

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo Digital: 0001655-08.2017.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Ação de Pagamento**, requerido por **Jackson Santos da Silva**, contra **Braz Pereira dos Santos**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **192.724**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Endereço	R. Catumbi, 286 – Apartamento nº 910 - SP, CEP: 03021-000
Bairro	Belenzinho
Cidade-UF	São Paulo

PROPRIEDADE	
Executado	Braz Pereira dos Santos
Documentos	Matrícula: 192.724 - Número de Contribuinte: 196.017.0166-3
Registro de Imóveis	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	192.724	---
Área Privativa	32,260	m2
Área Comum	11,535	m2
Área Total	43,795	m2
Fração Ideal	0,002754	%

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na R. Catumbi, 286 – Apartamento nº 910 - SP, CEP: 03021-000 – Edifício Evolução. Sob a matrícula de nº 192.724 - Livro nº 2 (7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), número de Contribuinte: 196.017.0166-3.

2. EXEQUENTE

Jackson Santos da Silva.

3. EXECUTADO

Braz Pereira dos Santos.

4. FINALIDADE

Pagamento.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 192.724.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 28 de novembro de 2023, às 10:00 horas.
- A recepção foi realizada por Leo, que se designou o atual proprietário do apartamento de nº 910.
- Leo informou que o apartamento estava atualmente locado e não possuía a chave para entrada.
- Não foi permitida a entrada para a realização da perícia no condomínio e no apartamento. O mesmo, se encarregou de realizar as fotos do condomínio, mas não encaminhou fotos internas do apartamento.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

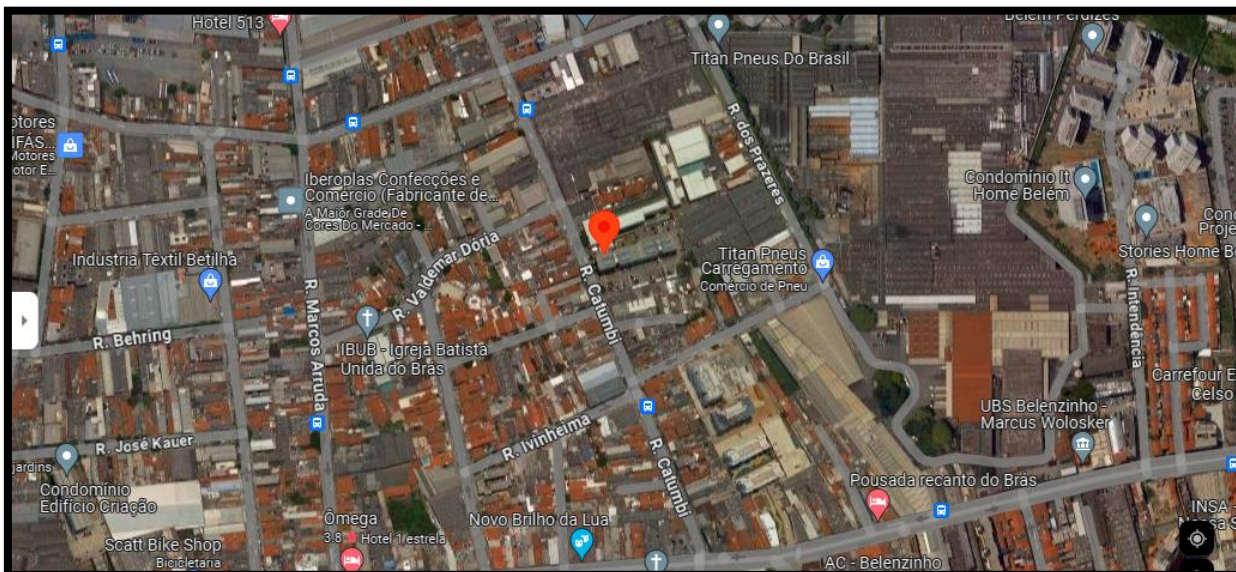
ÁREA DO IMÓVEL			
Matrícula		192.724	---
Área Privativa		32,260	m2
Área Comum		11,535	m2
Área Total		43,795	m2
Fração Ideal		0,002754	%

No caso do imóvel, fora observado: 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (uma) sacada e 1 (uma) lavanderia.

8.1 LOCALIZAÇÃO

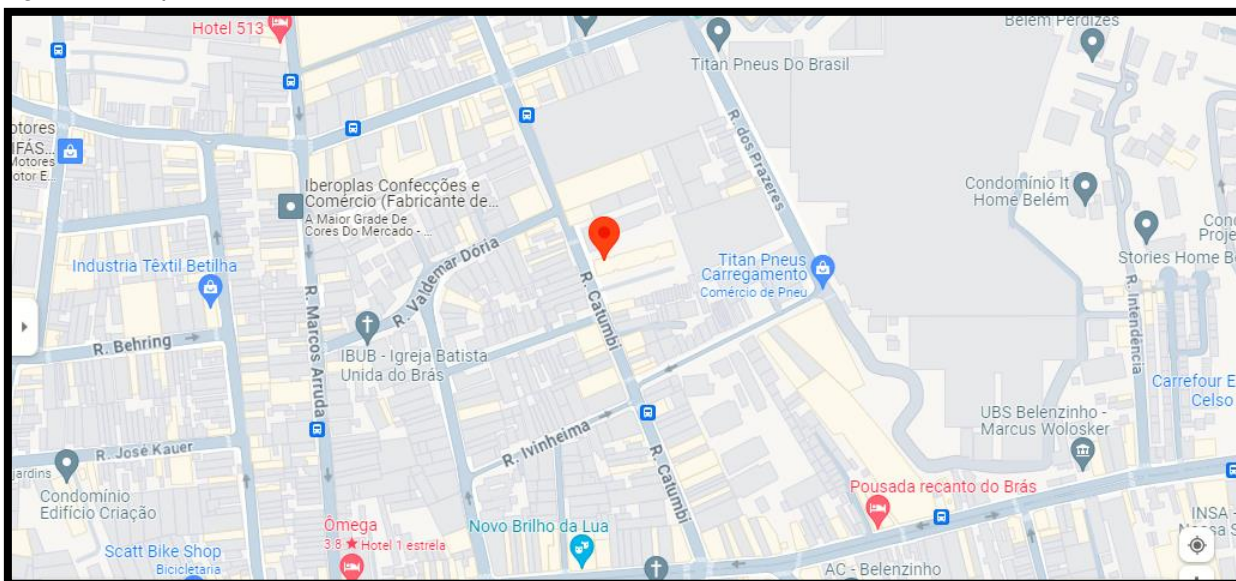
O imóvel, objeto desta avaliação está situado na R. Catumbi, 286 – Apartamento nº 910 - SP, CEP: 03021-000 – Edifício Evolução. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 05/12/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 05/12/2023

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Praça Jorge Street; Templo de Salomão; Hospital Santa Virgínia; Hospital Maternidade Leonor Mendes de Barros.
Principal Via de Acesso:	Av. Celso Garcia; R. 21 de Abril; R. Cachoeira; Av. Guilherme Cotching.
Uso Predominante:	Misto

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área privativa do “apartamento” é de 32,260² conforme a matrícula de número 192.724 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 192.724

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula 192.724
 ficha 01
São Paulo, 03 de outubro de 2017

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 910, localizado no 9º pavimento, integrante do empreendimento denominado “CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”, situado na rua Catumbi, nº 286, no 10º SUBDISTRITO – BELENZINHO, com a área privativa de 32,260m², área comum de 11,535m², perfazendo uma área total de 43,795m², sendo deste total, 39,522m² em áreas aprovadas e 4,273m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,002754.

CONTRIBUINTE: nº 196.017.0166-3 (área maior).

PROPRIETÁRIO: BRAZ PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, RG nº 39.658.240-0-SSP/SP e CPF/MF nº 984.215.146-87, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Celso Garcia nº 1.316.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 164 (12/08/2016) e 505 (03/10/2017) da matrícula nº 36.075, aberta em 26/12/1983.

São Paulo, 03 de outubro de 2017
 Protocolado em 19/10/2022 às 12:29, sob o número WJMJ224004274
 me o processo 0001655-08-2017-8-26-0100 e código C-3AADI-E

SITUAÇÃO				
Meio de quadra	X	Meio de quadra/ 1 frente		Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira
Uma entrada	X	Acesso por servidão		Encravado

TOPOGRAFIA				
Plano - no nível da rua	X	Acima do nível		Abaixo do nível
Aclive - leve		Aclive - moderado		Aclive - acentuado
Declive - leve		Declive - moderado		Declive - acentuado

SERVIÇOS PÚBLICOS				
Rede de água	X	Rede telefônica		X
Energia elétrica	X	Rede de internet		X
Rede de esgoto	X	Rede de águas pluviais		X
Iluminação pública	X	Transporte coletivo		X
Guias e sarjetas	X	Gás canalizado		X
Pavimentação	X	Coleta de lixo		X

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE 1 KM				
Comércio	X	Igreja		X
Serviços gerais	X	Rede de saúde/hospital		X
Segurança pública	X	Rede bancária/ Casa lotérica		X
Área de lazer/ Cultura	X	Estabelecimento de Ensino		X
Correio	X	Hotel / pousada		X
Transportes Coletivos	X	Parque / Área verde		X

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento localizado no 9º pavimento do Edifício Evolução, com área privativa de 32,260m², de padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

Estado geral do imóvel: não foi possível vistoriar o imóvel, com isso foi estimado que o estado de conservação atual é entre novo e regular, devido a idade da construção.

Fachada / face frontal do edifício: Pintura simples, portão de ferro para entrada de pedestres, portão de ferro para entrada dos veículos e uma recepção.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada do Edifício



Imagem 2 – Entrada do apartamento nº 910



Imagem 3 – Sala (foto retirada de outra unidade semelhante)

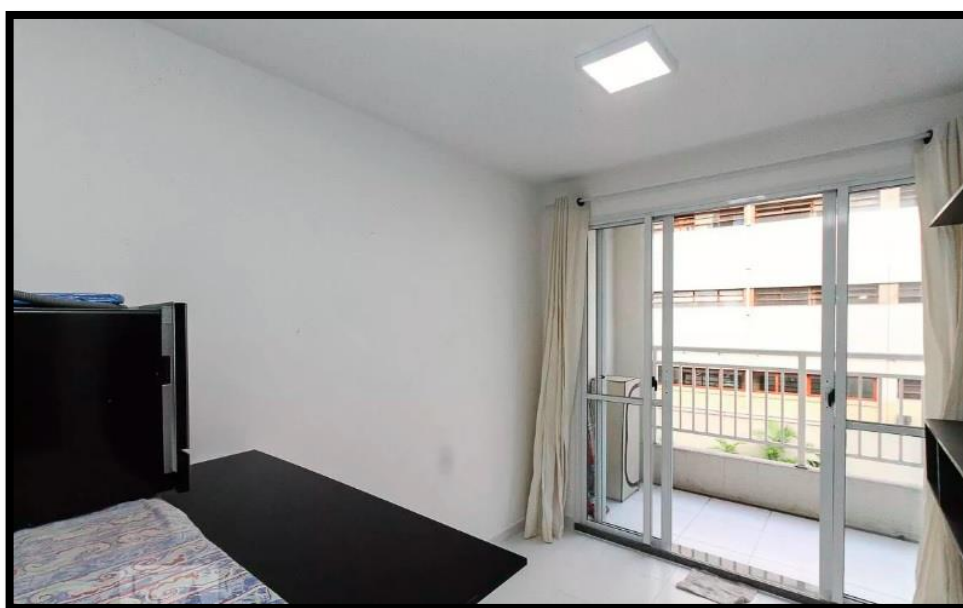


Imagem 4 – Sala (foto retirada de outra unidade semelhante)



Imagem 5 – Sala (foto retirada de outra unidade semelhante)

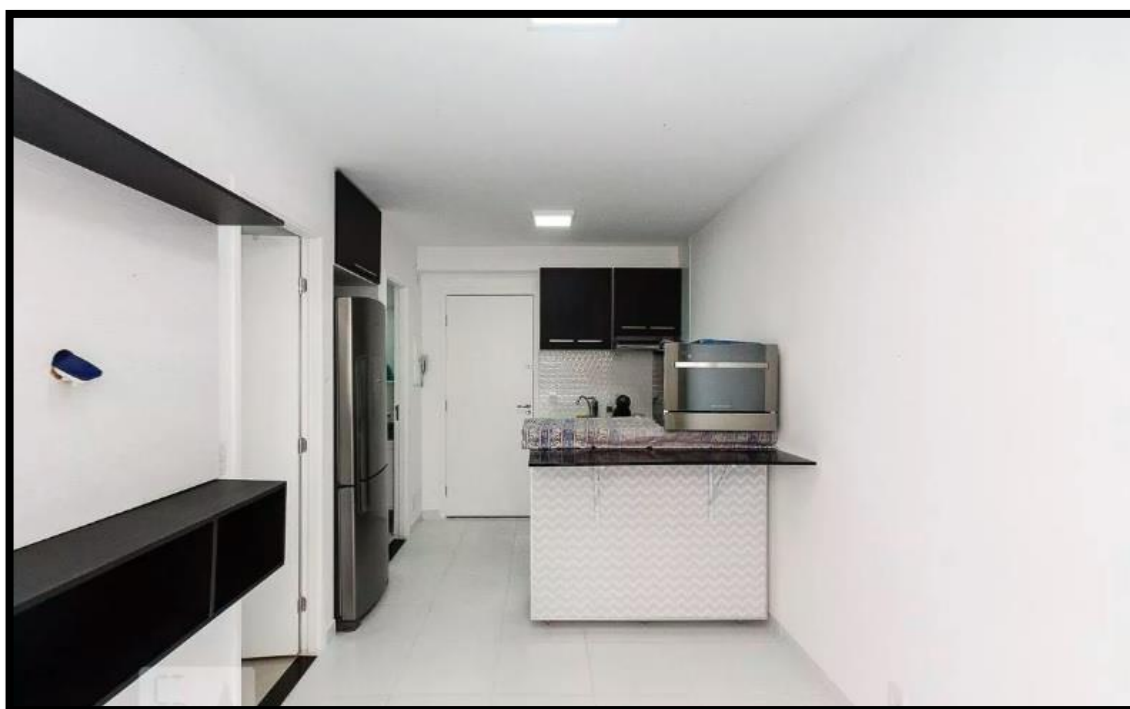


Imagem 6 – Cozinha (foto retirada de outra unidade semelhante)

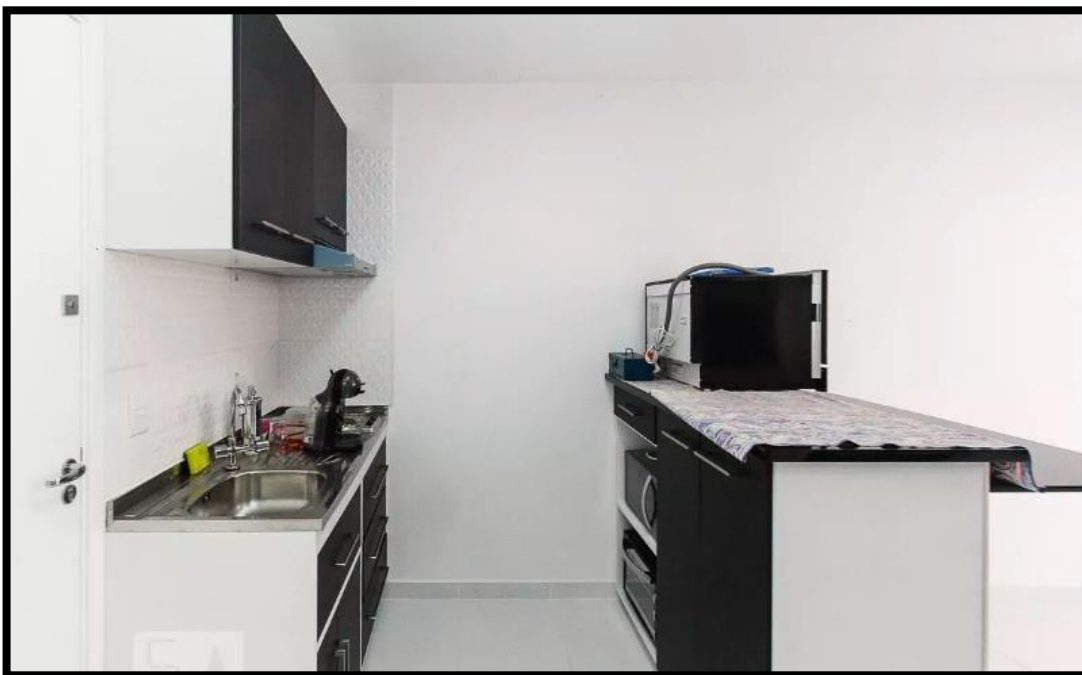


Imagem 7 – Cozinha (foto retirada de outra unidade semelhante)

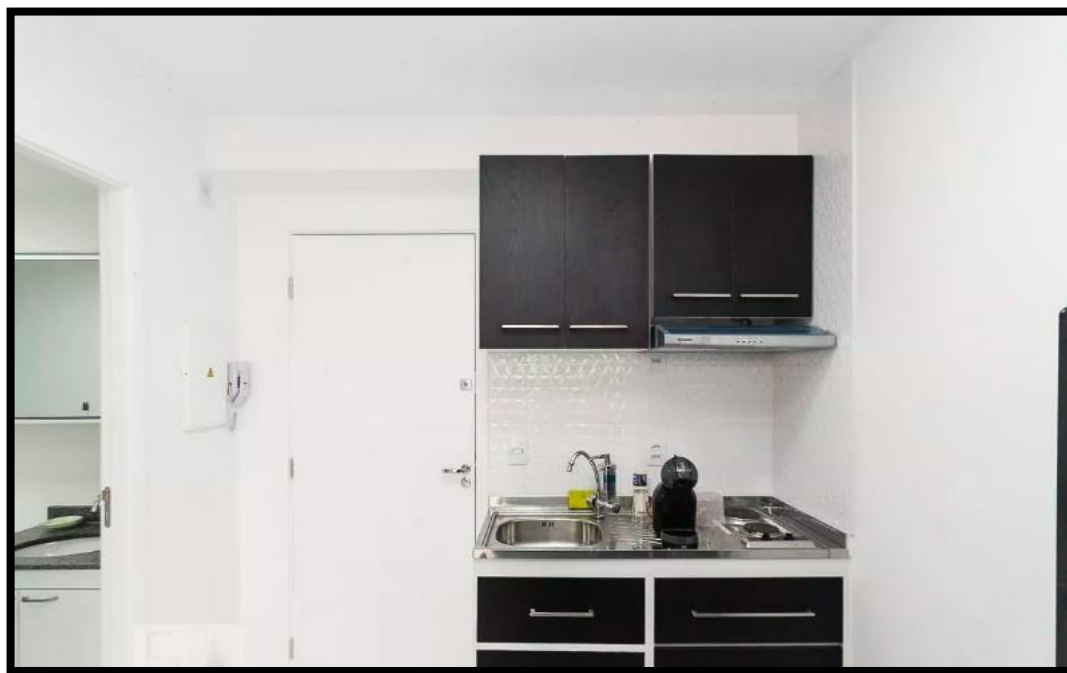


Imagem 8 – Dormitório (foto retirada de outra unidade semelhante)



Imagem 9 – Dormitório (foto retirada de outra unidade semelhante)

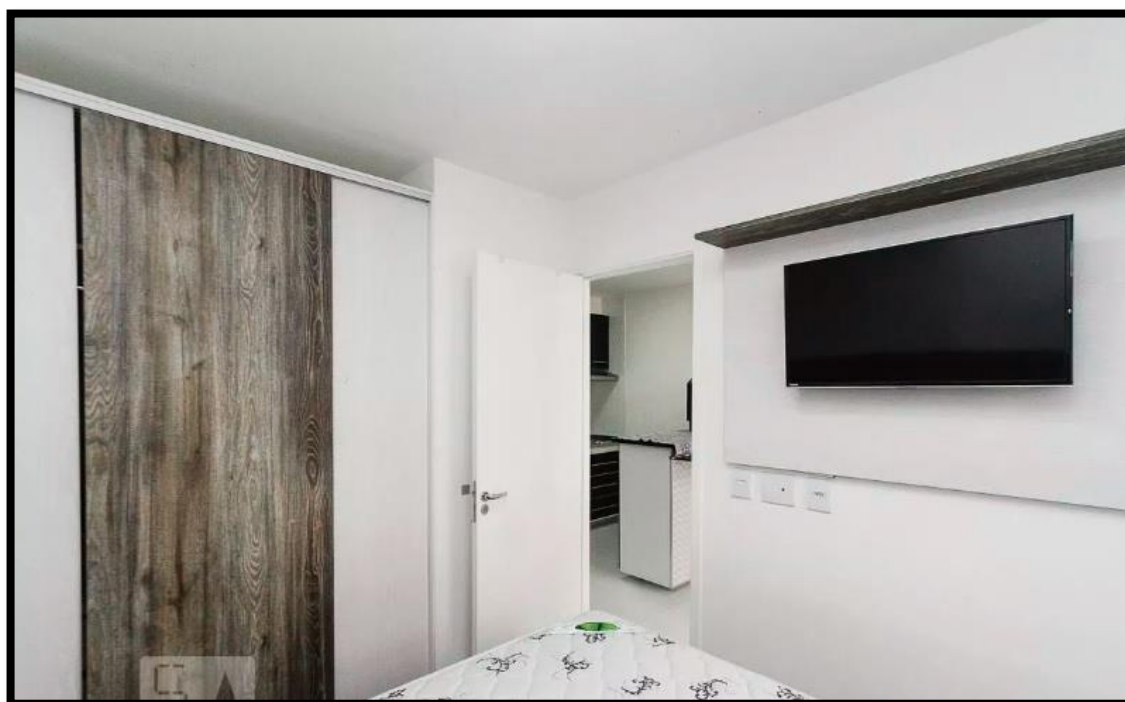


Imagem 10 – Banheiro (foto retirada de outra unidade semelhante)



Imagem 11 – Varanda (foto retirada de outra unidade semelhante)



Imagem 12 – Lavanderia (foto retirada de outra unidade semelhante)

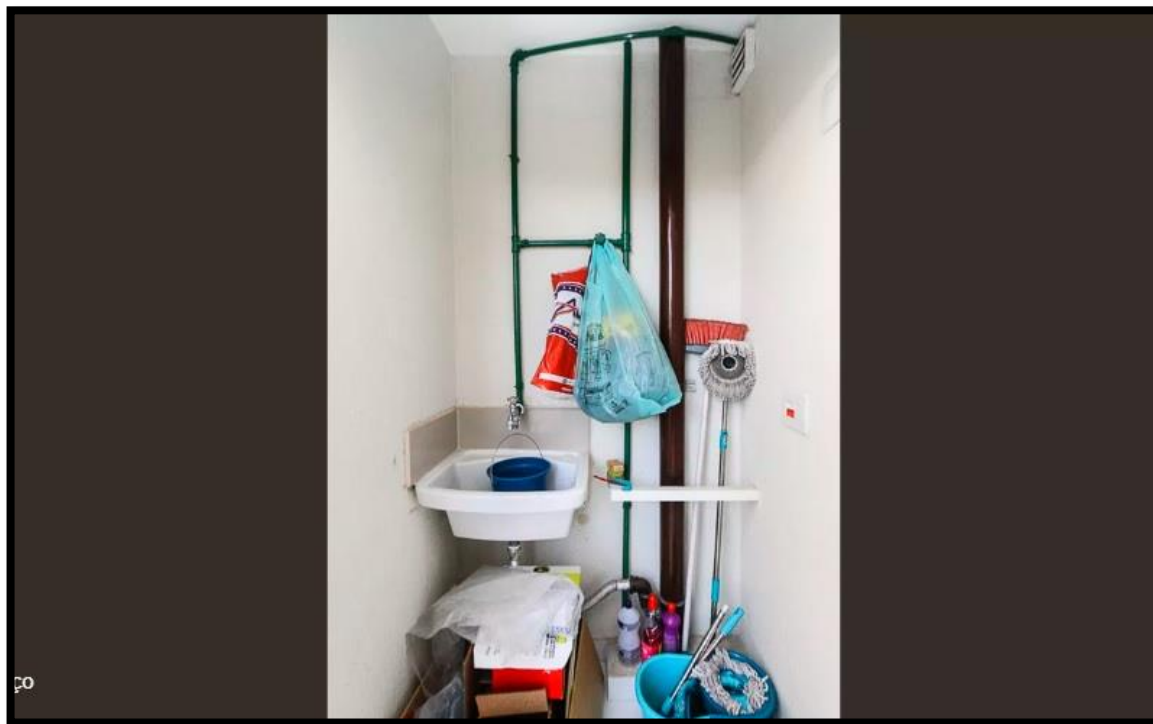


Imagem 13 – Piscina (Fotos tiradas pelo proprietário Leo)



Imagem 14 – Piscina (Fotos tiradas pelo proprietário Leo)

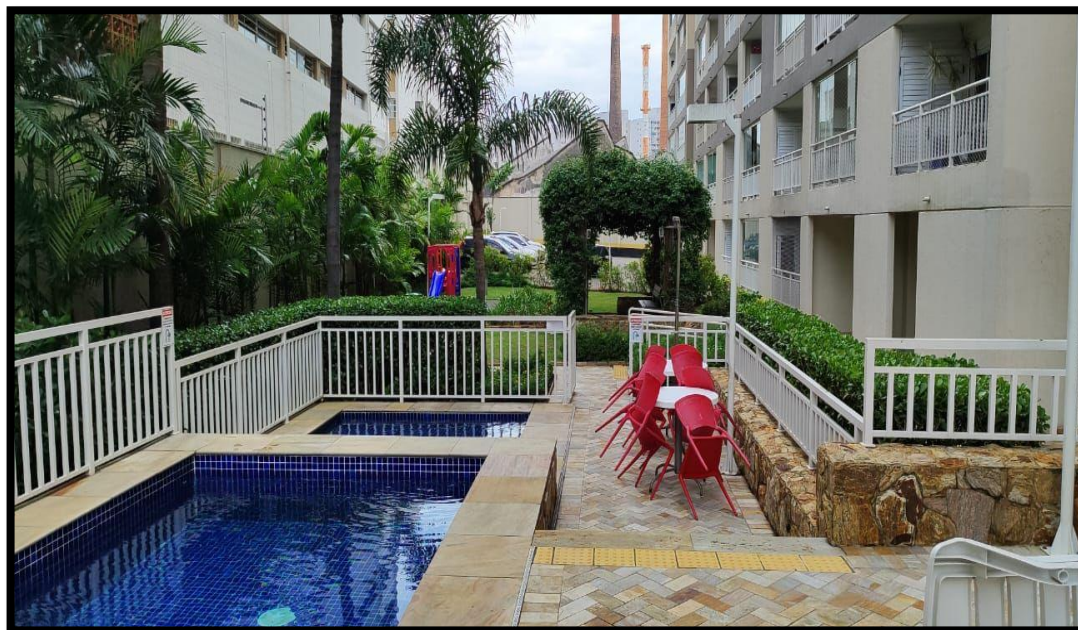


Imagem 15 – Academia (Fotos tiradas pelo proprietário Leo)

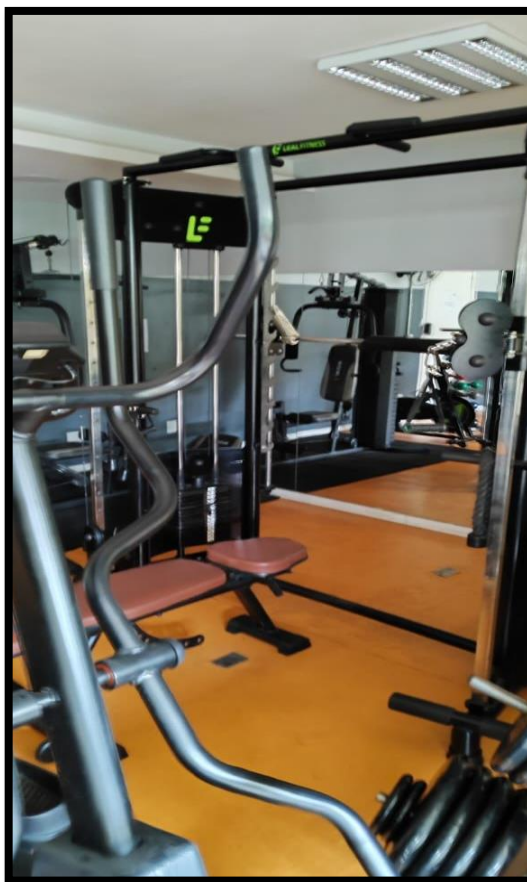


Imagem 16 – Churrasqueira (Fotos tiradas pelo proprietário Leo)



Imagem 17, 18 e 19 – Lavanderia e Brinquedoteca (Fotos tiradas pelo proprietário Leo)



Imagem 20 – Planta baixa



10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

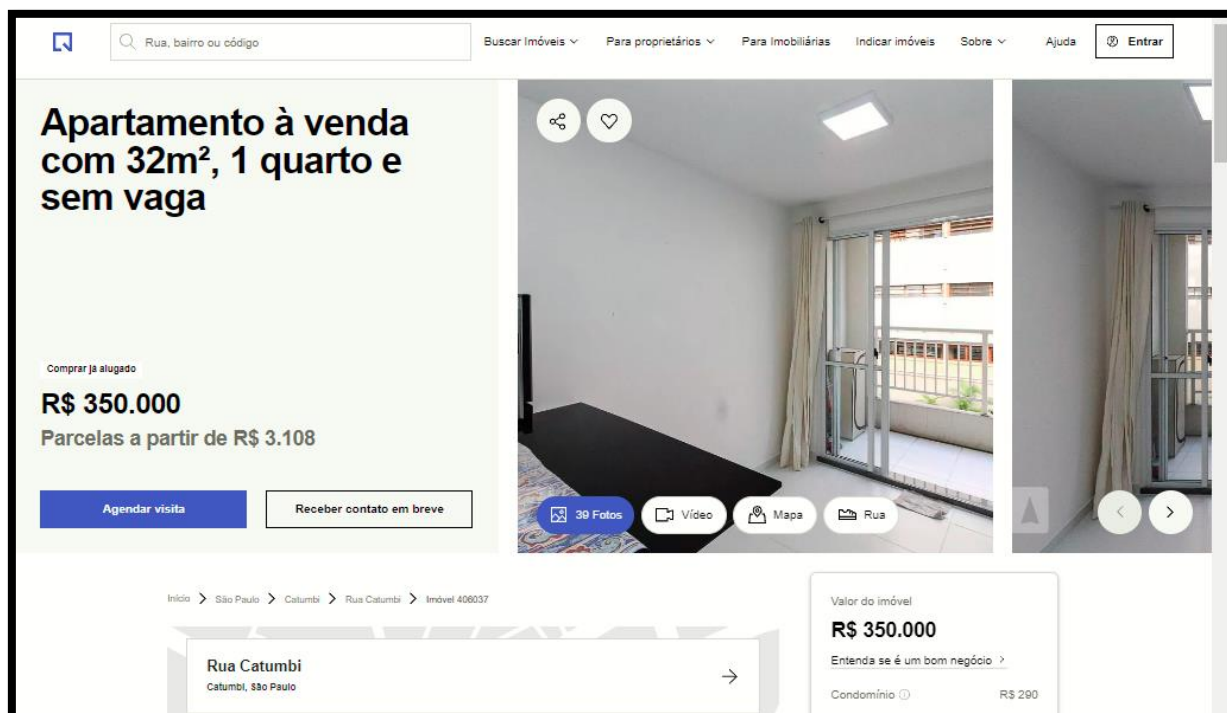
12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

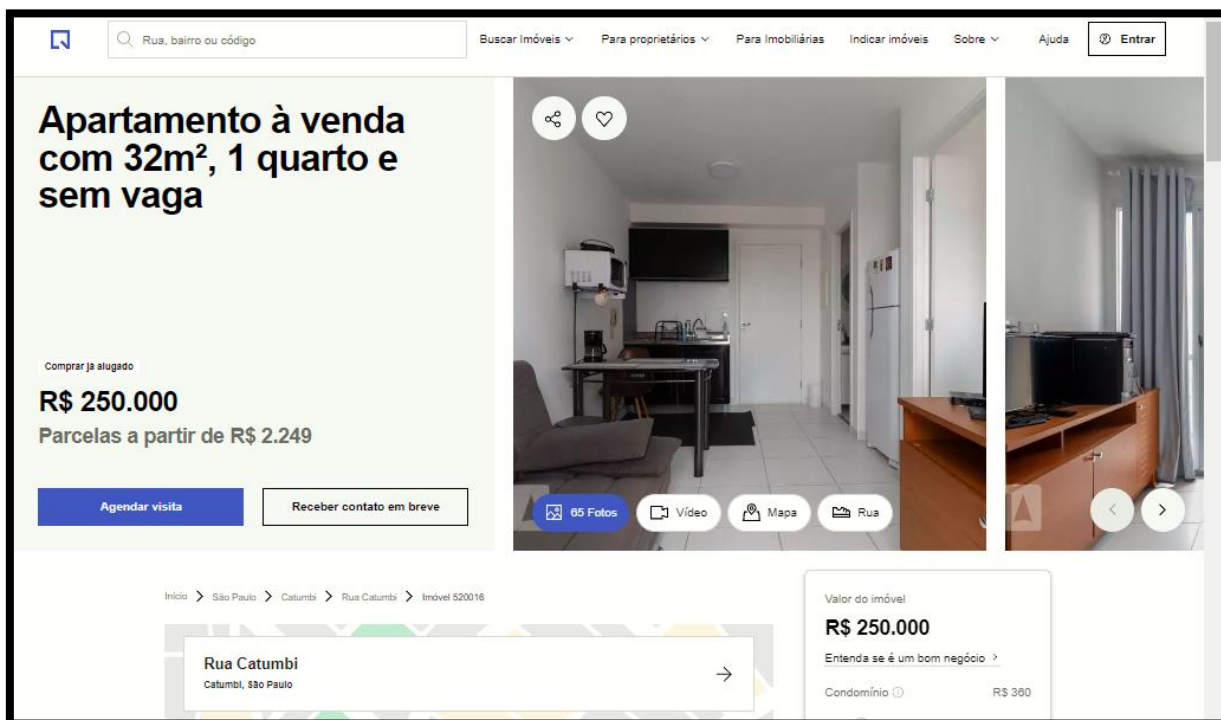
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. ELEMENTOS

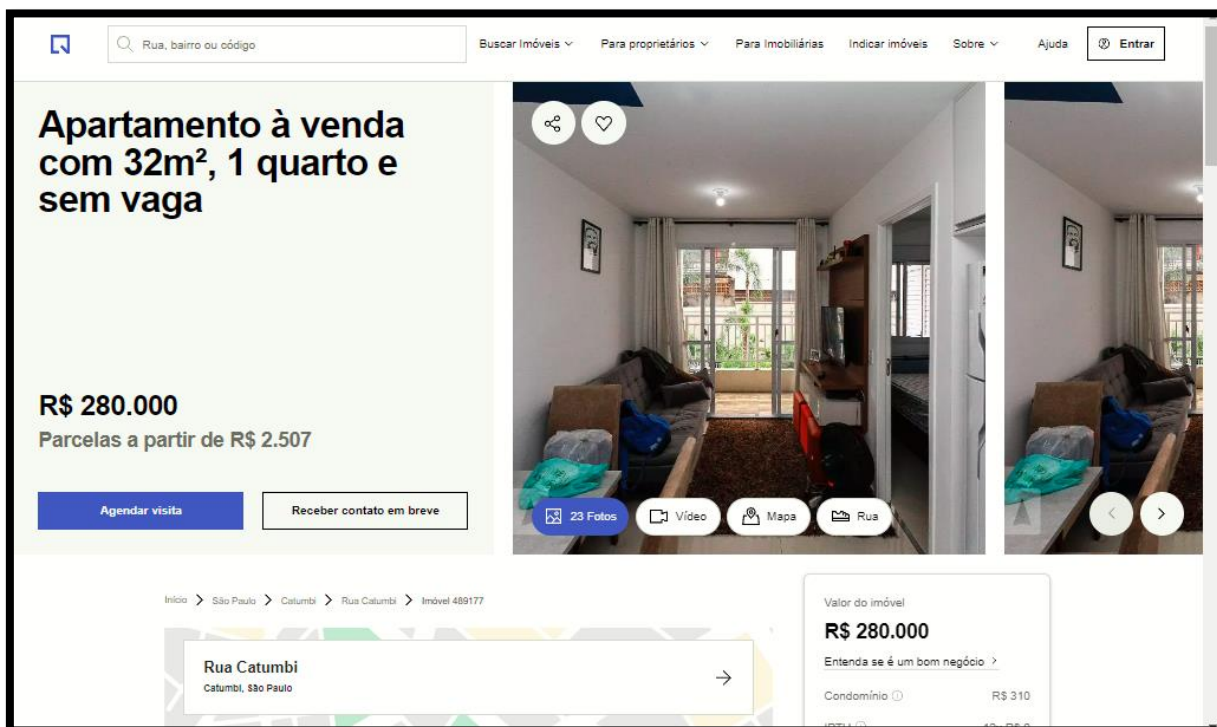
<u>Elemento 01</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 350.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893106037/comprar/apartamento-1-quarto-catumbi-sao-paulo



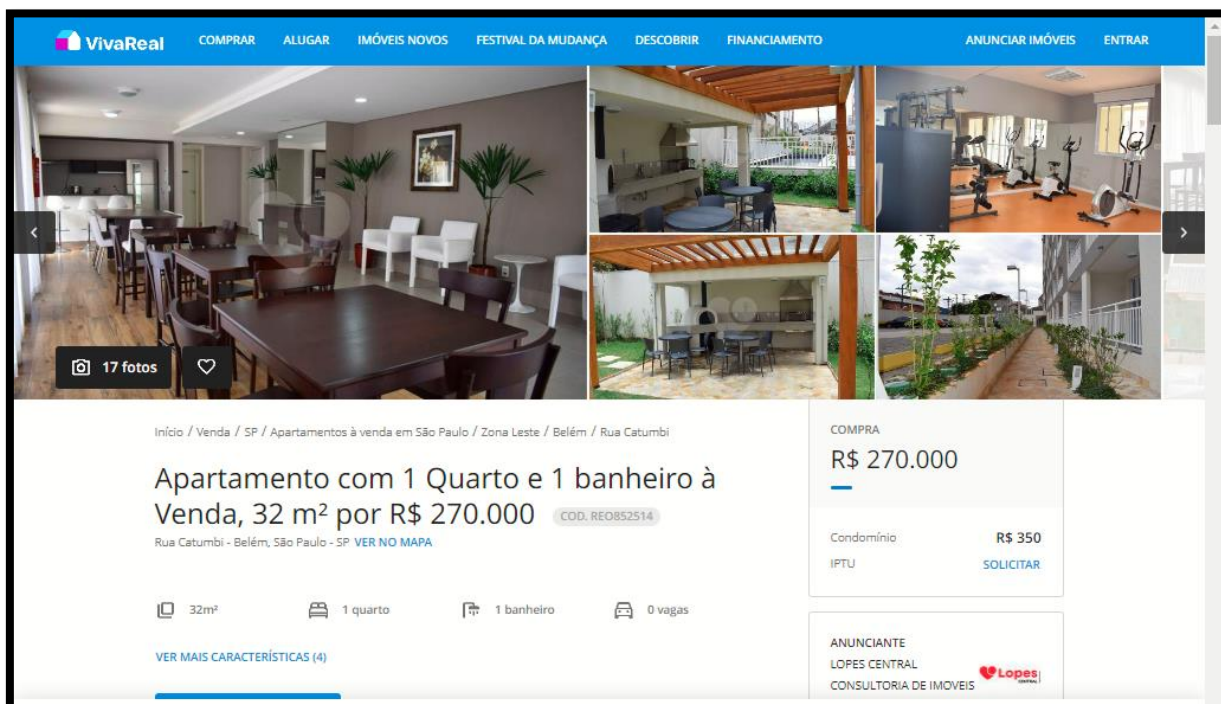
<u>Elemento 02</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 250.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893220016/comprar/apartamento-1-quarto-catumbi-sao-paulo



<u>Elemento 03</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 280.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893189177/comprar/apartamento-1-quarto-catumbi-sao-paulo



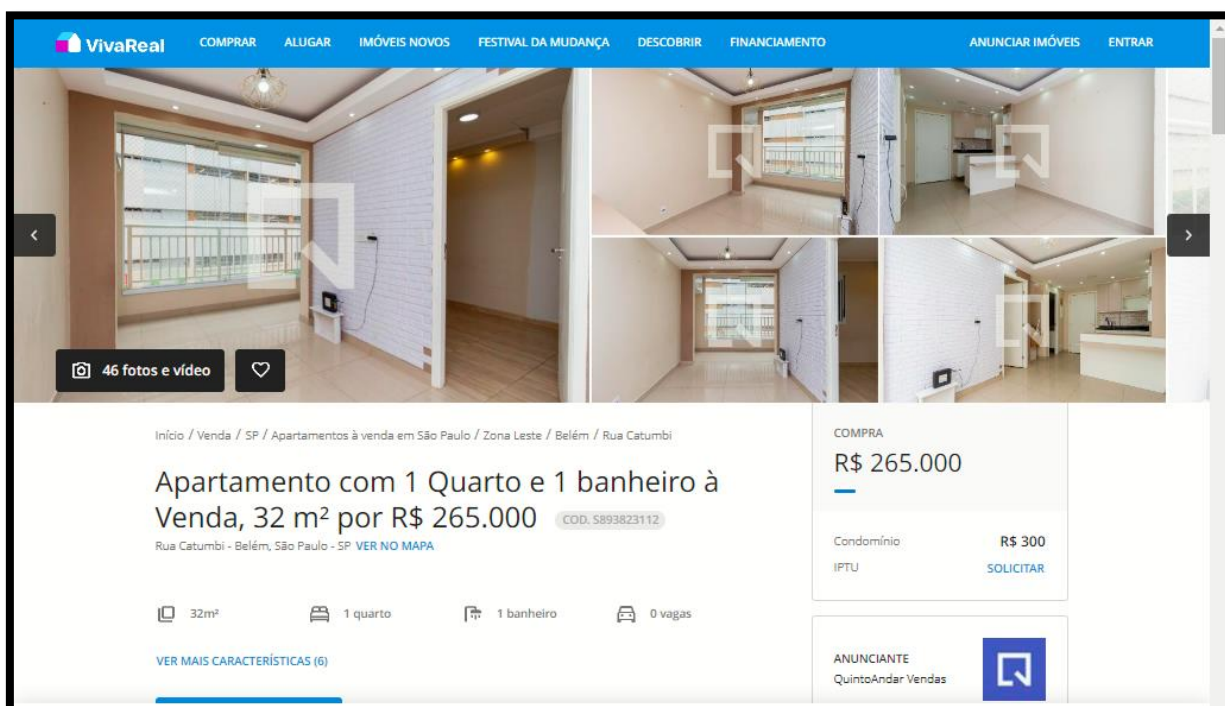
<u>Elemento 04</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 270.000,00
Informante: LOPES CENTRAL CONSULTORIA DE IMOVEIS – (11) 3067-0012
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS270000-id-2661767587/



<u>Elemento 05</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 272.000,00
Informante: Murano Imóvel – (11) 99305-6496
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS272000-id-2575762735/



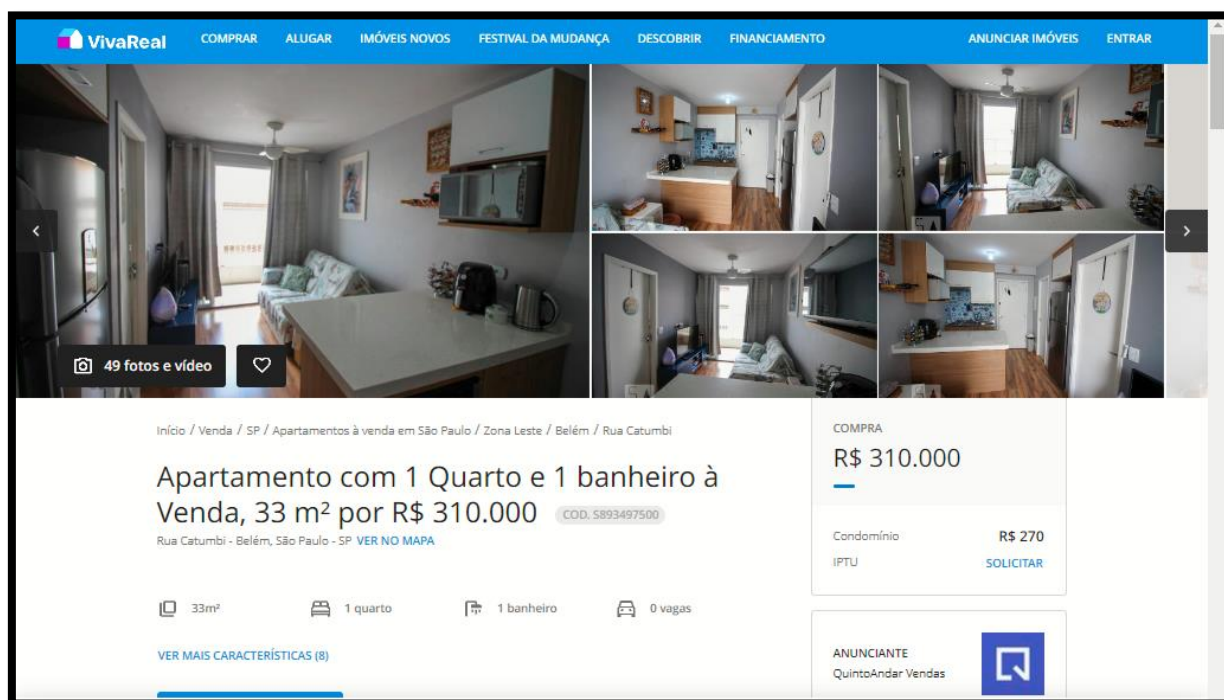
<u>Elemento 06</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 265.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS265000-id-2646489546/



<u>Elemento 07</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 270.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS270000-id-2614038552/



<i>Elemento 08</i>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 310.000,00
Informante: Quinto Andar – (11) 4020-1955
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-33m2-venda-RS310000-id-2628385868/



<u>Elemento 09</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 285.000,00
Informante: RE/MAX MAMEDE – (11) 2991-6300
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS285000-id-2648220256/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

35 fotos e vídeo Tour Virtual

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Catumbi

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 285.000 COD. 601051032-27

Condomínio Conexão Urbana - Edifício Evolução • Rua Catumbi, 286 - Belenzinho, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

32m² 1 quarto 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

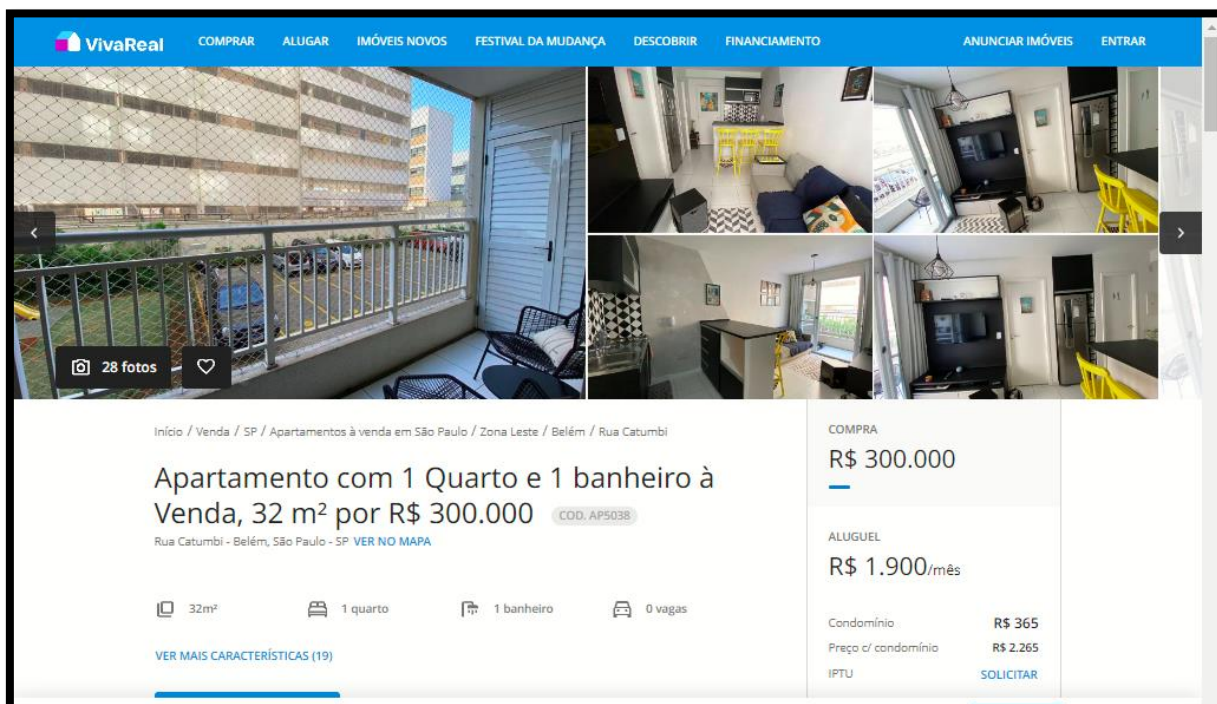
[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(24\)](#)

COMPRA
R\$ 285.000

Condomínio R\$ 268
 IPTU R\$ 5

ANUNCIANTE
 RE/MAX MAMEDE

<u>Elemento 10</u>
Endereço: R. Catumbi, 286 - Belém, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 32m ²
Valor: R\$ 300.000,00
Informante: ADIMCO IMOVEIS – (11) 2693-3926
Data Base: dezembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-32m2-venda-RS300000-id-2572248320/



14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Elementos	Tipo	Área construída (m ²)	Valor de Venda	Idade aparente	Fator oferta (5%)	qu (R\$/m ²)	qu - Fo (R\$/m ²)
1	Oferta	32	R\$ 350.000,00	6	R\$ 332.500,00	R\$ 10.937,50	R\$ 10.390,63
2	Oferta	32	R\$ 250.000,00	6	R\$ 237.500,00	R\$ 7.812,50	R\$ 7.421,88
3	Oferta	32	R\$ 280.000,00	6	R\$ 266.000,00	R\$ 8.750,00	R\$ 8.312,50
4	Oferta	32	R\$ 270.000,00	6	R\$ 256.500,00	R\$ 8.437,50	R\$ 8.015,63
5	Oferta	32	R\$ 272.000,00	6	R\$ 258.400,00	R\$ 8.500,00	R\$ 8.075,00
6	Oferta	32	R\$ 265.000,00	6	R\$ 251.750,00	R\$ 8.281,25	R\$ 7.867,19
7	Oferta	32	R\$ 270.000,00	6	R\$ 256.500,00	R\$ 8.437,50	R\$ 8.015,63
8	Oferta	33	R\$ 310.000,00	6	R\$ 294.500,00	R\$ 9.393,94	R\$ 8.924,24
9	Oferta	32	R\$ 285.000,00	6	R\$ 270.750,00	R\$ 8.906,25	R\$ 8.460,94
10	Oferta	32	R\$ 300.000,00	6	R\$ 285.000,00	R\$ 9.375,00	R\$ 8.906,25

Elementos	Idade aparente	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m ²)	Valor de venda homogeneizado (m ²)
1	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 10.416,78	-
2	6	1,00	0,95	60	10%	Entre nova e regular	B	0,9420	R\$ 7.421,88	R\$ 7.421,88
3	6	1,00	0,95	60	10%	Entre nova e regular	B	0,9420	R\$ 8.312,50	R\$ 8.312,50
4	6	1,00	0,95	60	10%	Entre nova e regular	B	0,9420	R\$ 8.015,63	R\$ 8.015,63
5	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 8.095,32	R\$ 8.095,32
6	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 7.886,99	R\$ 7.886,99
7	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 8.035,80	R\$ 8.035,80
8	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 8.946,70	R\$ 8.946,70
9	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 8.482,23	R\$ 8.482,23
10	6	1,00	0,96	60	10%	Novo	A	0,9450	R\$ 8.928,67	R\$ 8.928,67
Imóvel avaliando	6	1,00	0,95	60	10%	Entre nova e regular	B	0,9420	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 8.454,25	R\$ 8.236,19
(+15%)	R\$ 9.722,39
(-15%)	R\$ 7.186,11

Total (m²)	R\$ 8.236,19
Área privativa imóvel avaliando (m²)	32

Valor de venda	R\$ 263.558,08
-----------------------	-----------------------

14.1 TABELAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 1,52%	D 8,09%	E 18,16%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9781	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9338	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9220	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9092	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4920	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0723	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

R\$ 263.000,00

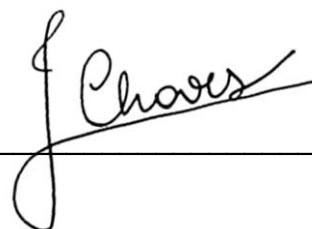
(duzentos e sessenta e três mil reais)

Janeiro / 2024

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 11 de janeiro de 2023.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670