

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP

Proc. **1002164-69.2020.8.26.0405**

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado avaliador judicial nos autos da ação supra em que **EDWARD KAMAGIAN** move contra **ARLETE MONEGATTO CARRENÕ e Outro**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- DADOS GERAIS

A V A L I A Ç Ã O
D E
A P A R T A M E N T O

LOCAL DO IMÓVEL: RUA MARQUÊS DE OLINDA, 528 -
APARTAMENTO 33

BAIRRO: IPIRANGA (Vila Dom Pedro I)

MUNICÍPIO: SÃO PAULO

ESTADO: SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

DOCUMENTO: Matrícula 61.124 do 6º.
RI de São Paulo

DATABASE: JULHO / 2021

II.- VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao imóvel "sub-júdice" no dia **30/07/2021**, onde identificou o apartamento avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

O ingresso no interior do imóvel não foi possível face à ausência de pessoas na ocasião da vistoria.

II.1. LOCALIZAÇÃO:

O apartamento avaliando situa-se à **Rua Marquês de Olinda, 528 - Apartamento 33 – Edifício Marquês de Olinda**, no bairro Ipiranga, município de São Paulo – SP. Vide **[FIGURAS Nrs. 01 e 02]** - Localização do Imóvel Avaliando.

II.2. ZONEAMENTO:

O imóvel avaliando situa-se em edifício e condomínio exclusivamente residencial, em região de uso misto comercial e residencial.

II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença de residências e edifícios de padrão médio a superior, com a presença de comércio e serviços de médio porte e expressão local.

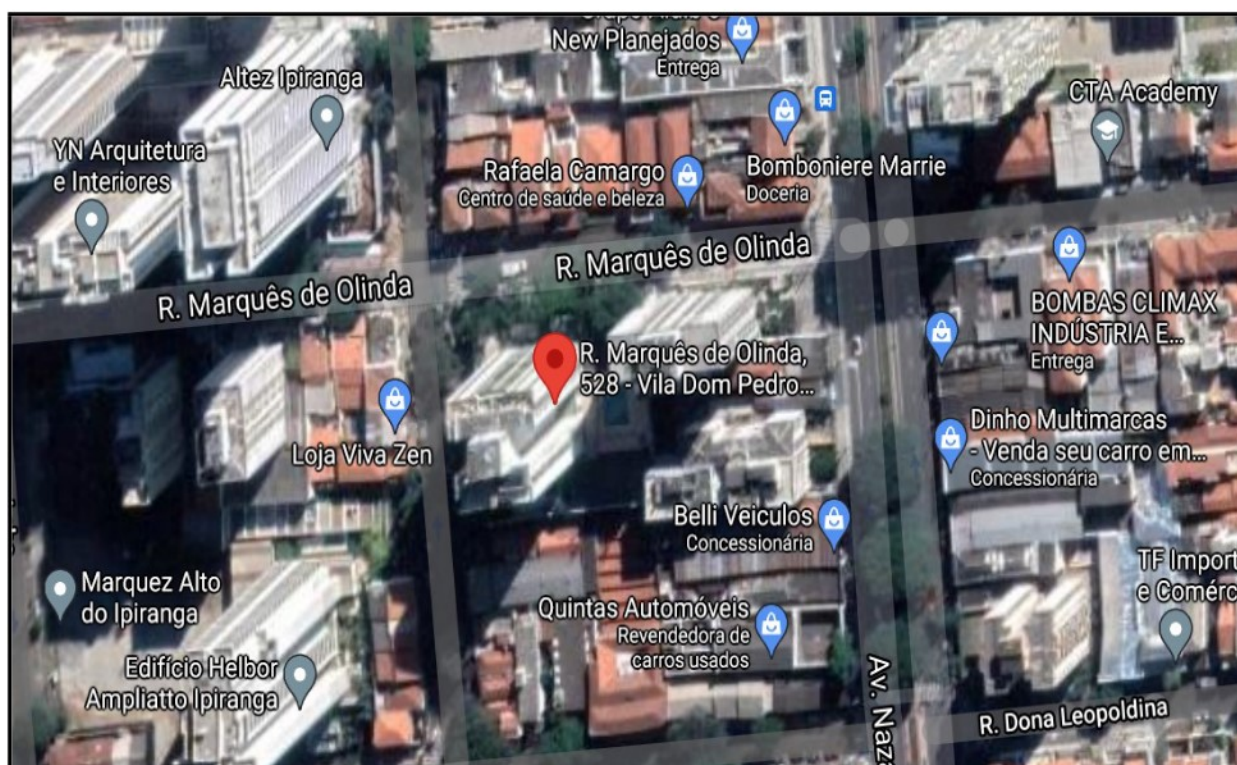


FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do Condomínio que contém o apto avaliando.



FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A Rua Marquês de Olinda, se desenvolve reta, em suave declive, em duas mãos, com 16 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação.

II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pelo próprio logradouro de situação, que liga o imóvel às demais localidades do município. O terreno também faz frente para a Rua 28 de Setembro.

II.7. TOPOGRAFIA:

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia em declive suave, em formato regular, perfeitamente edificável.

II.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Segundo documento juntado às Fls. 175, qual seja, a **Matrícula Nr. 61.124** - do 6º. Registro Imobiliário de São Paulo – vide [Figura 03] - o imóvel avaliando apresenta a seguinte descrição documental :

Área Privativa (útil): 83,19 m²

Área Comum: 40,28 m²

Área total: 123,47 m²

Fração Ideal no Terreno: 1,0837 %

Garagem: 02 vagas (com títulos em separado – vide *Observação Relevante* abaixo)

II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O CONDOMÍNIO

De padrão construtivo médio a superior, o Condomínio **Marquês de Olinda** é composto por um bloco único, a portaria e área de lazer. O prédio apresenta térreo, 02 (dois) subsolos de estacionamento de veículos e mais 12 pavimentos, com 4 apartamentos por andar, dispendo de elevador.

O edifício possui estrutura em concreto, é revestido externamente em pastilhas e reboco pintado a látex acrílico, com caixilhos de alumínio e sistemas hidráulicos e elétricos de padrão médio comercial. Idade real de construção acima de 35 anos.

Como principais dispositivos de lazer o condomínio conta com playground, quadra poliesportiva, academia, piscina, salão de festas e jogos.

O APARTAMENTO

Segundo informações da zelador, o apartamento avaliando possui 02 dormitórios (sendo 01 de empregada), 01 sala, 01 terraço, 02 banheiros, cozinha, com duas vagas de estacionamento no subsolo.

Segundo observação externa, o padrão construtivo é médio comercial a superior, tendo sido adotado um estado de conservação regular para o interior.

A descrição documental é apresentada abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo c.r	
matricula	ficha		
61.124	01	São Paulo, 04 de outubro de 1982	
O apartamento nº 33, tipo "A", situado no 3.º andar ou 4.º pavimento do Edifício Marques de Olinda, situado à rua Marques de Olinda nº 528, - esquina com a Rua 28 de Setembro, no 18.º Subdistrito - Ipiranga, contém do dito apartamento a área útil de 83,19 m², a área comum de 40,28 m², área total construída de 123,47 m², e a fração ideal no terreno de - - / 1,0837 %, equivalente a 27,09 m².			

FIGURA Nr.03: Matricula do corpo do apartamento avaliando, com sua respectiva descrição documental.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matricula	ficha		
61.125	01		
São Paulo, 04 de outubro de 1982			
A vaga de garagem nº 24, tipo E, situada no 1.º subsolo do Edifício Marques de Olinda, à rua Marques de Olinda nº 528, esquina com a rua 28 de Setembro, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo dita vaga, a área/útil de 21,35 m², área comum de 5,16 m², área total construída de --/26,51 m² e a fração ideal no terreno de 0,2327 %, equivalente a --/5,82 m².			

FIGURA Nr.04: Matrícula 61.125 da Vaga de Garagem nr. 24 juntada às fls. 179 com área útil de 21,35 m².

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matricula	ficha		
61.126	01		
São Paulo, 04 de outubro de 1982			
A vaga de garagem nº 39, tipo E, situada no 1.º subsolo do Edifício Marques de Olinda, à rua Marques de Olinda nº 528, esquina com a rua 28 de Setembro, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo dita vaga, a área/útil de 21,35 m², área comum de 5,16 m², área total construída de --/26,51 m² e a fração ideal no terreno de 0,2327 %, equivalente a --/5,82 m².			

FIGURA Nr.05: Matrícula 61.126 da Vaga de Garagem nr. 39 juntada às fls. 183 com área útil de 21,35 m².

Observação Relevante:

Verifica-se que o R. Despacho de fls. 191, ao apontar o objeto avaliando, referiu-se apenas ao título do corpo do apartamento (fls. 175/178), não incluindo os títulos das garagens (fls. 179/186) como se destaca abaixo:

CONCLUSÃO

Em 27/05/2021, faço estes autos conclusos a Dr(a). ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO, MM. Juíz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, Eduardo Matukiwa - Escrivão Judicial I.

Vistos.

Lavre-se auto de penhora do imóvel descrito às fls. 175/178, em nome do(s) executado(s), cuja descrição e características encontram-se a fls. 175 (artigo 838, CPC).

R. Despacho de Fls. 191

Contudo, face ao padrão e localização do apartamento em tela, é pouco comum a negociação desse tipo de apartamento sem as respectivas garagens.

Por tal razão, adota-se aqui, apenas para efeitos avaliatórios, a avaliação da unidade com suas 2 (duas) vagas incorporadas.

Requer-se, portanto, a respectiva manifestação e esclarecimento do R. Juízo nesse sentido.

II.10. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:



FOTO Nr.01: Panorama da fachada lateral do prédio onde se encontra o apartamento avaliando, com frente para a Rua Marques de Olinda (à esquerda) e Rua 28 de Setembro (à direita).



FOTO Nr.02: Fachada do estacionamento voltada para a Rua 28 de Setembro.



FOTO Nr.03: Fachada do estacionamento voltada para a Rua 28 de Setembro.



FOTO Nr.04: Panorama da fachada frontal do Condomínio, voltada para a Rua Marques de Olinda.



FOTO Nr.05: Vista da portaria e acesso do Condomínio, voltada para a Rua Marques de Olinda.



FOTO Nr.06: Fachada voltada para a Rua 28 de Setembro.

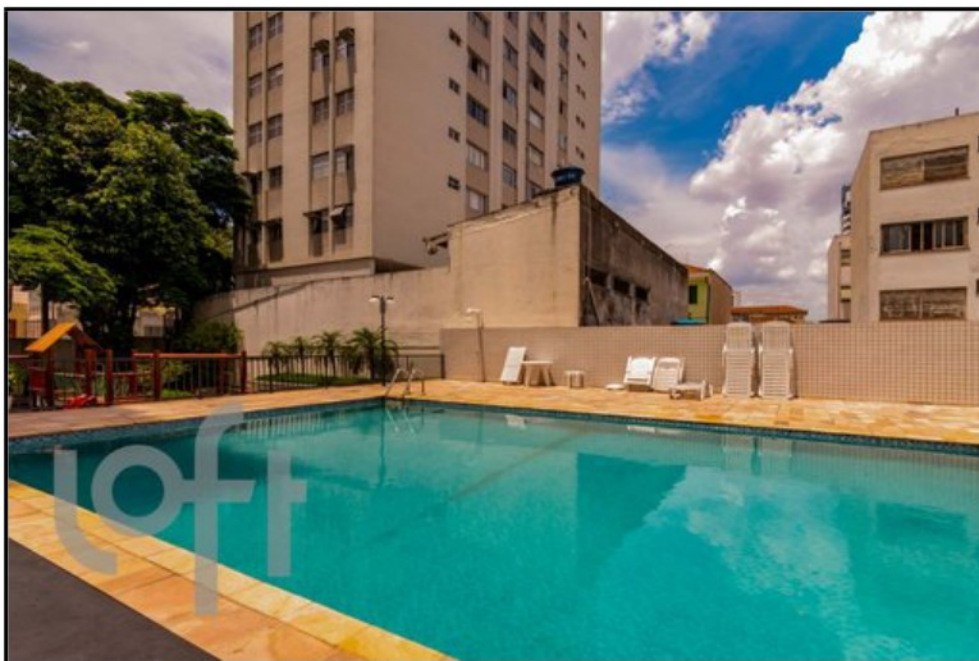


FIGURA Nr.04: Imagem interna sem data – fonte: Site Loft Imóveis.



FIGURA Nr.05: Imagem interna sem data – fonte: Site Casa Mineira Imóveis.

III.- AVALIAÇÃO

III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros, das partes e do poder público foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário vistoriou pessoalmente o exterior do imóvel. Assim, apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado como regular;
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;

III.3. METODOLOGIA:

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciadores que valorizam ou depreciam os comparativos.

III.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

Segundo pesquisa mercadológica realizada pelo signatário, o preço médio unitário obtido para a área útil (*Au*) do imóvel avaliando é de **R\$ 7.237,00** por metro quadrado, determinado segundo pesquisas de mercado na própria região, na internet e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região(*), já descontado o fator comercialização (0,90).

Teremos, portanto, para o valor do apartamento avaliando:

Valor unitário: R\$ 7.237,00 /m2

Área útil do apartamento: 83,19 m2

VT = 83,19 m² x R\$ 7.237,00 /m²

VT = R\$ 602.046,00

R\$ 602.000,00

[SEISCENTOS E DOIS MIL REAIS]

DATABASE: JULHO / 2021

**Avaliação considerando as 2
(duas) vagas de estacionamento
incorporadas.**

Observação Relevante:

O R. Despacho de fls. 191, ao apontar o objeto avaliando, referiu-se apenas ao título do corpo do apartamento (fls. 175/178), não incluindo os títulos das garagens (fls. 179/186).

Contudo, face ao padrão e localização do apartamento em tela, é pouco comum a negociação desse tipo de apartamento sem as respectivas garagens.

Requer-se, portanto, a respectiva manifestação e esclarecimento do R. Juízo nesse sentido.

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Ipiranga -
Rua Marquês Olinda

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 98 m² por R\$ 745.000 COD. AP46693

Rua Marquês Olinda - Ipiranga, São Paulo - SP VER NO MAPA

98m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 98 m² por R\$ 745.000,00 - Alto do Ipiranga - São Paulo/SP LINDO IMÓVEL LOCALIZAÇÃO MAGNÍFICA APENAS 400MTS DO METRO ALTO DO IPIRANGA APTO FICA NO 4 ANDAR TORRE ÚNICA 4 APTOS POR ANDAR ÁREA EXTERNA AMPLA COM JARDIM LAZER COMPLETO 02 VAGAS DE GARAGEM ESTACIONAMENTO PARA VISITANTE. NÃO PERCA AGENCIE UMA VISITA E DESFRUTE DE UM BELA ÁGUA.

COMPRA R\$ 745.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE SALES IMOVIS LTDA

Quero visita

Quero mais info

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Ipiranga

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 98 m² por R\$ 795.000 COD. 17717

Ipiranga, São Paulo - SP VER NO MAPA

98m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

ANUNCIANTE Geraldo Alves Imóveis

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Ipiranga

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 157 m² por R\$ 1.250.000 COD. 16684

Ipiranga, São Paulo - SP VER NO MAPA

157m² 3 quartos 1 banheiro 3 suítes 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

COMPRA R\$ 1.250.000

Condomínio IPTU R\$ SOL

ANUNCIANTE Geraldo Alves Imóveis

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Ipiranga

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 98 m² por R\$ 820.000 COD. 18363

Ipiranga, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

98m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA
R\$ 820.000

Condomínio R\$ 1.150
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Geraldo Alves Imóveis

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Ipiranga · Rua Marquês Olinda

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 98 m² por R\$ 800.000 COD. 59737

Rua Marquês Olinda - Ipiranga, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

98m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento no Marquês de Olinda com 3 dorm e 98m, Ipiranga - São Paulo
apartamento com 3 dormitórios (01 suite), condomínio fechado laser completo a 400 metros do metrô Alto do Ipiranga!!
02 vagas de garagem excelente localização, com dependência para empregada, churrasqueira, Academia e salão de festas e jogos, quadra poliesportiva.
Estacionamento com visitação 24h um diferencial

[Contato por WhatsApp](#)
[Quero visita](#)
[Quero mais informações](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05

(*) Fontes da pesquisa imobiliária para o apartamento:

Zap Imóveis (www.zapmoveis.com.br) – Web Imóveis (www.imovelweb.com.br) –
Imobiliária Viva Real (www.vivareal.com.br) - Loft Imóveis (www.loft.com.br) –
Casa Mineira Imóveis (casamineira.com.br)

IV.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 21
(*vinte e uma*) folhas impressas de um lado, sendo esta última datada
e assinada digitalmente.

O signatário, prestigiado com a honrosa
nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para
quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 31 de Julho de 2021

FERNANDO COELHO DE CASTRO
Avaliador Judicial
Crea 153.636/D