

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA –
FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO Nº.: **0049165-07.2023.8.26.0100**
ASSUNTO: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROPRIEDADE**

EXEQUENTE: **ALBERTO KALAJDJIAN**
EXECUTADO: **ESPÓLIO DE ANTRANIC KALAJDJIAN**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, nomeado pelo EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN, nos autos, acima numerada, movida por Alberto Kalaidjian, em face de Espólio de Antranic Kalaidjian, APRESENTO Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2024

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA

Perito Judicial

CRECI-SP 77.071-F

CNAI 41.373

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito em Avaliações Imobiliárias

**LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Imóvel Avaliando:	Imóvel situado na Rua Barão de Capanema, 112, apartamento 71, bairro Jardim Paulista, município de São Paulo, S.P.
Finalidade do Parecer:	Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.
Interessado:	Alberto Kalaidjian
<p>Luís Renato Vespero Britto Garcia Corretor de Imóveis CRECI nº 77071 – 2ª Região/CNAI 41.373 Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP E-mail: peritojudicial.renatogarcia@gmail.com</p>	
São Paulo, 13 de agosto de 2024	

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

SUMÁRIO

* Identificação do solicitante.....	Pág 2
* Finalidade da avaliação	Pág 4
* Identificação do imóvel avaliando.....	Pág 5
* Vistoria.....	Pág 6
* Contexto Urbano.....	Pág 7
* Análise mercadológica.....	Pág 9
* Metodologia utilizada.....	Pág 9
* Pesquisa de mercado.....	Pág 10
* Cálculos (amostras de 200 m ² a 300 m ²).....	Pág 12
* Determinação valor de mercado.....	Pág 14
* Gráfico mercadológico.....	Pág 15
* Conclusão.....	Pág 16
* Descrição e imagens do Imóvel avaliando.....	Pág 17
* Mapas da região.....	Pág 40
* Descrição e imagens dos Imóveis comparandos.....	Pág 44
* Currículo Avaliador.....	Pág 69

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Processo: 0049165-07.2023.8.26.0100
Ação: Cumprimento de Sentença – Propriedade
Fórum: 14ª Vara Cível – Fórum João Mendes Júnior
Autor: Alberto Kalaidjian
Réu: Espólio de Antranic Kalaidjian

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº 77.071, inscrito no CNAI sob nº 41.373, com escritório localizado à Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP, na qualidade de Perito Judicial Avaliador de Imóveis, designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, para instrução do processo em referência.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano e regulamentam a sua forma de elaboração.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Alberto Kalaidjian, Antranig Kalaidjian e Ani Tchakerian casada com Pedro Tchakerian, conforme descrito na matrícula 91.483 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, tem sua descrição:

*“imóvel: **APARTAMENTO Nº 71**, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do **EDIFÍCIO MARION**, situado na Rua Barão de Capanema nº 112, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, desta comarca de São Paulo, com área exclusiva de 252,161 m², área comum de 104,94m², área total de 357,10m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/33 do seu todo; a este apartamento cabe o direito a guarda e estacionamento de um veículo na vaga já demarcada, na garagem do referido edifício, cuja designação numérica é a mesma do seu respectivo apartamento. O Edifício Marion acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 44940, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada sob o nº 65, em 18/01/1985, a instituição e especificação de condomínio.”*

Contribuinte 014.037.0137-7

Valor IPTU: R\$ 11.493,00 ao ano, exercício 2024

Valor taxa condominial: R\$ 3.250,00 (três mil duzentos e cinquenta reais)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 23/06/2024 as 14 horas. Acompanharam a Diligência o Doutor Jader Freire de Macedo Junior, OAB nº53.034 por parte do requerente; Doutor Iago Pires Garcia, OAB nº 428.295 por parte do requerido e a senhora Antônia Jaqueline Saval, funcionária dos moradores do imóvel avaliando.

O acesso ao imóvel avaliando se faz pelo número 112 da Rua Barão de Capanema, entre os números 98 e 132 da referida rua.

O imóvel avaliando trata-se de apartamento residencial em bairro nobre da cidade, no bairro Jardim Paulista, com 252,161m² de área privativa composto de três dormitórios sendo uma suíte, dormitórios com armários embutidos, sala para três ou quatro ambientes em desnível, sala de TV, sala de jantar, lavabo, cozinha com armários planejados, copa, área de serviço, quarto e banheiro de serviço, e vaga de garagem determinada para estacionamento de um veículo, conforme consta na matrícula. As dependências do apartamento estão com piso de madeira na sala e dormitórios; piso frio na cozinha, banheiros e área de serviço. O estado do imóvel avaliando está entre regular a novo. (ver fotos anexo 1).

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONTEXTO URBANO

Imóvel em rua de movimento ameno, no bairro do Jardim Paulista, município de São Paulo, neste estado, próximo à avenida Paulista, Avenida 9 de Julho e Avenida Brasil, importantes avenidas da cidade, distante 1.400 metros da estação do metrô Trianon-Masp e do Parque e o Museu os quais cedem o nome a estação, o Parque Trianon e o Museu de Arte de São Paulo – MASP, próximo aos Shoppings Cidade São Paulo e Center 3, próximo a colégios renomados como Dante Alighieri e Colégio São Luiz. (ver mapa anexo 2).

Jardim Paulista é um bairro nobre localizado na região oeste deste município e pertencente a região dos Jardins. Está situado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista. Apresenta perfil residencial, caracterizado por uma população de rendas média-alta e alta.

História do Jardim Paulista:

No século XVIII a região do bairro possuía alguns sítios, em que eram cultivados chá, tabaco e uva. No final do século seguinte, em 1890, as terras foram compradas pelo general Juvenal Couto Magalhães e revendidas posteriormente à José Coelho Pamplona.

No início do século XX, as famílias Nunes e Paim lotearam parte da propriedade. Muitas das vias abertas foram batizadas com nomes de municípios paulistas, tais como as alamedas Campinas, Santos, Jaú, Itu, Franca, Tietê, dentre outras, de onde se originou o nome do bairro.

Ao contrário das sinuosas vias do Jardim Europa e Jardim América, repletas de bifurcações e rotatórias, o Jardim Paulista apresentava ruas retas e perpendiculares. Seus primeiros moradores eram de classe média alta, notadamente pequenos industriais e grandes comerciantes.

Após a segunda metade do século XX e devido à proximidade da Avenida Paulista, o bairro adquiriu características comerciais, verticalizando-se com a construção de pequenos prédios de escritórios e comércio.

O Jardim Paulista é um bairro bastante verticalizado com aproximadamente 17.979 unidades de apartamentos distribuídos em 460 condomínios de edifícios residenciais. Atualmente existem poucos terrenos ou casas em áreas onde a lei de

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

zoneamento urbano permite a incorporação de edifícios com mais de 3 andares. Aproximadamente 50% dos edifícios residenciais foram construídos ao longo da década de 1970 e ocupam uma área de 514.531 m², o que representa 21,5% da área total do bairro. Os prédios residenciais encontram-se entre a Rua Estados Unidos e a Avenida Paulista, já a grande maioria das casas estão entre a Rua Estados Unidos, a Avenida São Gabriel e Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, sendo boa parte delas próximas ao parque Ibirapuera. A localização privilegiada e a proximidade do maior parque da cidade e de avenidas importantes da cidade, torna o Jardim Paulista um dos bairros mais caros da cidade de São Paulo, com imóveis que chegaram a ter o metro quadrado a ser comercializados por valores acima dos R\$16.000,00.

Devido à localização privilegiada e atrações turísticas, a área reúne também muitos flats e hotéis de luxo, exemplos dos hotéis Grand Meliá Mofarrej e Unique. Em seu território localizam-se os consulados: chileno, neozelandês, peruano, romeno, português, espanhol, chinês e venezuelano.

Na Avenida Paulista situam-se: o Citigroup Center São Paulo, o Banco Mercantil do Brasil, o Clube Homs e edifício-sede da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo, onde situa-se o Teatro Popular do SESI. A Paróquia de Nossa Senhora Mãe da Igreja está situada na Alameda Franca.

O Jardim Paulista apresenta vias de mão-única intercaladas, ou seja, se uma rua tem o seu tráfego numa determinada direção, o da rua seguinte segue em direção oposta. Os ônibus municipais circulam pelas avenidas Paulista, Nove de Julho, Brigadeiro Luís Antônio e pela Rua Estados Unidos (no trecho entre as duas últimas avenidas).

(fonte Wikipedia)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise de mercado realizada leva em consideração o local onde pertence o imóvel avaliando além de bairros adjacentes como Jardins, Jardim Paulistano e Cerqueira César e apartamentos semelhantes na região (conforme descrito em Metodologia Utilizada), estes de metragem equivalentes ao descrito na matrícula do imóvel avaliando, entre 200 m² a 300 m², três dormitórios sendo uma suíte e uma ou duas vagas de garagem.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

No Método Comparativo, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação do valor de mercado de imóveis semelhantes. Para este Laudo, as amostras utilizadas serão apartamentos tipo, de 200 m² a 300 m², três dormitórios sendo uma suíte, uma ou duas vagas de garagem, nos bairros: Jardim Paulista, Jardins, Jardim Paulistano e Cerqueira César.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de doze apartamentos, entre 200 m² a 300 m², enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 3:

Amostras de 200 m² a 300 m² de área privativa

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1	R. Barão de Capanema	254	R\$ 4.800.000,00	R\$ 18.897,64	R\$ 2.387,12
2	R. Barão de Capanema	212	R\$ 3.000.000,00	R\$ 14.150,94	R\$ 1.491,95
3	R. Barão de Capanema	230	R\$ 4.500.000,00	R\$ 19.565,22	R\$ 2.237,93
4	R. Barão de Capanema	200	R\$ 3.500.000,00	R\$ 17.500,00	R\$ 1.740,61
5	Al. Lorena	242	R\$ 4.850.000,00	R\$ 20.041,32	R\$ 2.411,99
6	R. Haddock Lobo	220	R\$ 3.200.000,00	R\$ 14.545,45	R\$ 1.591,41
7	R. Oscar Freire	245	R\$ 4.100.000,00	R\$ 16.734,69	R\$ 2.039,00
8	Al. Lorena	220	R\$ 4.400.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 2.188,19
9	Al. Casa Branca	250	R\$ 4.500.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 2.237,93
10	Al. Joaquim E. Lima	209	R\$ 3.090.000,00	R\$ 14.784,69	R\$ 1.536,71
11	Av. Nove de Julho	250	R\$ 4.900.000,00	R\$ 19.600,00	R\$ 2.436,85
12	R. Bela Cintra	221	R\$ 2.880.000,00	R\$ 13.031,67	R\$ 1.432,27

Preço tipo "Oferta"

Adotou-se o CUB do mês de julho de 2.024 no valor de R\$ 2.010,79.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo “oferta”:

Amostras de 200 m² a 300 m² de área privativa

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1*	R. Barão de Capanema	254	R\$ 4.320.000,00	R\$ 17.007,87	R\$ 2.148,41
2*	R. Barão de Capanema	212	R\$ 2.700.000,00	R\$ 12.735,85	R\$ 1.342,76
3*	R. Barão de Capanema	230	R\$ 4.050.000,00	R\$ 17.608,70	R\$ 2.014,13
4*	R. Barão de Capanema	200	R\$ 3.150.000,00	R\$ 15.750,00	R\$ 1.566,55
5*	Al. Lorena	242	R\$ 4.365.000,00	R\$ 18.037,19	R\$ 2.170,79
6*	R. Haddock Lobo	220	R\$ 2.880.000,00	R\$ 13.090,91	R\$ 1.432,27
7*	R. Oscar Freire	245	R\$ 3.690.000,00	R\$ 15.061,22	R\$ 1.835,10
8*	Al. Lorena	220	R\$ 3.960.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 1.969,38
9*	Al. Casa Branca	250	R\$ 4.050.000,00	R\$ 16.200,00	R\$ 2.014,13
10*	Al. Joaquim E. Lima	209	R\$ 2.781.000,00	R\$ 13.306,22	R\$ 1.383,04
11*	Av. Nove de Julho	250	R\$ 4.410.000,00	R\$ 17.640,00	R\$ 2.193,17
12*	R. Bela Cintra	221	R\$ 2.592.000,00	R\$ 11.728,51	R\$ 1.289,05

* Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator de Oferta” de 10%

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =	R\$ 186.166,47
	12

Média Aritmética =	R\$ 15.513,87 p/m² (7,72 CUBs de julho/2.024)
---------------------------	---

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 13.962,48 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 17.065,18 (média aritmética + 10%).

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação
	Número de valores pesquisados após ponderação

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1	R. Barão de Capanema	254	R\$ 4.320.000,00	R\$ 17.007,87	R\$ 2.148,41
4	R. Barão de Capanema	200	R\$ 3.150.000,00	R\$ 15.750,00	R\$ 1.566,55
7	R. Oscar Freire	245	R\$ 3.690.000,00	R\$ 15.061,22	R\$ 1.835,10
9	Al. Casa Branca	250	R\$ 4.050.000,00	R\$ 16.200,00	R\$ 2.014,13

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Média Ponderada =	R\$ 64.019,09
	4

Média Ponderada =	R\$ 16.004,77 p/m² (7,96 CUBs de julho/2.024)
--------------------------	---

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível se equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Neste caso, não foi necessário a realização desse procedimento, por não haver anomalias na média ponderada.

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada =	R\$ 64.019,09
	4

Média Homogeneizada =	R\$ 16.004,77 p/m² (7,96 CUBs de julho/2.024)
------------------------------	---

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 16.004,77 (7,96 CUBs de julho/2.024)
--

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área útil x valor por m²

252,161 m² x R\$ 16.004,77 = R\$ 4.035.778,81

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando:

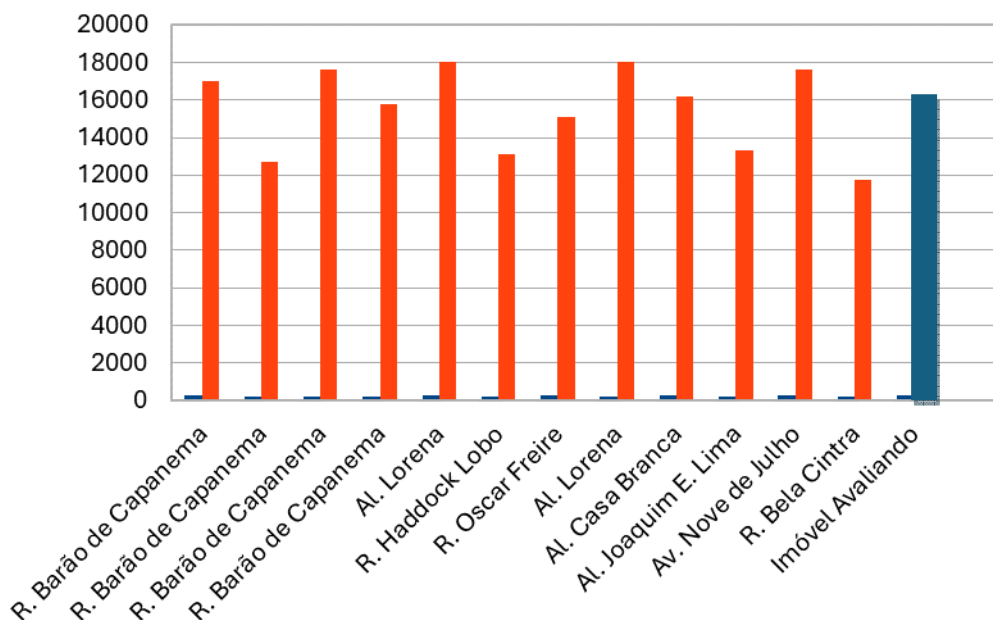
R\$ 4.035.778,81 (2.007,06 CUBs de julho/2.024)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do método utilizado no presente laudo, pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. A coluna destacada, indica o valor calculado e as demais colunas indicam os valores de cada uma das amostras ponderadas.



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de mercado, imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente, diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 4.035.778,81 (quatro milhões trinta e cinco mil setecentos e setenta e oito reais e oitenta e um centavos) ou 2.007,06 CUBs de julho/2.024**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 3.632.200,93 (três milhões seiscentos e trinta e dois mil duzentos reais e noventa e três centavos) e o máximo de R\$ 4.439.356,69 (quatro milhões quatrocentos e trinta e nove mil trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e nove centavos).

São Paulo, 13 de agosto de 2.024.

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Corretor de Imóveis
CRECI nº 77071 – 2ª Região
CNAI – 41.373

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 1

DESCRIÇÃO E IMAGENS: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Matrícula:

- Nº: 91.483
- Cartório: 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

1.2 – Proprietário:

- Nome: Alberto Kalaidjian, Antranig Kalaidjian e Ani Tchakerian casada com Pedro Tchakerian.
- Endereço: Rua Barão de Capanema, 93, apartamento 81
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

** Informações obtidas na matrícula 91.483 do 13º R.I. de São Paulo*

1.3 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento padrão
- Agrupamento: prédio de apartamentos
- Endereço: Rua Barão de Capanema, 112, apartamento 71
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.4 – Áreas:

- 252,161 m² de área privativa

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de internet e TV a cabo, transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação, calçamento, escolas, shoppings, bancos, comércios como farmácias, padarias, lojas de departamento e afins e demais serviços.

3 – Características da edificação: padrão construtivo médio/alto, em estado de conservação que podemos caracterizar regular a nova, situada no meio do terreno.

4 – Peças, benfeitorias, e outras características atual do imóvel:

Apartamento:

- Três dormitórios sendo uma suíte

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

- Sala para três ou quatro ambientes em desnível
- Sala de jantar
- Sala de TV
- Lavabo
- Banheiro Social
- Cozinha
- Copa
- Área de serviço
- Quarto e banheiro de serviço
- 1 vaga de garagem conforme consta na matrícula

Edifício:

- Portaria
- Salão de festas
- Jardim
- Academia
- Salão de jogos
- Vagas de garagem

5 – Fotografias do imóvel avaliando:

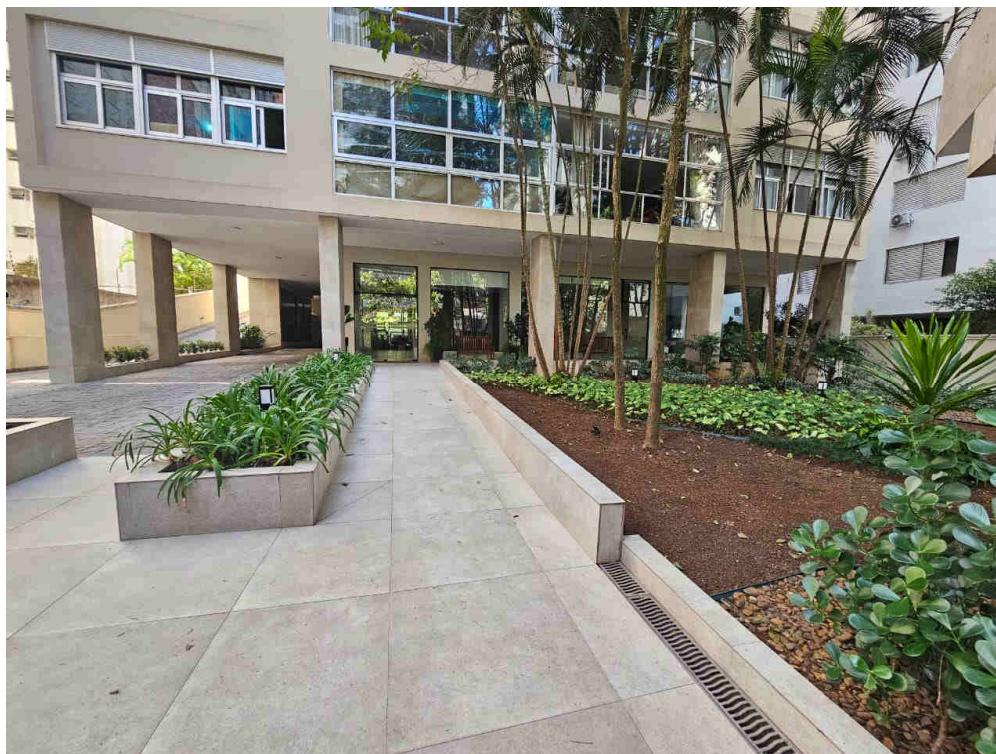
Fachada



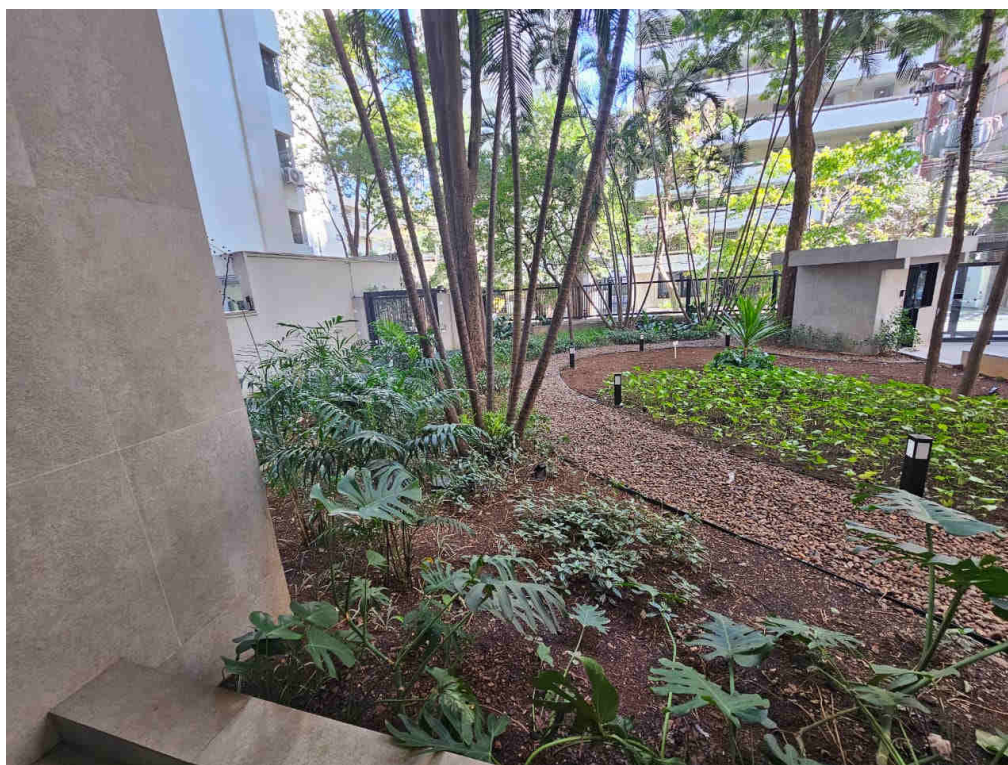
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Entrada



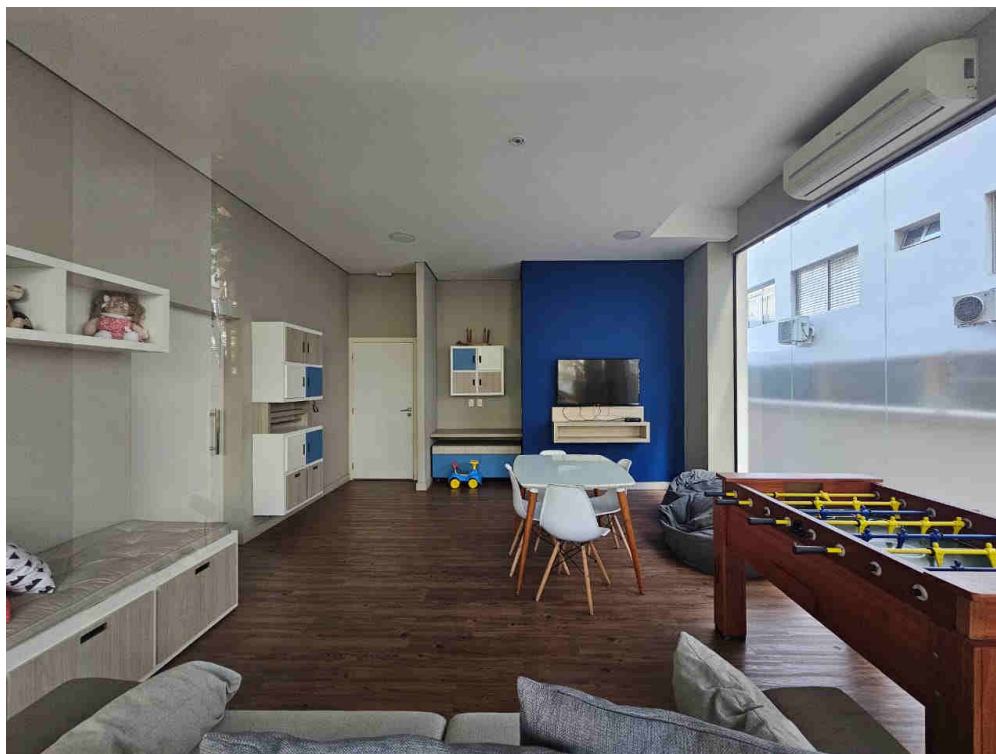
Jardim



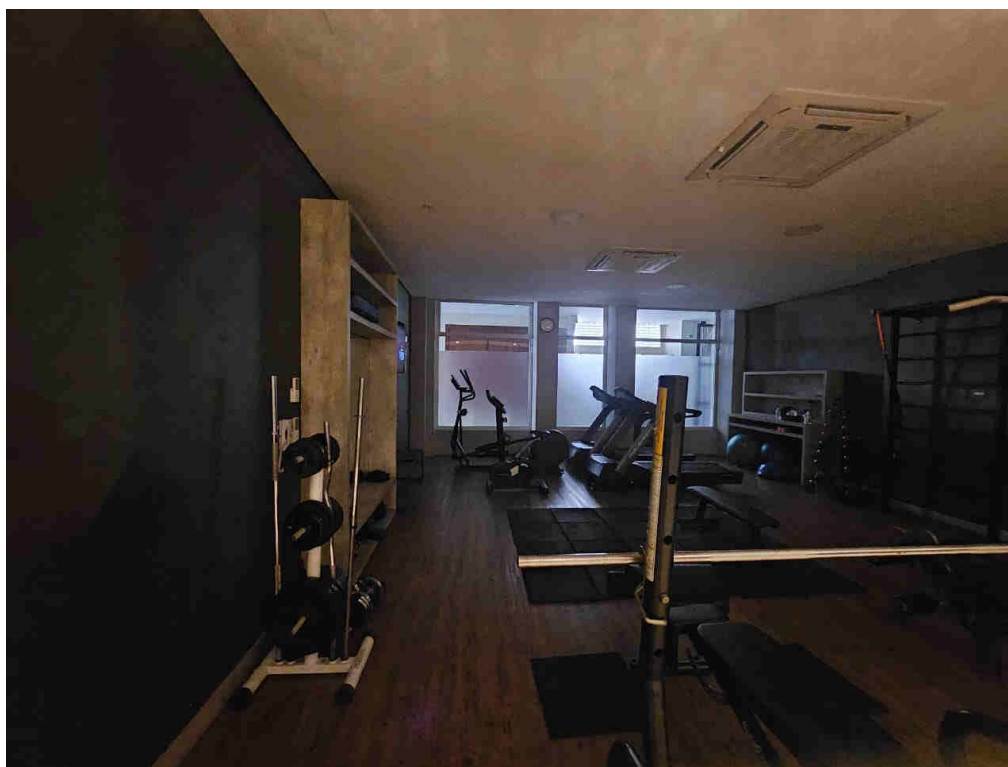
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Salão de Jogos



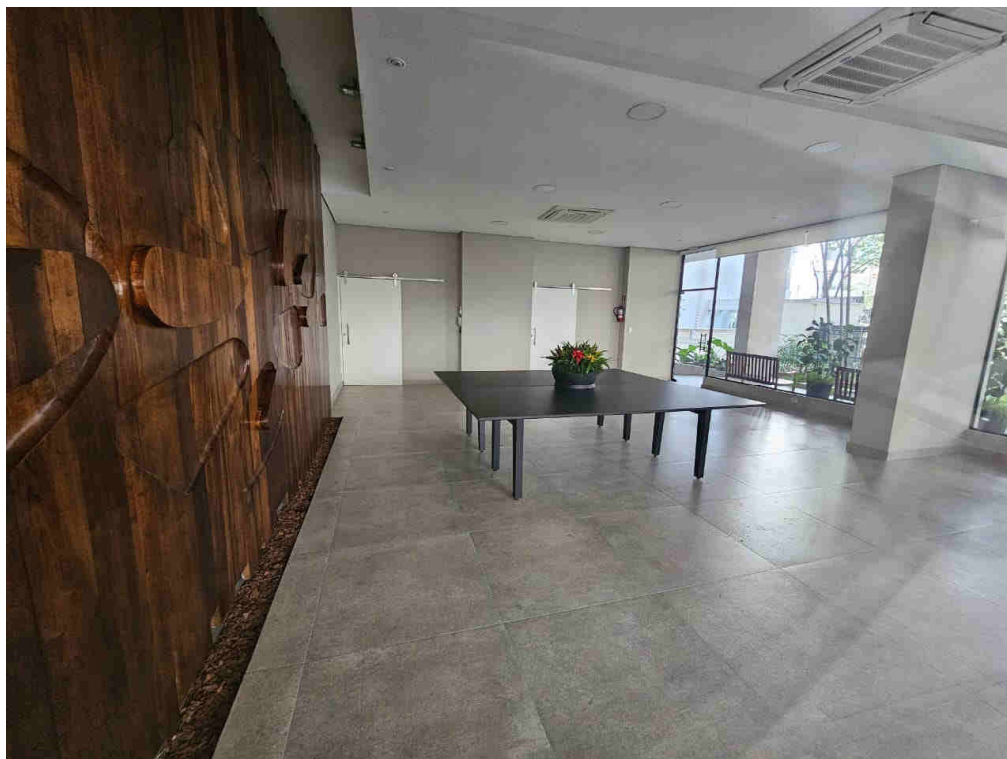
Academia



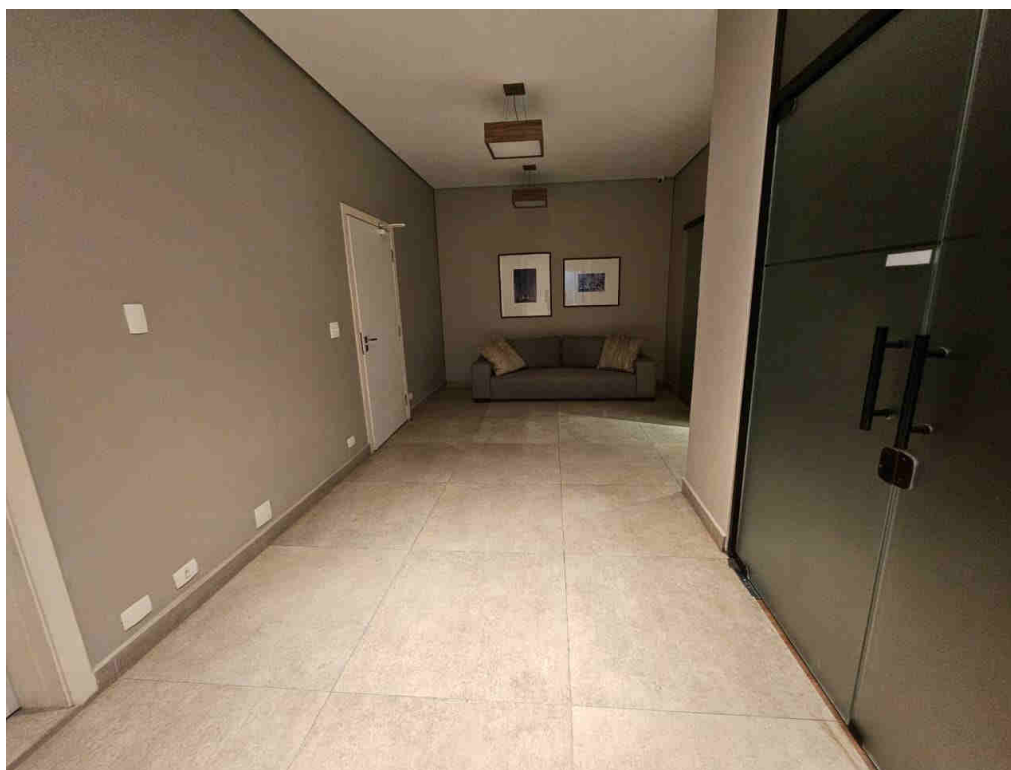
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Salão de festas



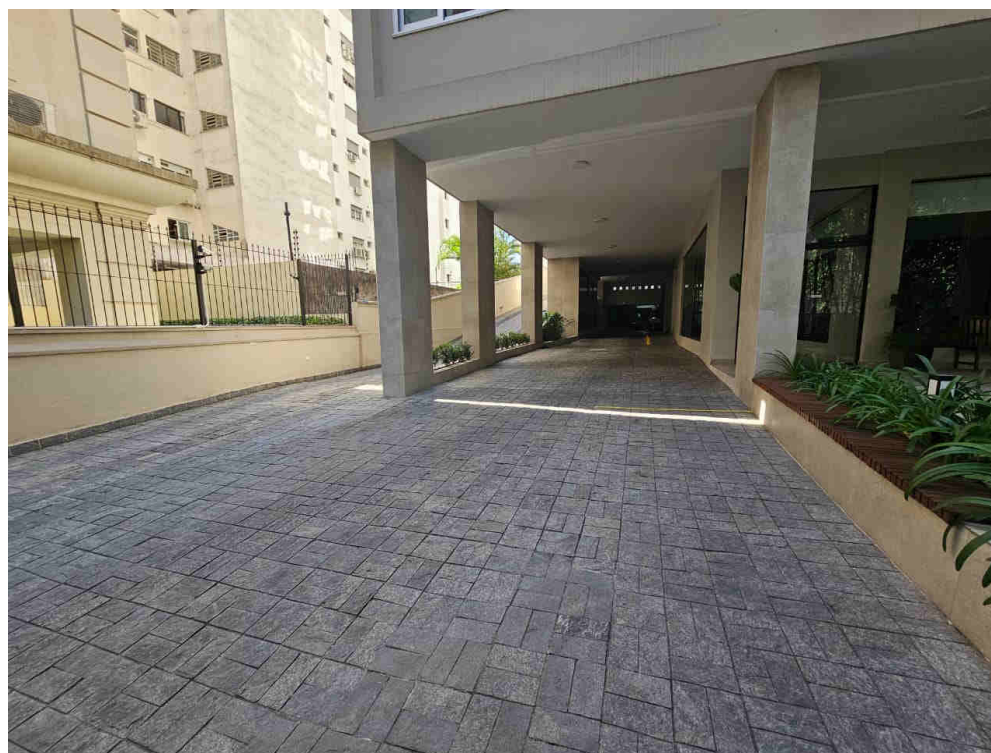
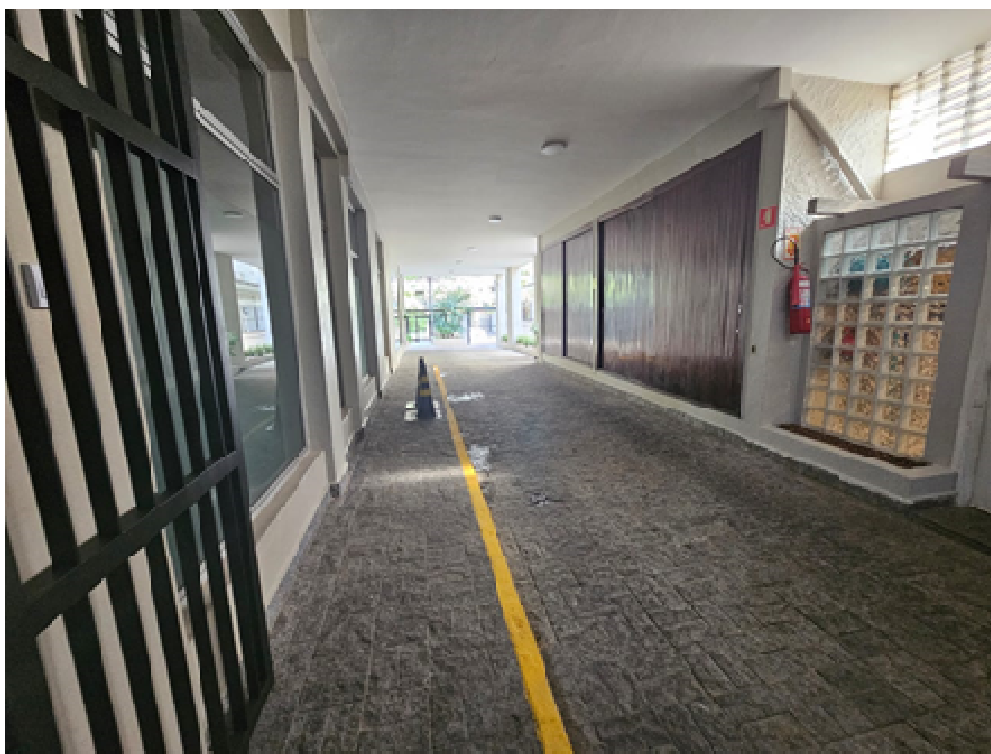
Hall de entrada



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

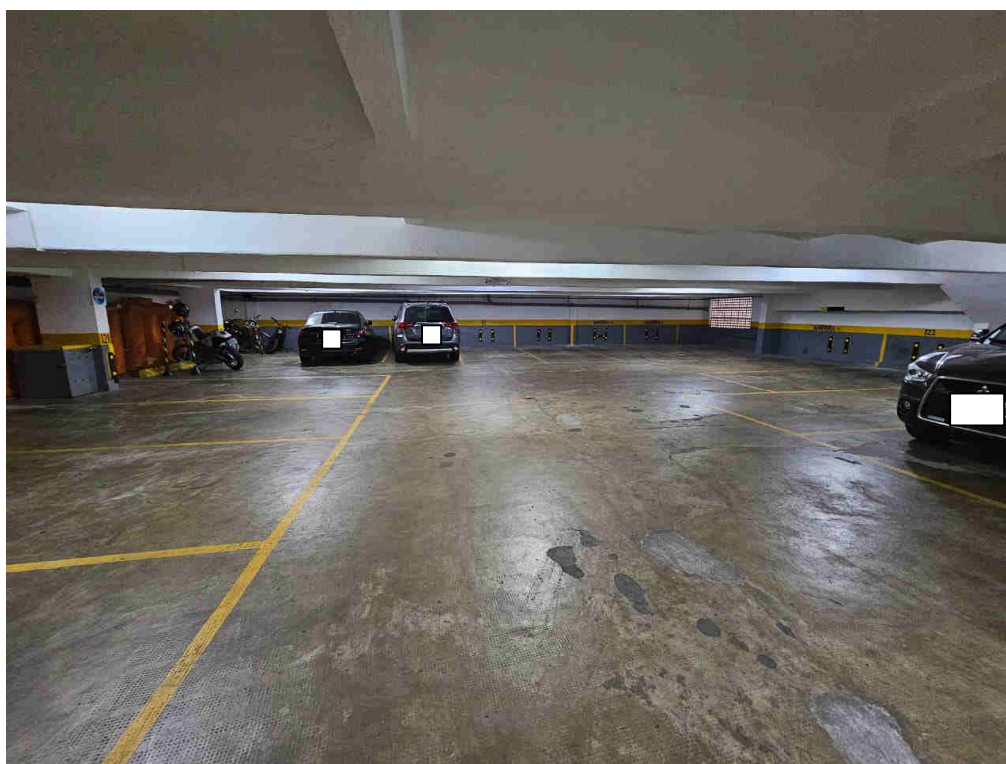
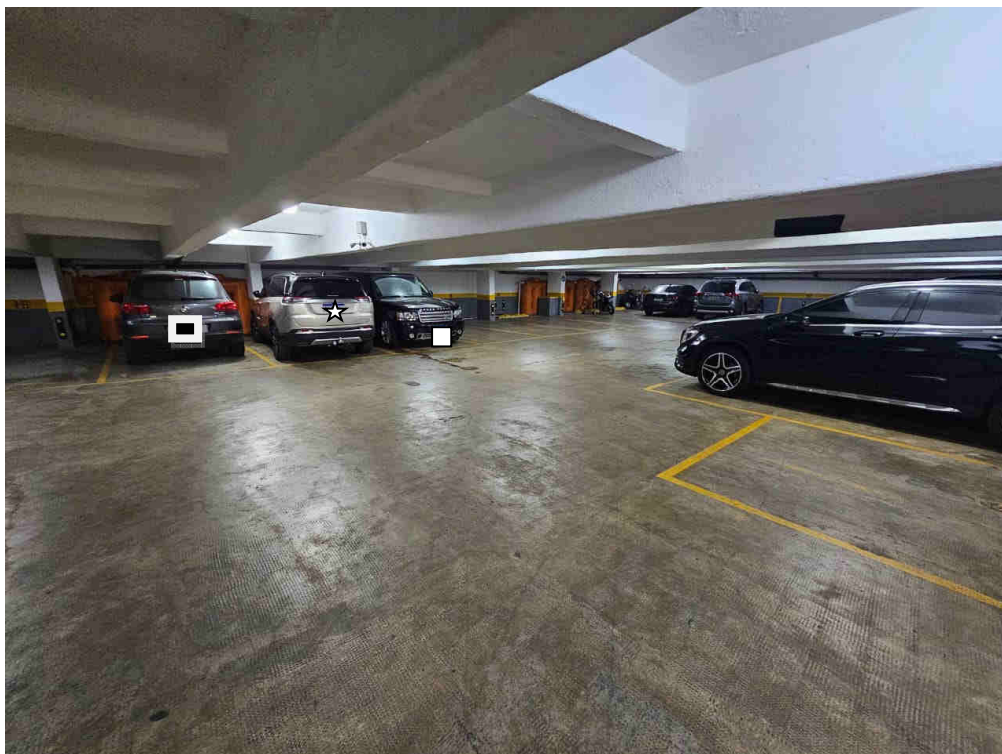
Acesso a garagem



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

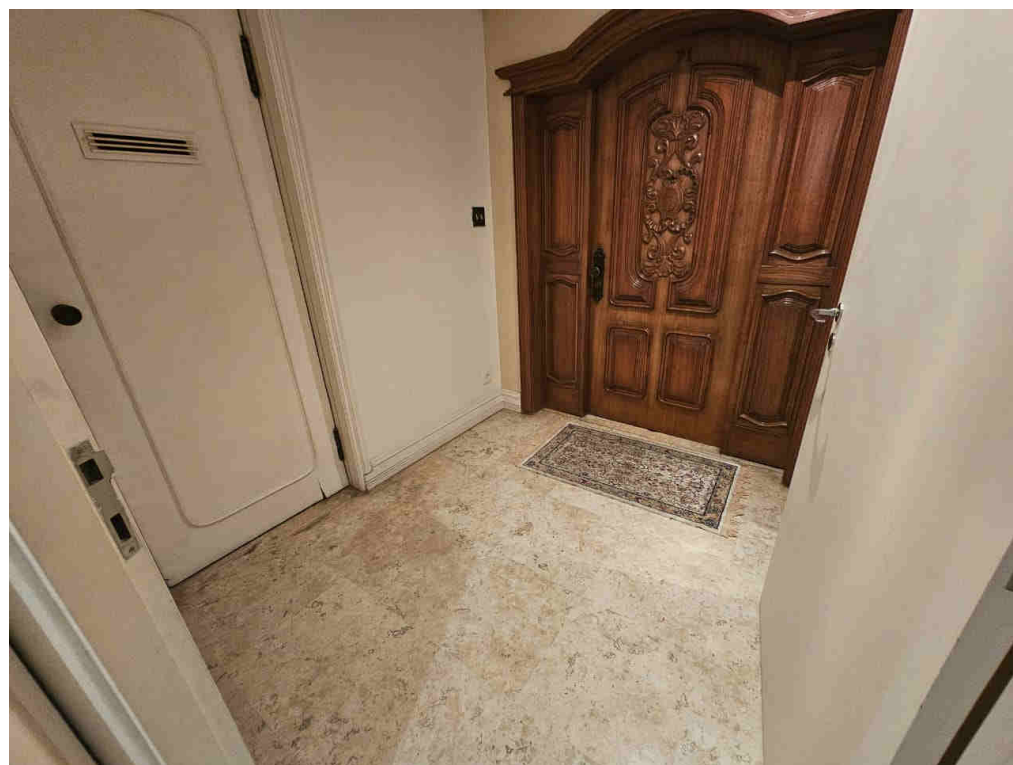
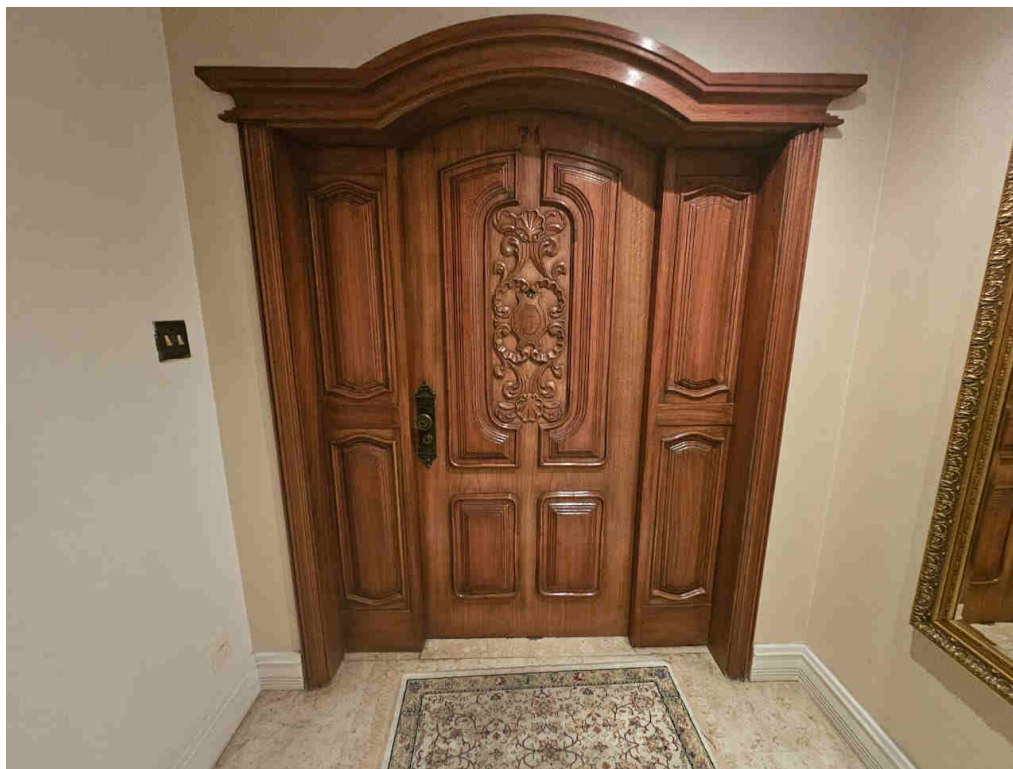
Vagas de garagem



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

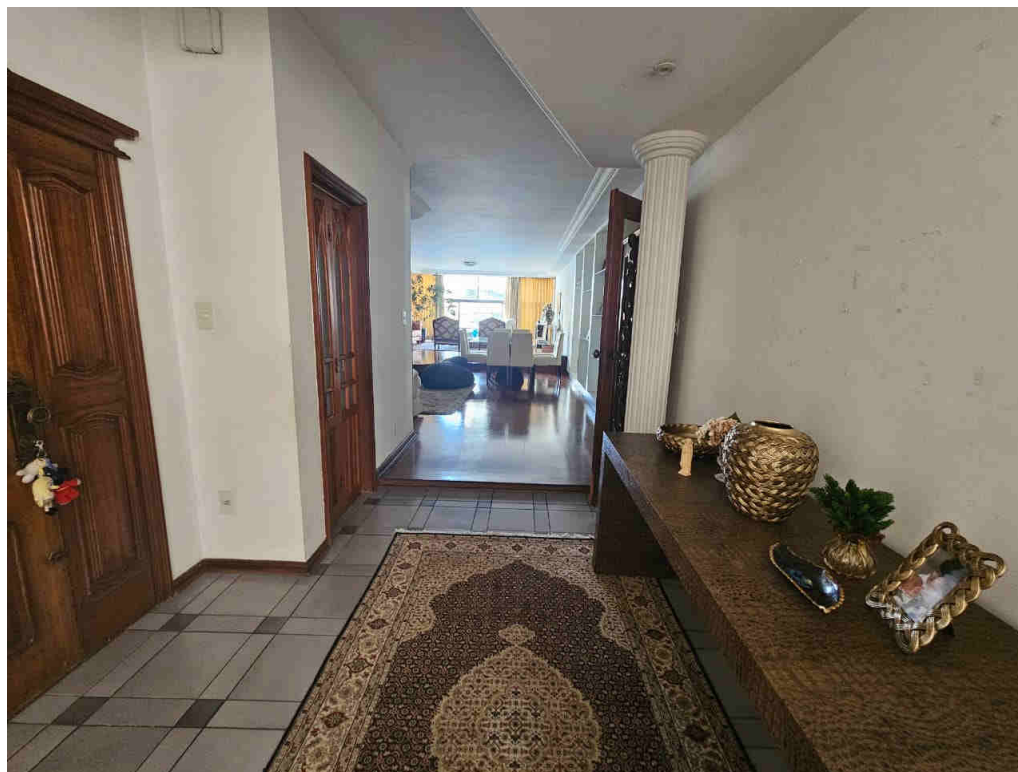
Apartamento:
Entrada



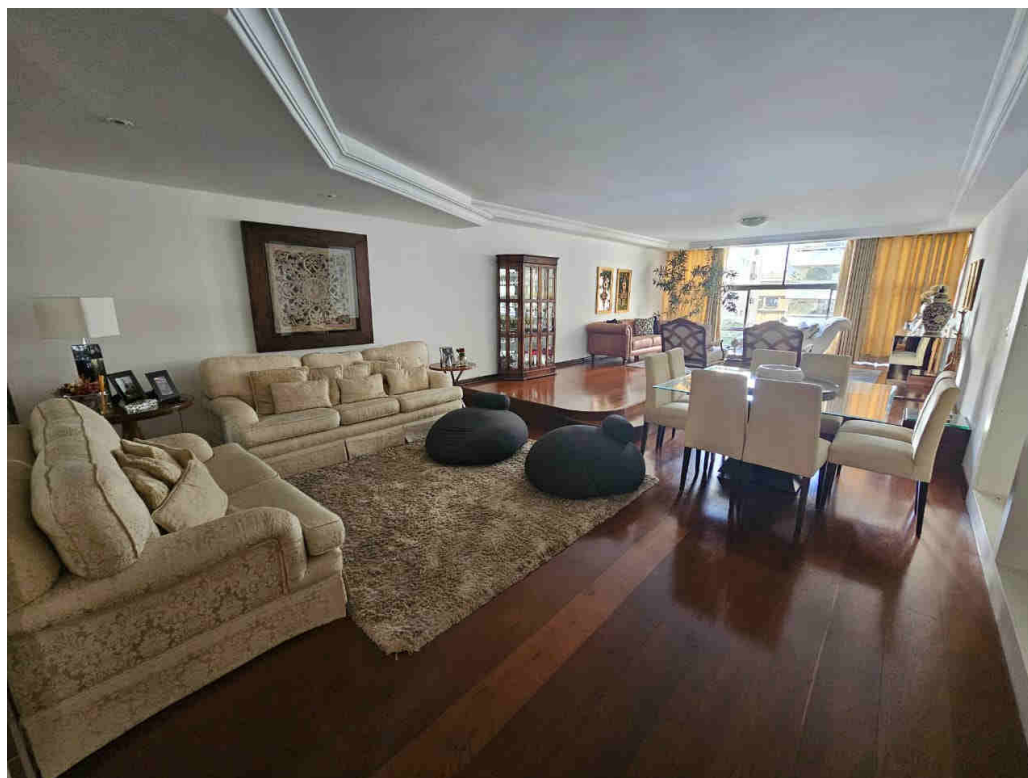
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Hall de entrada

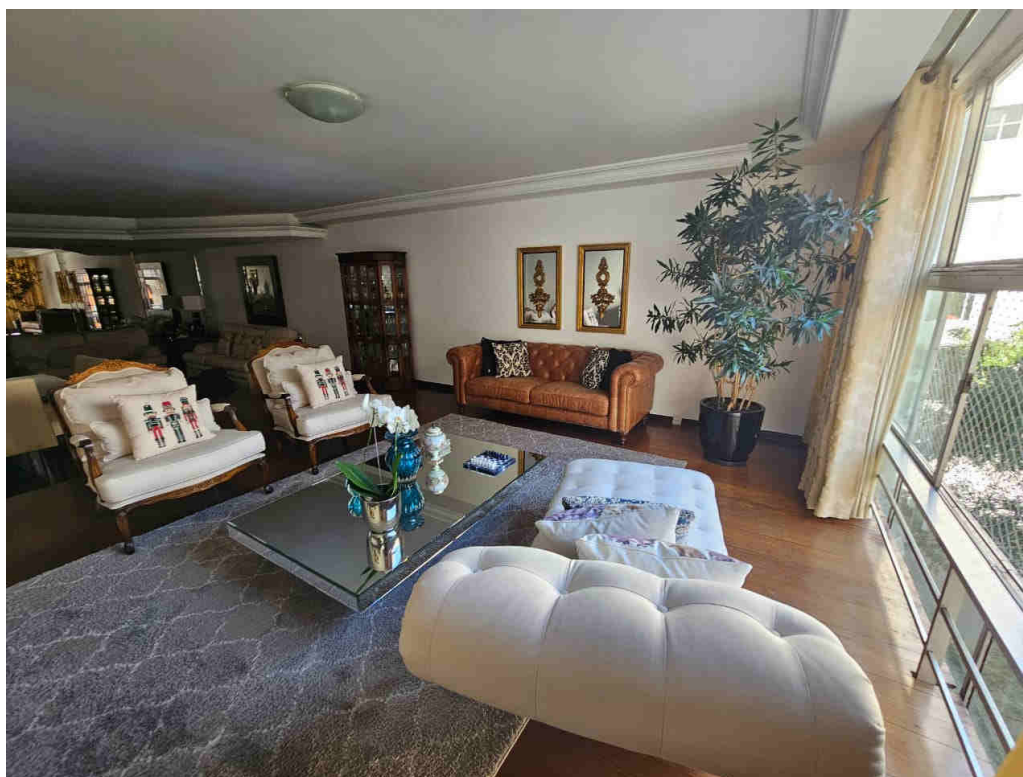
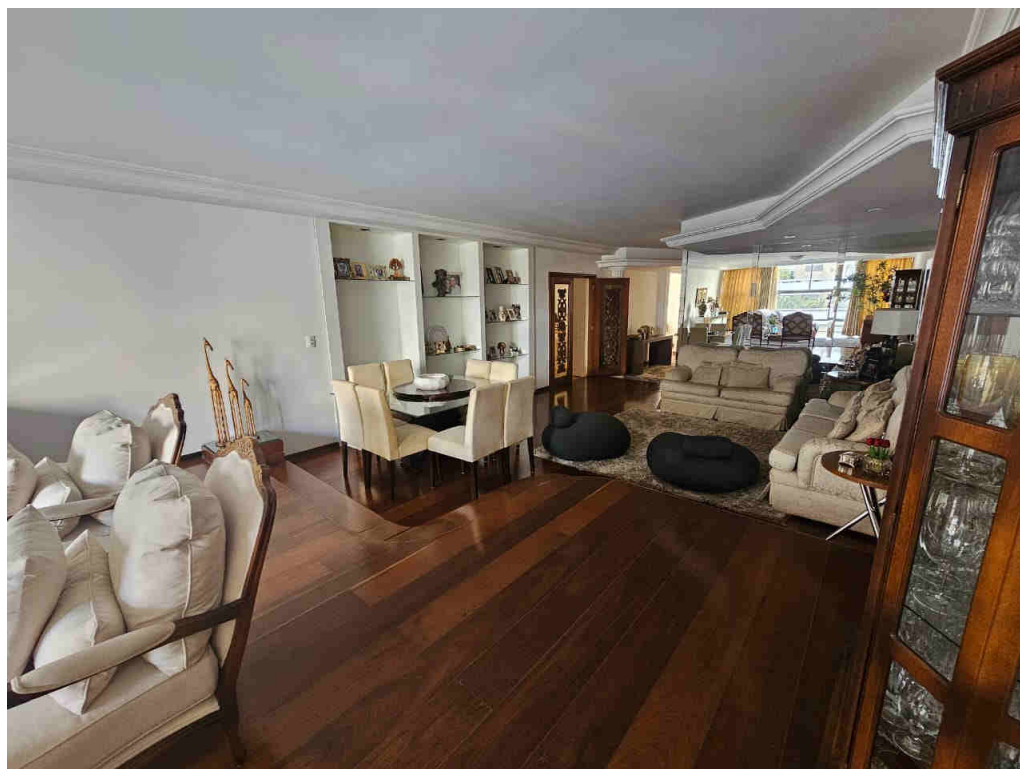


Sala para três ou quatro ambientes



Luís Renato Vespero Britto Garcia

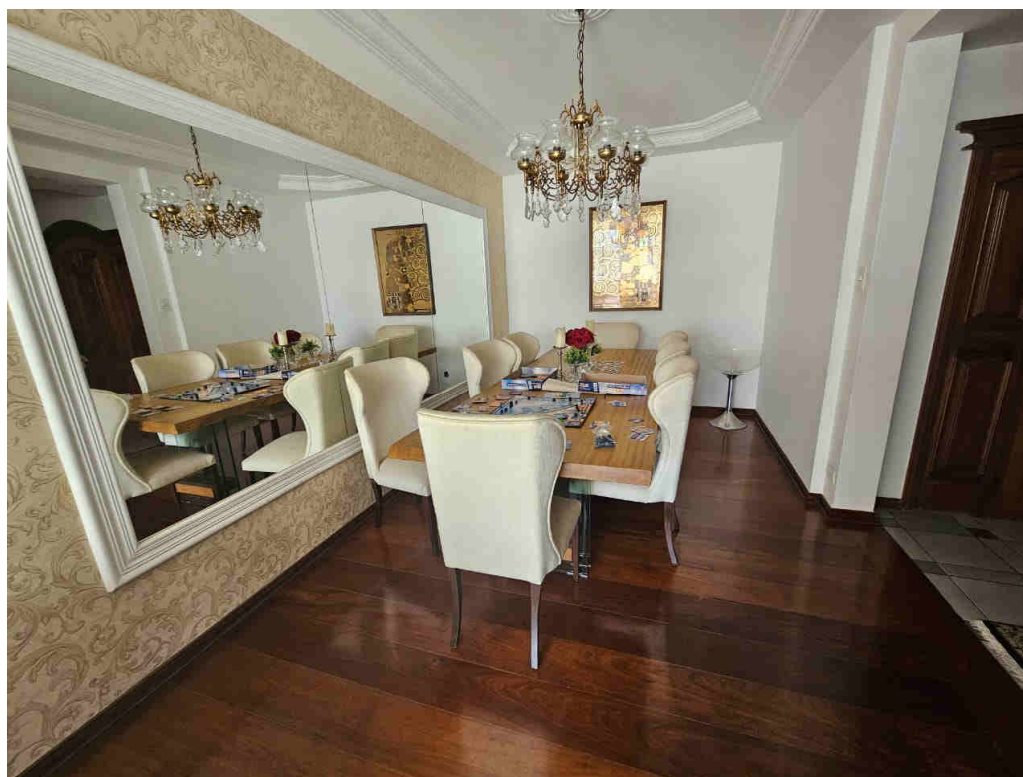
Perito em Avaliações Imobiliárias



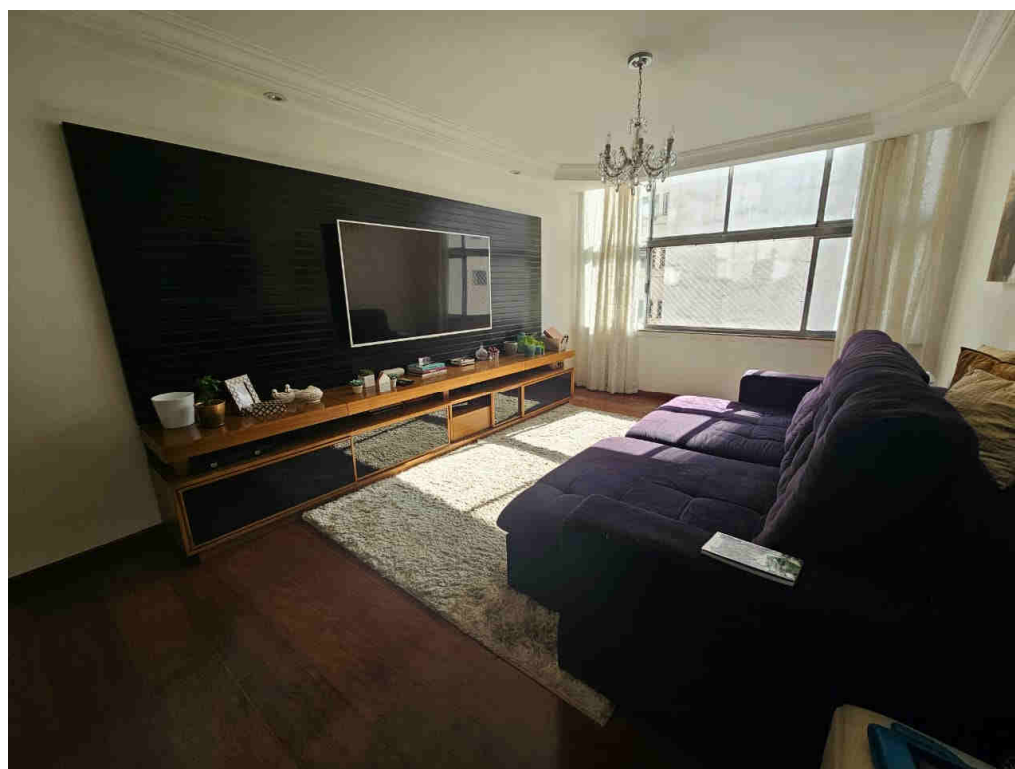
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Sala de jantar



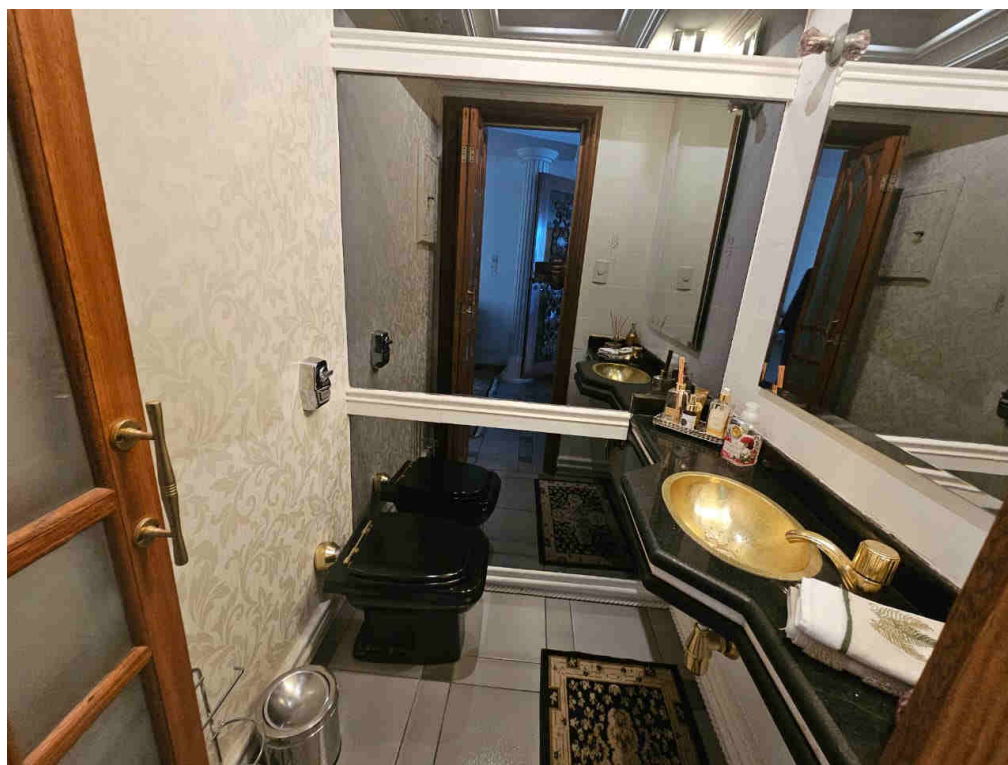
Sala de TV



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Lavabo



Cozinha



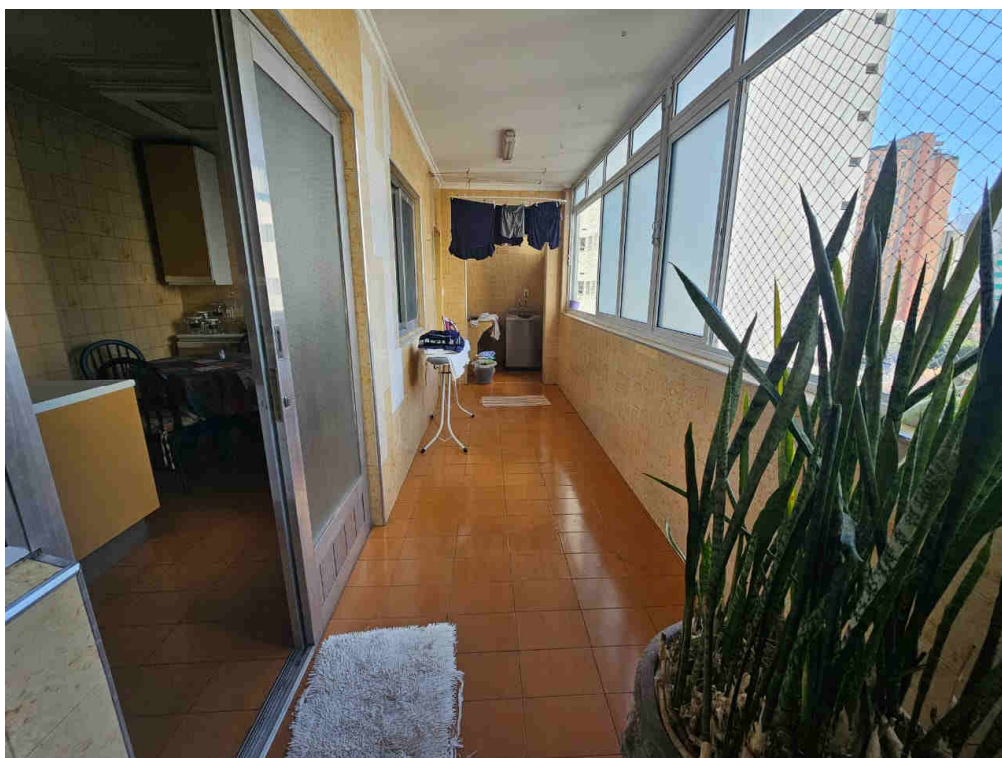
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Copa

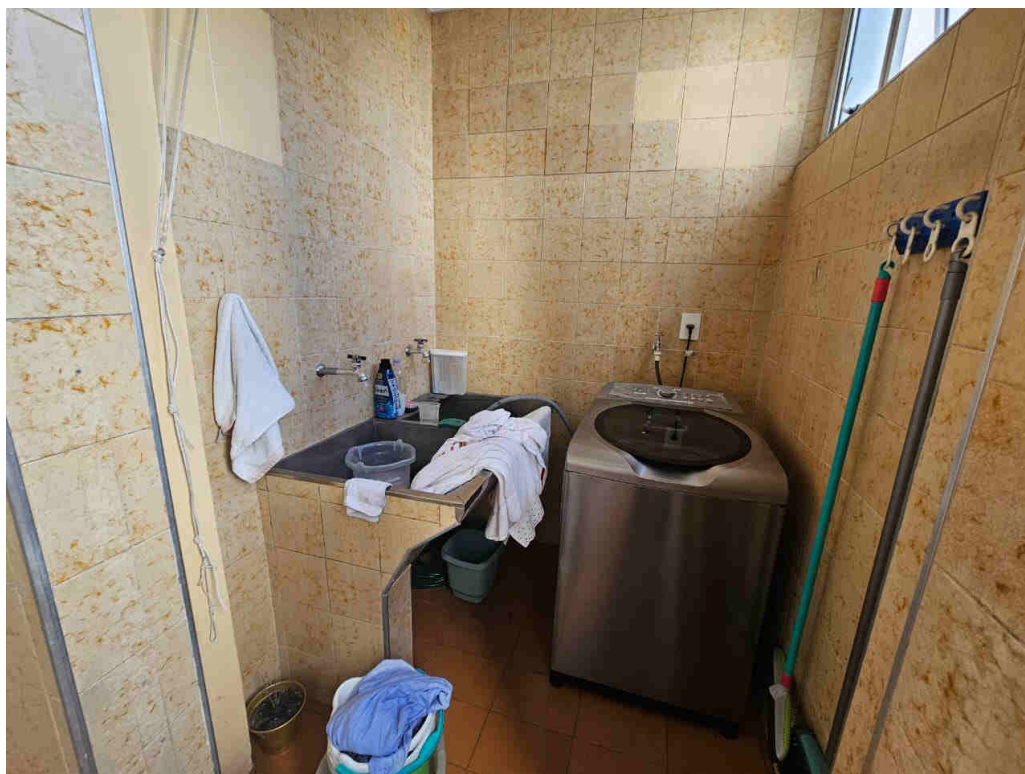


Área de serviço

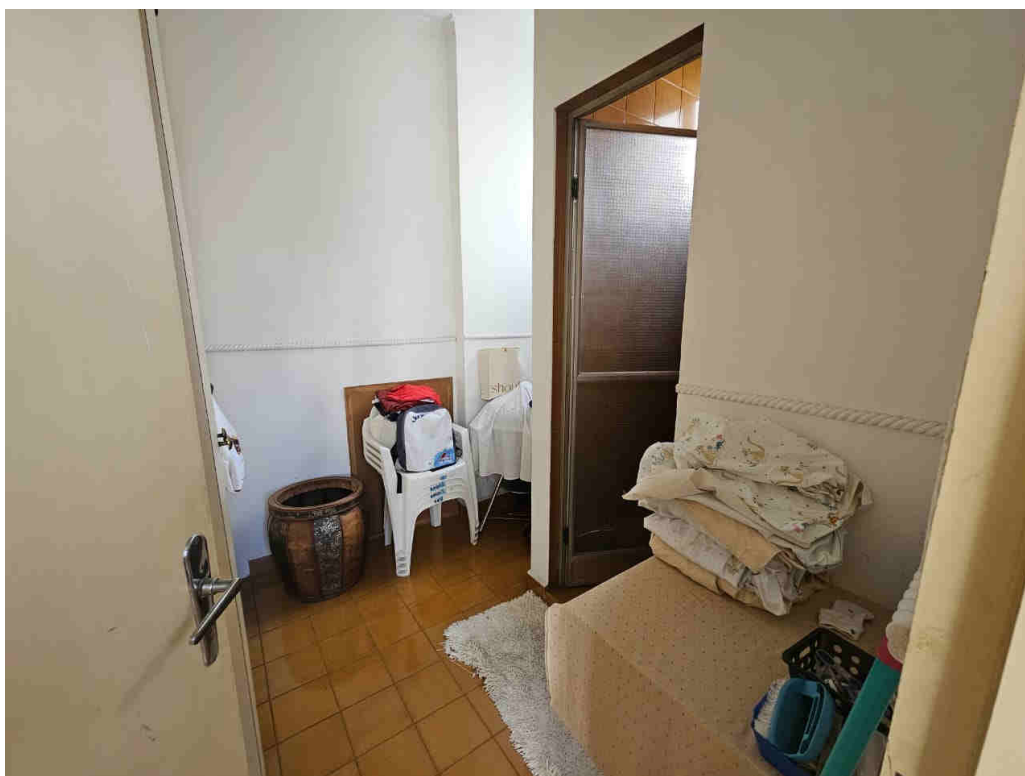


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

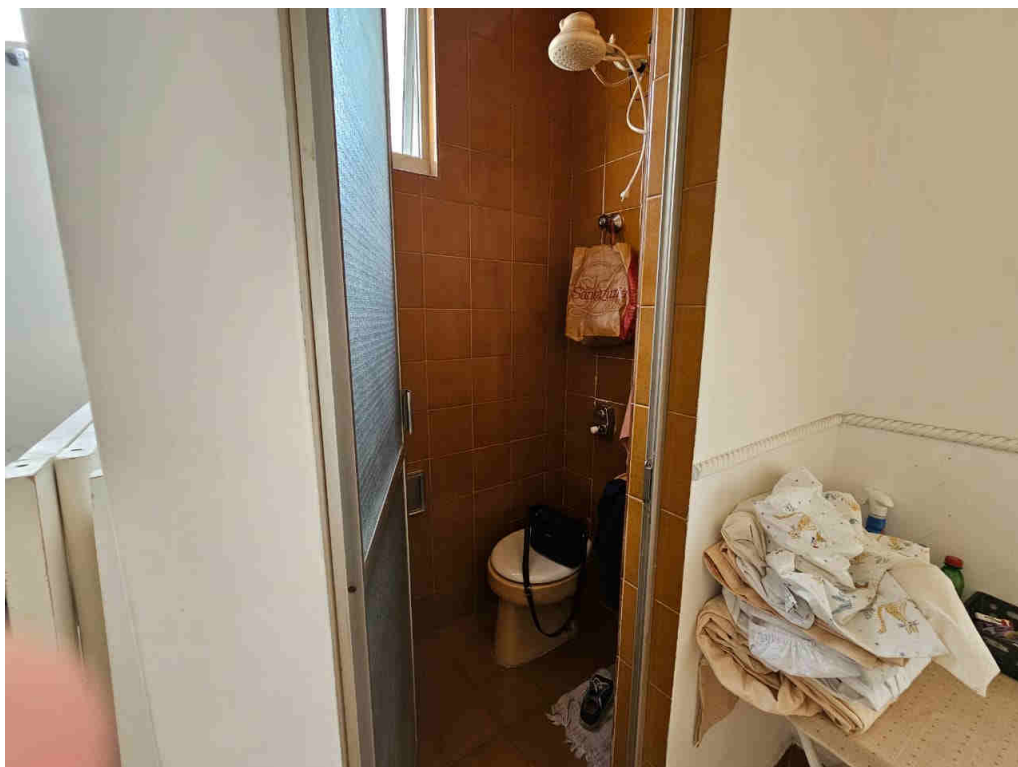


Quarto e banheiro de serviço

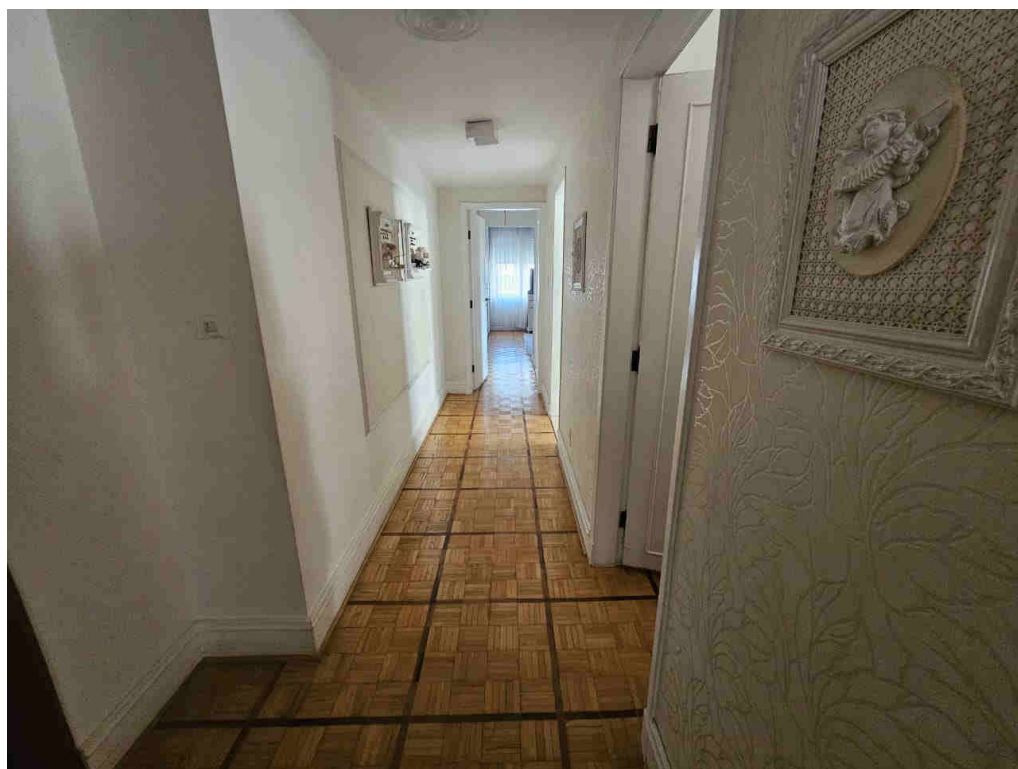


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



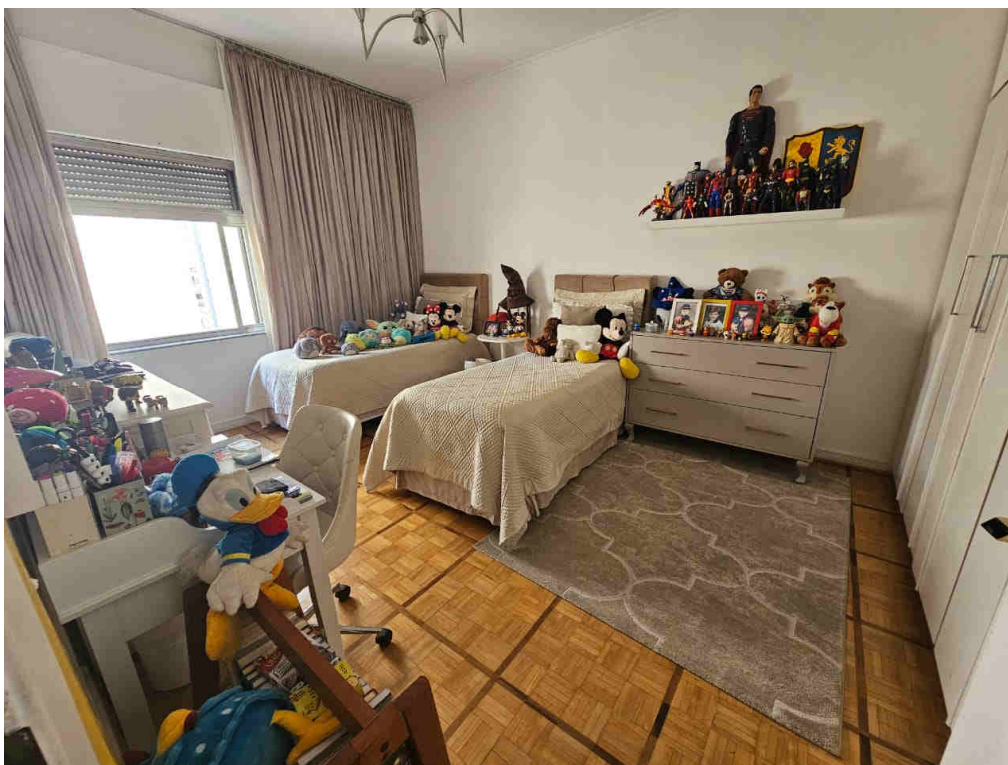
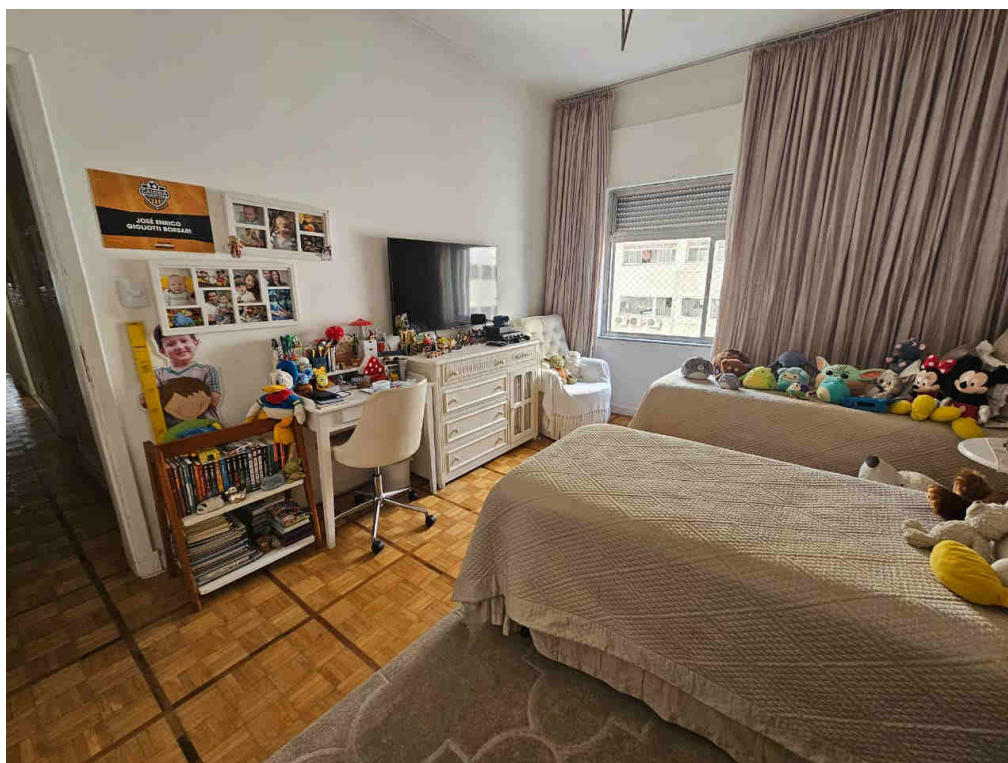
Corredor de distribuição dos dormitórios



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

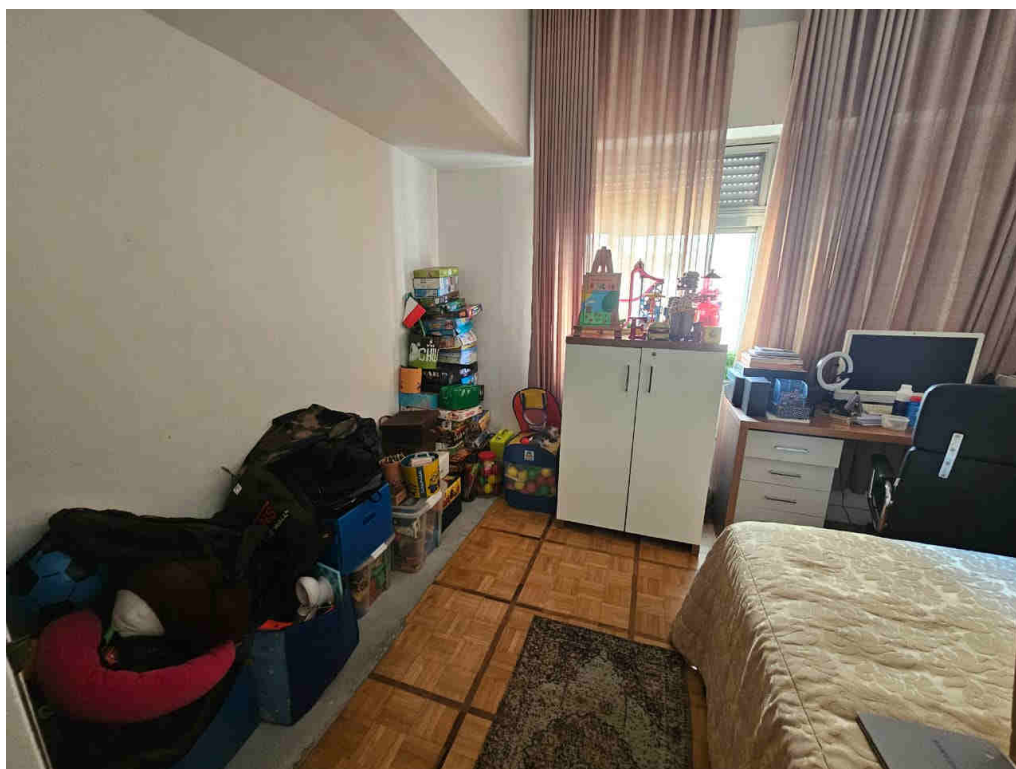
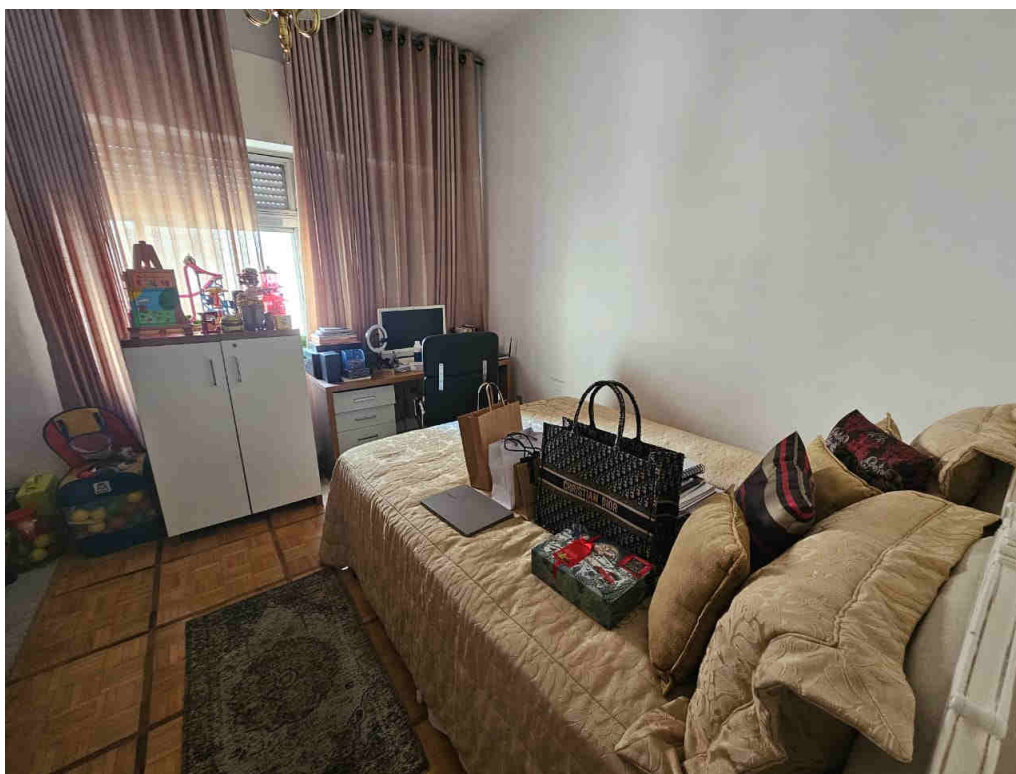
Dormitório 1



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

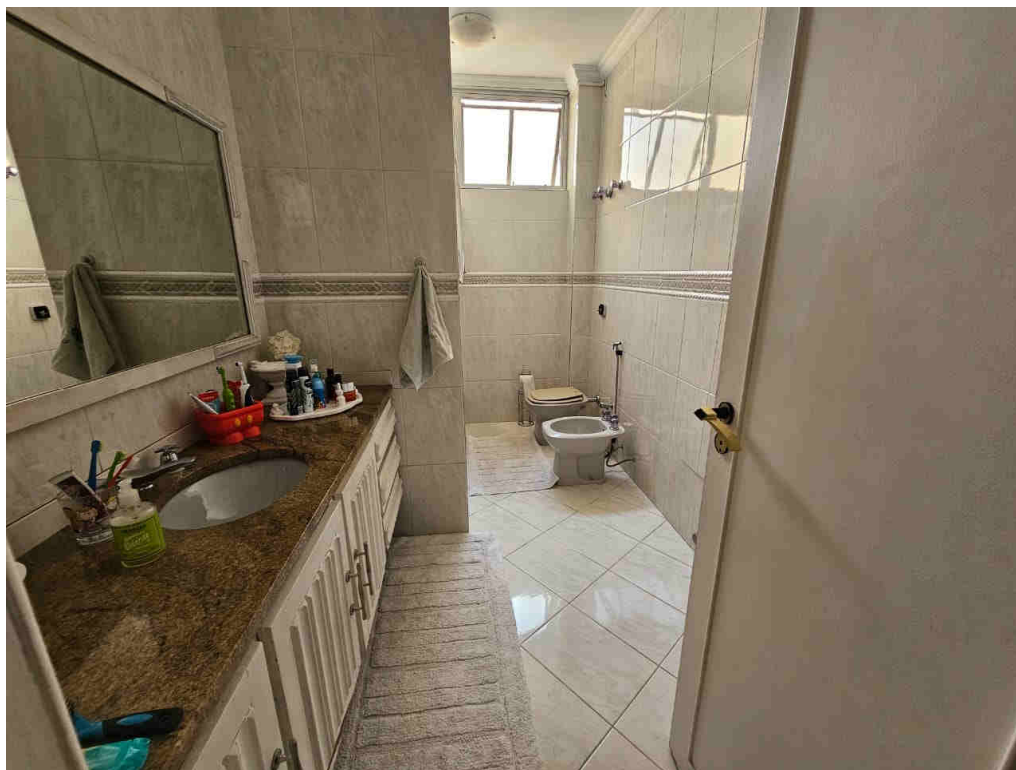
Dormitório 2



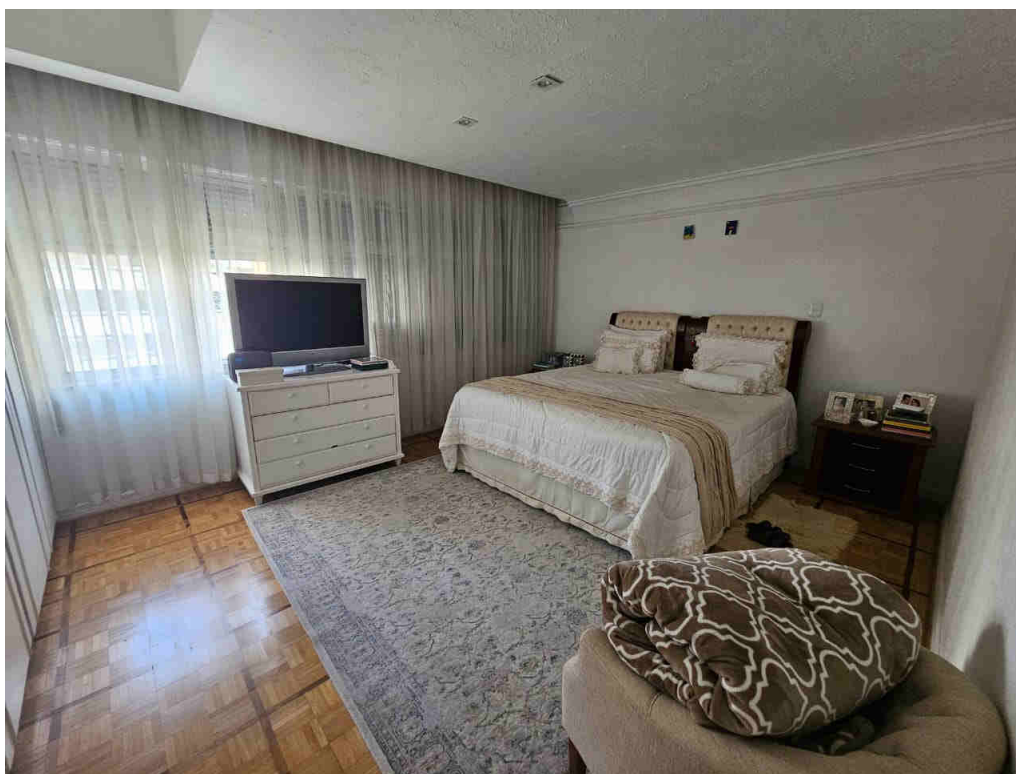
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro Social

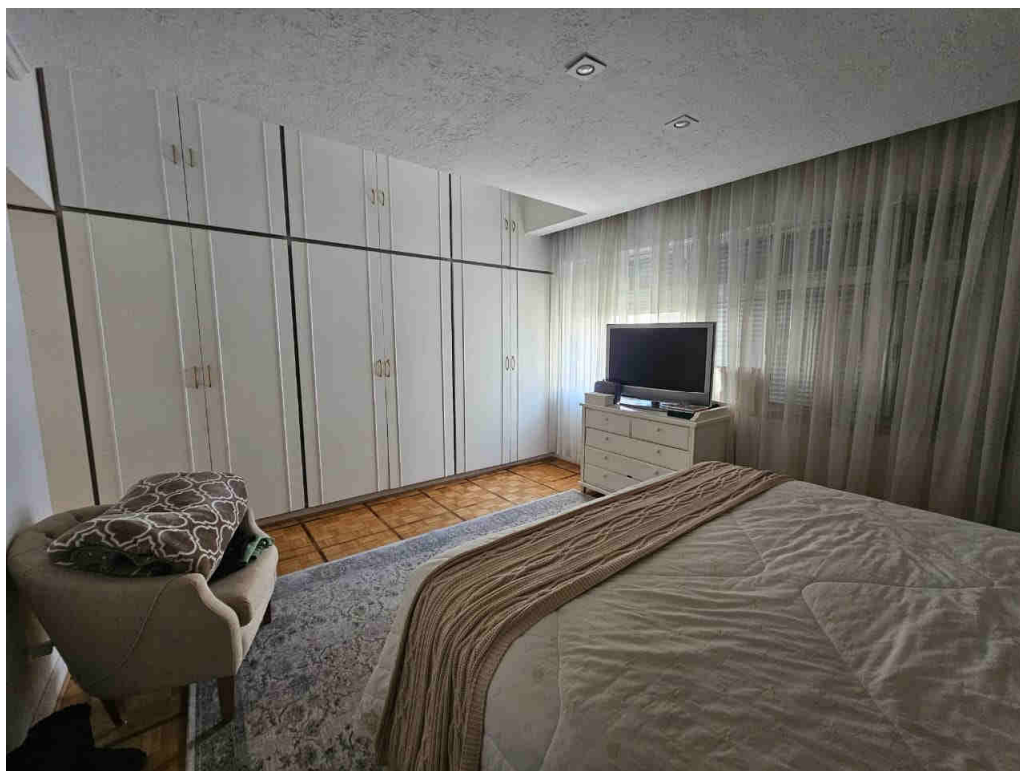


Suíte

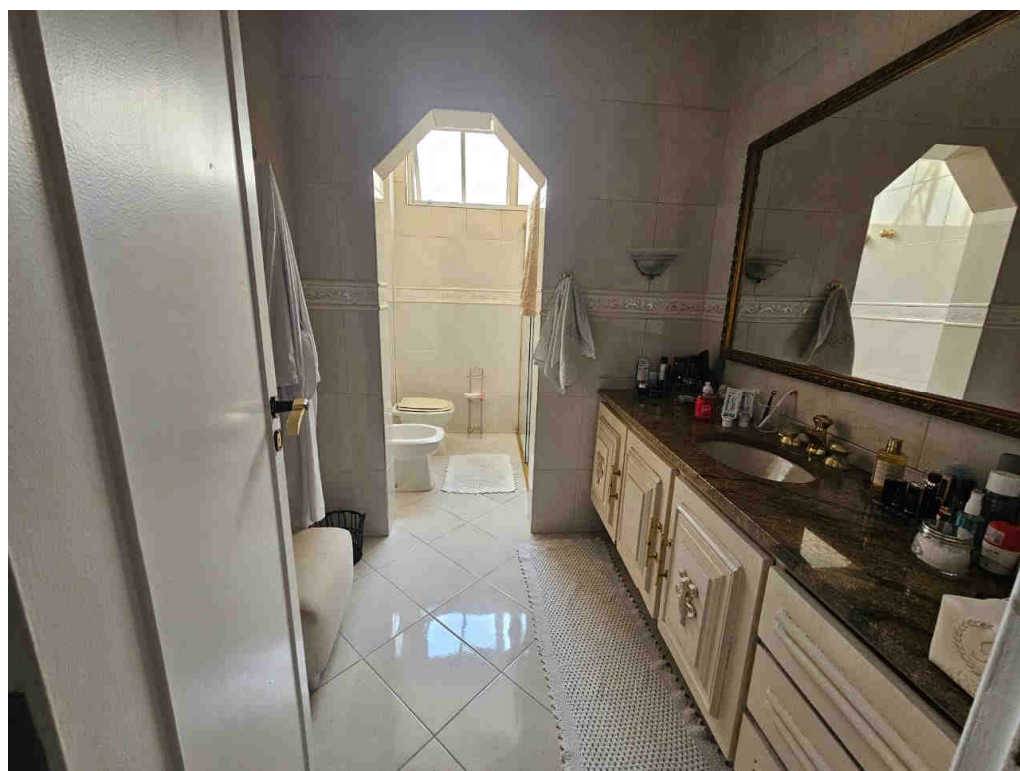


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



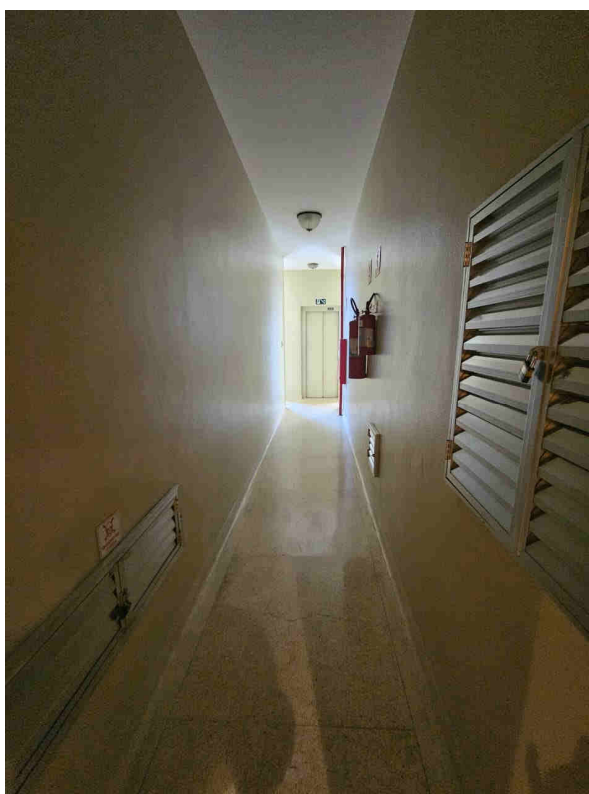
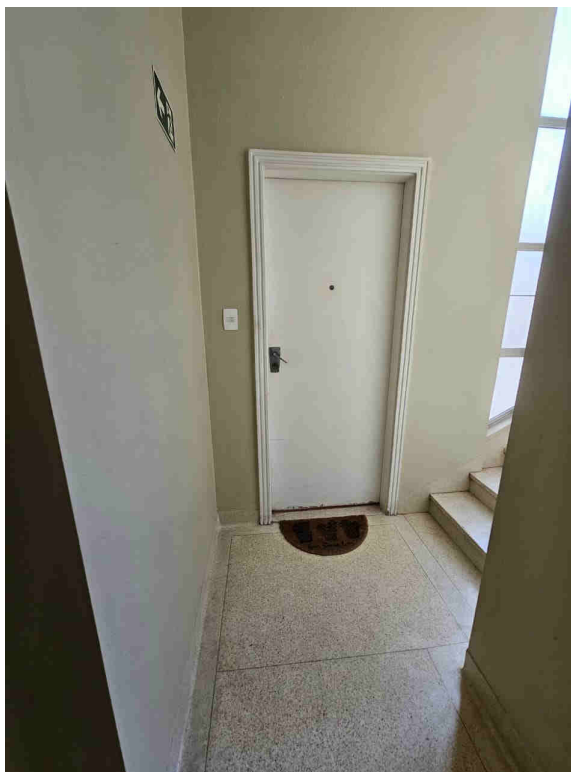
Banheiro suíte



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

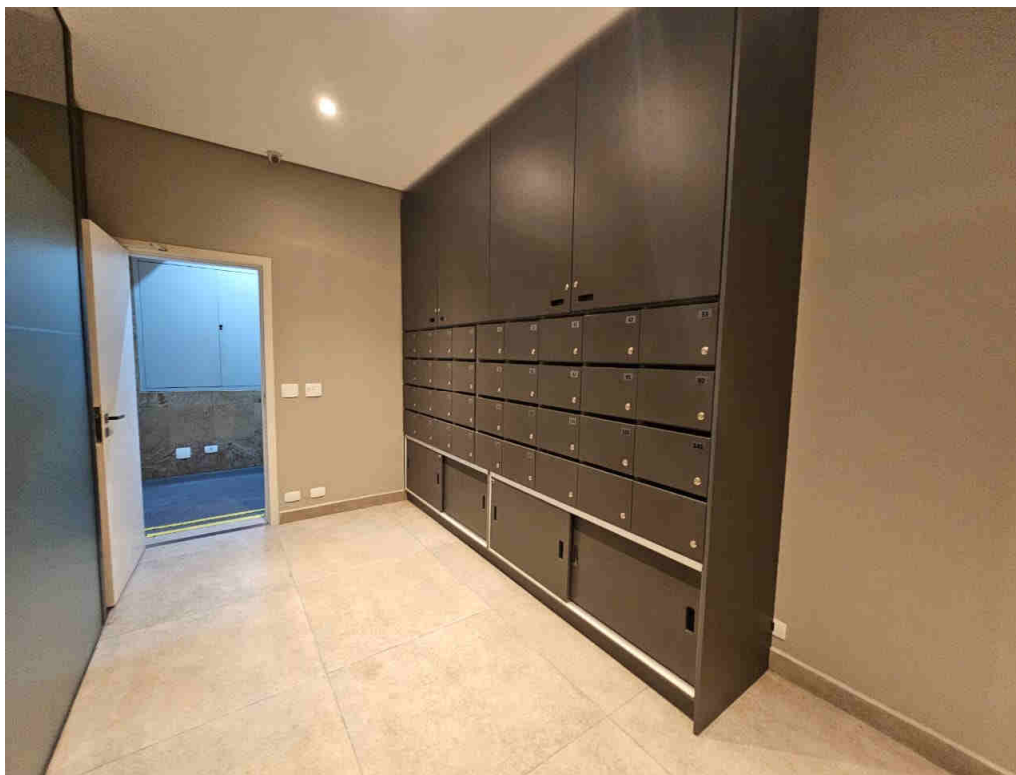
Entrada de serviço



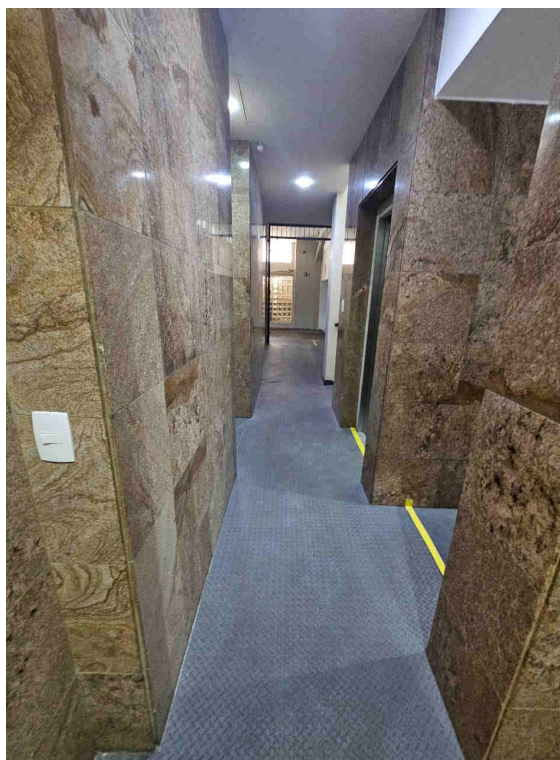
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Caixa de correspondências



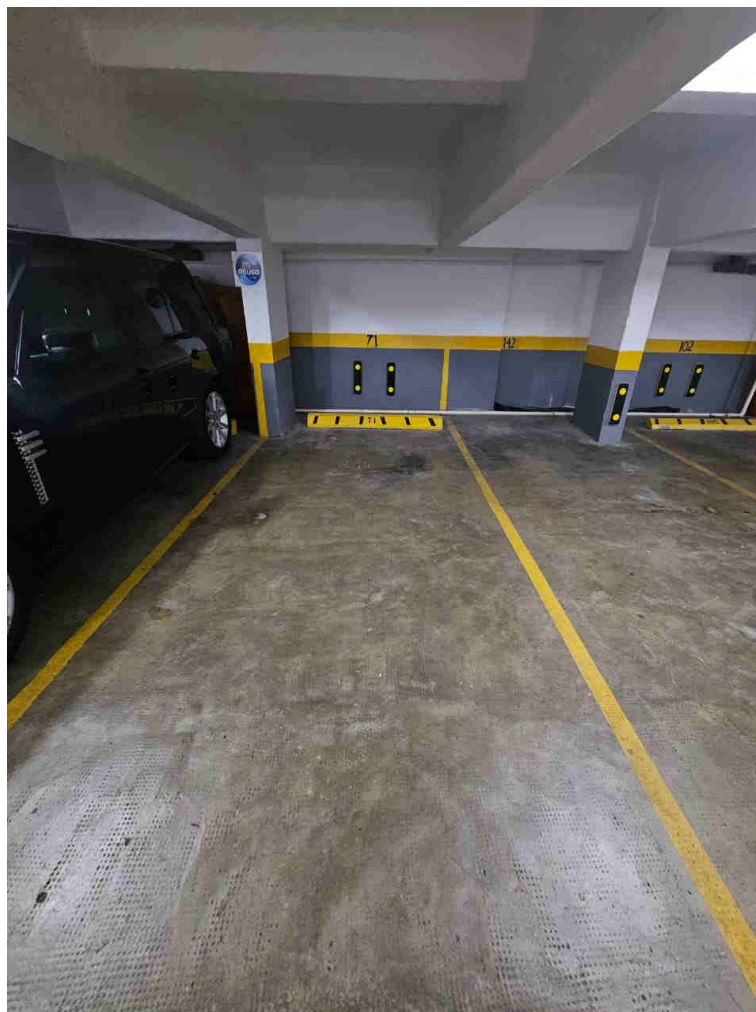
Elevadores de serviço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Vaga de garagem



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

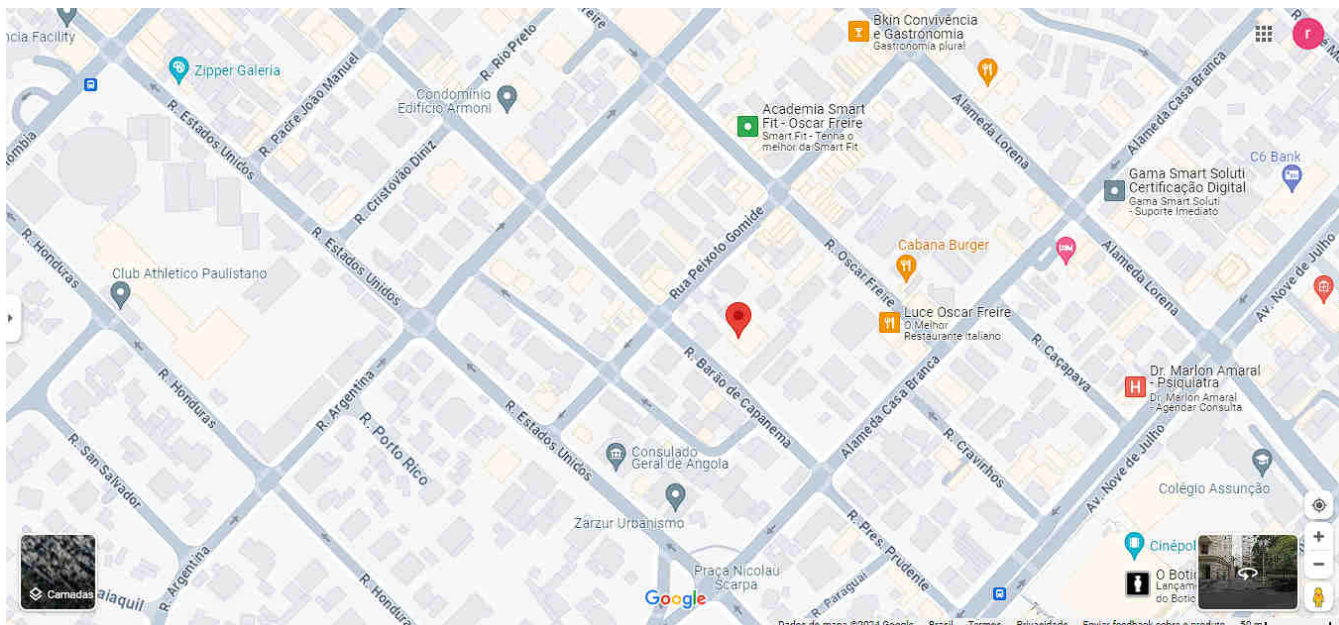
Anexo 2

Mapas da Região

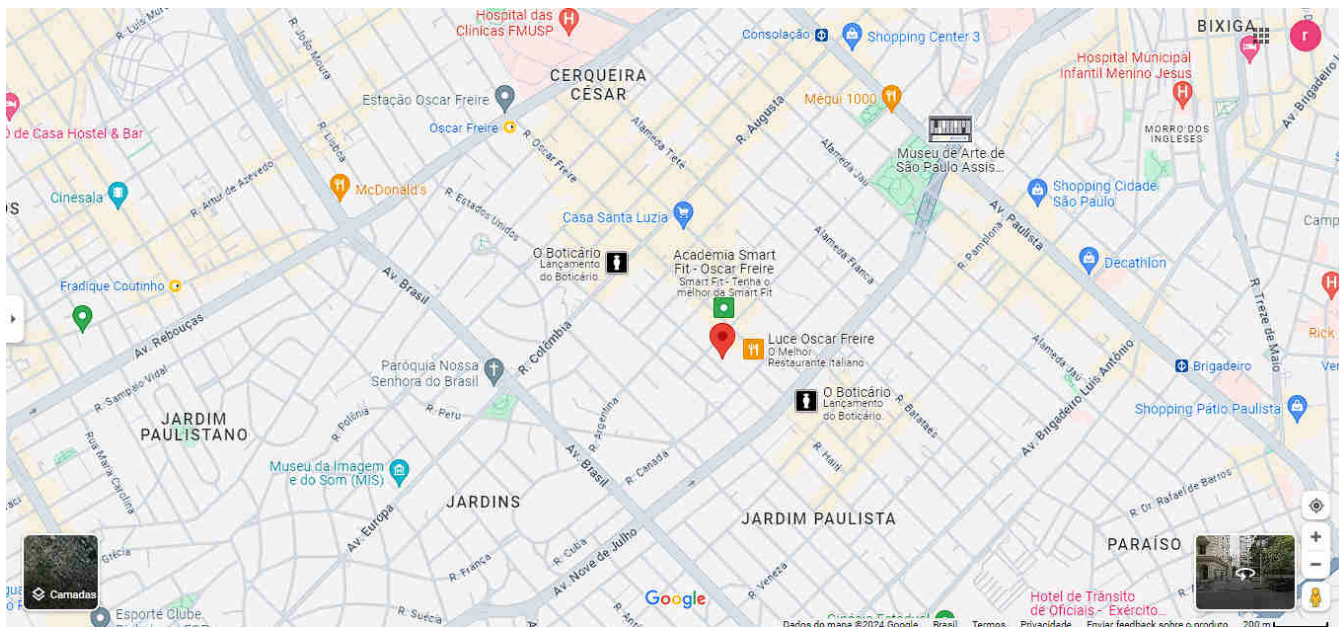
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Mapa da aérea - Google



Mapa aéreo Google



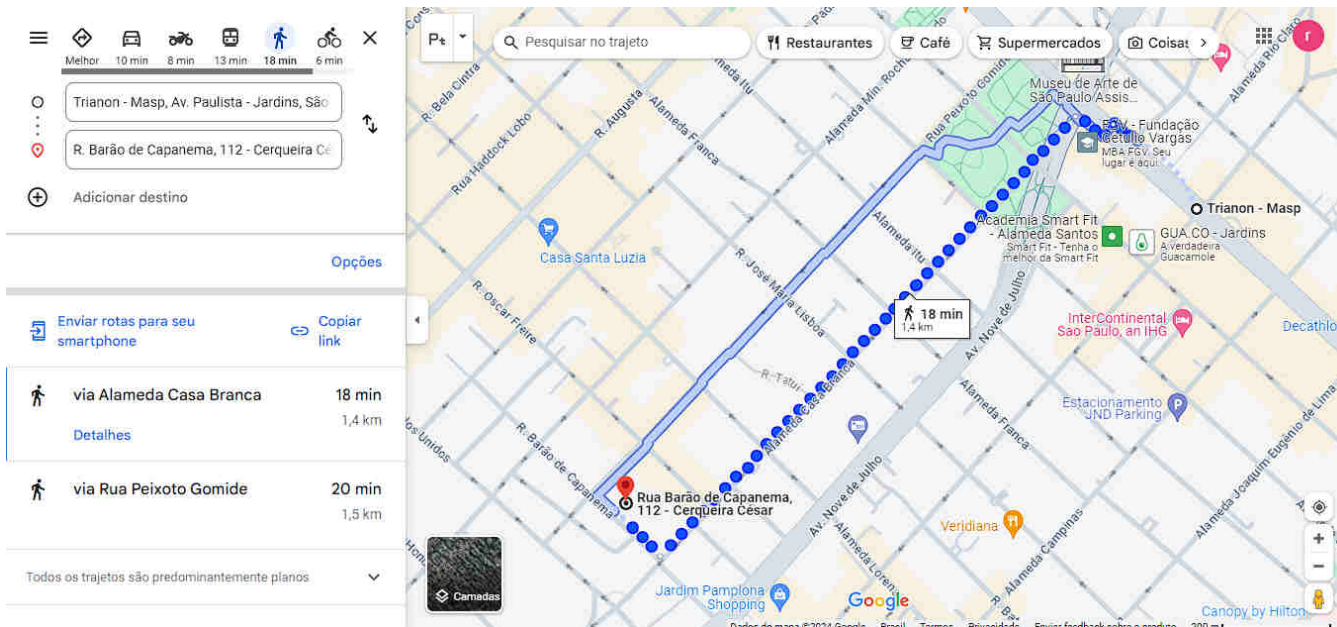
Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, CEP: 04261-120, São Paulo, SP.
Fone: (55 11) 98206-8216 – peritojudicial.renatogarcia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2024 às 21:08, sob o número WJMJ24417934959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049165-07-2023.8.26.0100 e código BR7pIVIS.

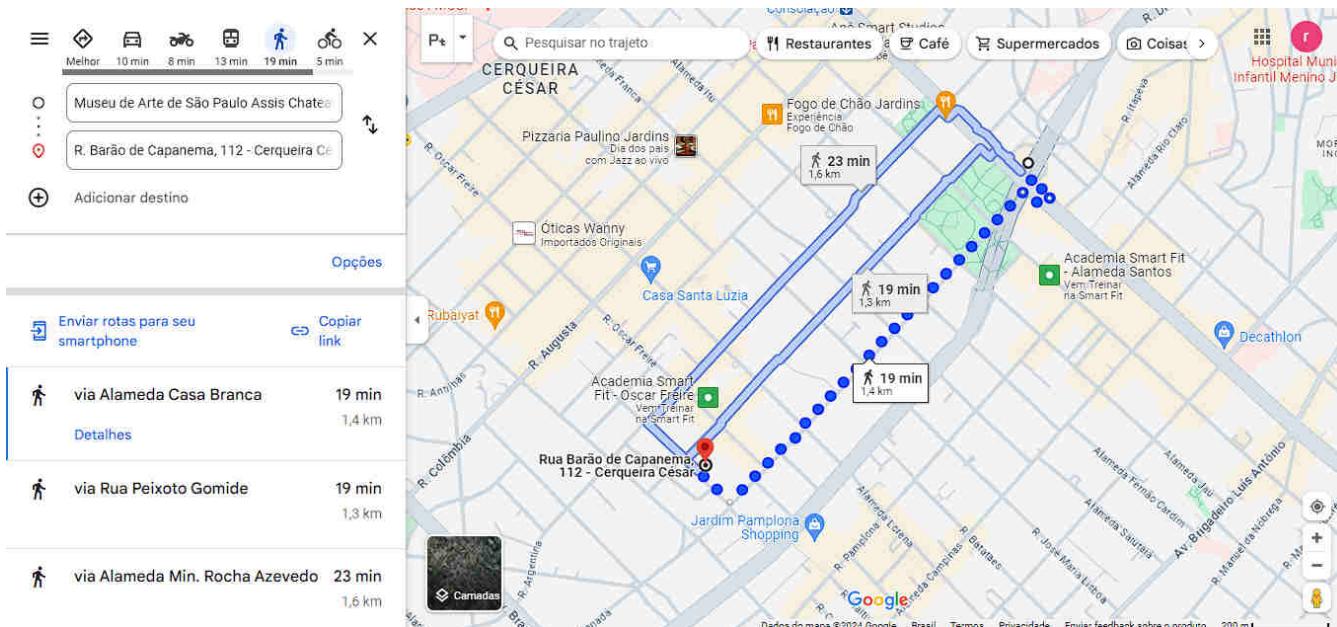
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distância estação do metrô Trianon-MASP



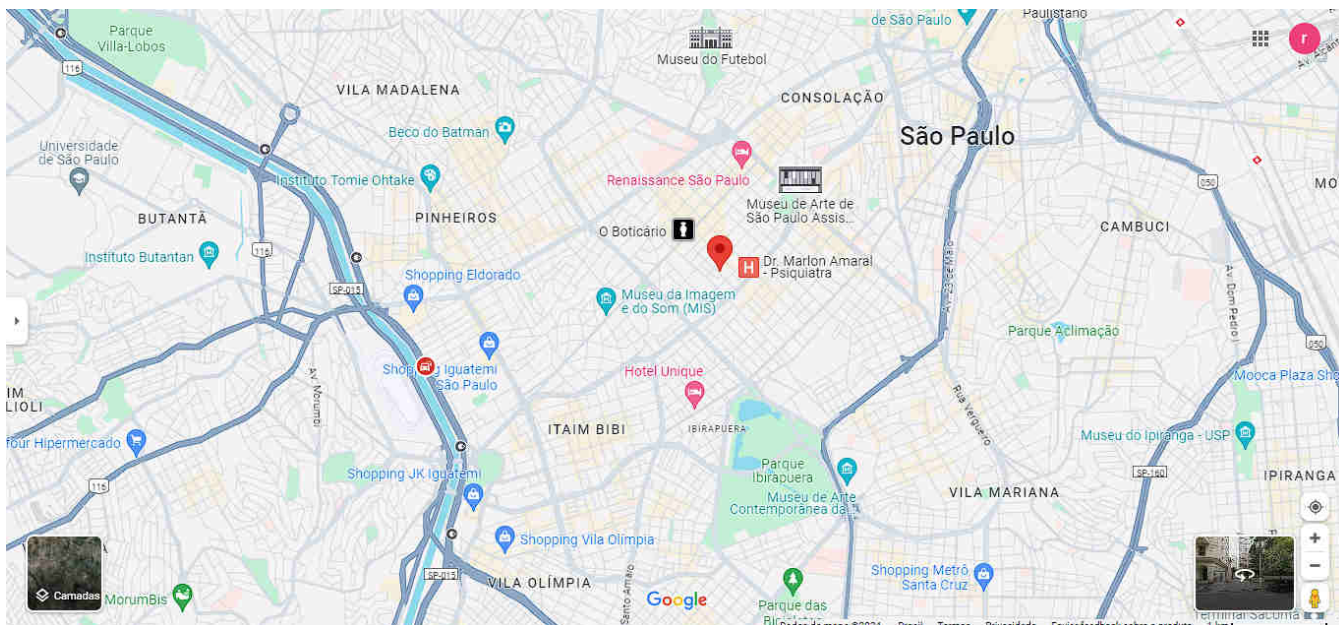
Distância Parque Trianon e MASP



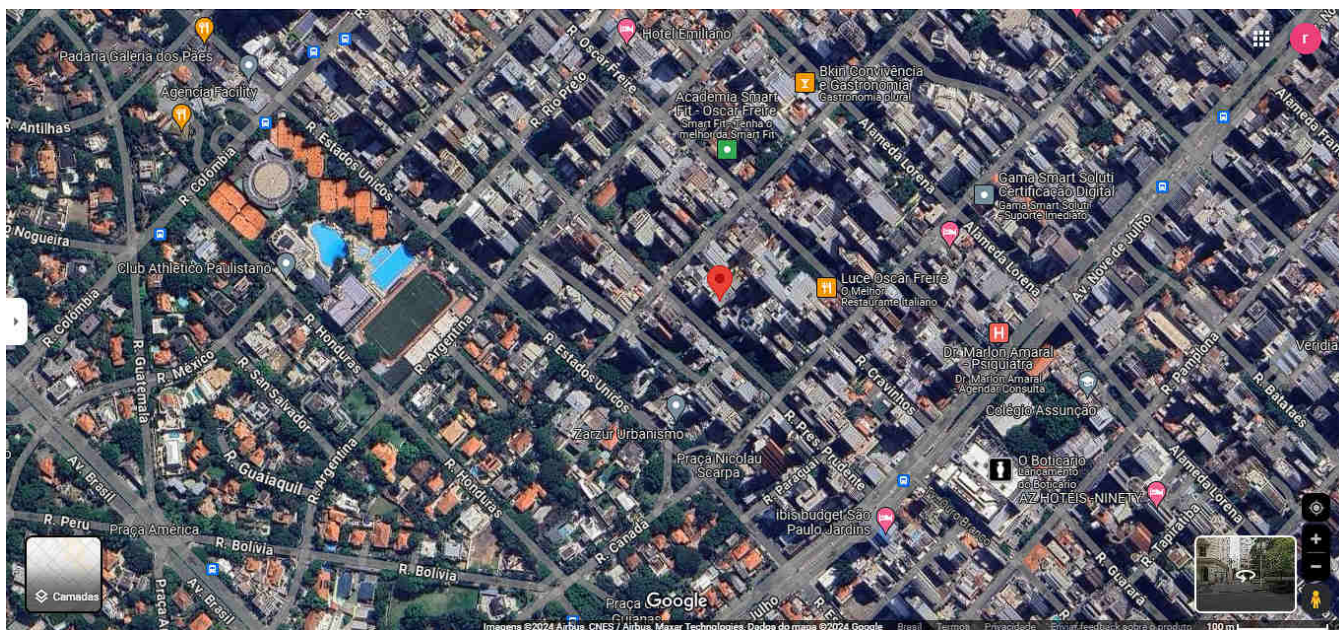
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Mapa adjacências



Vista Aérea



Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, CEP: 04261-120, São Paulo, SP.
Fone: (55 11) 98206-8216 – peritojudicial.renatogarcia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2024 às 21:08, sob o número WJMJ24417934959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049165-07-2023.8.26.0100 e código BR7pIVIS.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 3

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Barão de Capanema
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 254,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.800.000,00
Valor de condomínio: R\$ 3.000,00

4 – Fonte das Informações: Flow Imóveis

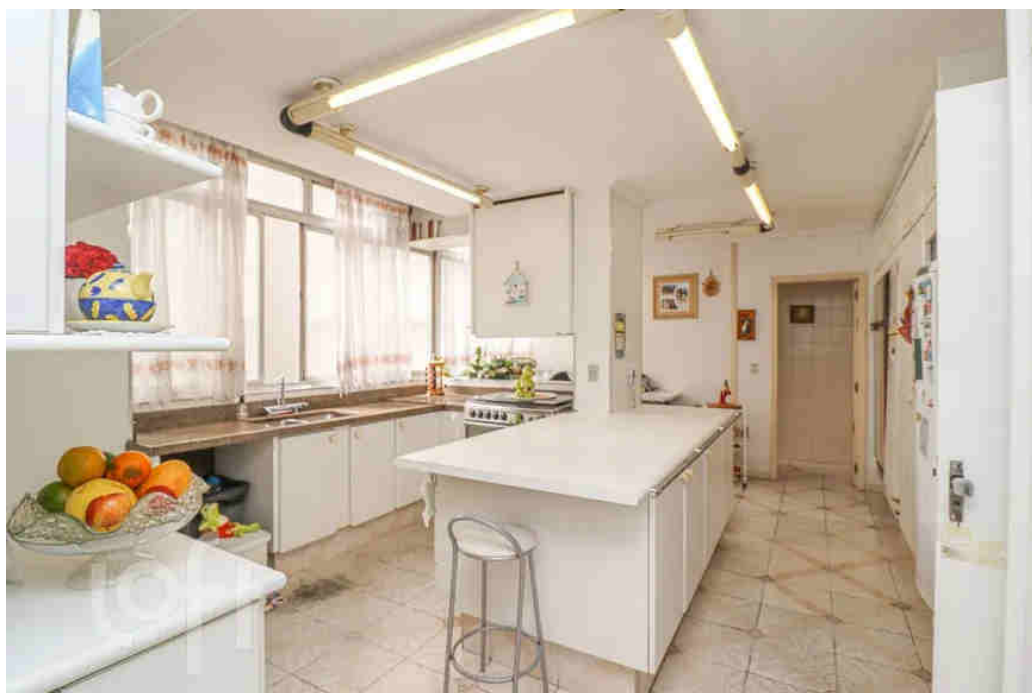
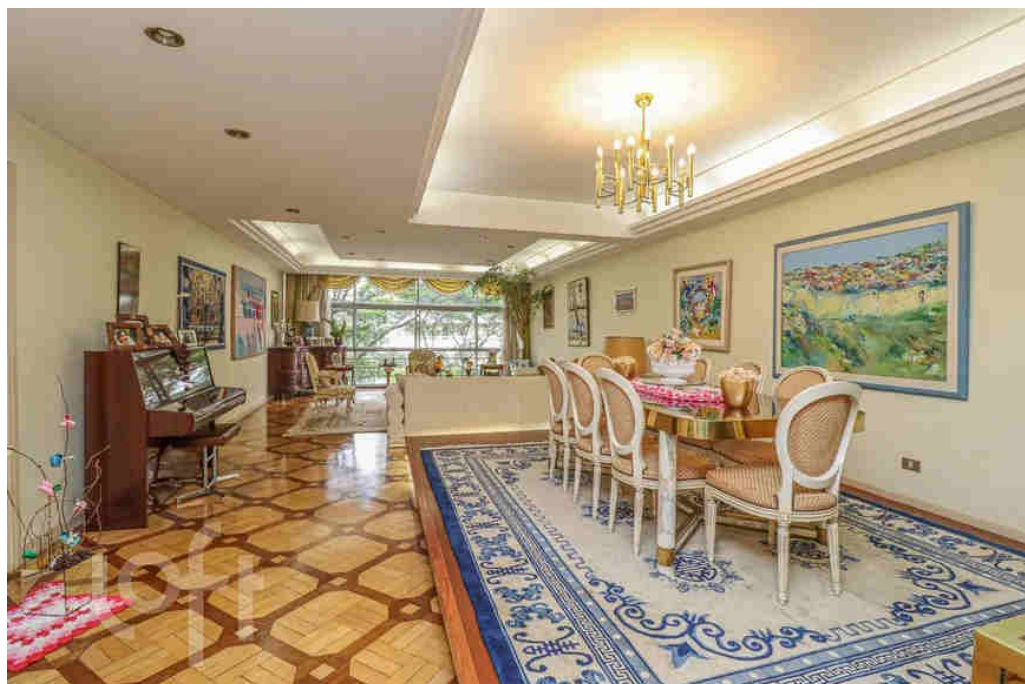
- Telefone: (11) 5071-2679

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Barão de Capanema
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 212,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 3.000.000,00

Valor de condomínio: R\$ 5.300,00

4 – Fonte das Informações: Bossa Nova Sotheby's

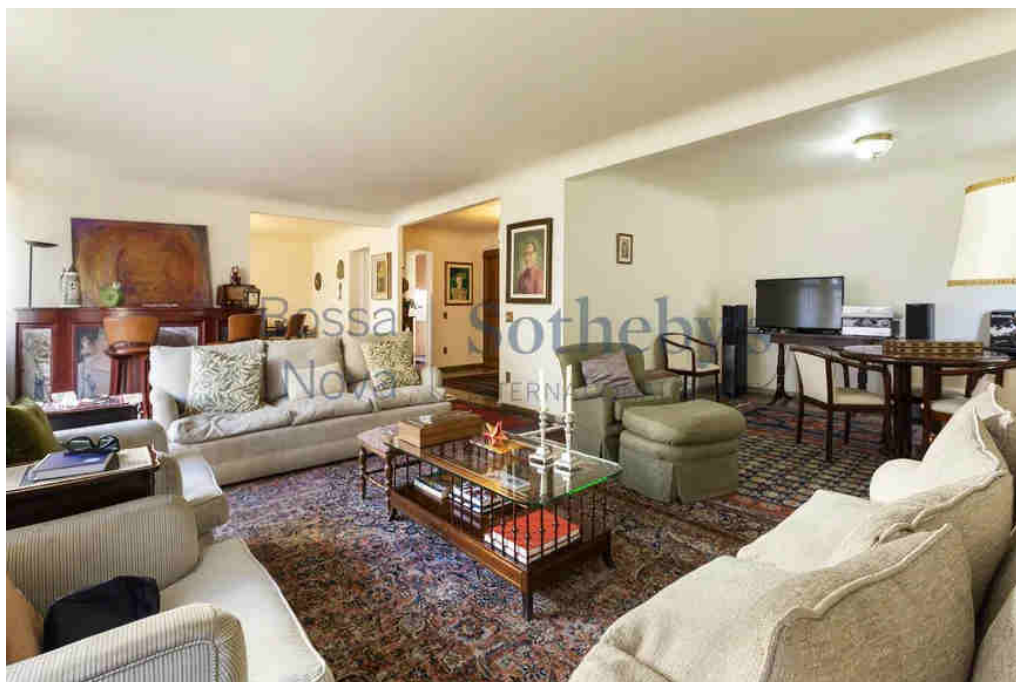
- Telefone: (11) 4302-7767

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Barão de Capanema
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 230,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.500.000,00

Valor de condomínio: R\$ 4.000,00

4 – Fonte das Informações: SH Prime Imóveis

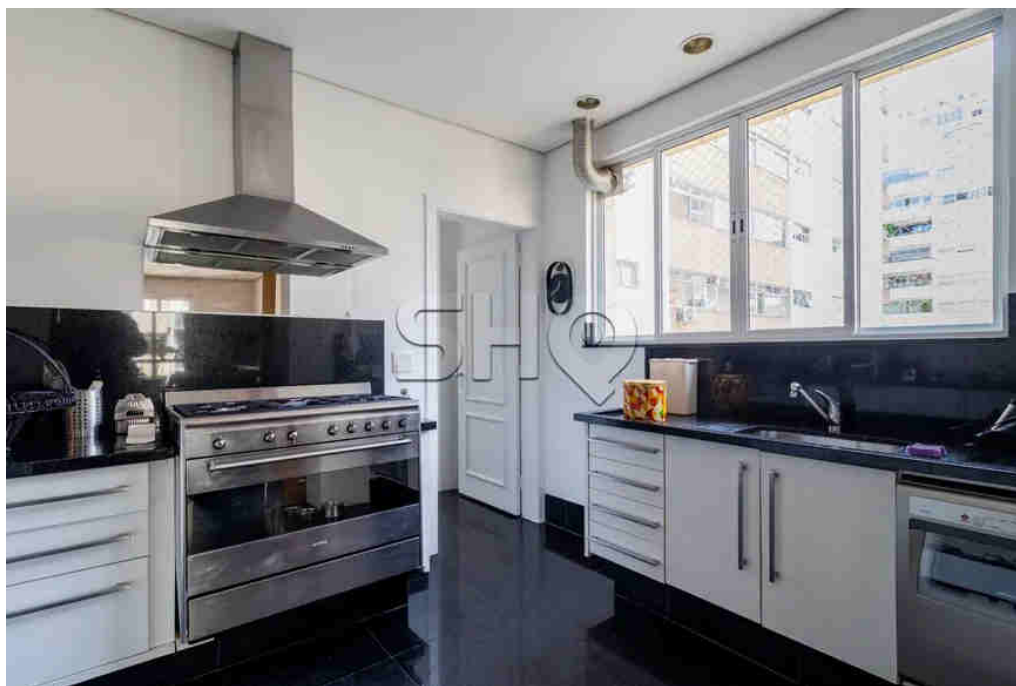
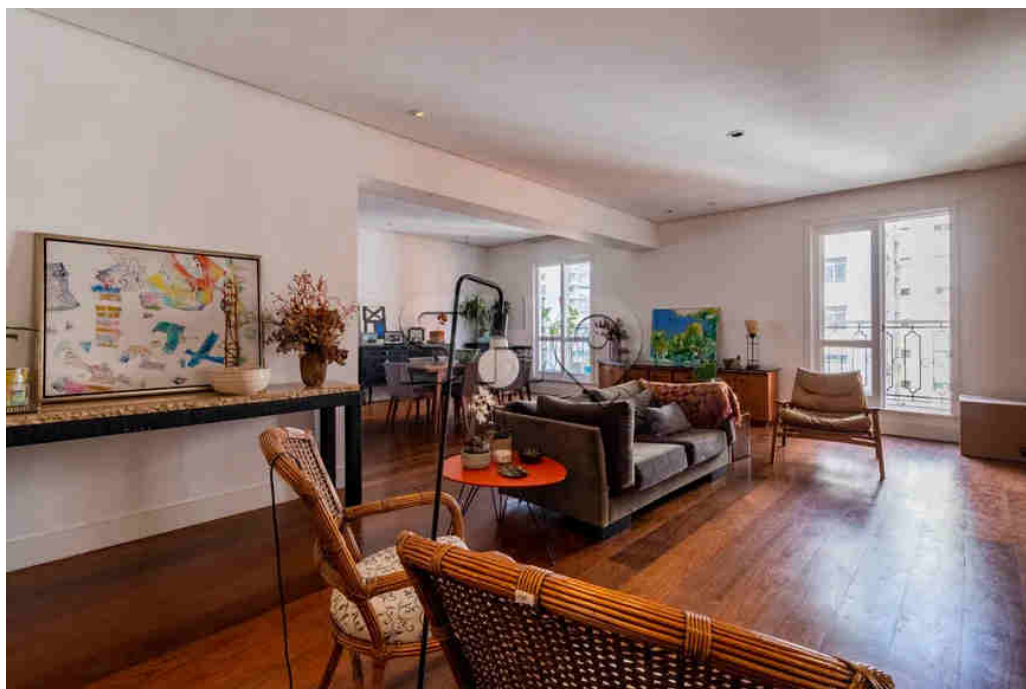
- Contato: Daniela
- Telefone: (11) 4750-2300

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 4

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Barão de Capanema
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 200,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 3.500.000,00

Valor de condomínio: R\$ 5.140,00

4 – Fonte das Informações: Sardinha Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda-ME

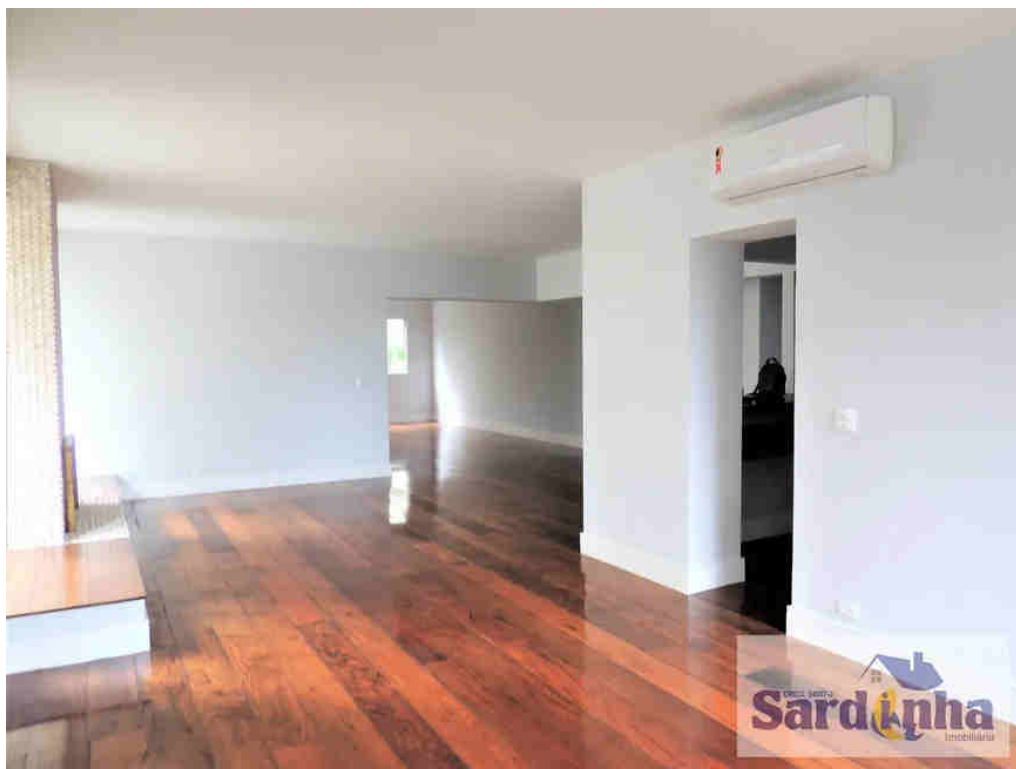
- Contato: Mateus Azevedo
- Telefone: (11) 3501-0910

5 – Data da vistoria: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 5

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Alameda Lorena
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 242,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.850.000,00

Valor do condomínio: R\$ 4.200,00

4 – Fonte das Informações: Regina Aparecida Santos

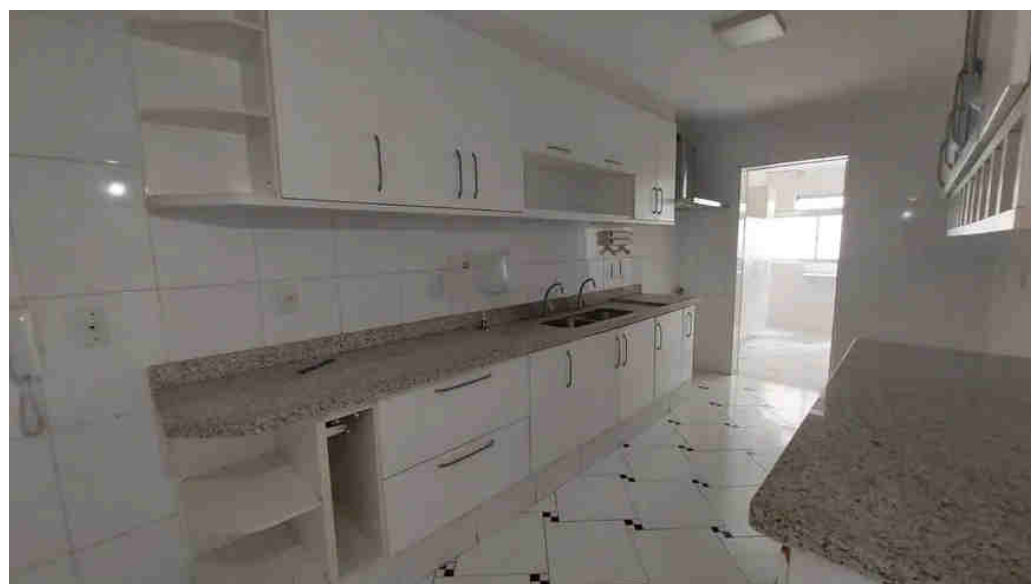
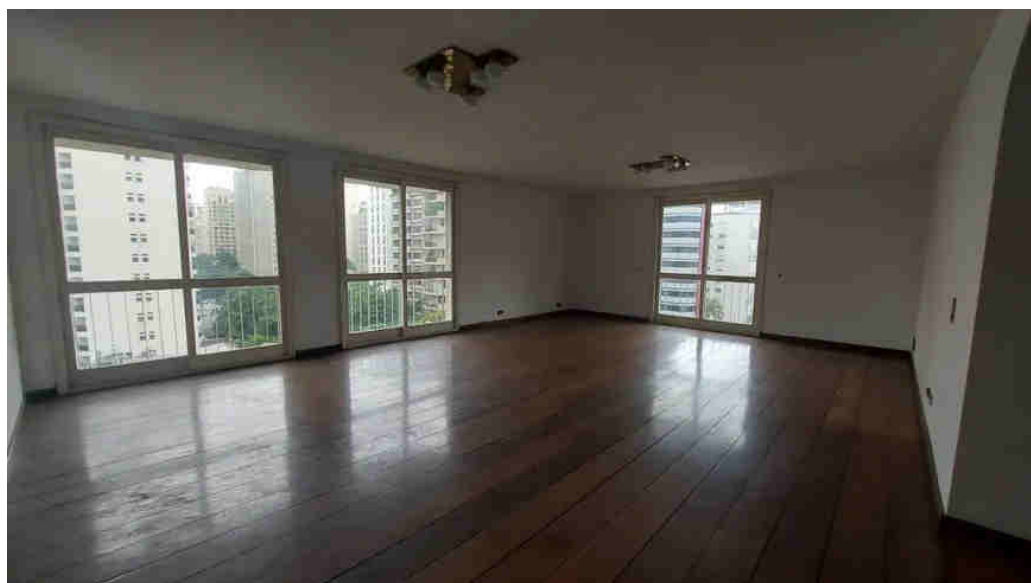
- Telefone: (11) 97300-4191

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 6

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Haddock Lobo
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 220,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 3.200.000,00

Valor de condomínio: R\$ 3.800,00

4 – Fonte das Informações: Fragata Private Brokers

- Contato: Cristina Romeiro
- Telefone: (11) 3673-0046

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 7

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Oscar Freire
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 245,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.100.000,00

Valor de condomínio: R\$ 4.550,00

4 – Fonte das Informações: Adbens Negócios Imobiliários

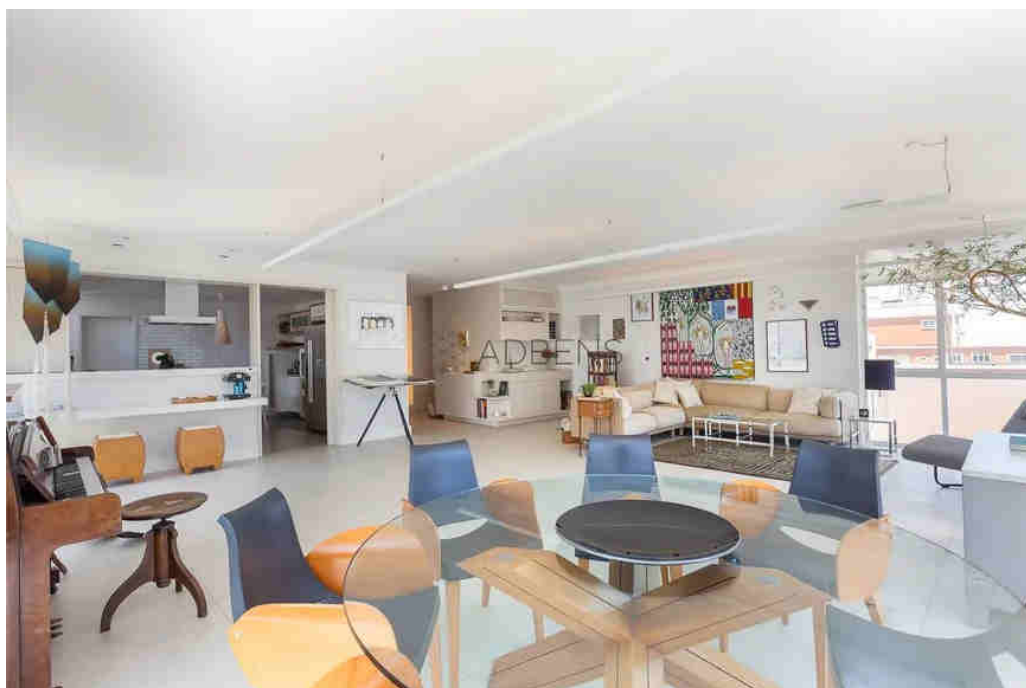
- Contato: Ângelo Antonio
- Telefone: (11) 3352-6488

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 8

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Alameda Lorena
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 220,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.400.000,00

Valor do condomínio: R\$ 3.150,00

4 – Fonte das Informações: R.I. Prime Digital

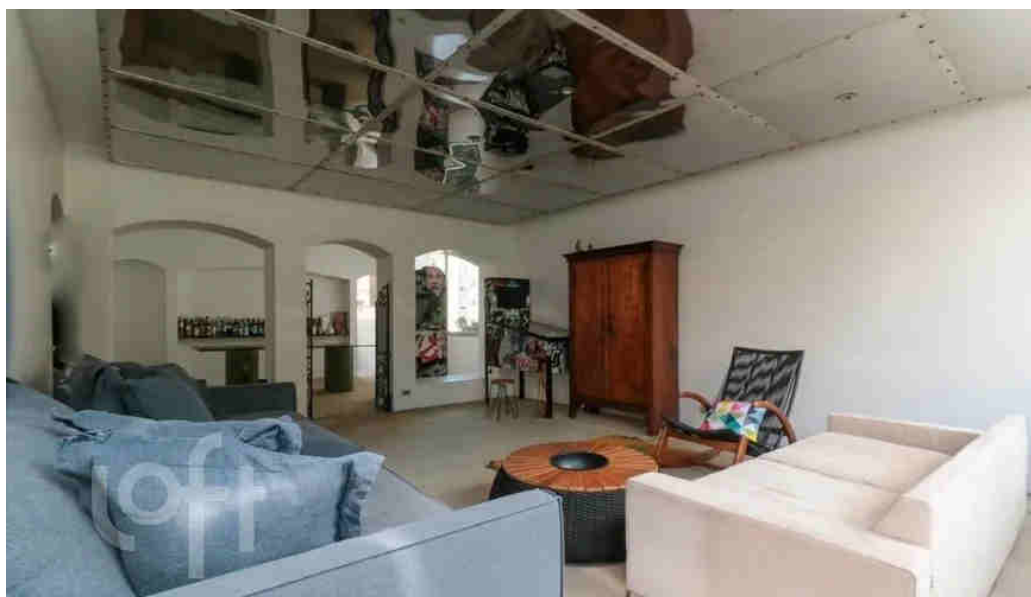
- Contato: Clayton
- Telefone: (11) 92001-8557

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 9

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Alameda Casa Branca
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 250,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.500.000,00

Valor do condomínio: R\$ 5.678,00

4 – Fonte das Informações: Lopes Prime - Moema

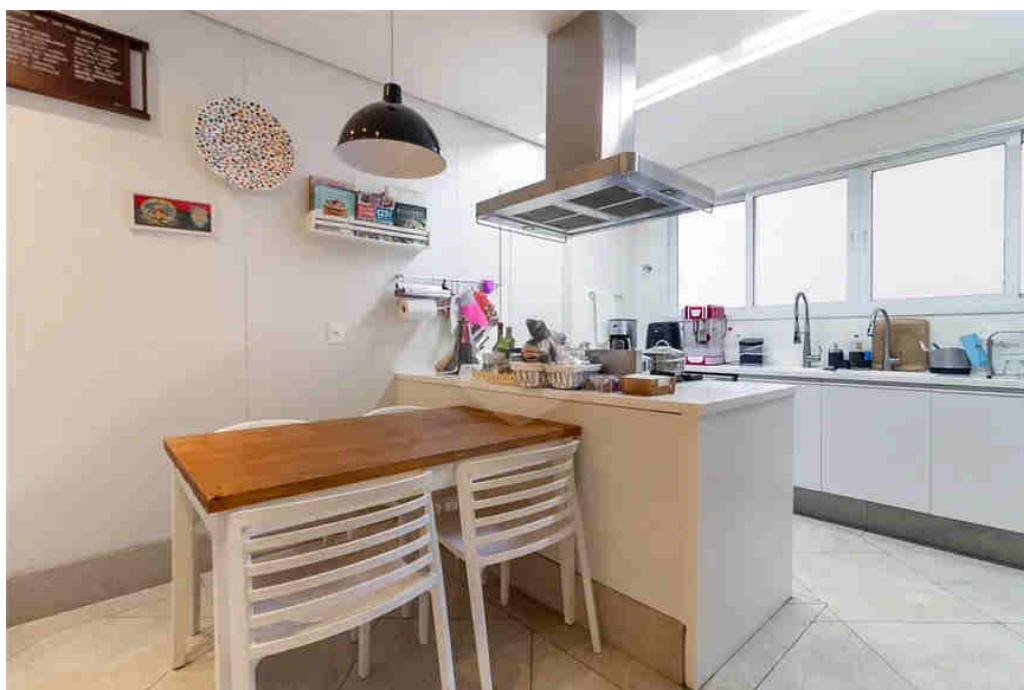
- Contato: Luiza Paly
- Telefone: (11) 3894-1000

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 10

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 209,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 3.090.000,00

Valor de condomínio: R\$ 3.400,00

4 – Fonte das Informações: Imoveltec

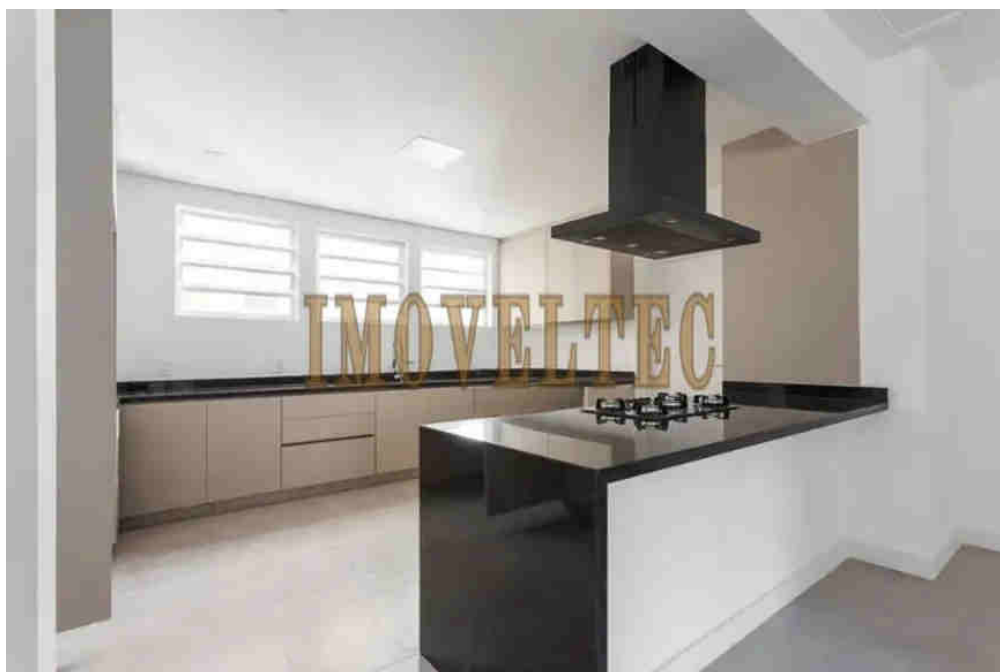
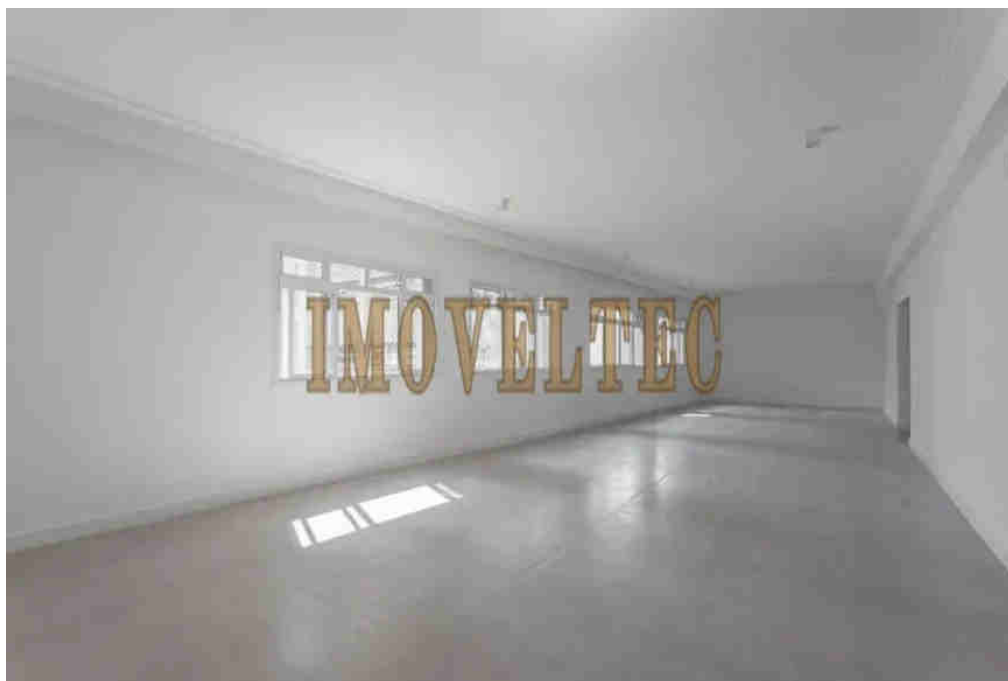
- Contato: Elisangela
- Telefone: (11) 3399-2222

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 11

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Avenida Nove de Julho
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 250,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 4.900.000,00

Valor do condomínio: R\$ 3.250,00

4 – Fonte das Informações: Guáira Imóveis New Corporation

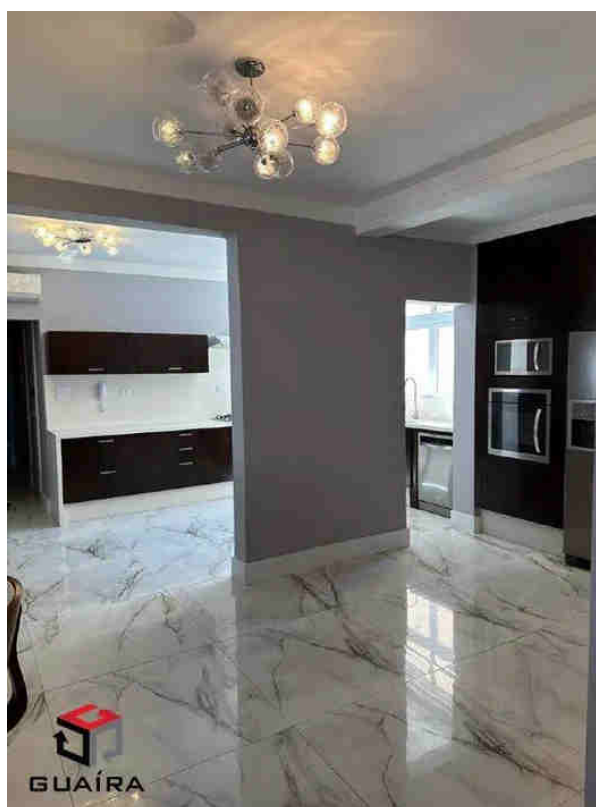
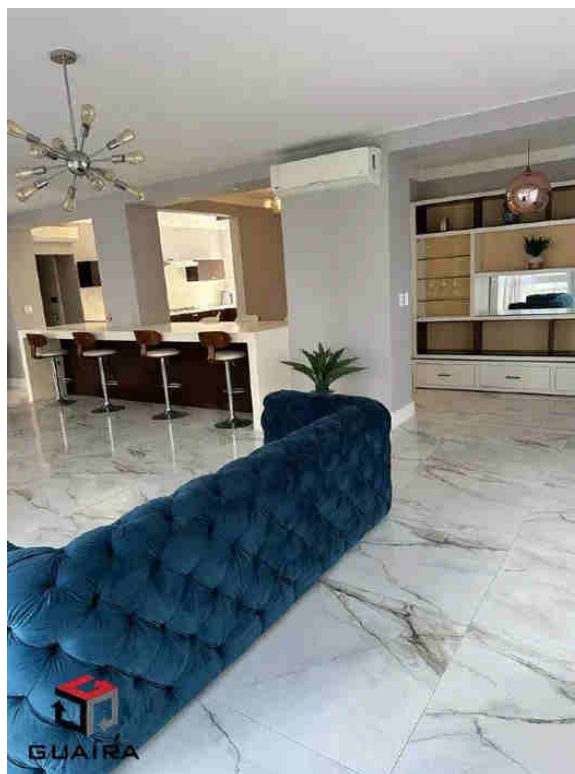
- Telefone: (11) 4348-1900

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 12

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Bela Cintra
- Bairro: Jardins
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 221,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, escolas e pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 2.880.000,00

Valor do condomínio: R\$ 3.973,00

4 – Fonte das Informações: Flow Imóveis

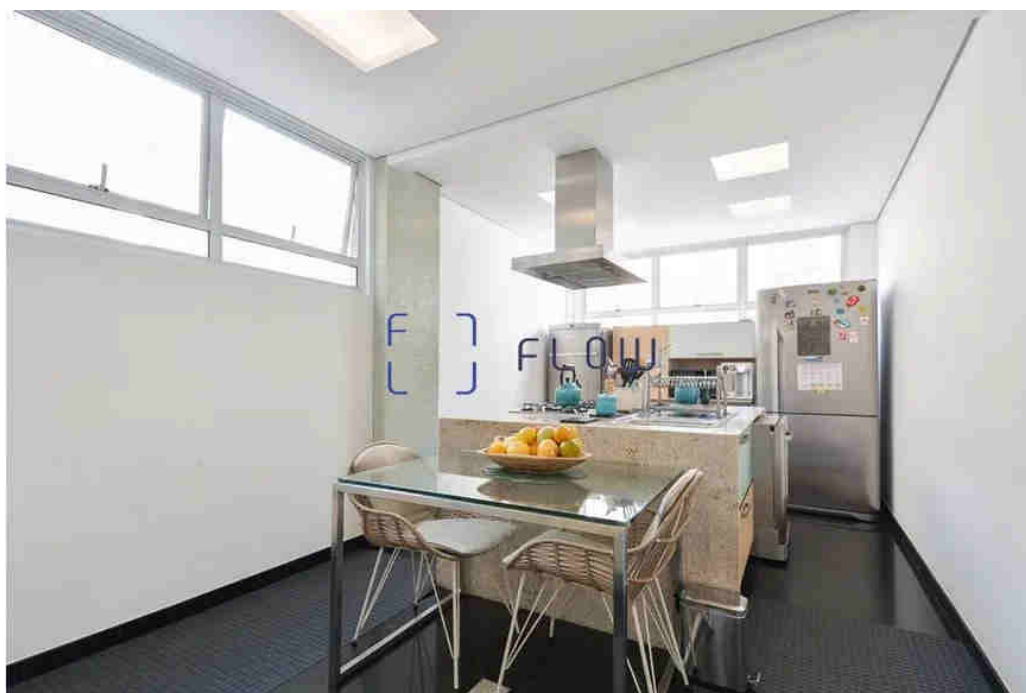
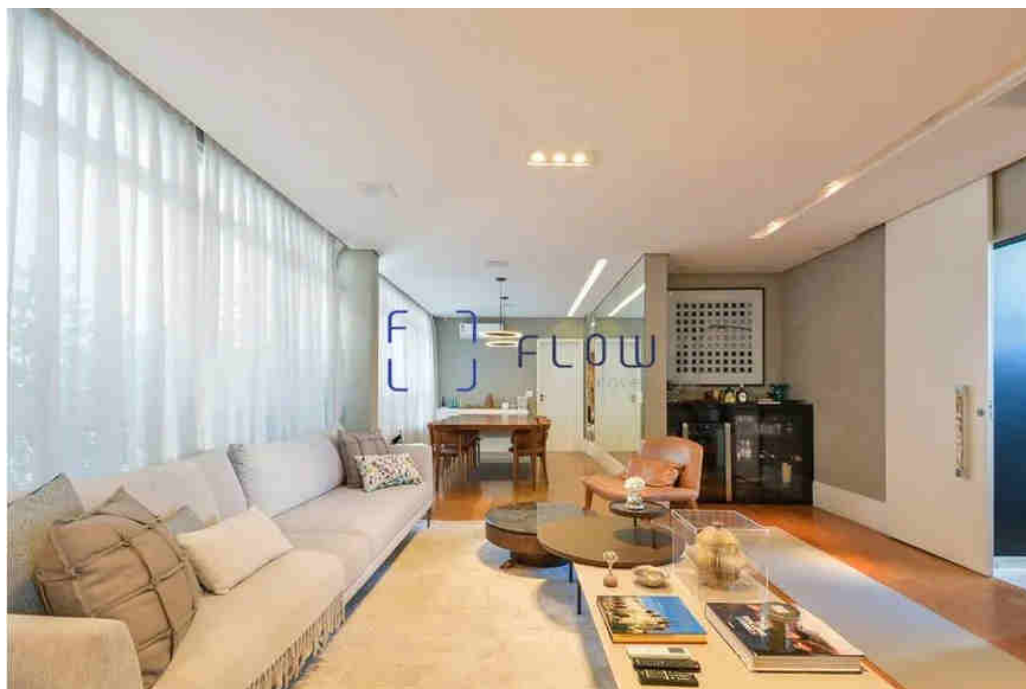
- Telefone: (11) 5071-2679

5 – Data: 07/08/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Luís Renato Vespero Britto Garcia
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis e Perito Judicial Avaliador de Imóveis
- **CRECI:** 77.071-F – 2ª Região
- **CNAI:** 41.373

- **Formação Profissional:**

Formado em Negócios Imobiliários – FAM

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria Imobiliária – UNISCIESP

Especialização em Direito Imobiliário – FMU

Especialização em Direito Tributário Imobiliário – Dr. Jorge Tarcha

Avaliador de Imóveis – EBRAP

Perito Judicial – SINPEJUS e CRECI-SP

Experiência Profissional: Atuante no Mercado Imobiliário há mais de 25 anos no segmento de compra e venda de imóveis urbanos, com foco em investimentos imobiliários, avaliação de imóveis e áreas para incorporação.

Membro do Grupo de Avaliadores e Peritos Avaliadores do CRECI-SP.

Membro do Grupo de Trabalho da ABNT

- **Endereço:** Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, São Paulo, SP
- **Telefone:** (11) 98206-8216
- **E-mail:** peritojudicial.renatogarcia@gmail.com