

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA-SP.**

PROCESSO Nº 0007192-59.2018.8.26.0161

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTES: ISSAMU SUEDA E OUTRO

EXECUTADOS: ISAG IDIOMAS EIRELI E OUTROS

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, perito judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhes foram confiados, que constam retratados em respectivo laudo pericial, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) A juntada do referido laudo aos autos;**
- b) A liberação dos honorários já arbitrados e depositados.**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 18 de julho de 2020.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Laudo Técnico
Pericial**

PROCESSO Nº 0007192-59.2018.8.26.0161

EXEQUENTES:

ISSAMU SUEDA E OUTRO

EXECUTADOS:

ISAG IDIOMAS EIRELI E OUTROS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA-SP.**

PROCESSO Nº 0007192-59.2018.8.26.0161

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTES: ISSAMU SUEDA E OUTRO

EXECUTADOS: ISAG IDIOMAS EIRELI E OUTRO

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 04 |
| II.- DA VISTORIA | 05 |
| III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | 14 |
| IV.- DAS CONCLUSÕES | 18 |
| V.- DO ENCERRAMENTO | 19 |

ANEXOS

ANEXO 01 : ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02 : ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 03 : AGENDAMENTO DA VISTORIA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- O objetivo deste trabalho consiste na determinação do valor do imóvel a seguir descrito, penhorado nos autos (fls. 131) **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ISSAMU SUEDA E OUTRO**, move em face de **ISAG IDIOMAS EIRELI E OUTROS**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação tornou-se necessária a avaliação do imóvel por perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido com a nomeação do ilustre Juízo (fls. 169).

I.3.- As partes não apresentaram quesitos nem indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia e/ou fundamentar eventuais críticas, de modo que o presente trabalho far-se-á voltado, exclusivamente, para a determinação do valor de mercado do imóvel.

I.4.- O valor do imóvel será definido para **julho/2018**, que correspondente à data da avaliação e apresentação do laudo.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia compareceu ao local de situação do imóvel, onde procedeu em vistoria e coleta de dados e elementos técnicos de interesse ao laudo, bem outras informações de importância para a compreensão da matéria.

A vistoria, previamente agendada e comunicada às partes para a data de 25/06/2020 – 10h30, foi acompanhada do zelador Sr. Gustavo (fone 96701.0390),

II.1.- DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES NO LOCAL

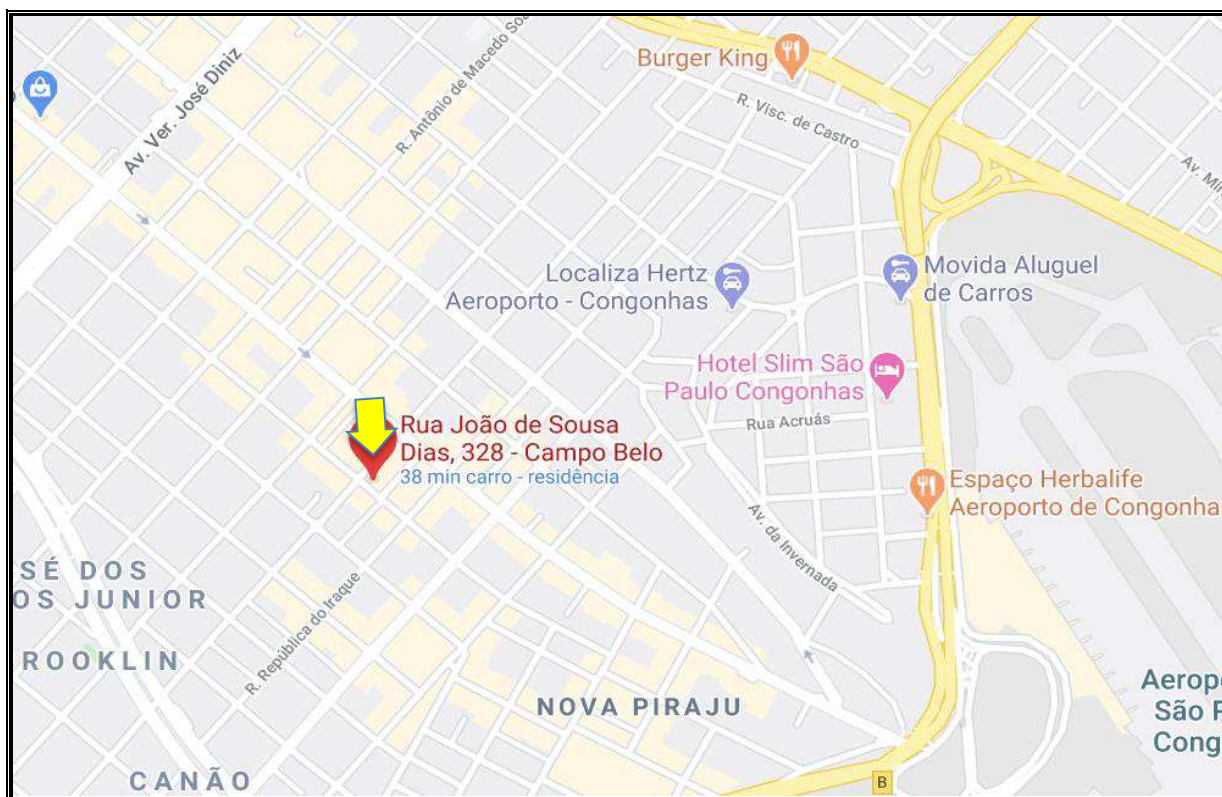
O imóvel avaliando, qual seja, o **apartamento nº 111 do Edifício Cap Les Arcs**, objeto de penhora nos autos (fls. 131), está localizado na **Rua João de Souza Dias nº 328** (esquina com Rua Zacarias de Góis), Campo Belo, São Paulo - SP.

Trata-se de local nobre e privilegiado, servido pelos mais variados tipos de comércio e de prestadores de serviços (supermercados, restaurantes, lanchonetes, cafés, padarias, bancos, cartórios, agência de correios, farmácias, academias clínicas, hospitais, shopping centers, escolas, faculdades, parques, aeroporto), interligado às avenidas Ibirapuera, dos Bandeirantes, Washington Luís, Indianópolis, Vereador José Diniz, Santo Amaro e Hélio Pellegrino.

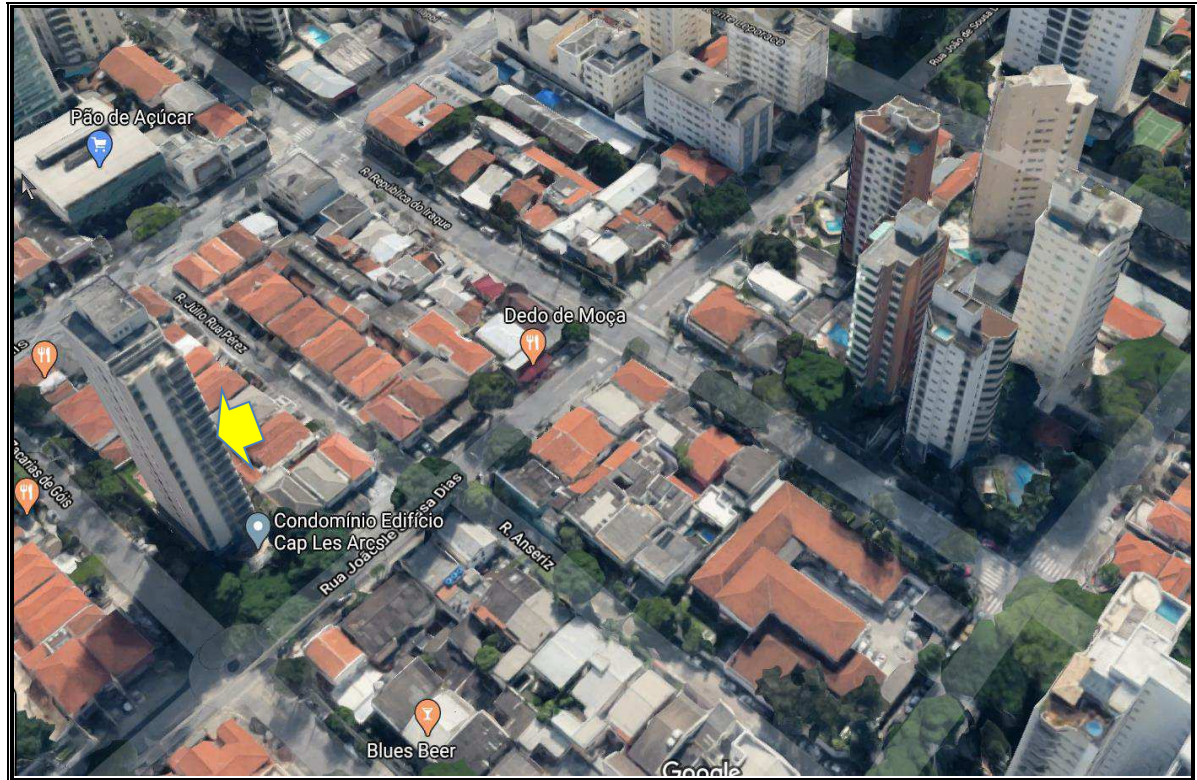
O local é dotado de todos os melhoramentos oferecidos municipalidade de São Paulo demais órgãos concessionários de serviços públicos, tais como:

- Pavimentação asfáltica;
- Rede de esgoto;
- Rede de eletricidade;
- Limpeza pública;
- Rede de água potável;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de telefonia;
- Rede de transporte urbano.

II.1.1.- DO MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



II.1.2.- DA FOTO AÉREA DA LOCALIZAÇÃO



Fonte Google

II.2.- DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A unidade de apartamento nº 111, situada no 11º pavimento, do Edifício Cap Les Arcs, contém as seguintes áreas:

- Área privativa de 192,56 m²
- Área comum de 57,15 m²
- Área de garagem = 76,54 m²
- Área total = 326,25 m²

O prédio que abriga o imóvel foi construído no ano de 1983 e contém 20 (vinte) pavimentos, sendo um apartamento por andar. A edificação é de natureza residencial, unifamiliar, dotado de portaria 24 horas, sistema de segurança, serviço de zeladoria, dois elevadores, iluminação das áreas comuns, hall social de entrada decorado, jardim e salão de ginástica.

A unidade possui hall social e entrada privativa, Living com terraço, Sala de Estar com Lareira, Sala de Jantar, Sala de Almoço, Lavabo, 3 Dormitórios/Suítes com terraços, Escritório, Corredor de Circulação, Cozinha ampla, Área de Serviços, Dependência e Banheiro de empregada.

De acordo com a Matrícula nº 117.130 do 14º SRI de São Paulo (fls. 103), o imóvel consta da seguinte descrição:

| | | | |
|-----------|-------|------------|---------------------------------|
| matrícula | ficha | | |
| 76.319 | 01 | <i>adh</i> | São Paulo, 28 de Abril de 19 83 |

IMÓVEL: - O apartamento nº 111, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO CAP LES ARCS, situado à Rua José de Souza Dias, nº 1201, esquina de Rua Zacarias de Goes, no Bairro do Campo Belo, 30ª Subdistrito-Ibirapuera, com a área privativa de 192,56 metros quadrados, áreas comum de 57,15 metros quadrados, áreas de garagem de 76,54 metros quadrados, áreas total de 326,25 metros quadrados, fração ideal no terreno e coisas comuns de 5,2925%. A este apartamento corresponde os espaços nºs 3-G para estacionamento de automóvel de tamanho grande e 4-M para estacionamento de automóvel de tamanho médio, localizados no 1º subsolo do Edifício. Contribuinte (não tem cadastro)

OBS.

Apesar de constar da matrícula a localização do imóvel como “Rua José de Souza Dias, nº 1201”, o correto é Rua João de Souza Dias nº 328.

II.2.1.- DA PLANTA TIPO DO EDIFÍCIO CAP LES ARCS

Rua Zacarias de Góis



Rua João de Souza Dias nº 328

II.3- DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DO IMÓVEL

De acordo com os elementos colhidos em vistoria, o imóvel possui as seguintes características construtivas:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado;
- **Instalações Elétricas:** embutidas;
- **Instalações Hidráulicas:** embutidas;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente sobre massa corrida;
- **Áreas laváveis:** azulejos até o teto e cerâmicas nos pisos;
- **Pisos:** cerâmicas e carpete;
- **Forros:** de concreto;
- **Portas:** de madeira;
- **Vidros:** comuns;
- **Terraços:** Pisos revestidos de pedra ardósia;
- **Hall de entrada:** Piso em cerâmica;
- **Instalações de incêndio:** Hidrantes, extintores e luz de emergência;
- **Benfeitorias e lazer:** Jardins, e parque infantil;
- **Fachada externa:** Concreto aparente e massa corrida.

II.4.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que a edificação apresenta, em média, uma **idade aparente de 30 (trinta) anos**, sendo bom o estado geral de conservação, não obstante o acabamento careça de obras de reforma para readequação e manutenção do padrão construtivo do imóvel.

II.5.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo procedido pela **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital - SP**, a edificação se identifica com a classificação **APARTAMENTO PADRÃO FINO**, assim descrita:

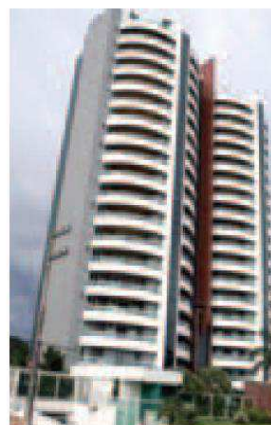
1.1.5 PADRÃO FINO

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



| Padrão | Intervalo de Índices – Pc | | |
|---------------------|---------------------------|--------------|--------|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1.1.5 – Padrão Fino | 7,090 | 7,410 | 7,983 |

II.6.- DO QUADRO RESUMO

LOCALIZAÇÃO

UNIDADE/SITUAÇÃO: APARTAMENTO Nº 111 (11º PAVIMENTO)
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAP LES ARCS - 20 PAVIMENTOS (UM AP/ ANDAR)
ENDEREÇO: RUA JOÃO DE SOUZA DIAS Nº 328 (ESQUINA COM RUA ZACARIAS DE GÓIS), CAMPO BELO, SÃO PAULO - SP.

DADOS DO IMÓVEL

- **ÁREA TOTAL = 326,25 m²**
- **ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA = 192,56 m²**
- **ÁREA COMUM = 57,15 m²**
- **ÁREA DA GARAGEM = 76,54 m²**
- **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO = 5,2925%**
- **VAGAS DE GARAGEM = 03 vagas**
- **MATRÍCULA Nº 76.319 DO 15º S.R.I. DE SÃO PAULO- SP**

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel observará os critérios e procedimentos técnicos estabelecidos nos seguintes ordenamentos normativos: **NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS**, da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**; **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** e **“NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – 2004”** e **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE 2011**; DO **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

Para a avaliação do imóvel adotar-se-á o **MÉTODO COMPARATIVO**. Este método possibilita a análise de elementos semelhantes ou assemelhados ao bem avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Este processo decorre da comparação direta com outros elementos transacionados no mercado (venda, oferta e permuta), contendo o maior número possível de semelhanças com o bem avaliando, tais como: a) Situação em mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes; b) Constituam amostra o mais próximo possível do centróide amostral; c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

Sempre que possível, os elementos de pesquisa deverão apresentar, em relação ao bem avaliando, dimensões compatíveis; número semelhante de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, banheiros); padrão construtivo; estado de conservação e obsolescência similares. Os elementos situados no prédio que abriga o imóvel avaliando têm preferência sobre os demais.

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Apresenta-se no Anexo 01, 08 (oito) fichas de pesquisa, constituídas por ofertas imobiliárias que serviram de objeto de comparação com o imóvel avaliando.

O valor unitário resultará da simples divisão dos preços pelas áreas úteis ou privativas da unidade. A atualização dos elementos de pesquisa far-se-á com base a Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sobre os quais serão aplicados um percentual de 10% a título de fator oferta ou deságio.

Situando os elementos no próprio condomínio desnecessário se torna a aplicação de qualquer fator de correção ou de ajuste de valores, aplicáveis na homogeneização de valores.

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO |
|----------|-----------------------------|
| 01 | R\$ 6.075,00/m ² |
| 02 | R\$ 6.937,50/m ² |
| 03 | R\$ 7.125,00/m ² |
| 04 | R\$ 6.104,35/m ² |
| 05 | R\$ 6.975,00/m ² |
| 06 | R\$ 7.158,14/m ² |
| 07 | R\$ 7.150,00/m ² |
| 08 | R\$ 7.782,80/m ² |

Os cálculos finais visam:

- a) - Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.
- b) - O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30% conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

| | |
|-----------------------|----------|
| n.º de elementos..... | 08 |
| Média aritmética..... | 6.913,37 |
| - 30% da média..... | 4.839,36 |
| + 30% da média..... | 8.987,38 |

OBS. NÃO HÁ DISCREPÂNCIAS ENTRE OS ELEMENTOS DE PESQUISA.

De acordo com o tratamento matemático apresentado, o valor unitário que correspondente a um imóvel que se situa na mesma posição geográfica do imóvel avaliando, para **julho de 2020** é de:

qm = R\$ 6.913,37
(seis mil, novecentos e treze reais e trinta e sete centavos)

III.2.- DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando pelo Método Comparativo corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área útil (privativa), sem qualquer depreciação, ou seja:

$$V_i = qm \times S$$

onde

V_i = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

qm = VALOR UNITÁRIO = **R\$ 6.913,37**

S = ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL = **192,56 m²**

logo

$$V_i = 6.913,37 \times 192,56 = 1.331.238,52$$

V_i = **R\$ 1.331.239,00 (valor arredondado)**

Eis o valor total do imóvel, para **julho de 2020**

| |
|--|
| <p style="text-align: center;"><u>$V_i = R\\$ 1.331.239,00$</u> (um milhão, trezentos e trinta e um mil e duzentos e trinta nove reais)</p> |
|--|

IV.- DAS CONCLUSÕES

Eis o valor do imóvel – **apartamento nº 111, situado no 11º andar do Edifício Cap Les Arcs, localizado na Rua João de Souza Dias nº 328** (esquina com Rua Zacarias de Góis), Campo Belo, São Paulo – SP, consoante estudo do corpo do laudo:

VALOR DO IMÓVEL DEFINIDO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (Vi)

Vi = R\$ 1.331.239,00

**(UM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E UM MIL E DUZENTOS E
TRINTA NOVE REAIS)**

PARA JULHO DE 2020

V.- DO ENCERRAMENTO

V.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico Pericial, assinado digitalmente, contendo 19 (dezenove) folhas e três anexos.

V.2.- O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

V.3.- Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

Diadema, 18 de julho de 2020.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial



ANEXOS

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua João de Souza Dias nº 328 – Edifício Cap Les Arcs

COD. CF51234 – No mesmo condomínio – COBERTURA

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 2.700.000,00

ÁREA = 400,00 m² **PREÇO/m²** (2.700.000/400) = R\$ 6.750,00

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Carlos Franco Imóveis – Fone: (011) 5561-4321
(www.casamineira.com.br)

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q1 = 0,90 \times 6.750,00 = 6.075,00$$

$$q1 = \mathbf{R\$ 6.075,00/m^2}$$

ELEMENTO 02

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua João de Souza Dias nº 328 , Edifício Cap Les Arcs

COD. AP62014 – No mesmo condomínio (ap. novo/moderno - reformado)

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.850.000,00

ÁREA = 192,00 m² **PREÇO/m²** (1.850.000/192) = R\$ 9.635,42

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Forte Prime Imóveis e Condomínios – Fone (11) 3437-7777
(www.casamineira.com.br)

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.:1,00

REFORMA: 0,80

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_2 = 0,90 \times 9.634,41 \times 0,80 = 6.937,50$$

$$q_2 = \text{R\$ } 6.937,50/\text{m}^2$$

ELEMENTO 03

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua João de Souza Dias nº 32 – Edifício Cap Les Arcs

COD. AP201 – No mesmo condomínio (ap. novo/moderno - reformado)

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.900.000,00

ÁREA = 192,00 m² **PREÇO/m²** (1.900.000/192) = R\$ 9.895,83

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Sakurai Imóveis – Fone: (11) 4113.8487
 (www.casamineira.com.br)

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = oferta = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 0,80

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q_3 = 0,90 \times 9.895,83 \times 0,80 = 7.125,00$

q3 = R\$ 7.125,00/m²

ELEMENTO 04

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pascal nº 260, Ed. Domaine de Beauchamp

Apartamento de alto padrão – novo/moderno - (4 dorm. e 4 vagas de garagem)

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 2.600.000,00

ÁREA = 368,00 m² **PREÇO/m²** (2.600.000/368) = R\$ 7.065,22

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Proprietária Ana - Anúncio/internet
(<https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-direto-com-proprietario/863850711218610872>)

FATORES

TRANSPORTE: 1,20

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 0,80

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q4 = 0,90 \times 7.065,22 \times 1,20 \times 0,80 = 6.104,35$$

$$q4 = \text{R\$ } 6.104,35/\text{m}^2$$

ELEMENTO 05

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pascal (paralela Rua João Souza Dias)

COD. WL4115 – (4 dorm. e 3 vagas de garagem)

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.550.000,00

ÁREA = 192,00 m² **PREÇO/m²** (1.550.000/192) = R\$ 8.072,92

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: W & Matarazzo Empreend. Imobiliários – Fone: (11) 5531-7884
(<http://www.wmatarazzo.com.br>)

FATORES

TRANSPORTE: 1,20

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 0,80

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q5 = 0,90 \times 8.072,92 \times 0,80 = 6.975,00$

q5 = R\$ 6.975,00/m²

ELEMENTO 06

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Edson nº 346, Edifício Castel De Tívoli

COD. 98295 – (4 dormitórios e 4 vagas de garagem) - Reformado

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.900.000,00

ÁREA = 215,00 m² **PREÇO/m²** (1.900.000/215) = R\$ 8.837,21

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Loft – Fone: (11) 4118-5638
(<https://loft.com.br/home/o9nnvt>)

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.:1,00

REFORMA: 0,90

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q_6 = 0,90 \times 8.837,21 \times 0,90 = 7.158,14$

q₆ = R\$ 7.158,14/m²

ELEMENTO 07

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Cataguaz nº 30, Cond. Arco Balleno

COD. AA31190 – (3 dormitórios e 3 vagas de garagem)

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.300.000,00

ÁREA = 162,00 m² **PREÇO/m²** (1.300.000/162) = R\$ 8.024,69

NATUREZA: Oferta **DATA:** julho/2020

FONTE: Imóvel Guide – Fone: (11) 94024-5041
(www.imovelguide.com.br)

FATORES

TRANSPORTE: 1,10

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 0,90

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q7 = 0,90 \times 8.024,69 \times 1,10 \times 0,90 = 7.150,00$

q7 = R\$ 7.150,00/m²

ELEMENTO 08

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua João de Souza Dias nº 328 , Edifício Cap Les Arcs

No mesmo condomínio

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.665.020,96

ÁREA = 192,56 m² **PREÇO/m²** (1.665.020,96/192,56) = R\$ 8.646,76

NATUREZA: Opinião **DATA:** julho/2020

FONTE: 123i Informações Imobiliárias S/A – Fone: (11) 3372-1600
(<https://123i.uol.com.br/condominio>)

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

REFORMA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q8 = 0,90 \times 8.647,66 = 7.782,80$

q8 = R\$ 7.782,80/m²

ANEXO 02

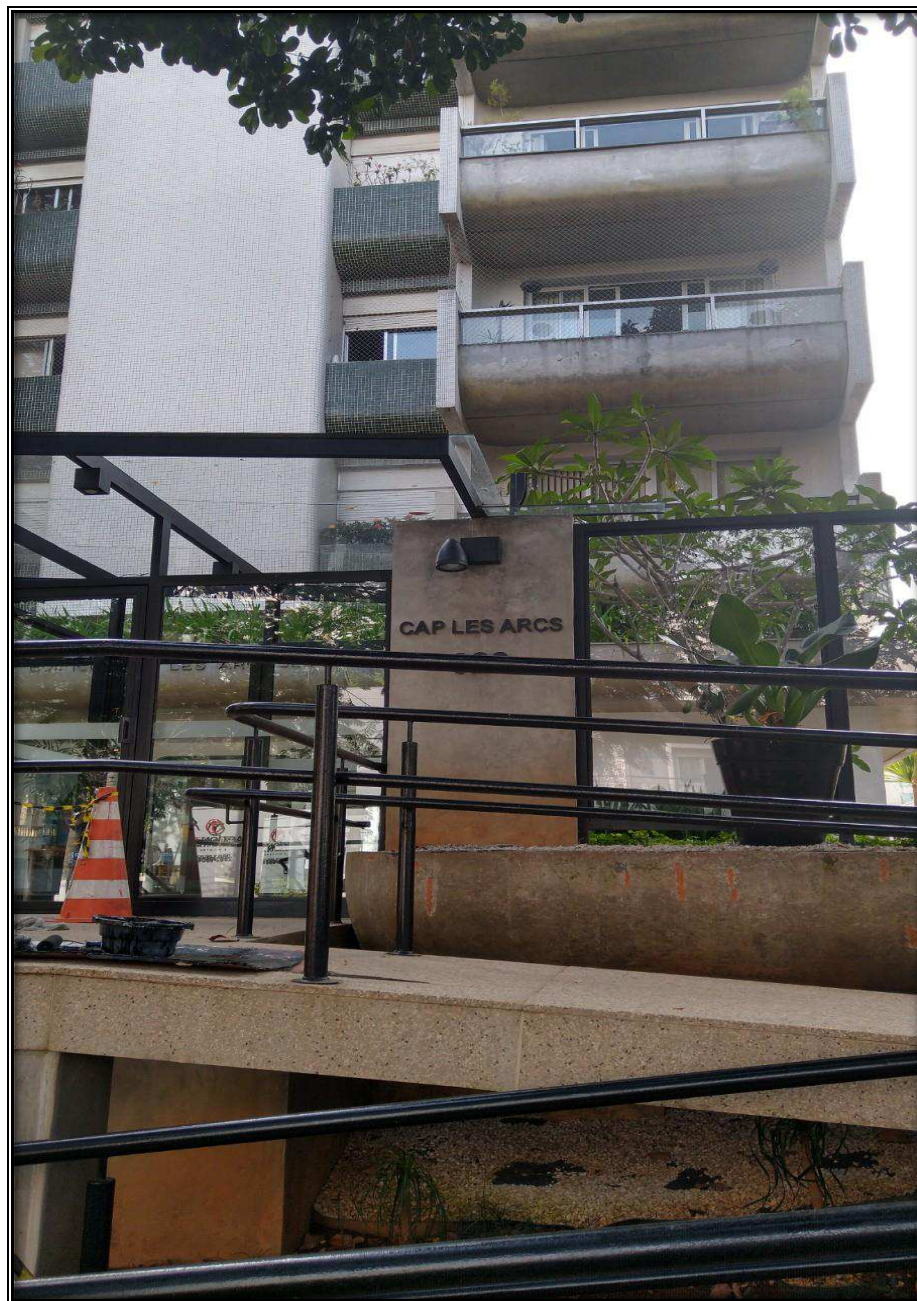
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



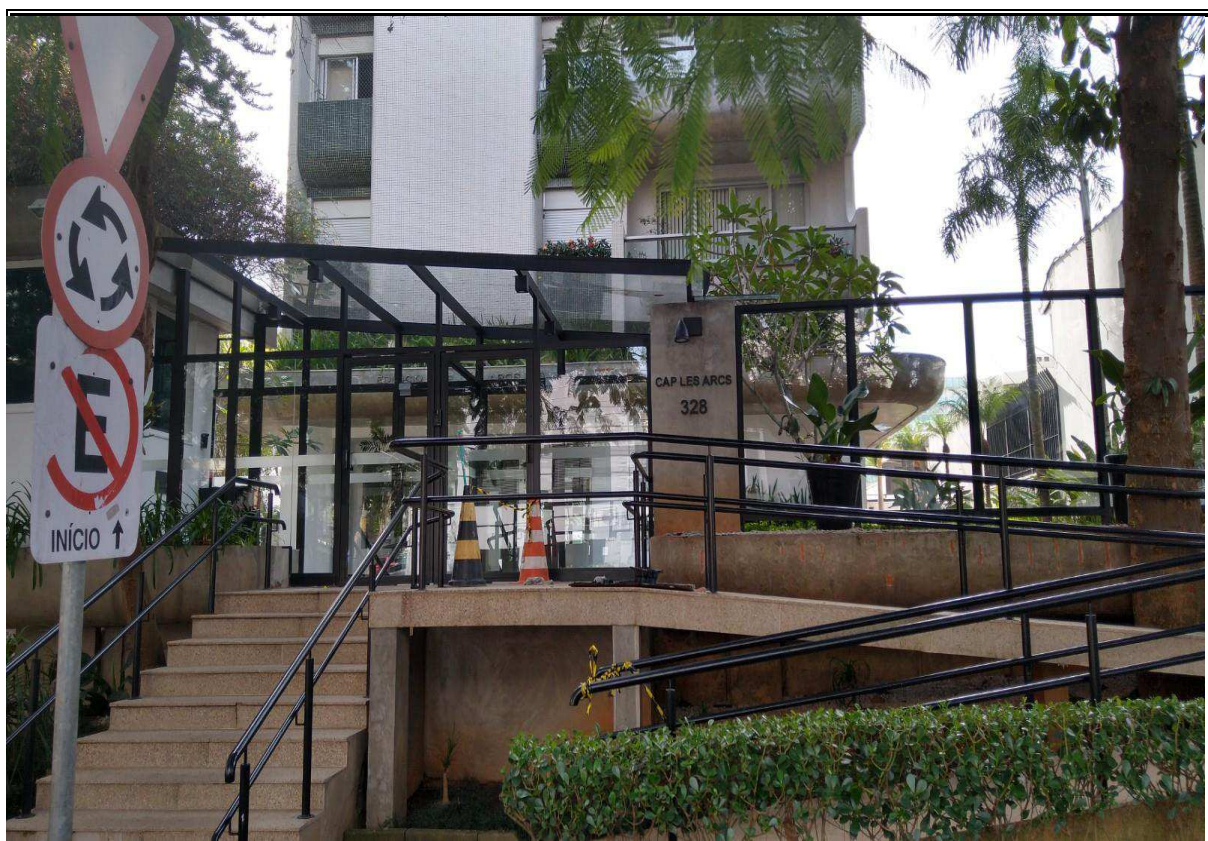
EDIFÍCIO CAP LES ARCS
Rua João de Souza Dias nº 328 – Campo Belo - SP.

FOTO 02



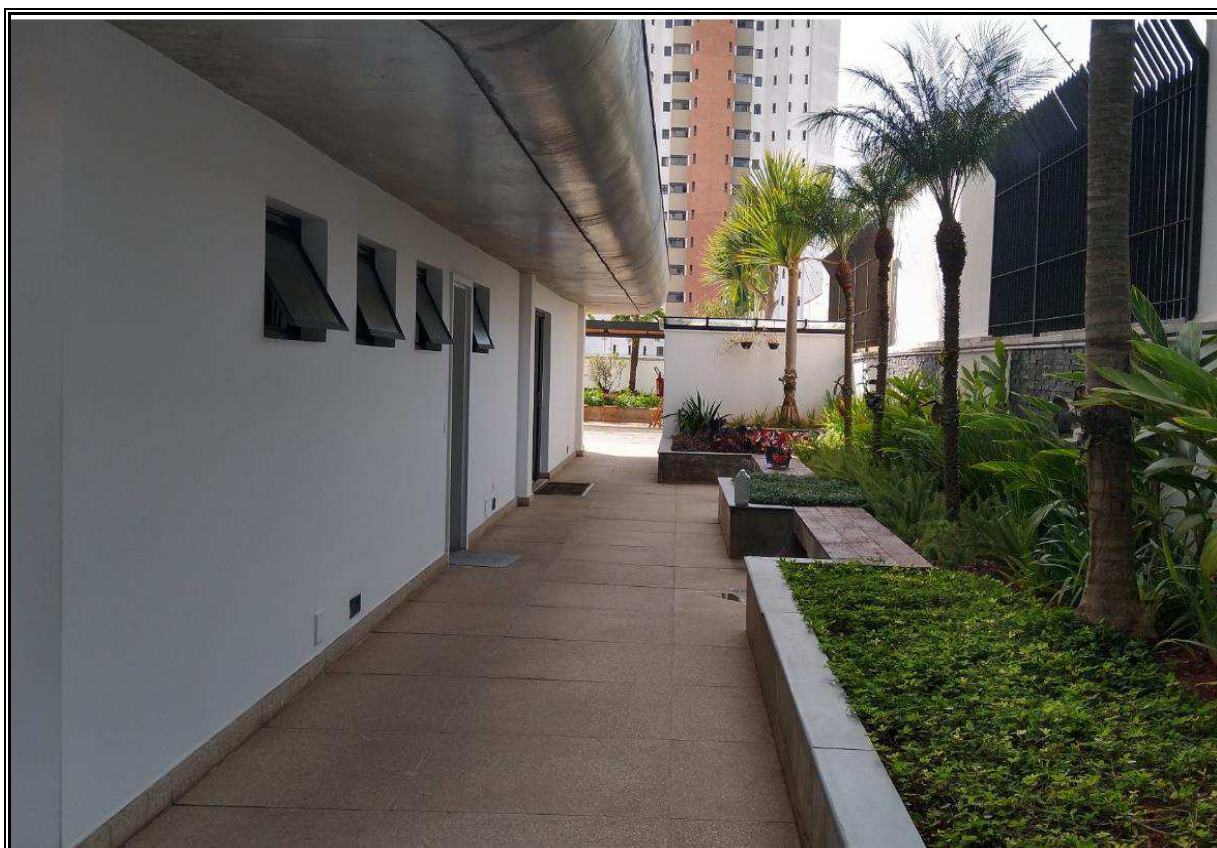
ENTRADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO CAP LES ARCS

FOTO 03



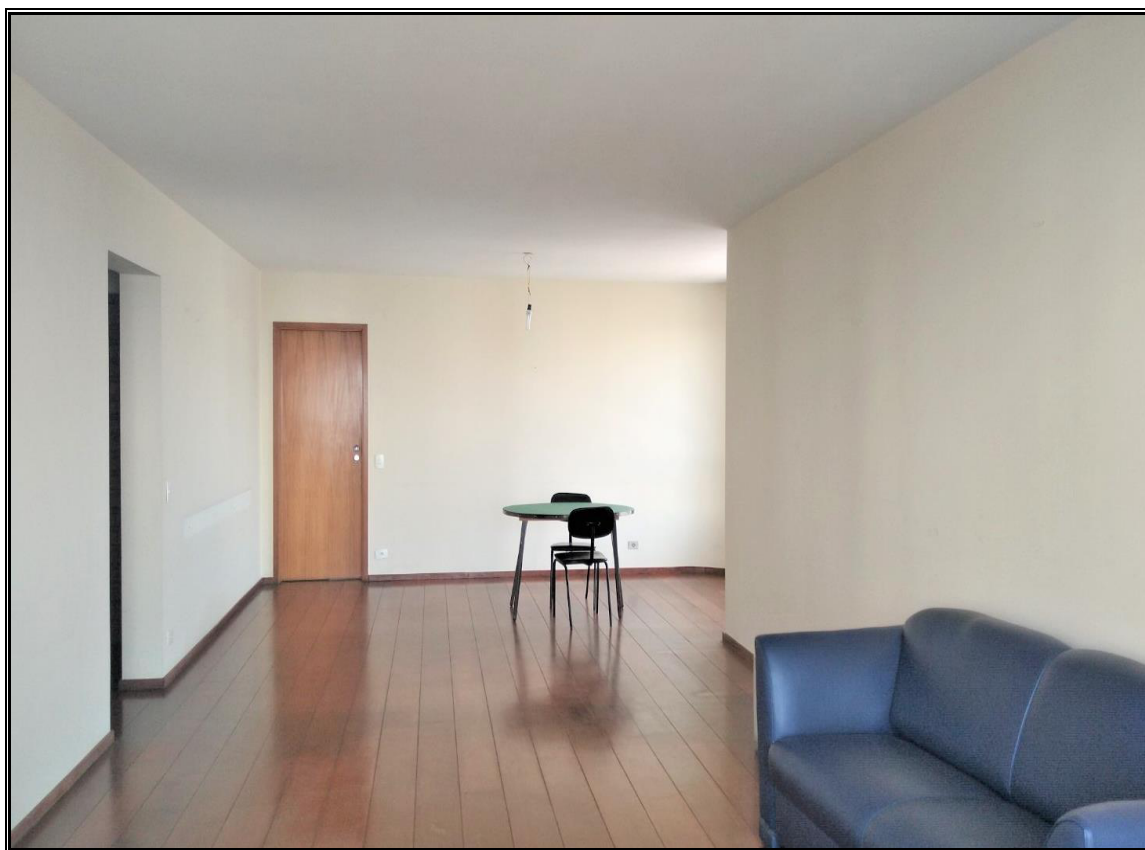
DETALHE DA FACHADA DO EDIFÍCIO CAP LES ARCS

FOTO 04



HALL EXTERNO DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 05



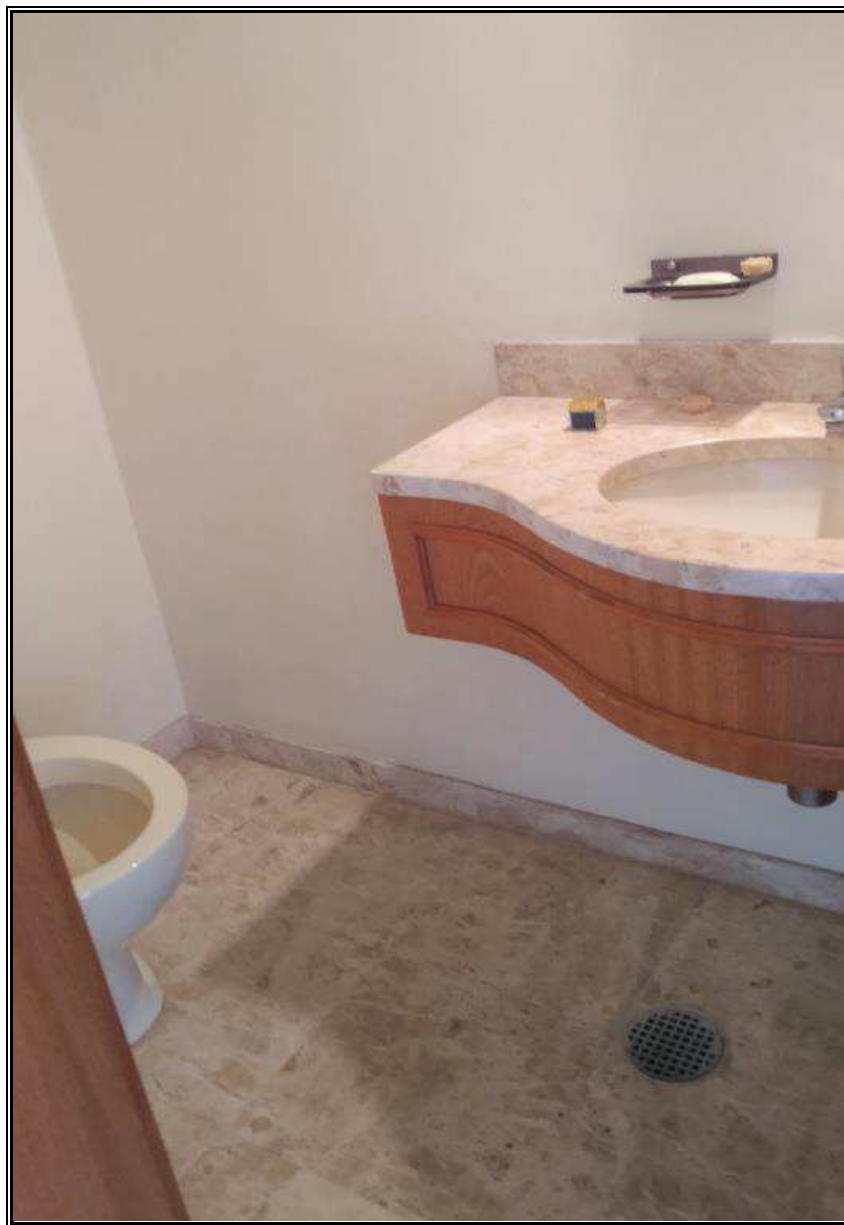
SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO 06



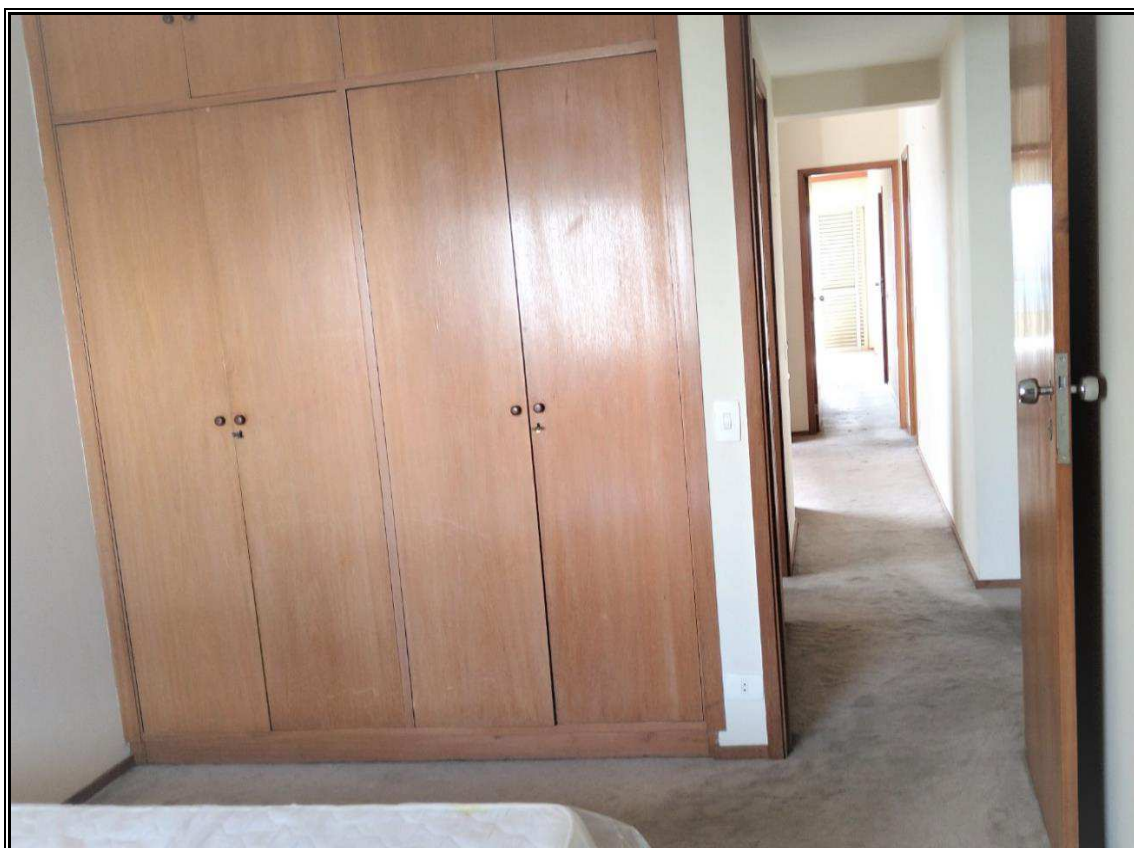
SALA DE ESTAR (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 07



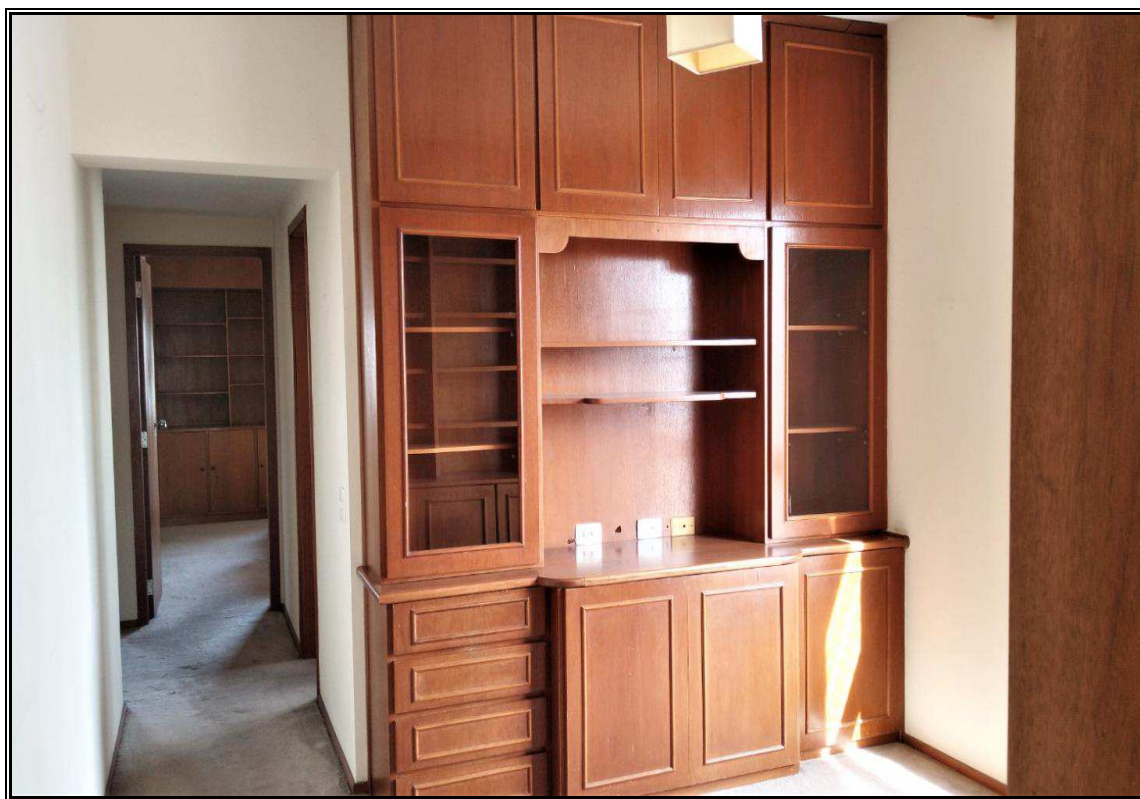
LAVABO (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 08



SUÍTE PRINCIPAL (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 09



ESCRITÓRIO (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 10



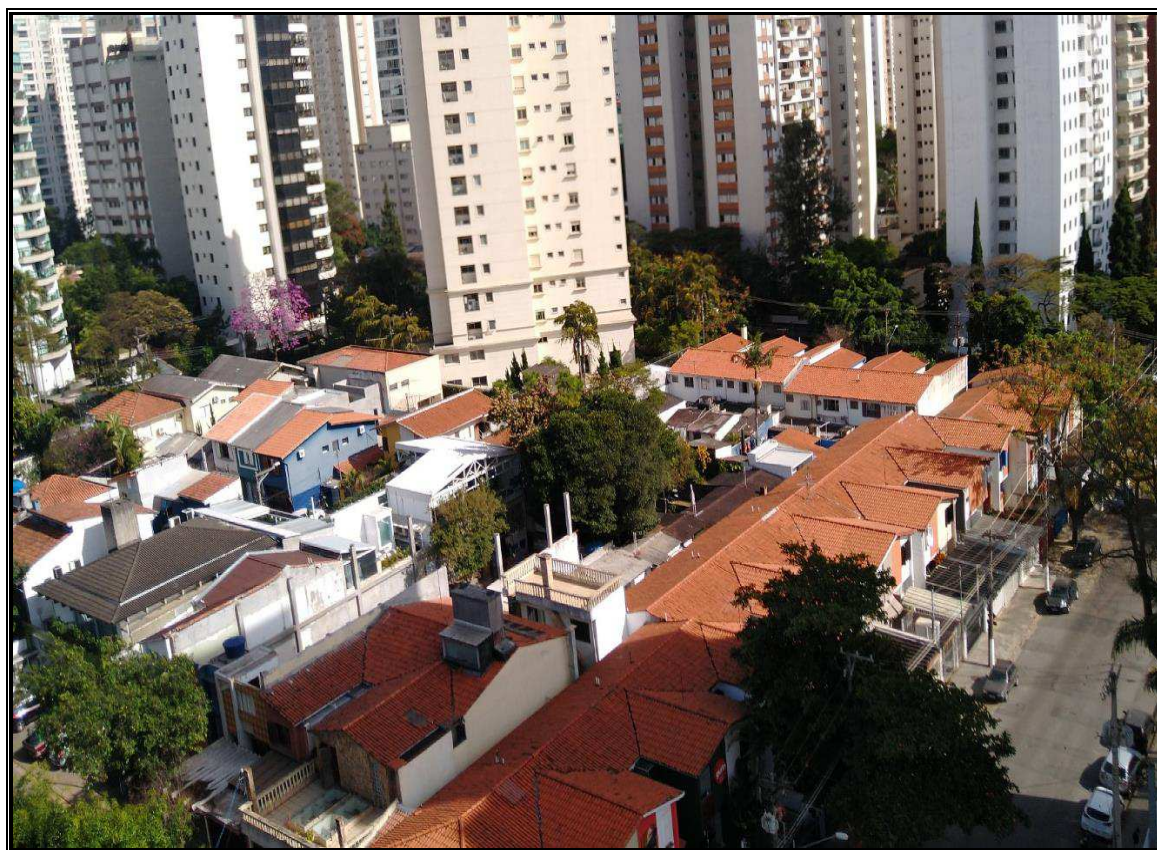
TERRAÇO FRONTAL – SALA DE ESTAR

FOTO 11



VISÃO DO TERRAÇO FRONTAL (SALA DE ESTAR)

FOTO 12



VISÃO DO TERRAÇO DE FUNDOS (DOMITÓRIO)

FOTO 13



BANHEIRO (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 14



BANHEIRO (FOTO COMPLEMENTAR A ANTERIOR)

FOTO 15



OUTRO BANHEIRO (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 16



COZINHA (DETALHE DO ACABAMENTO)

FOTO 17



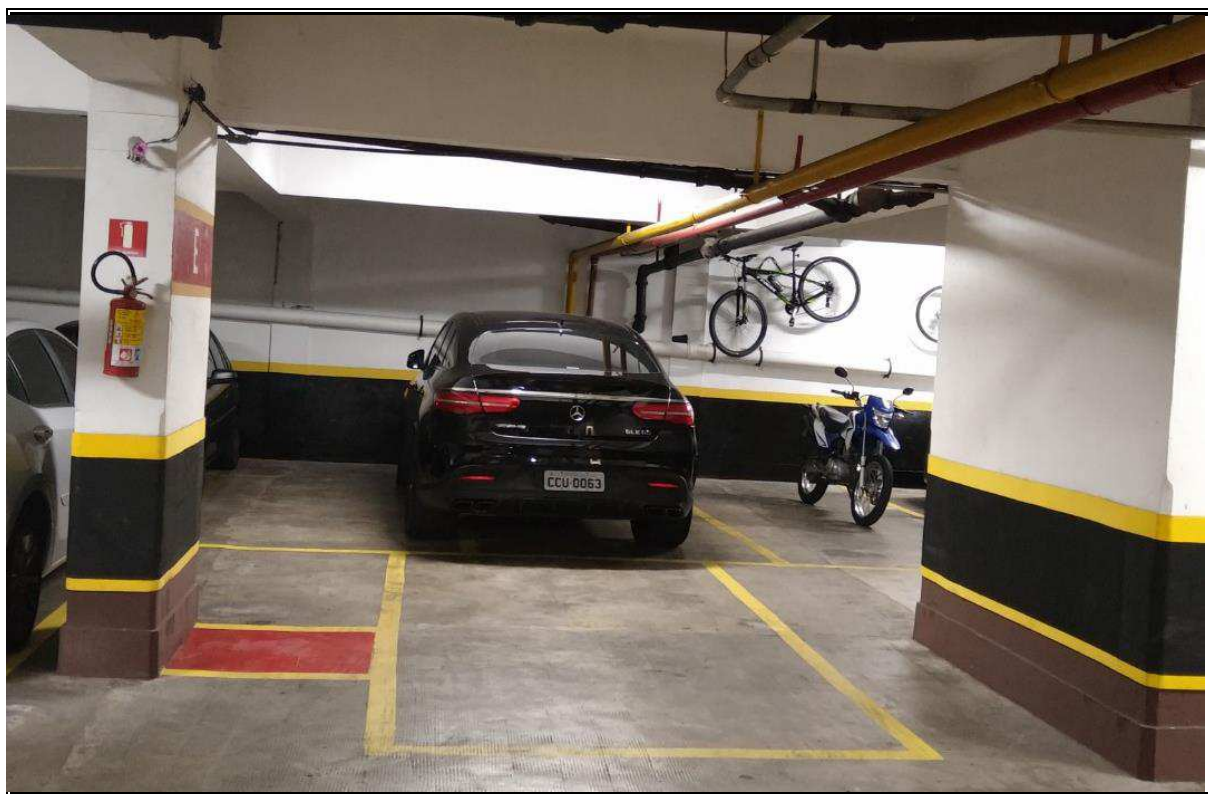
COZINHA (VISTA COMPLEMENTAR)

FOTO 18



ÁREA DE SERVIÇOS (MESMO ACABAMENTO DA COZINHA)

FOTO 19



GARAGEM DEMARVADA (CAPACIDADE = 3 VEÍCULOS)

FOTO 20



ÁREA DE ACESSO AO EDIFÍCIO (RECUO FRONTAL)



ANEXO 03

AGENDAMENTO DE VISTORIA

AGENDAMENTO DE VISTORIA PARA INÍCIO DOS TRABALHOS REALIZADO NOS AUTOS

AGENDAMENTO FEITO POR PETIÇÃO DO PERITO (FLS. 237), CONFORME CERTIDÃO
DE PUBLICAÇÃO DE FLS 240

| | |
|--|---|
| fls. 240 | |
| Foro de Diadema Certidão - Processo 0007192-59.2018.8.26.0161 | Emitido em: 18/06/2020 11:08 Página: 1 |

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0506/2020, foi disponibilizado na página 3078/3080 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jorge Luis Claro Cunha (OAB 120803/SP)
Henrique Shigueaki Amano (OAB 173158/SP)
Flavio Valim Cortes (OAB 34477/SP)
Sirleides Satira Alves (OAB 276246/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes de que a vistoria no imóvel penhorado foi agendada para o dia 25/06/2020 às 10:30 horas, como informado pelo Perito a fls.237."

Diadema, 18 de junho de 2020.

Fernanda de Oliveira Gomes
Escrevente Técnico Judiciário