

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO N.º 0016094-19.2020.8.26.0100

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI, Perita deste Juízo, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através da juntada de seu,

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel.

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

| | |
|--|---|
| Imóvel Avaliando: | Casa nº 245 da Rua Silvio Portugal - Pacaembu - São Paulo - SP. |
| Objetivo: | Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista. |
| Finalidade: | Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença - Contratos, de nº 0016094-19.2020.8.26.0100 , que tramita na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - Capital. |
| Interessado: | Exmo Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. |
| Valor da Avaliação - venda à vista: | R\$ 10.500.000,00 (Dez Milhões e Quinhentos Mil Reais). |

São Paulo, 10 de Setembro de 2024

Claudia Santini Portaluppi

Perita Judicial

CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239

Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. Apresentação | 3 |
| 2. Premissas | 4 |
| 3. Metodologia Utilizada | 4 |
| 4. Referências Normativas | 6 |
| 5. Imóvel Avaliando | 6 |
| 6. Vistoria | 7 |
| 7. Contexto Urbano | 10 |
| 8. Análise Mercadológica | 10 |
| 9. Pesquisa de Mercado | 11 |
| 10. Fatores de Correção | 12 |
| 11. Tratamento de Dados | 12 |
| 12. Intervalo de Discrepância | 13 |
| 13. Determinação de Valor de Mercado | 13 |
| 14. Avaliação | 14 |
| 15. Relatório Fotográfico | 15 |
| 16. Elementos Comparativos | 29 |
| 17. Valor Mínimo para Leilão | 33 |
| 18. Resposta aos Quesitos | 33 |
| 19. Currículo da Avaliadora | 36 |
| 20. Encerramento | 36 |

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado dos imóveis de matrícula nº **105.118** e nº **31.732**, em Processo Judicial de número **0016094-19.2020.8.26.0100**.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como **Avaliadora de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- Perícia: *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de qualquer ônus ou comprometimento, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do

mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma ABNT 14.653-1.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. **A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas**

por imóveis, mas também e, principalmente, por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, suas expectativas e realidades, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Silvio Portugal, 245 – Pacaembu, e encontra-se registrado sob as matrículas não unificadas de nº 105.118 e 31.732 (5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos, respectivamente:

“Prédio e respectivo terreno situado na rua Sílvio Portugal nº 245, no 7º Subdistrito - Consolação, construído num terreno formado por 2 lotes assim descritos: lote nº 2 da Quadra nº 5, medindo 11,0 m de frente para a rua Sílvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confina com o lote nº 25, medindo da frente aos fundos respectivamente 35,45 m, do lado direito e esquerdo de quem da rua olha o terreno, confrontando com os lotes nº 1 e 3, encerrando a área aproximada de 394 m², o lote nº 3 da mesma Quadra 5, mede 11,0 m de frente para a rua Sílvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confronta com o lote nº 24, medindo da frente aos fundos 36,20 m² respectivamente dos lados direito e esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confinando com os lotes nº 2 e 4, encerrando a área aproximada de 400 m², ditos lotes foram unificados formando um só todo.”

“Prédio situado à Rua Dr. Sílvio Portugal nº 263, no 7º Subdistrito - Consolação, medindo o terreno 11,0 m de frente, canto arredondado na divisa com uma faixa sanitária por 34,38 m de frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com a mencionada faixa sanitária 35,45 m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 2 e 11,0 m nos fundos, confrontando com o lote 26, sendo os lotes confrontantes e a faixa sanitária de propriedade da irmandade de Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, encerrando a área de 383 m² (correspondendo o referido terreno ao lote 1 da quadra 5 da planta de loteamento dos terrenos do Pacaembu, da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo.”

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 11.607-11.611 e 11.680-11.685).
- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 011.143.0030-6.

6. VISTORIA

Esta signatária realizou a vistoria no imóvel observando todos os seus aspectos físicos, localização, infraestrutura urbana, atividades existentes no entorno, equipamentos comunitários, entre outros fatores para a mais precisa e justa avaliação de seu valor de mercado. Os trabalhos se iniciaram no dia 20/08/24 às 9h00, quando a subscritora logrou êxito na vistoria interna do imóvel, com ciência às partes oficialmente por petição nos autos. A vistoria foi acompanhada pelos patronos do Exequente e pela Assistente Técnica Ana Claudia Sarnelli. O Assistente Técnico indicado pela parte Executada não compareceu na data da vistoria.

O imóvel encontrava-se ocupado pelo Sr. Christian Conde, que permitiu a entrada desta signatária e acompanhantes para a realização de sua inspeção interna. Consoante impressões obtidas na vistoria, observou-se divergência de área construída que consta lançada no IPTU (1.454 m²), de sua área construída real, aparentemente maior que as medidas encontradas nos documentos disponíveis até o momento.

Na data da vistoria, o Sr. Christian informou que procuraria as plantas do imóvel, que até o momento não haviam sido disponibilizadas. No dia 03/09 o Sr. Christian Conde fez

contato com esta perita através do Whatsapp, informado que havia encontrado as plantas. Foi agendada nova diligência no imóvel junto a Assistente Técnica Ana Claudia para seleção das plantas no dia 06/09. Após realização de análise das medidas encontradas disponíveis nas mesmas, estima-se uma área de 2.100 m², considerando as áreas habitáveis do imóvel.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa "in loco", e de pesquisa de mercado realizada na região, sendo que todos os dados obtidos foram julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

A vistoria é realizada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes, impressões e expertise da perita e informações obtidas na data da vistoria.

Trata-se de imóvel residencial horizontal de padrão construtivo Luxo (padrão 1-F), em terreno de meio de quadra, em declive, solo aparentemente firme e seco, testada para a Rua Silvio Portugal, no nível do logradouro. Sobre o terreno encontra-se erigida 1 (uma) edificação de estilo moderno em 5 (cinco) pavimentos, sendo o pavimento térreo, 1 pavimento elevado e 3 pavimentos acompanhando o terreno em declive, idade de 36 anos, destinada ao uso residencial, apresentando fachada toda revestida de tijolos a vista, lajes de concreto armado e fechamento em muros de alvenaria.

O imóvel encontra-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais de infraestrutura urbana, tais como pavimentação com guias e sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, redes de água, gás e esgoto, rede telefônica, Tv a cabo, internet, transporte coletivo, segurança pública e serviços de coleta de lixo.

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde a casa de nº 245. Trata-se de casa isolada, sendo:

Pavimento Térreo: Hall de entrada social com elevador e escada interna principal, ampla Sala de Estar com lareira, varanda que se estende por todo o andar com vista para o vale, corredor de circulação com acesso ao lavabo, escritório (biblioteca), sala de jantar com jardim interno (viveiro), copa (sala de almoço), cozinha, closet de louças finas,

sala de freezer, despensa, escadaria de serviços interna com monta carga, lavanderia e área de serviços com suíte para empregada, mais um banheiro independente e dormitório de funcionários.

Na área externa, o pavimento térreo conta com entrada principal com portões deslizantes, pátio central e garagem para 8 carros (4 de cada lado do pátio), 2 guaritas (uma em cada lado), banheiro e cozinha de funcionários, sala de controle, hobby room, sala de ferramentas, canil, ala de medição, dormitório de motorista com banheiro. Na lateral direita possui escadaria externa que dá acesso aos pavimentos inferiores, sistema hidráulico e de aquecimento e porão/depósito da casa.

Pavimento Superior: Acesso por escada interna no hall principal ou externa na lateral esquerda do imóvel, composta por Estúdio e Cozinha integrada com sala de jantar e TV, com varanda e banheiro que atende o andar.

1º Pavimento Inferior: Composto por amplo corredor de distribuição da área íntima contendo 4 suítes, sendo 2 suítes amplas com walk-in closet, banheira e antecâmara, despensa central com armários para rouparia e guarda cobertores do andar, lavanderia da área íntima, sala de costura. Acesso por escadaria de serviços com monta carga que serve o andar, além da escadaria central e elevador localizados no hall principal.

2º Pavimento Inferior: Sala de bilhar e Sala Íntima que compartilham o bar central, com ante-sala e 2 lavabos com apoio de copa lateral e adega, sala de arquivos de vídeo, portas de correr de vidro que dão para a área externa da piscina e terraço. Acesso por escadaria de serviços com monta carga que serve o andar, além da escadaria central e elevador localizados no hall principal e escadaria externa.

3º Pavimento Inferior: Área externa com viveiro para pássaros, Sala de ginástica I com espaço de descanso, sauna seca, banheiro, sauna úmida, acesso ao hall principal com elevador e escadaria, casa de máquinas do elevador e pequeno depósito, Sala de ginástica II, sala de equipamentos da piscina, sala para adega, 2 vestiários, hall do vestiário e escada caracol de acesso à piscina. Acesso pelo hall principal, elevador e também pela escadaria externa na lateral direita.

Seu estado geral de conservação pode ser considerado entre Reparos Simples e Importantes, necessitando de intervenções/manutenção e limpeza generalizadas na maior parte do imóvel (restauração de pisos, paredes e revestimentos, forros, infiltrações e pontos de mofo).

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no item 25 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Situado no tradicional Bairro do Pacaembu, na zona Centro-Oeste da Cidade de São Paulo. Um endereço nobre da cidade, predominantemente residencial, apesar de ser conhecido por sua horizontalidade e grandes casarões, o Pacaembu também oferece opções de condomínios verticais luxuosos e modernos. Está situado em uma das regiões mais privilegiadas da cidade, o que oferece excelente infraestrutura, atrações turísticas, gastronômicas e culturais, além de disponibilização de serviços diversos como segurança, saúde e educação. O Pacaembu também é bastante arborizado, conhecido como um bairro de topografia íngreme, localizado em um vale.

Possibilita também fácil acesso para diversos pontos da cidade, pelas Avenidas Pacaembu, Av. Angélica, Av. Dr. Arnaldo e Av. Sumaré.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo caracteriza-se por ser “Residencial Horizontal Alto Padrão”. O local onde o imóvel está estabelecido é administrado pela Prefeitura Regional da Sé, distrito Consolação, Setor 011, Quadra F143, Lote 0030 e é classificado como “Zona Exclusivamente Residencial - ZER-1”, de acordo com a Lei nº 18.177/24 de zoneamento.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel situa-se entre as regiões mais nobres de São Paulo, procurada pela classe A de alto poder aquisitivo. A procura por imóveis deste padrão na região oscila bastante e teve um aumento durante a pandemia do Covid19. Após este período, a procura voltou a cair. Com o projeto de revitalização do Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho, o

“Estádio do Pacaembu” e a chegada do metrô entre as ruas Cardoso de Almeida e João Ramalho, a procura parece dar sinais de aquecimento, apesar de continuar baixa. Existe também, e principalmente, uma preocupação com a segurança, por ser uma região estritamente residencial e isolada, os assaltos em residências são corriqueiros.

Dentro do contexto atual de mercado, apresenta liquidez baixa, havendo um grande número de imóveis em oferta com características semelhantes e assemelhados na região com pouca procura, o que puxa os valores para baixo, sendo que muitos destes imóveis permanecem expostos no mercado por um longo período. Principalmente pelo fato de seus valores serem geralmente definidos pelos proprietários destes imóveis, agregando alto valor emocional e expectativas no momento da definição de seus preços de venda, valores muitas vezes não compatíveis com a realidade do que vem sendo praticado na região.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização e padrão construtivo semelhantes ao avaliando, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no item 26:

| Nrº | Bairro | Área útil / m ² | Valor de Venda | R\$/m ² |
|-----|----------|----------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | Pacaembu | 1.000 | 9.990.000,00 | 9.990,00 |
| 2 | Pacaembu | 1.127 | 16.000.000,00 | 14.196,98 |
| 3 | Pacaembu | 1.350 | 7.500.000,00 | 5.555,00 |
| 4 | Pacaembu | 730 | 4.950.000,00 | 6.780,82 |
| 5 | Pacaembu | 1.100 | 7.500.000,00 | 6.818,18 |
| 6 | Pacaembu | 900 | 7.360.000,00 | 8.177,77 |
| 7 | Pacaembu | 2000 | 14.875.000,00 | 7.437,50 |
| 8 | Pacaembu | 893 | 5.500.000,00 | 6.159,01 |
| 9 | Pacaembu | 800 | 5.000.000,00 | 6.250,00 |
| 10 | Pacaembu | 724 | 9.000.000,00 | 12.430,93 |
| 11 | Pacaembu | 720 | 2.990.000,00 | 4.152,77 |
| 12 | Pacaembu | 900 | 4.500.000,00 | 5.000,00 |

10. FATORES DE CORREÇÃO

Fator Oferta (F.O.): A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente de 0,90 nos elementos em oferta, a fim de adequá-los ao valor de mercado, para compensar eventual desconto nas negociações.

Fator Área (F.A): O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de áreas maiores seja menor do que os preços por metro quadrado de áreas menores. Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas acima de 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

Depreciação: Será calculado ao final, na determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

| Nrº | Bairro | R\$/m2 | F.O. | F.A. | R\$/m2 Tratado |
|-----|----------|-----------|------|-------|----------------|
| 1 | Pacaembu | 9.990,00 | 0,90 | 0,911 | 8.190,80 |
| 2 | Pacaembu | 14.196,98 | 0,90 | 0,925 | 11.818,99 |
| 3 | Pacaembu | 5.555,00 | 0,90 | 0,946 | 4.730,00 |
| 4 | Pacaembu | 6.780,82 | 0,90 | 0,876 | 5.346,00 |
| 5 | Pacaembu | 6.818,18 | 0,90 | 0,922 | 5.657,72 |
| 6 | Pacaembu | 8.177,77 | 0,90 | 0,900 | 6.624,00 |
| 7 | Pacaembu | 7.437,50 | 0,90 | 0,988 | 6.613,42 |
| 8 | Pacaembu | 6.159,01 | 0,90 | 0,899 | 4.983,25 |
| 9 | Pacaembu | 6.250,00 | 0,90 | 0,886 | 4.983,75 |
| 10 | Pacaembu | 12.430,93 | 0,90 | 0,875 | 9.789,36 |
| 11 | Pacaembu | 4.152,77 | 0,90 | 0,875 | 3.270,30 |
| 12 | Pacaembu | 5.000,00 | 0,90 | 0,899 | 4.045,50 |

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área privativa dos 12 elementos de referência resulta em R\$ 6.337,75/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 6.337,75/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$\text{R\$ } 6.337,75 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 8.239,07 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 6.337,75 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 4.436,42 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que os elementos de referência de número 2, 10, 11 e 12 devem ser excluídos, resultando na tabela abaixo:

| Nrº | R\$/m2 Tratado |
|-----|----------------|
| 1 | 8.190,80 |
| 3 | 4.730,00 |
| 4 | 5.346,00 |
| 5 | 5.657,72 |
| 6 | 6.624,00 |
| 7 | 6.613,42 |
| 8 | 4.983,25 |
| 9 | 4.983,75 |

Portanto, a média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado dos 8 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 5.891,12/m².

Portanto:

$$2.100 \text{ m}^2 \text{ (área útil)}$$

$$\times \text{R\$ } 5.891,12 / \text{m}^2 \text{ (média tratada)}$$

$$= \text{R\$ } 12.371.352,00$$

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para determinação do Valor de Mercado do Imóvel avaliando, segue cálculo final, acrescido da Percepção de Mercado da Perita Avaliadora relativo à depreciação do imóvel

por seu estado de conservação, onde: VM (Valor de Mercado) = VI (Valor do Imóvel) + PM (Percepção de Mercado).

Logo, VM = 12.371.352,00 (-) 15% (coeficiente adotado) = 10.515.649,20 ou
R\$ 10.500.000,00 por arredondamento de mercado.

Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

R\$ 10.500.000,00

14. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes e nos dados disponibilizados, vistoria, além da análise, avaliações recentes e considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista** do imóvel objeto deste trabalho é de:

R\$ 10.500.000,00 (Dez Milhões e Quinhentos Mil Reais),

(Data Base: Setembro / 2024)

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Obs.: O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda à vista do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa de tendência central, admitindo-se até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, (-10% ou +10%).

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Silvio Portugal, 245
Bairro: Pacaembu **Cidade:** São Paulo **UF:** SP **CEP:** 01247-060 **Telefone:** -

Tipo de imóvel

Terreno (lote) Apartamento Escritório (sala) Loja
 Terreno (gleba) Casa Escritório (andar corrido)
 Outro (especifique):

Agrupamento no qual o imóvel está inserido

Residência Conjunto habitacional (casas) Prédio de Apartamentos
 Conjunto de unidades comerciais Loteamento Residencial
 Outro (especifique):

Uso do imóvel

Residencial Comercial Industrial Institucional
 Misto (especifique):
Zonamento e Uso do Solo: Zona Estritamente Residencial / Residencial Horizontal Alto Padrão

Idade e vida útil do imóvel

Idade (anos): 36 anos Vida útil estimada (anos): 60

Matrícula do imóvel

Número da Matrícula: 105.118 e 31.732 Cartório de Registro: 5º RI da Capital São Paulo

Áreas do imóvel

Área Total do Terreno: 1.177 m2 Área Construída estimada: 2.100 m2

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

Rede de água Energia Iluminação pública
 Esgoto Telefone Transporte público
 Coleta de lixo TV a cabo Pavimentação

Características do terreno

Topografia: Plana Ondulada Active Declive
 Outra (especifique):
Forma: Regular Irregular Poligonal Triangular
 Outra (especifique):
Orientação: Norte Sul Leste Oeste
 Outra (especifique):
Solo: Arenoso Argiloso Rochoso Alagadiço
 Outro (especifique):
Vegetação: Mato Pomar Pasto Nenhuma
 Outra (especifique):
Proteção: Muro Cerca Divisa com prédio Nenhuma
 Outra (especifique):
Situação: Meio de quadra Esquina Três frentes
 Outra (especifique):

Características da edificação

Padrão construtivo: Simples Médio Superior Fino Luxo
Estado de conservação: Nova Entre nova e regular
 Regular Entre regular e reparos simples
 Necessitando de reparos simples Entre reparos simples a importantes
 Necessitando de reparos importantes Entre reparos importantes e sem valor
Orientação: Nascente Poente Outra (especifique):
Edificação no terreno: Centro Frente Fundos
 Lateral esquerda Lateral direita Outra (especifique):
Nº de pavimentos: 5
Possui elevadores? Sim Não Quantos: 1
Possui vagas cobertas? Sim Não Quantas vagas: 8
Obs.: Pelo recorte do lote junto a prefeitura, verificou-se que a área da escada externa do lado direito está dentro do lote vizinho conforme demonstra o relatório fotográfico.
 Sauna seca Sala de Ginástica Jardim Churrasqueira
 Piscina Quadras Sauna úmida Sala de jogos

Data: 20/08/2024
Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI
Fonte: Visita Presencial "In Loco"
Telefone: 11 99368-6208





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 011.143.0030-6

Local do Imóvel:

R SILVIO PORTUGAL, 245
PACAEMBU CEP 01247-060
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SILVIO PORTUGAL, 245
PACAEMBU CEP 01247-060

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 1.177 | Testada (m): | 33,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 1.177 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²): | 1.454 | Padrão da construção: | 1-F |
| Área ocupada pela construção (m²): | 385 | Uso: | residência |
| Ano da construção corrigido: | 1988 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 3.478,00 |
| - da construção: | 3.402,00 |

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

| | |
|----------------------------|--------------|
| - da área incorporada: | 4.093.606,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 3.066.835,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 7.160.441,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

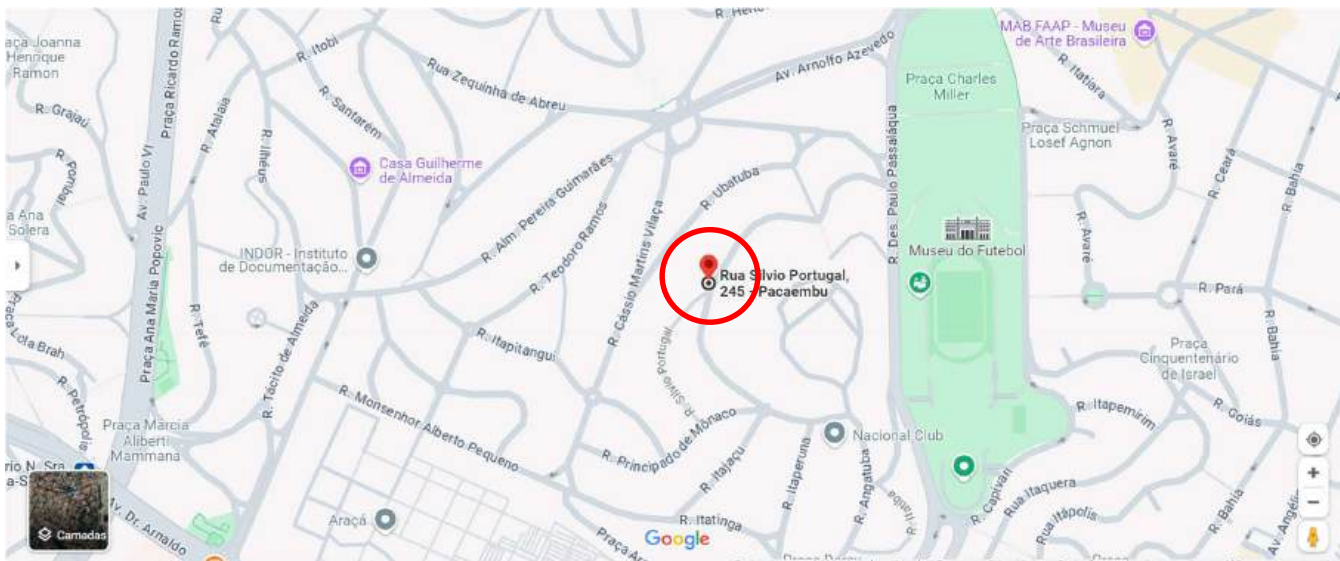
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/12/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/09/2024

Número do Documento: 2.2024.003514722-5

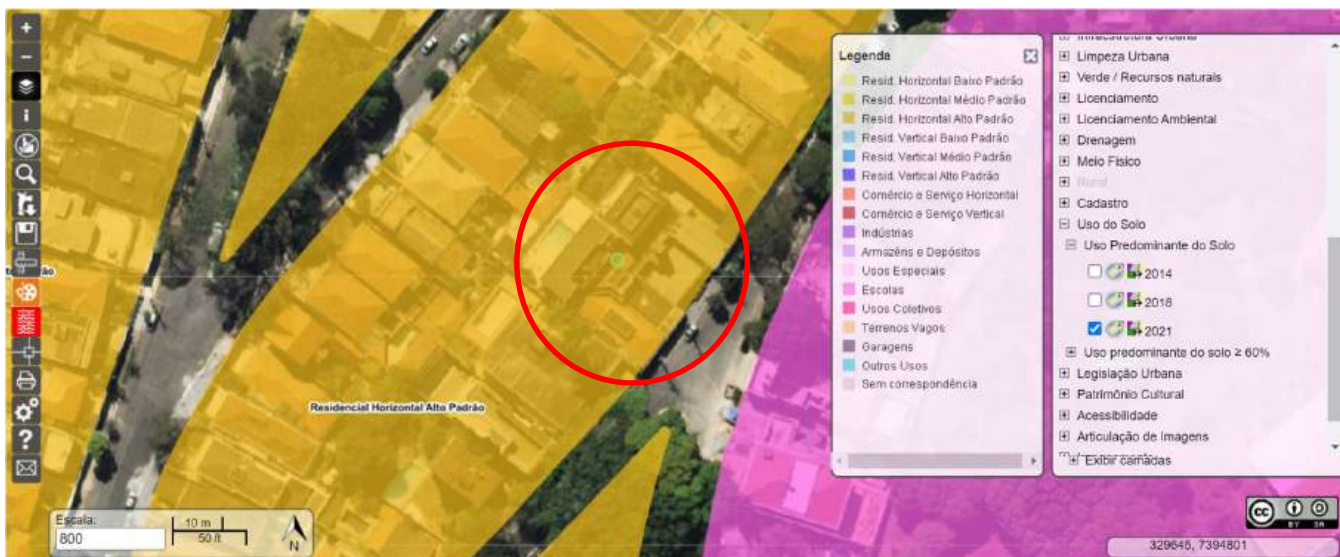
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



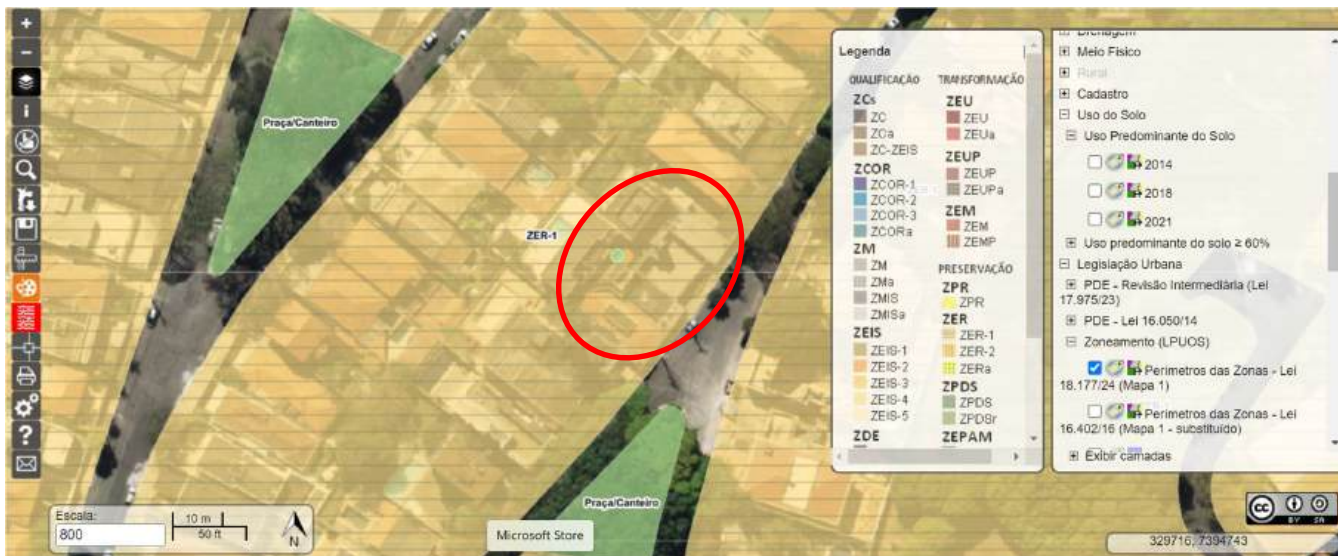
LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



MAPA DE USO DO SOLO – Resid. Horizontal Alto padrão



MAPA DE ZONEAMENTO – Zona Exclusivamente Residencial - ZER-1



Lote – Área da escadaria externa invade lote 352 segundo recorte da Prefeitura



LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Silvio Portugal, 245



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

ASPECTOS DO IMÓVEL - Vista da Fachada e dos Fundos



ASPECTOS INTERNOS

Hall de entrada com elevador e escada principal de acesso / Sala Estar com lareira e varanda

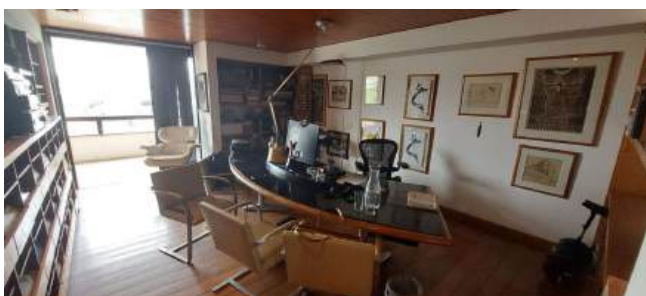


Distribuição do Pavimento Térreo





Saleta com sistema de ventilação do ar condicionado central



Biblioteca / Escritório



Sala de Jantar



Sala de Jantar e viveiro interno aos fundos



Copa – Sala de Almoço



Copa – Sala de Almoço



Cozinha principal



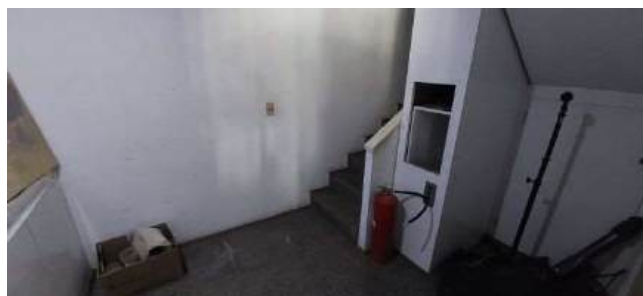
Cozinha principal



Despensa



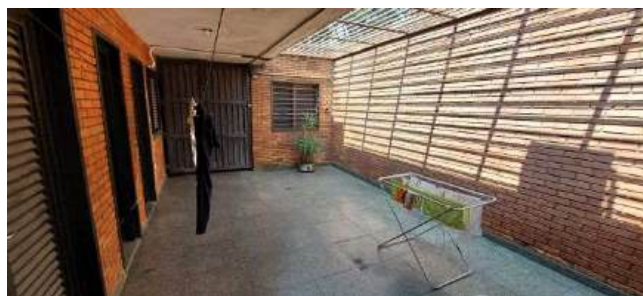
Closet de Louças finas



Escadaria de Serviços com Monta Carga



Lavanderia



Área de serviços externa com dependências de empregada

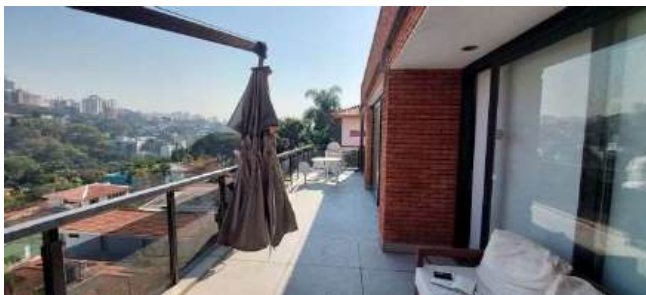
PAVIMENTO SUPERIOR



Estúdio



Estúdio



Cozinha integrada superior, varanda e banheiro

1º PAVIMENTO INFERIOR – Dormitórios

* a suite master principal não foi fotografada pois estava ocupada. Não foi autorizada a entrada.



Corredor de Distribuição do andar



Closet de rouparia do andar



Suíte Master 2



Banheiro da Suíte Master 2



Closet 1 Suíte Master 2



Closet 2 Suíte Master 2



Suíte 3



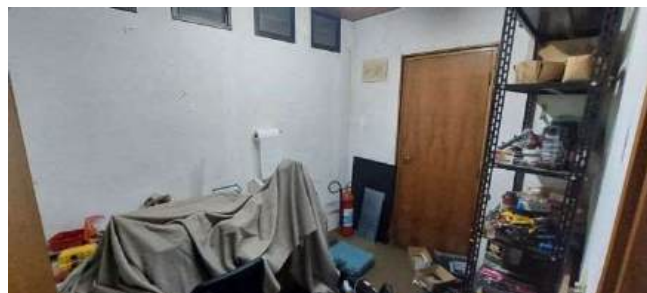
Suíte 3



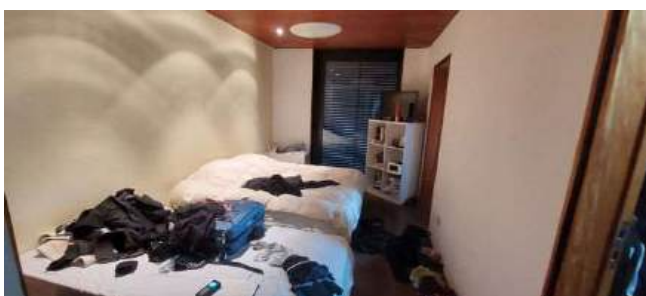
→ Banheiro da Suíte 3



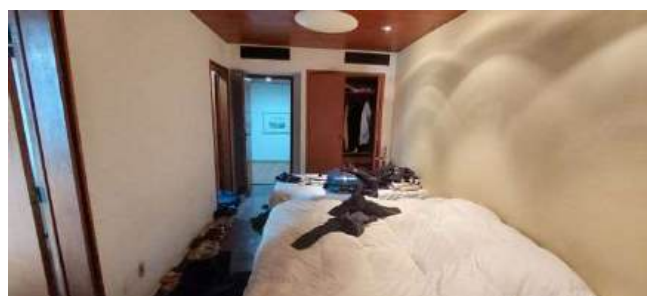
Lavanderia do andar dos dormitórios



Sala de costura



Suíte 4



Suíte 4



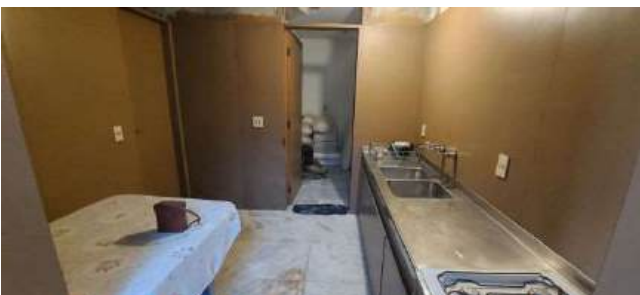
Closet e banheiro da suíte 4



Hall social do pavimento íntimo

2º PAVIMENTO INFERIOR

Hall, Sala Íntima e de Bilhar, Bar, Copa, Piscina e Sala de Vídeos





3º PAVIMENTO INFERIOR

Salas de Ginástica, Saunas e Viveiro externo

* Não houve acesso livre para área da adega e vestiários da piscina com acesso pela sala de ginástica 2

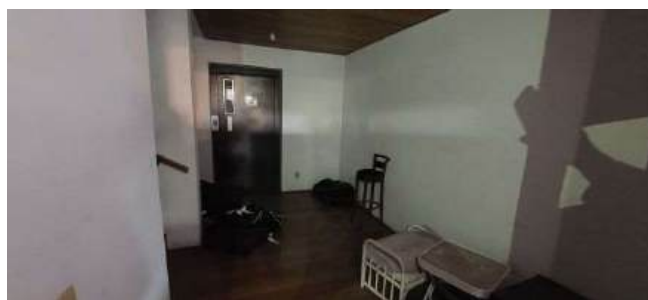


Sala de Ginástica 2 com vestiários da piscina (Sem acesso)



Sala de Ginástica 1 com acesso a saunas, banheiro e hall social





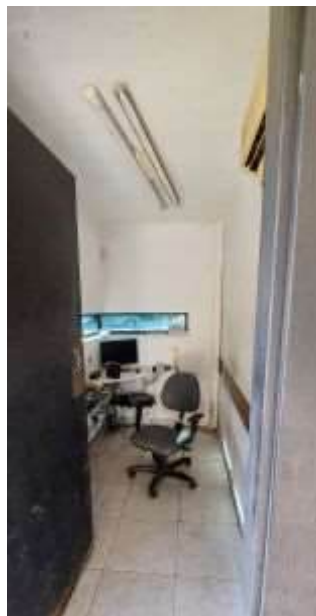
Casa de Máquinas e depósito de fantasias

ÁREA DA GARAGEM – PAVIMENTO TÉRREO – Entrada do imóvel

Vagas para carros

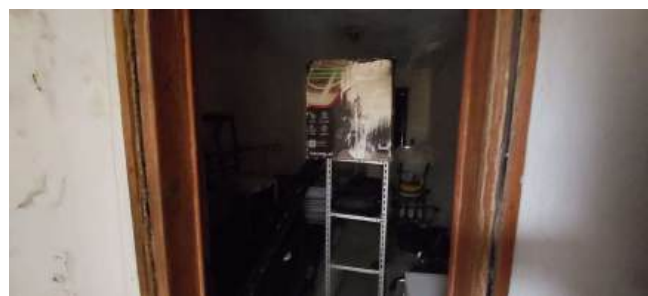


Portarias, sala de controle, banheiro de funcionários e “hobby room”





Banheiro e quarto de motorista



**Cozinha de Funcionários / Corredor lateral direito com escada de acesso externa e depósito (porão)
com cave de sistema hidráulico e de aquecimento**



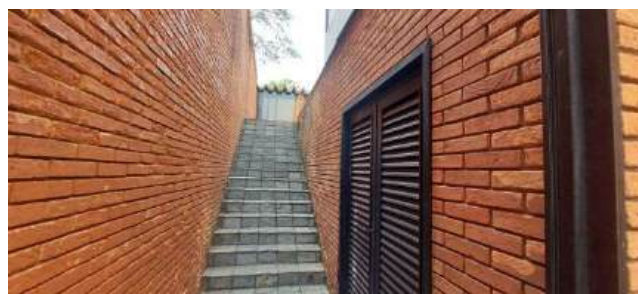


CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208



16. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

Amostra 1

| | | | | | |
|-------------------------|---|------------------|-----------|----------------|---|
| Endereço: | Rua Itaperuna, 137 | | | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Tipo: | Casa | | | | |
| Área construída: | 1.000 m2 | Situação: | Oferta | | |
| Valor de Venda: | 9.990.000,00 | Data: | Set/24 | Fonte: | Paulo Roberto Leardi Sra. Helen 11 98209-2985 |
| Imagem: |  <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1000m2-venda-RS9990000-id-2696556339/</p> | | | | |

Amostra 2

| | | | | | |
|-------------------------|---|------------------|-----------|----------------|---------------------------------|
| Endereço: | Rua Heitor de Moraes, 835 | | | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Tipo: | Casa | | | | |
| Área construída: | 1.127 m2 | Situação: | Oferta | | |
| Valor de Venda: | 16.000.000,00 | Data: | Set/24 | Fonte: | Esquema Imóveis 11 3061-1133 |
| Imagem: |  <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1127m2-venda-RS16000000-id-2677976599/</p> | | | | |

Amostra 3

| | | | | | |
|-------------------------|---|------------------|-----------|----------------|---|
| Endereço: | Rua Dr. Acácio Nogueira, 22 | | | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Tipo: | Casa | | | | |
| Área construída: | 1.350 m2 | Situação: | Oferta | | |
| Valor de Venda: | 7.500.000,00 | Data: | Set/24 | Fonte: | Escodelar Inteligência Imobiliária 11 91372-8833 |
| Imagem: |  <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1350m2-venda-RS7500000-id-2735128924/</p> | | | | |

Amostra 4

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Silvio Portugal, 117 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | Estado: SP | |
| Área construída: | 730 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 4.950.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Paulo Roberto Leardi - Perdizes Sra. Viviane 11 98331-8767 |
| Imagem: |  <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-730m2-venda-RS4950000-id-2638392060/</p> | | |

Amostra 5

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Principado de Mônaco, 280 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | Estado: SP | |
| Área construída: | 1.100 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 7.500.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Bossa Nova Sotheby's 11 3777-2436 |
| Imagem: |  <p>https://www.bnsir.com.br/usado/comprar/sao-paulo/pacaembu/8mm/1100mts/6d/casa-ampla-e-reformada/50266</p> | | |

Amostra 6

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|---|
| Endereço: | Rua Traipu, 1631 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | Estado: SP | |
| Área construída: | 900 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 7.360.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Fragata Imóveis Sra. Rita 11 93285-6524 |
| Imagem: |  <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-900m2-venda-RS7360000-id-2655985917/</p> | | |

Amostra 7

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Brigadeiro Melo, 94 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 2.000 m ² | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 14.875.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Quinto Andar 11 3230-4186 |
| Imagem: |  <p>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-pacaembu-6-quartos-2000-m-sao-2992414484.html</p> | | |

Amostra 8

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|---|
| Endereço: | Rua Angatuba, número não informado | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 893 m ² | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 5.500.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Lopes Prime Sra. Débora 11 99179-2662 |
| Imagem: |  <p>https://www.lopesprime.com.br/imovel/sobrado-a-venda-sao-paulo-pacaembu-893m2-4dormitorios-6vagas/93064</p> | | |

Amostra 9

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Heitor de Moraes, 1007 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 800 m ² | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 5.000.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Coelho da Fonseca Sr. Marcos 11 98471-6323 |
| Imagem: |  <p>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-800m2-id-2735551077/</p> | | |

Amostra 10

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Bragança, 55 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 724 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 9.000.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: KasaCor Imóveis Sra. Maetê 11 98483-8454 |
| Imagem: |  <p style="text-align: center;">https://www.kasacorimoveis.com.br/imovel/KA13090/</p> | | |

Amostra 11

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|---|
| Endereço: | Rua José de Freitas Guimarães, 917 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 720 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 2.990.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Fragata Imóveis Sra. Rita 11 93285-6524 |
| Imagem: |  <p style="text-align: center;">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-720m2-venda-RS2990000-id-2655985825/</p> | | |

Amostra 12

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| Endereço: | Rua Dr. Manoel Maria Tourinho, 749 | | |
| Bairro: | Pacaembu | Cidade: | São Paulo |
| Tipo: | Casa | | Estado: SP |
| Área construída: | 900 m2 | Situação: | Oferta |
| Valor de Venda: | 4.500.000,00 | Data: Set/24 | Fonte: Paulo Roberto Leardi - Perdizes Sra. Viviane 11 98331-8767 |
| Imagem: |  <p style="text-align: center;">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-720m2-venda-RS2990000-id-2655985825/</p> | | |

17. VALOR MÍNIMO PARA LEILÃO

O valor de mercado dos imóveis foi determinado com base nas condições normais de mercado para venda à vista e em comparação com imóveis semelhantes e assemelhados criteriosamente selecionados, sendo procedida a homogeneização dos dados obtidos.

No entanto, levando em consideração todo o exposto no trabalho realizado e a situação de alienação dos bens, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT, conforme segue:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Desta forma, e também em atendimento ao determinado na página 11.623 do Processo Judicial, esta Perita Judicial, diante da conclusão do presente estudo, **sugere um percentual para fixação do preço mínimo para alienação do bem penhorado de até 60% do valor avaliado.**

18. RESPOSTA AOS QUESITOS

Quesitos do Executado:

1. Informe a Sra. Perita onde o imóvel periciado está localizado.

R. Está localizado na Rua Silvio Portugal, 245 bairro do Pacaembu.

2. Queira a Sra. Perita descrever detalhadamente o imóvel avaliando.

R. Verificar itens **5 - Imóvel Avaliando** e **6 - Vistoria** do trabalho apresentado.

3. Determine a Sra. Perita o valor de mercado do imóvel periciado considerando sua localização, seu estado de conservação, suas benfeitorias e imóveis similares na região.

R. Verificar o conteúdo do trabalho apresentado.

4. Queira a Sra. Perita informar a metodologia empregada na elaboração do laudo.

R. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

5. Queira a Sra. Perita informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para a determinação do valor do imóvel.

R. Verificar Item 4 – **Referências Normativas**.

6. Queira a Sra. Perita classificar o imóvel periciado quanto a liquidez (baixa, normal, alta); quanto ao desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido); número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção de mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida).

R. Favor verificar item 8 – **Análise Mercadológica** do trabalho apresentado.

7. Queira a Sra. Perita anexar fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.

R. Verificar itens 15 - **Relatório Fotográfico do Imóvel** e 16 - **Elementos Comparativos** do trabalho apresentado.

8. Queira a Sra. Perita informar quais as características da região em torno do imóvel avaliando.

R. Verificar item 7 - **Contexto Urbano**.

9. Queira a Sra. Perita informar quais as características positivas e negativas dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

R. Verificar item 16 - Elementos Comparativos.

10. Queira a Sra. Perita informar quais são as benfeitorias existentes no imóvel periciado.

R. Favor verificar item 6 - Vistoria e item 15 - Relatório Fotográfico do estudo apresentado.

11. Queira o Sra. Perita informar quais os comércios e os meios de transporte existente nas proximidades do imóvel periciado.

R. Verificar item 7 - Contexto Urbano.

12. Queira a Sra. Perita informar qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado.

R. A determinação do valor do locativo do imóvel não foi objeto do presente trabalho, trata-se de estudo complementar. Porém, por praxe do mercado imobiliário, pratica-se o percentual de 0,5 a 1,0% do valor de venda do imóvel.

13. Queira a Sra. Perita informar qual a descrição dos elementos comparativos que serviram como base para o valor locatício calculado?

R. Não foi realizado estudo de mercado complementar para alcançar valor do locativo do imóvel.

14. Queira a Sra. Perita informar quais os critérios utilizados para a elaboração da presente perícia.

R. Favor verificar Item 2 - Premissas do presente trabalho.

19. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- **Formação Profissional:** Formada em Propaganda e Marketing pela Faculdade de Comunicação Social Cásper Líbero, especializada em Marketing Imobiliário. Corretora de Imóveis em 2012. Curso Técnico em Perícia / Avaliação Imobiliária em 2013.

- **Experiência Profissional:**

- **Corretora de Imóveis:** Atuando no ramo imobiliário na compra e venda de imóveis (residenciais, hotelaria e comerciais).

- **Avaliadora de Imóveis:** Inscrita no “CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis” do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias”.

Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP - Tribunal Judicial do Estado de São Paulo.

- **Perita Judicial:** Habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis da Comarca de São Paulo.

- **Assistente Técnico Judicial:** Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.

20. ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina e certifica este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 36 (Trinta e Seis) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 10 de Setembro de 2024

Claudia Santini Portaluppi - Perita Judicial

Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10239