.019, 15º CRI do estado de São Paulo, será dado com base no seu valor médio, arredondado para valores, prática de mercado e que dentro das características mercadológicas observadas e o intervalo de valores admissíveis constatado mediante o tratamento estatístico, tal valor final será de:

VImóvel = R\$ 384.000,00

(trezentos e oitenta e quatro mil reais)

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 14);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório obtido pela Ferramenta Cálculo Exato
- 3 – Documentos;

6.2) Declaração em conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Creci/SP.

6.3) Termo de encerramento:

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 34 (trinta e quatro) páginas numeradas e rubricadas, sendo a última assinada e 03 (três) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 17 de outubro de 2024.

MILENE ANDRADE MIRANDA MELO

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1- Vista da fachada e entrada pela avenida Rudge



Foto 2 – Vista da entrada de pedestres



Foto 3 – Entrada para Hall dos elevadores



Foto 4 – Salão de festas



Foto 5 – Hall dos elevadores bloco C

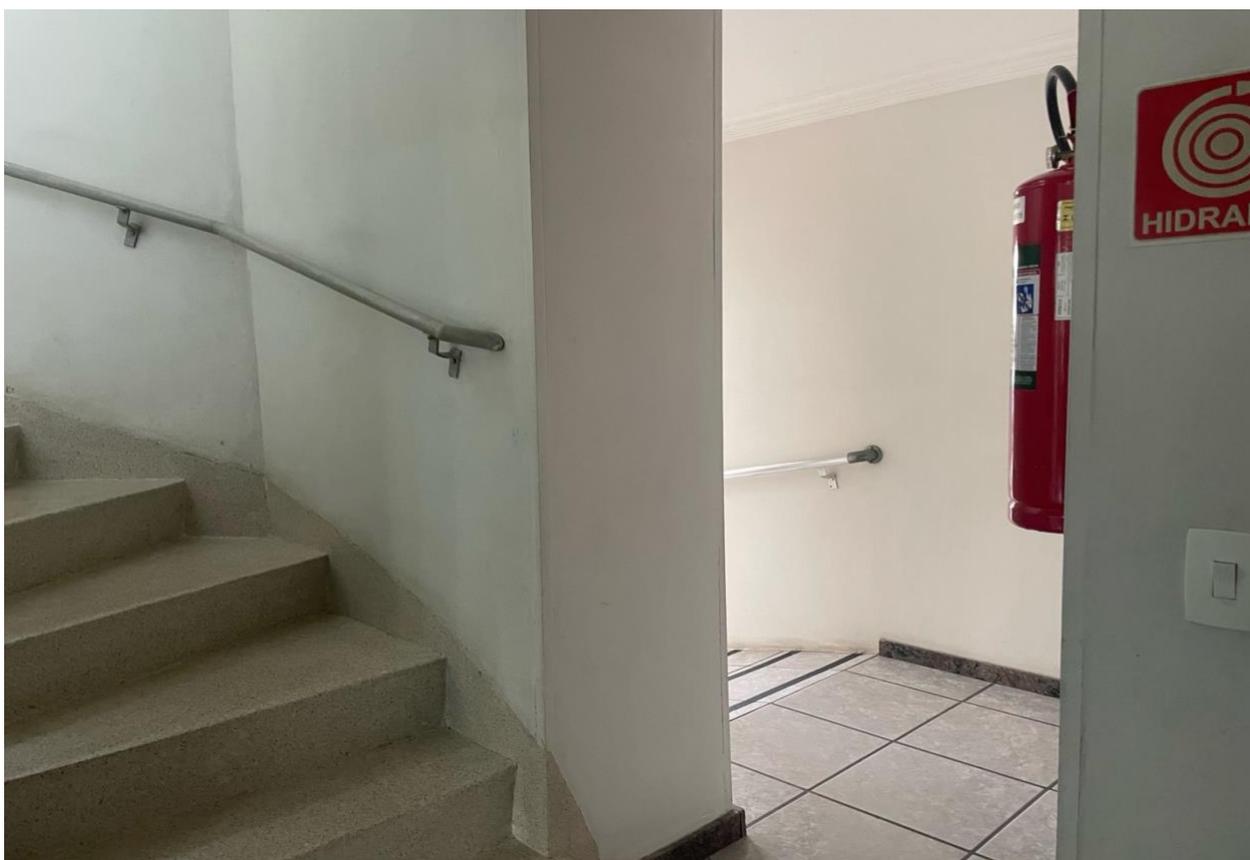


Foto 6 – Escada no 8º andar com acesso e extintor



Foto 7 – Porta apartamento 84



Foto 8 – Sala de Estar

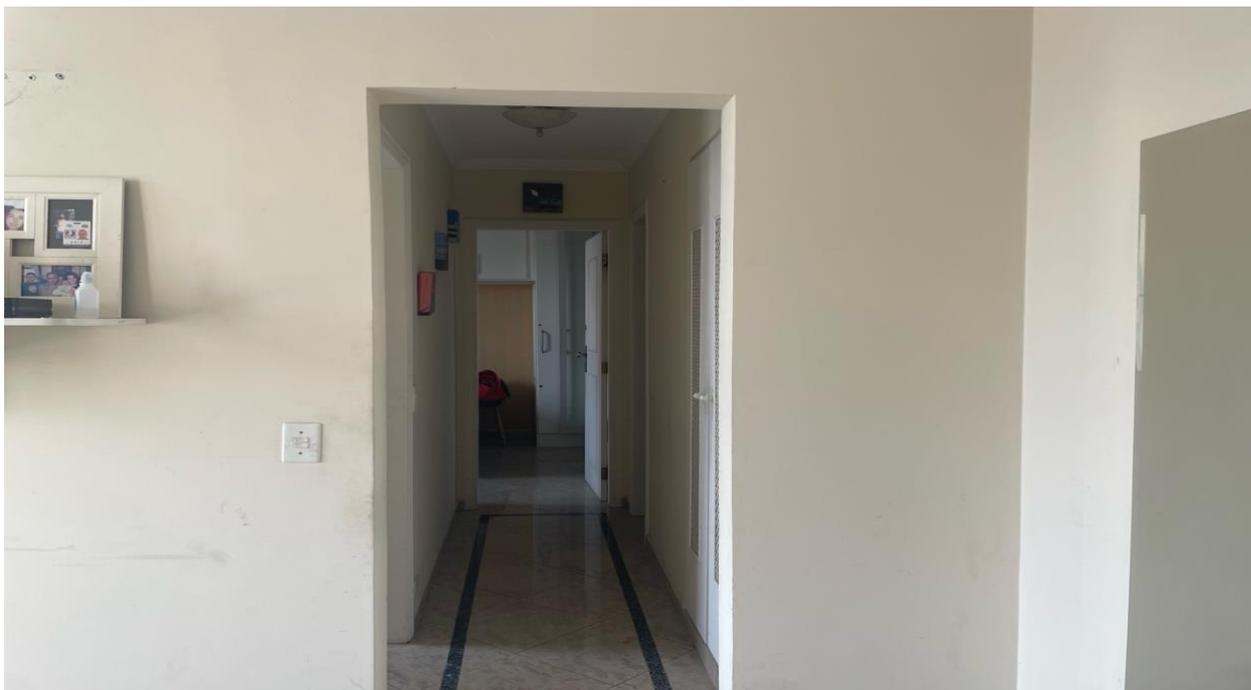


Foto 9 – Corredor íntimo de acesso aos quartos e banheiro



Foto 10 – Cozinha e vista área de serviço



Foto 11 – Cozinha-pia na bancada, armários e um fogão



Foto 12 – Área de serviço



Foto 13 – Quarto de serviço com armários



Foto 14 – Janela e vidro da dependência de serviço



Foto 15 – Área de Serviço c/ sistema de aquecimento de água

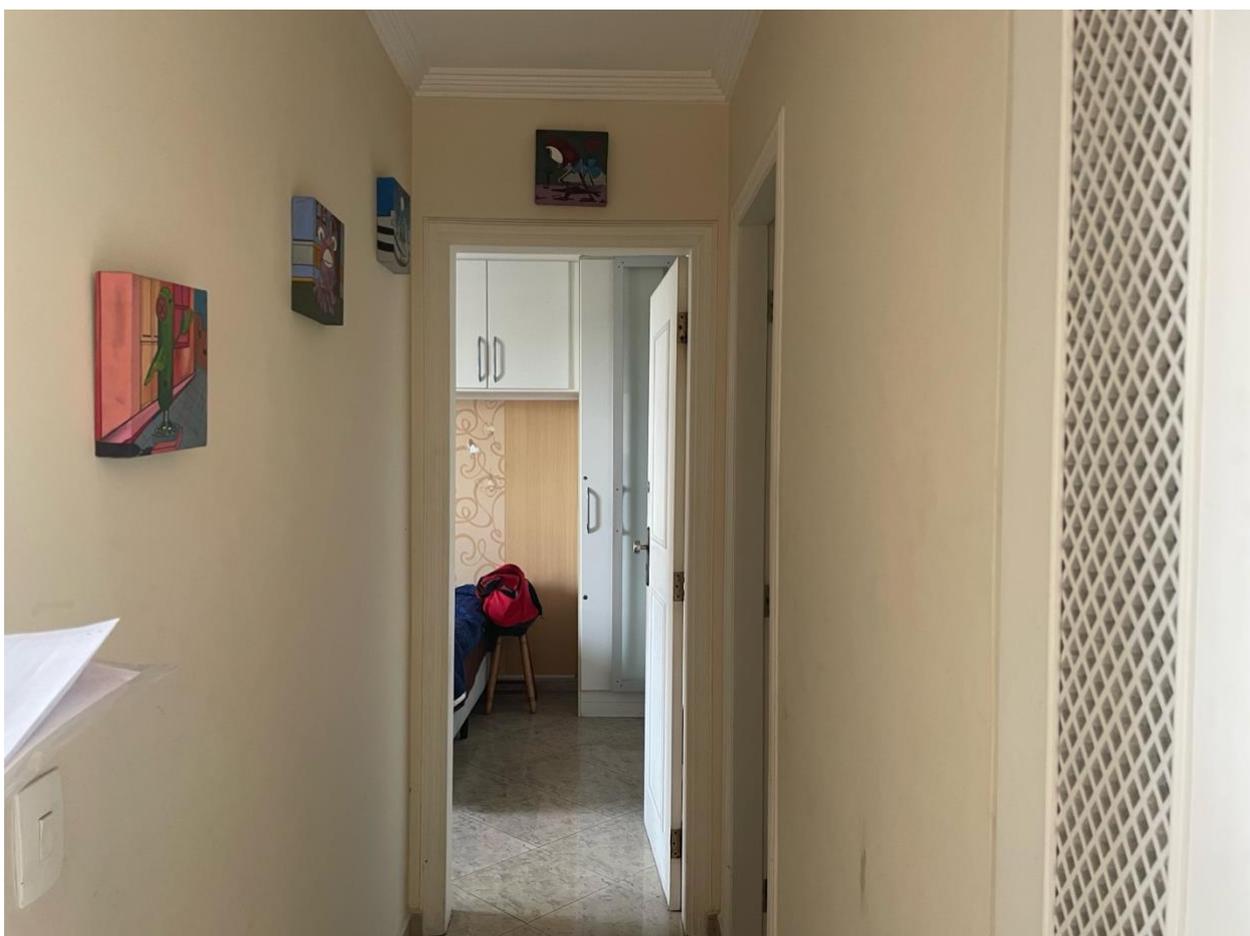


Foto 16 – Vista do quarto da suíte com detalhe do armário no corredor



Foto 17 – Armário do corredor com porta aberta



Foto 18 – detalhe (box e janela) do banheiro principal



Foto 19 – banheiro, banheira, chuveiro com blindex e louça branca

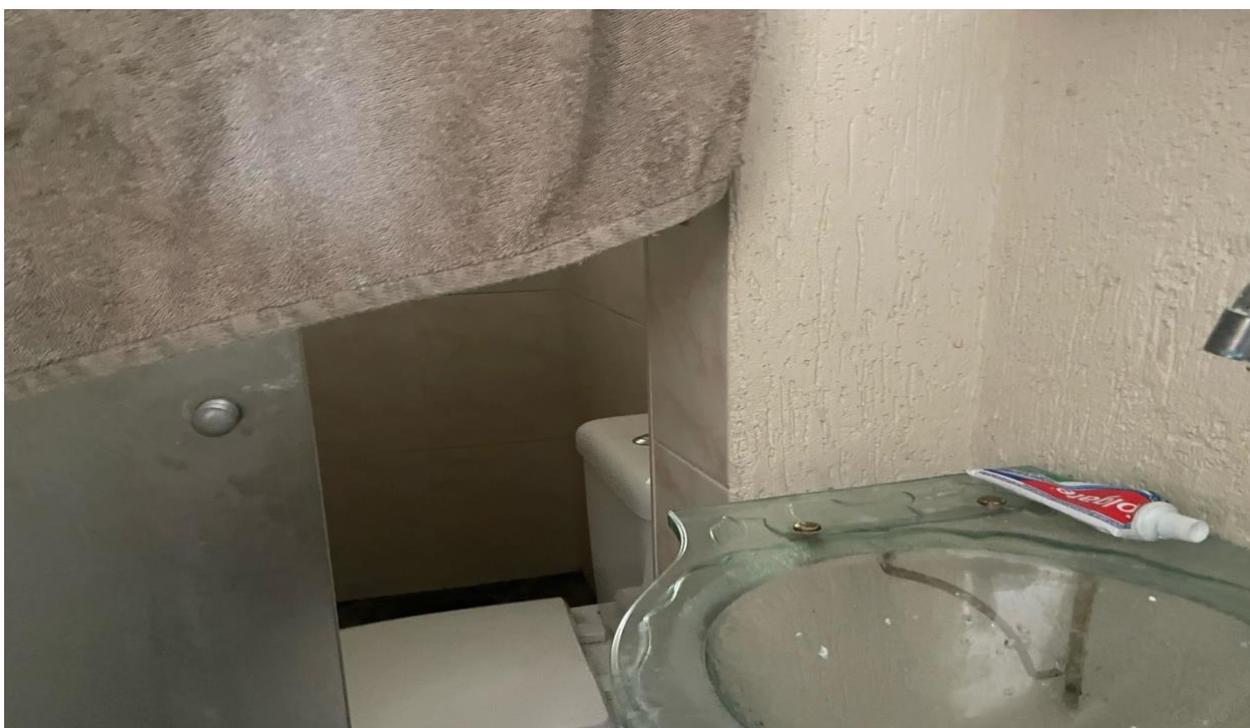


Foto 20 – imagem do banheiro da suíte



Foto 22 – Quarto 01, suíte com armários

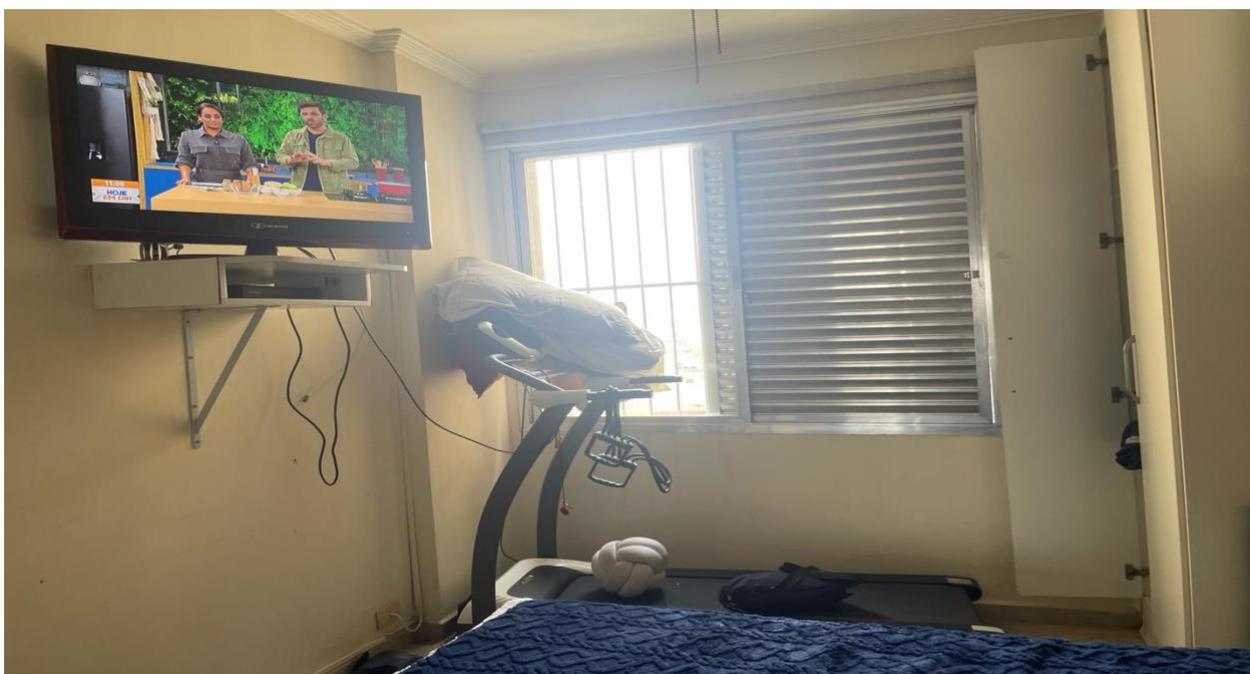


Foto 23 – Suíte, detalhe da janela lateral



Foto 24 – Banheiro da Suíte

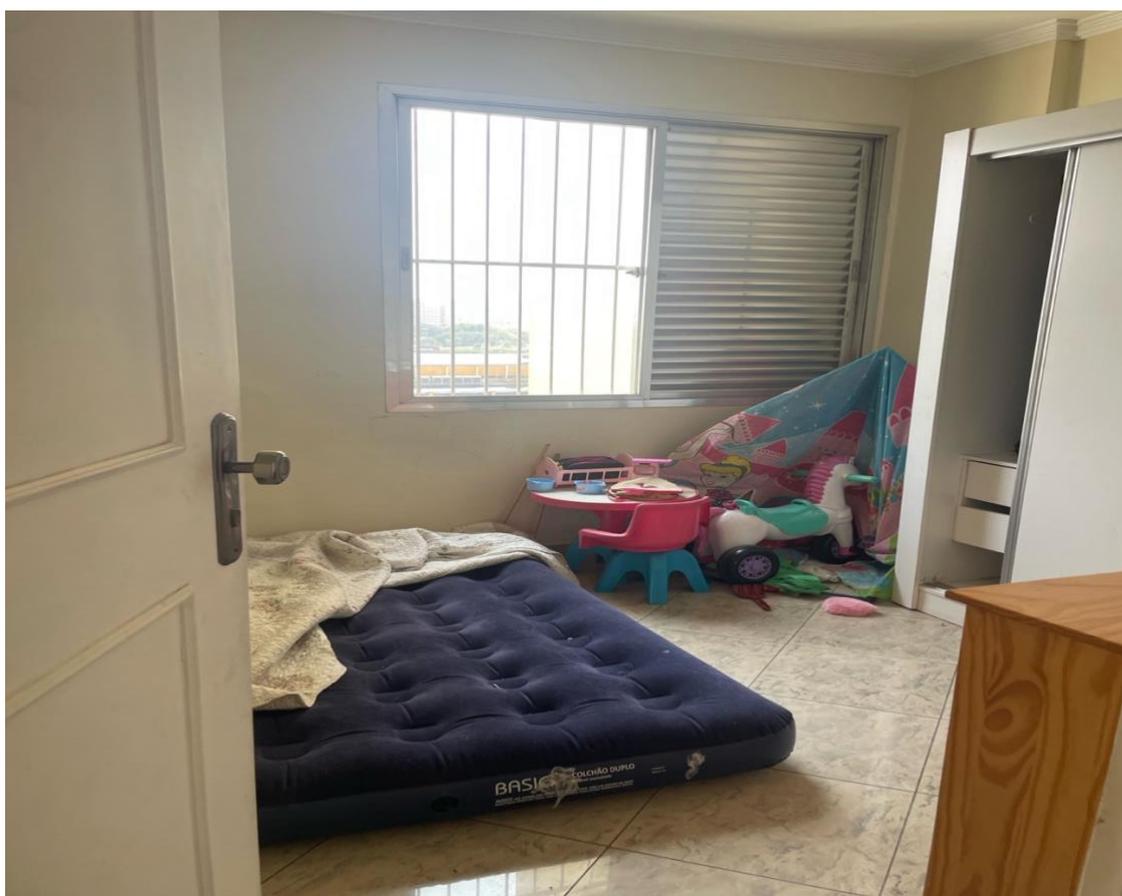


Foto 25 – Quarto 02



Foto 26 – Carros parado no estacionamento do condomínio



Foto 27 – Vaga de Garagem Livre e Coberta

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Foto 28 – imagens das vagas em outro ângulo



Foto 29 – vista do avaliando

ANEXO 2 – LISTAGEM DE ELEMENTOS PESQUISADOS

	Links dos anúncios dos elementos pesquisados	Imobiliária	Telefone (011)
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-72m2-venda-RS420000-id-2714277623/Rua-Anhanguera	Serie A / Brau	3044.3200
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-75m2-venda-RS317000-id-2585839998/-Rua-Sergio-Tomas,235/ap.230	Miguelan/keila	3798.4180
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-79m2-venda-RS370000-id-2567798884/Rua-Javaés,604/ap.23	Sinal/Eduardo	3358.9000
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-73m2-venda-RS328000-id-2568469998/Rua-do-Bosque	Plaza/Regiane	97125.2404
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-80m2-venda-RS450000-id-2550262040/Rua-do-Bosque	Rebeca/a/c Fabiane	3358.1500/ 98227.2076
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS465000-id-2538382966/Rua-Jaragua,737	Karjane	99564.4655
7	https://mirante.com.br/imoveis/apartamento-para-comprar-bom-retiro-sao-paulo-sp-368731-Rua-Newton-Prado,767/ap.116	Mirante/Tiago	3871.8446
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-62-m-por-r\$-448.000-00-bom-2989422100.html Rua Newton Prado, 767	Beg	2592.9030
09	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bom-retiro-2976044847.html Rua Solon, 491	Leardi Perdzis/Lucas	3674-5000/97412.5776
10	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894287127/comprar/apartamento-2-quartos-bom-retiro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220b624992-ccfb-45a6-893a-fc38e49777c3%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D	5º andar Milene	97143-5415
	Obs: quinto andar não permite visita e tão pouco informa número da unidade.		

ANEXO 3 – Relatório Calculo Exato*

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$383.761,22

Imóvel avaliando

apartamento de 70 metros, 2 quartos, 2 banheiros

Área: 70m²

-

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

-

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

-

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: oferta

F2: localização

F3: padrão de construção

F4: acabamento/conservação

-

-

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

apartamento de 72 metros, 2 quartos

Área:	72m²
Valor:	R\$420.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.833,33
Fator de homogeneização oferta:	0,80
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	0,90
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	0,90

Imóvel 2:

apartamento de 75 metros, 2 quartos

Área:	75m²
Valor:	R\$317.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.226,67
Fator de homogeneização oferta:	0,80
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	1,10
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	1,10

Imóvel 3:

apartamento de 79 metros, 2 quartos

Área:	79m²
Valor:	R\$370.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.683,54
Fator de homogeneização oferta:	0,80
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	1,20
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	1,10

Imóvel 4:

apartamento de 73 metros, 2 quartos

Área:	73m²
Valor:	R\$328.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.493,15
Fator de homogeneização oferta:	0,80
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	1,10
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	0,90

Imóvel 5:

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

apartamento de 80 metros, 2 quartos

<u>Área:</u>	80m²
<u>Valor:</u>	R\$450.000,00
<u>Valor por metro quadrado:</u>	R\$5.625,00
<u>Fator de homogeneização oferta:</u>	0,80
<u>Fator de homogeneização localização:</u>	0,90
<u>Fator de homogeneização padrão de construção:</u>	1,20
<u>Fator de homogeneização acabamento/conservação:</u>	0,90

Imóvel 6:

apartamento de 60 metros, 2 quartos

<u>Área:</u>	60m²
<u>Valor:</u>	R\$465.000,00
<u>Valor por metro quadrado:</u>	R\$7.750,00
<u>Fator de homogeneização oferta:</u>	0,80
<u>Fator de homogeneização localização:</u>	1,10
<u>Fator de homogeneização padrão de construção:</u>	0,90
<u>Fator de homogeneização acabamento/conservação:</u>	0,90

Imóvel 7:

apartamento de 52 metros, 2 quartos

<u>Área:</u>	52m²
<u>Valor:</u>	R\$430.000,00
<u>Valor por metro quadrado:</u>	R\$8.269,23
<u>Fator de homogeneização oferta:</u>	0,90
<u>Fator de homogeneização localização:</u>	1,10
<u>Fator de homogeneização padrão de construção:</u>	0,90
<u>Fator de homogeneização acabamento/conservação:</u>	0,90

Imóvel 8:

apartamento de 62 metros, 2 quartos

<u>Área:</u>	62m²
<u>Valor:</u>	R\$448.000,00
<u>Valor por metro quadrado:</u>	R\$7.225,81
<u>Fator de homogeneização oferta:</u>	0,80
<u>Fator de homogeneização localização:</u>	1,10
<u>Fator de homogeneização padrão de construção:</u>	0,90
<u>Fator de homogeneização acabamento/conservação:</u>	0,80

Imóvel 9:

apartamento de 70 metros, 2 quartos

<u>Área:</u>	70m²
--------------	------------------------

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.428,57
Fator de homogeneização oferta:	0,80
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	1,20
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	1,10

Imóvel 10:

apartamento de 58 metros, 2 quartos

Área:	58m²
Valor:	R\$475.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8.189,66
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização padrão de construção:	0,90
Fator de homogeneização acabamento/conservação:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	5.833,33	0,80	1,10	0,90	0,90	4.158,00
2	4.226,67	0,80	1,10	1,10	1,10	4.500,55
3	4.683,54	0,80	1,10	1,20	1,10	5.440,41
4	4.493,15	0,80	1,10	1,10	0,90	3.914,43
5	5.625,00	0,80	0,90	1,20	0,90	4.374,00
6	7.750,00	0,80	1,10	0,90	0,90	5.524,20
7	8.269,23	0,90	1,10	0,90	0,90	6.631,10
8	7.225,81	0,80	1,10	0,90	0,80	4.578,27
9	6.428,57	0,80	1,10	1,20	1,10	7.467,43
10	8.189,66	0,90	1,10	0,90	0,90	6.567,28

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 5.315,57$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 1.219,50$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: $d = 4.158,00 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,95 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 4.500,55 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,67 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 5.440,41 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,10 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 3.914,43 - 5.315,57 / 1.219,50 = 1,15 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 4.374,00 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,77 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 5.524,20 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,17 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 6.631,10 - 5.315,57 / 1.219,50 = 1,08 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 4.578,27 - 5.315,57 / 1.219,50 = 0,60 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 7.467,43 - 5.315,57 / 1.219,50 = 1,76 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 6.567,28 - 5.315,57 / 1.219,50 = 1,03 < 1,96$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$.

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.315,57 - 1,38 * 1.219,50 / \sqrt{(10 - 1)} = 4.754,60$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.315,57 + 1,38 * 1.219,50 / \sqrt{(10 - 1)} = 5.876,54$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.784,01 a R\$5.847,12

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5.440,41 (amostra 3); 5.524,20 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.482,30

Resultado final:

$$Valor\ final = Valor\ unitário * área$$

$$Valor\ final = R\$5.482,30 * 70,00 = R\$383.761,22$$

Valor do imóvel avaliando: R\$383.761,22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENE ANDRADE MIRANDA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 17:45, sob o número WJMJ24424348644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009558-50.2024.8.26.0100 e código qk123wko.

MILENE MELO – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Creci 193656 – CNAI 030656 – CRMV 1050/Z

ANEXO 4 – Documento, Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

matricula 12.019 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 10 de Novembro de 19 76

IMÓVEL: O Apartamento nº 84, situado no 8º andar do Edifício Matignon, do Residencial Campos Elíseos, à Avenida Rudge, nº 810, no 35º Subdistrito Barra Funda, com direito à guarda de um único carro de passeio, em lugar indeterminado na garagem contendo a área exclusiva de 70,00 metros quadrados, a área-comum de 34,00 metros quadrados, incluída a vaga na garagem-perfazendo a área total construída de 104,00 metros quadrados correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,5027%. Com fronta-se pela frente, na posição de quem olha da Avenida Rudge, com o apartamento de final "2" do andar e hall de circulação; do lado direito, também com o hall de circulação e ainda com a caixa de escada e área de iluminação e ventilação; - do lado esquerdo com área livre do condomínio e, nos fundos, - com o Edifício Marigny.

PROPRIETÁRIOS: ADIC- ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES-LTDA., CGC. 61.046.769/001, com sede nesta Capital, à Av. Euzébio Matoso, nº 178.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 80.288 e 90.348 neste .. Registro. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]*
 (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

R.1-12.019 São Paulo, 10 de Novembro de 1.976.

TRANSMITENTE: ADIC - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada como proprietária.

ADQUIRENTE: "CONTINENTAL" SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Avenida São Luiz, nº 100, CGC. 60.523.370/001.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de 15 de janeiro de 1.975.

VALOR: CR\$250.608,36 (Duzentos e cinquenta mil, seiscentos e continua no verso

matrícula 12.019 ficha 01
 verso

oito cruzeiros e trinta e seis centavos). O Escrevente Habilitado, Paulo Ademir Monteiro (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, cel

P. -2- 12.019 - São Paulo, 29 de Abril de 1.982

PROMITENTE VENDEDORA:- CONTINENTAL S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, estabelecida neste Capital, na Avenida São Luiz nº50, 34ª andar, CGC.nº60.523.370./0001-35 (CRS do IAPAS nº920.217, série "B" de 30/3/82).

PROMITENTE COMPRADORA:- ALTHERCIA OLIVEIRA PASSARELLI, brasileira, viúva, autônoma, CIC nº011.633.818-02, RG.nº1.869.377-SP, residente e domiciliada à Rua Vila do Conde nº107, Capital

TÍTULO:- Compromisso de compra e venda.

FORMA DO TÍTULO:- Instrumento Particular de 30 de Setembro de 1.981.

VALOR:- Cr\$3.913.758,00 (três milhões, novecentos e treze mil setecentos e cinquenta e oito cruzeiros) correspondentes na data do título à 3.743,28864 UPs do BNH pagáveis na forma constante do título. O Escrevente Habilitado,.....

Paulo Ademir Monteiro (Paulo Ademir Monteiro). O Oficial Substituto, cel

AV.3 - 12.019 - São Paulo, 20 de Agosto de 1992.

Por mandado passado em 20 de julho de 1992, subscrito pela Escrivã Diretora de Divisão do 25º Ofício e assinado pelo MM .. Juiz de Direito da 25ª Vara, ambos do Forum Cível desta Capital, extraído dos respectivos autos da ação ordinária, processo nº 1708/90, foi determinado o cancelamento, como cancelado fica, o compromisso de compra e venda, objeto do R.2 da presente matrícula. O Escrevente habilitado, Angelo Moacyr Gregolin (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula	ficha
12.019	02

São Paulo, 08 de Junho de 19 98.

Av.04 - 12.019 - São Paulo, 08 de Junho de 1998.
 Da certidão nº 024.193/98-4, expedida em 02 de fevereiro de 1998, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel da presente matrícula, foi cadastrado pelo contribuinte nº 019.010.0271-3. O Escrevente autorizado, (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.05 - 12.019 - São Paulo, 08 de Junho de 1998.
 Do requerimento de 18 de maio de 1998, consta que a proprietária CONTINENTAL S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, em Liquidação Extrajudicial, foi incorporada por URBANIZADORA CONTINENTAL S/A, COMÉRCIO, CONSTRUÇÃO E IMÓVEIS, em Liquidação Extrajudicial, com sede social na Av. São Luiz, nº 50, 34º andar, nesta Capital, CGC/MF nº 61.451.951/0001-71, passando o imóvel da presente matrícula a constituir o patrimônio da incorporadora, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 1995, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 10158/96-0, sendo-lhe atribuído o valor de R\$ 42.329,38. O Escrevente autorizado, (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.06 - 12.019 - São Paulo, 08 de Junho de 1998.
 Do requerimento de 18 de maio de 1998, verifica-se que URBANIZADORA CONTINENTAL S/A, COMÉRCIO, CONSTRUÇÃO E IMÓVEIS, em Liquidação Extrajudicial, teve sua denominação social alterada para URBANIZADORA CONTINENTAL S/A, COMÉRCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 1995, e devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo,

(continua no verso)

Mod. 009 - 20.000 - 12/97 - PLATINA

Número 3 sobre do original assinado digitalmente por VITÓRIA ALVARO DE DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 17:45, sob o número WJM124424348644

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENE ANDRADE MIRANDA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 17:45, sob o número WJM124424348644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009558-50.2024.8.26.0100 e código qk123wko.

matrícula	ficha
12.019	02 VOTO

sob nº 10160/96-6. O Escrevente autorizado, Angelo Moacyr Gregolin (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

.....

R.07 - 12.019 - São Paulo, 08 de Junho de 1998.

TRANSMITENTE: URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO, EMPREEN-
 DIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede nesta Capital, na Avenida
 São Luiz, nº 50, 34º andar, CGC nº 61.451.951/0001-71, (CND
 do INSS, e Certidão da Receita Federal, declaração: que nunca
 constou de seu ativo permanente e que consta o lançamento
 contábil de seu ativo circulante).

ADQUIRENTE: GIROBANK S/A, CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTI-
 MENTOS, com sede nesta Capital, na Rua Tenente Negrão, nº
 140, 8º andar, CGC nº 61.002.259/0001-66.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 27 de fevereiro de 1998, do 8º
 Serviço Notarial desta Capital, livro 2479, fls. 252, Retifi-
 cada e Ratificada por escritura de 25 de maio de 1998, das
 mesmas notas, livro 2517, fls. 140.

VALOR: R\$ 43.370,00 (Quarenta e três mil, trezentos e setenta
 reais). O Escrevente autorizado, Angelo Moacyr Gregolin
 (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso
 (Nelson Amoroso).

.....

R.08 - 12.019 - São Paulo, 08 de Junho de 1999.

TRANSMITENTE: GIROBANK S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTI-
 MENTOS, com sede nesta Capital, à Rua Tenente Negrão nº 140,
 8º andar, Itaim, CGC nº 61.002.259/0001-66. (CND do INSS nº
 302.266, expedida em 18 de dezembro de 1998 e Certidão Posi-
 tiva e Tributos e Contribuições Federais Administrados pela
 Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativa sob nº
 E-2.294.862, expedida em 31 de dezembro de 1998, mencionadas

(continua na ficha 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENE ANDRADE MIRANDA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 17:45, sob o número WJM124424348644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009558-50.2024.8.26.0100 e código qk123wko.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
12.019	03

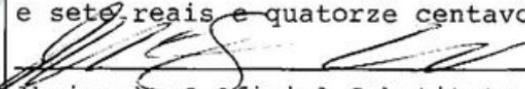
São Paulo, 08 de Junho de 19 99.

no título).

ADQUIRENTE: FRANCISCO JOSÉ DORNELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, do comércio, solteiro, maior, RG nº M-1.213.853-SSP/MG, CIC nº 197.235.476-00, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Capote Valente, nº 188, aptº 114.

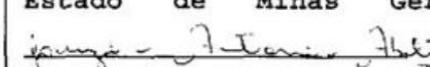
TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 12 de abril de 1999, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3209, fls. 093.

VALOR: R\$ 53.727,14 (Cinquenta e três mil, setecentos e vinte e sete reais e quatorze centavos). O Escrevente autorizado,  (José Odival Figueiredo Maheiros). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

.....

Av.09 - 12.019 - São Paulo, 20 de abril de 2012.
 (prenotação nº 647.460 - 13/04/2012)

Da escritura de 03 de abril de 2012, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4113, Página 067, trasladada em 11 de abril de 2012, verifica-se que FRANCISCO JOSÉ DORNELAS DE OLIVEIRA, casou em 24 de julho de 1999 sob o regime da comunhão parcial de bens, com MARIA CLEMENCIA RODRIGUES RUANO, passando a contraente a utilizar o nome de MARIA CLEMENCIA RODRIGUES RUANO DORNELAS, conforme prova a certidão de casamento extraída em 23 de março de 2012, matrícula nº 0359640155 1999 2 00041 091 0006195 06, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Muriaé, Estado de Minas Gerais. A Escrevente autorizada,  (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

V

Imento é cópia do original assinado digitalmente por VITOR ALVARO DE RIAGI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 12:43, sob o número WJM124424348644

matrícula
12.019

folha
003
verso

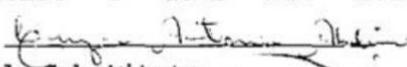
R.10 - 12.019 - São Paulo, 20 de abril de 2012.
 (prenotação nº 647.460 - 13/04/2012)

TRANSMITENTES: FRANCISCO JOSÉ DORNELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, engenheiro eletricitista, RG. nº M-1.213.853-SSP/MG, CPF. nº 197.235.476-00, assistido de sua mulher, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em 24 de julho de 1999, MARIA CLEMENCIA RODRIGUES RUANO DORNELAS, portuguesa, advogada, OAB/SP nº 225.489, CPF. nº 100.396.388-98, residentes e domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, à Rua La Plata 181/700, Bairro Sion.

ADQUIRENTES: EIDAIR CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, agente policial, RG. nº 6.171.151-SSP/SP, CPF. nº 856.321.208-72, e sua mulher GISELE ZVIRTES HOLTZ NOGUEIRA, brasileira, auxiliar administrativa, RG. nº 37.642.934-3-SSP/SP, CPF. nº 763.065.420-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Rudge nº 810, Bloco C, apto. 84, Barra Funda.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 03 de abril de 2012, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4113, Página 067, trasladada em 11 de abril de 2012.

VALOR: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais). A Escrevente autorizada,  (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

v

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENE ANDRADE MIRANDA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 17:45, sob o número WJMJ24424348644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009558-50.2024.8.26.0100 e código qk123wko.