

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **1ª VARA CÍVEL DO**
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP.

Autos nº **0005126-92.2019.8.26.0704**

Classe/Assunto – Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício

Plinio Luiz Nogueira, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial, honrosamente nomeado
à fl.563 dos autos da ação em epígrafe, que:

Exequente:

Condomínio Residencial Riviera Italiana.

Executado:

Alexandre Ricardo Oliveira Garcia.

Em atenção à determinação de MM Juíza. a fls.323 dos autos, após o estudo da lide
vistoria e o trabalho técnico, cumprimos nossa honrosa missão e apresentamos o
resultado do nosso trabalho por meio do seguinte

LAUDO de AVALIAÇÃO

ESPECIAL ATENÇÃO: para o **EXÓRDIO** a seguir:

EXÓRDIO

Na unidade penhorada, à fls.266, Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, não encontramos o proprietário nos dois dias, que a vistoria foi agendada.

À vista do exposto nos foi oferecido para vistoria o Apartamento de Cobertura Duplex nº 184, Bloco A, Edifício Porto Fino, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, em obras de reforma, e por se tratar de unidades semelhantes procedemos a vistoria, fazendo as fotos dos ambientes e a medição da ampliação da sala no 19º pav. superior.

À vista dos cálculos no corpo do presente trabalho temos que o valor da avaliação do Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, corresponde a:

O valor total da avaliação, corresponde a

VTI = R\$1.009.000,00

(um milhão e nove mil reais) - julho 2.024

ÍNDICE

1. PRELIMINARES E MATRÍCULA	04
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU	05
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
4. VISTORIA DO IMÓVEL	07
4.1. ATA DA VISTORIA	08
4.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (94 fotogramas), sendo Fotos 48 a 62 do apartamento 183 – Bloco C – PENHORADO e Fotos 64 a 94 do apartamento 184 – Bloco A – VISTORIADO, por este Signatário.....	09
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	25
5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA	26
5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL	31
5.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS	33
5.4. VALOR DO APTº PENHORADO Nº 184 – Bloco C com 02 vagas	34
6. CONCLUSÃO.....	34
7. QUESITOS	34
8. ENCERRAMENTO	27

1. PRELIMINARES.

Objetivo avaliar o Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, Edifício Santa Margherita, com 02 (duas) vagas, localizado no 18º pav. inferior e 19º pav. superior, integrante do Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7 relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I., de São Paulo/SP, às fls.913/97 dos autos, a seguir:

fls. 93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 133.922 folha 01

São Paulo, 10 de janeiro de 1997

IMÓVEL: O APARTAMENTO DE COBERTURA DUPLEX número 183, localizado nos 18º pavimento inferior/19º pavimento superior do EDIFÍCIO SANTA MARGHERITA, integrante do RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA, situado à RUA DOUTOR LUIZ MIGLIANO número 761, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 141,16m², a área comum (incluindo 02 vagas) de 117,82m², e a área total de 258,98m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,693108%, no terreno, e o coeficiente de participação na construção de 0,693108%.

CONTRIBUINTE: 171.258.0060-1 em maior área.

PROPRIETÁRIA: COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Araçari número 164, CGC 58.877.812/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/120.441 deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

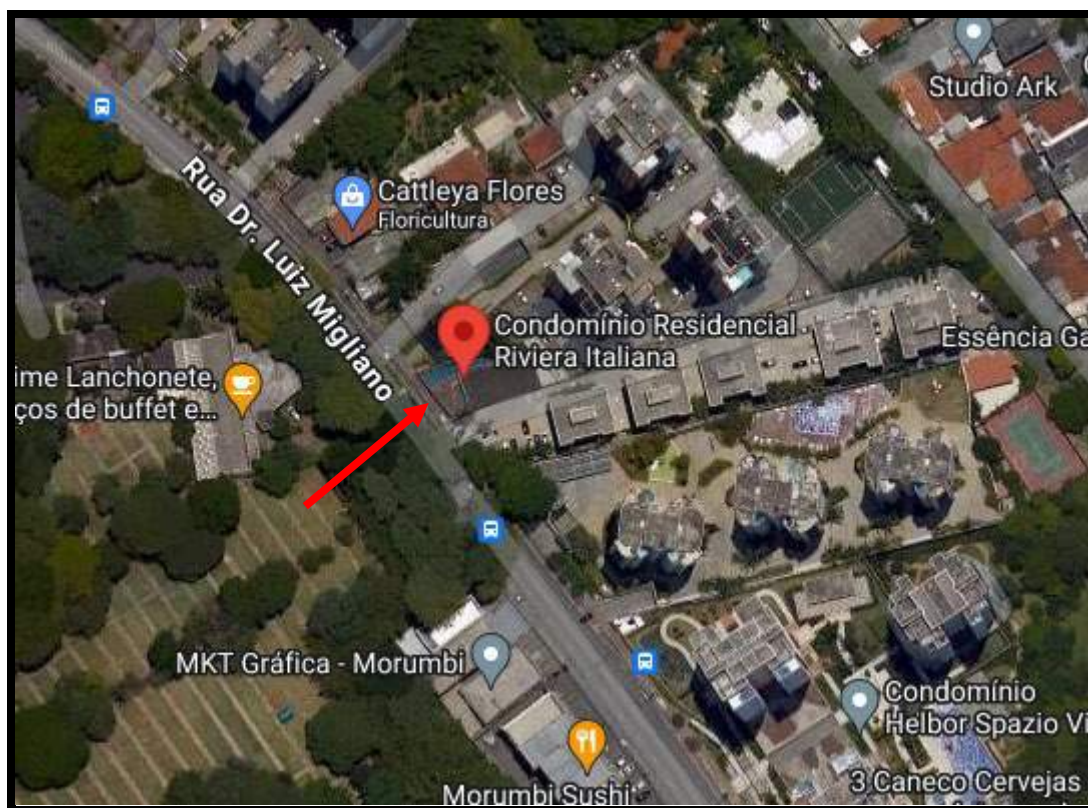
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU.

Do Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, às fls.93 a 97 dos autos, da Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7, recorte a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
FAZENDA			
		Cadastro do Imóvel: 171.258.0670-7	
Local do Imóvel: R DOUTOR LUIZ MIGLIANO, 761 - AP 183 E 2 VG JARDIM CABORE ED SAN REMO CEP 05711-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR LUIZ MIGLIANO, 761 - AP 183 E 2 VG JARDIM CABORE ED SAN REMO CEP 05711-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.201	Testada (m):	16,35
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0069
Área total (m²):	8.201		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	259	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	3.521	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.768,00		
- da construção:	2.394,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	76.954,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	452.634,00		
Base de cálculo do IPTU:	529.588,00		
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 19/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Abaixo a fotografia aérea, fonte Google, onde a seta indica a localização do Condomínio Residencial Riviera Italiana, relacionado na Matrícula nº 133.922 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, às fls.93 a 97 dos autos, da Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, contribuinte 171.258.0670-7,



fonte Google

4. VISTORIA DO IMÓVEL e ATA DA VISTORIA.

Estivemos no Condomínio Residencial Riviera Italiana, situado a Rua Dr. Luiz Migliano, nº 761, Jardim Cabore, São Paulo/SP, no dia 09 de maio de 2.024, às 10:30 horas, fomos recebidos pelo Sr. Hans Bauer, síndico, o porteiro prontamente interfonou para o Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, 18º pav. inferior e 19º pav. superior Edifício Santa Margherita, sem retorno, pois o morador da unidade, já tinha deixado o imóvel; situação idêntica aconteceu no dia 10 de maio de 2.024.

Em seguida, fomos autorizados pelo Sr. Hans Bauer, síndico, e na companhia dele, vistoriamos as dependências do condomínio, as áreas sociais, recreativas e as 02 (duas) vagas, pertencentes ao apartamento nº 183, Bloco C, situadas no 1º subsolo, do Edifício Santa Margherita.

Prosseguindo, na companhia do síndico, **vistoriamos** o Apartamento de Cobertura Duplex nº 184, Bloco A, 18º pav. inferior e 19º pav. Superior, semelhante, em obras de reforma. Na oportunidade fizemos a medição de uma sala, ampliada no 19º pav. superior, nos mesmos moldes da edificada, no Apartamento de Cobertura Duplex nº 183, Bloco C, com essa medição temos a área útil do apartamento penhorado. A sala ampliada, está indicada pela seta, possui 13,33m², que acrescido a área de 258,98m² constante na Matrícula, resulta numa **área útil de 272,42m²**.



4.1 ATA DA VISTORIA – dias 09 e 10 de maio de 2024.

PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA Arquiteto e Urbanista	Fl. <u>01/01</u>
Assunto: ATA DA VISTORIA	Data: <u>9/10/05/24</u>
Autos nº 0005126-92.2019.8.26.0704 da 1ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã	
<u>Dia 09/05/2024</u>, estivemos no condomínio Residência Riviera Italiana, para vistoriar o Apartamento Coletivo Duplex nº 183, do Ed. Santa Margherita, Bloco "C". Foram recebidos às 10h30, pelo Síndico, Hans Bauer, que prontamente nos atendeu, e interfonei para a Unidade 183, porém sem sucesso pois ninguém atendeu o interfone. Com autorização do Síndico, fizemos uma reportagem fotográfica, das áreas sociais, recreação e dos vagos, 02 (duas), da Unidade 183, situadas no 1.º Subsolo. Isso posto encerramos o trabalho no dia 09/05/2024, com retorno programado para dia 10/05/2024, conforme descrito às fls. 327 dos autos. <u>Dia 10/5/2024</u>, chegamos às 10h30, fomos atendidos pelo Sr. George Tavares, segurança, que lipen para a Unidade nº 183, sem sucesso. Neste momento damos a pericia por encerrada, detalhes técnicos dos trabalhos no local poderão ser vistos no corpo do Laudo Pericial. São Paulo, 10 de maio de 2024 <i>Plínio Luiz Nogueira</i> Perito Judicial. PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA Arq. e Urb. OAB A 90885-1	

4.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Neste item, apresentamos o Relatório Fotográfico da vistoria, composto por **94 (noventa e quatro)** fotogramas, onde se encontra registrado o apartamento de cobertura duplex nº 184 com 02 (duas) vagas, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, Edifício Porto Fino, Bloco A, em obras, e disponibilizado, pelo Síndico Sr. Hans Bauer, para que este signatário entendesse os quantidade e a disposição dos ambientes.

Lembramos que segundo informações do síndico, a unidade penhorada, apartamento de cobertura duplex nº 183 com 02 (duas) vagas, 18º pav. inferior e 19º pav. superior, Edifício Santa Marguerita, Bloco C, possui características e distribuição dos ambientes semelhantes, a seguir os fotogramas numerados.



FOTO 1 - Fachada frontal do Condomínio Residencial Riviera Italiana, destaque para a portaria, e a entrada de veículos.

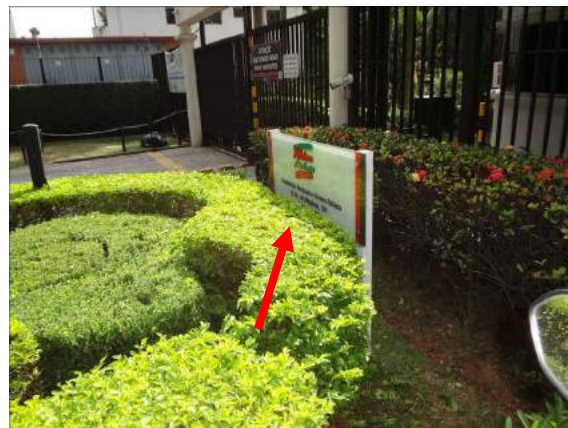


FOTO 2- Portaria social, numeral nº 761, indicado pela seta, Condomínio Residencial Riviera italiana.



FOTO 3- Fachadas das torres e o acesso de veículos.



FOTO 4- Outra vista, das fachadas das 03 (três) torres existentes no condomínio e o acesso de veículos.



FOTO 5- Rampa de circulação de veículos em direção ao logradouro.



FOTO 6- Rampa de circulação de veículos em direção ao logradouro, a seta indica a Portaria Social.



FOTO 7- Portaria Social.



FOTO 8- Vista do Bloco C.



FOTO 9- Outra vista do Bloco C.



FOTO 10- Quadra Poliesportiva.



FOTO 12- Campo de futebol Society, com grama sintética.



FOTO 13- Outra vista do Campo de futebol Society, com grama sintética.



FOTO 14- Piscina adulto e infantil.



FOTO 15- Outra vista Piscina adulto e infantil.



FOTO 16- Playground.



FOTO 17- Churrasqueiras, 03 (três) unidades e Playground.



FOTO 18- Churrasqueiras, 03 (três) unidades independentes.



FOTO 19- Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 20- Bar do Salão de Festas, Bloco A.

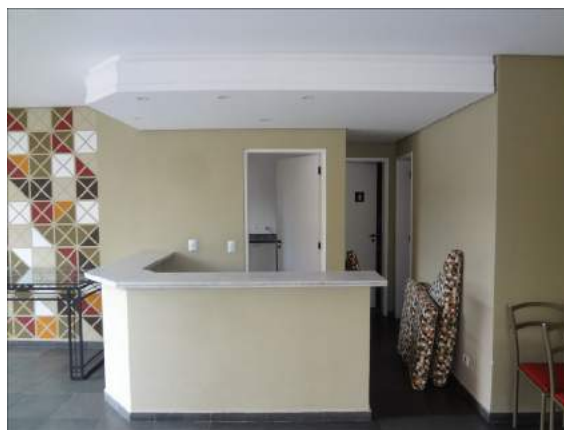


FOTO 21- Bar do Salão de Festas e acesso a Cozinha e aos Sanitários, Bloco A.



FOTO 22- Cozinha do Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 23- Sanitário Masculino do Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 24- Sanitário Feminino do Salão de Festas, Bloco A.



FOTO 25- Salão de Jogos adulto, Bloco B.



FOTO 26- Salão de Jogos adulto, Bloco B.



FOTO 27- Entrada da Brinquedoteca.



FOTO 28- Outra vista da Brinquedoteca, Bloco C.



FOTO 29- Outra vista da Brinquedoteca, Bloco C.



FOTO 30- Outra vista da Brinquedoteca, Bloco C.



FOTO 31- Entrada do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 32- Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 33- Hall de acesso aos sanitários e a Cozinha do Salão de Festas, Bloco C.

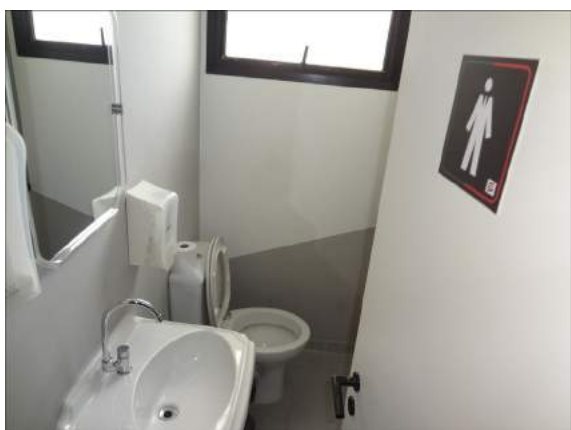


FOTO 34- Sanitário Masculino do Salão de Festas, Bloco C.

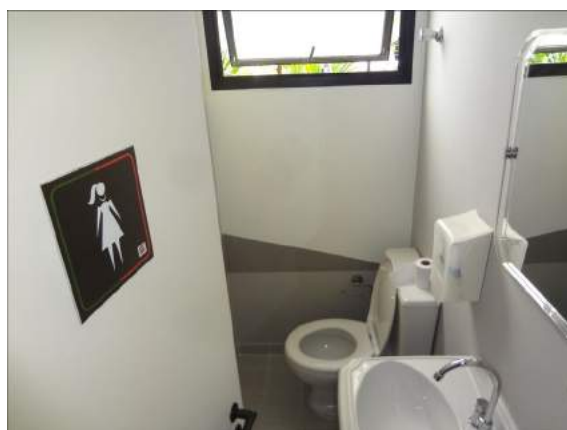


FOTO 35- Sanitário Feminino do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 36- Cozinha do Salão de Festas, Bloco C.



FOTO 37- Escada de acesso: Sala do Gerador a esquerda, Academia ao fundo e Salão de Jogos Infanto Juvenil a direita.



FOTO 38- Entrada da Academia.



FOTO 39- Outra vista da Academia.



FOTO 40- Outra vista da Academia.

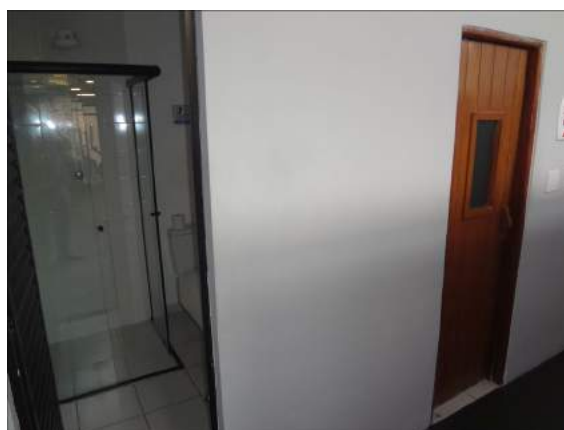


FOTO 41- Sanitário Masculino e porta da Sauna seca.



FOTO 42- Sanitário Masculino.



FOTO 43- Sauna seca.

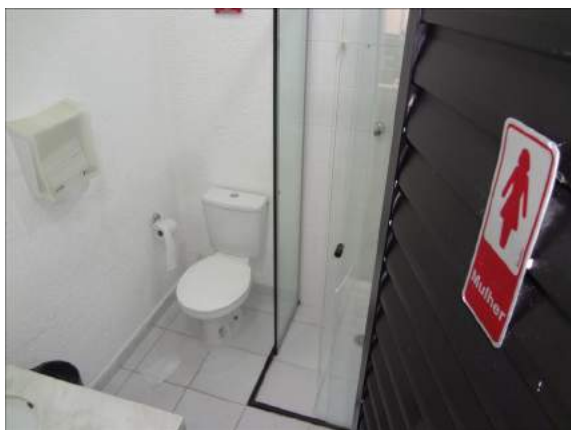


FOTO 44- Sanitário Feminino.



FOTO 45- Salão de Jogos infanto juvenil.



FOTO 46- Salão de Jogos infanto juvenil.



FOTO 47- Sala do Gerador.



FOTO 48- Vista da entrada do Bloco C, acesso ao apartamento 183, penhorado.

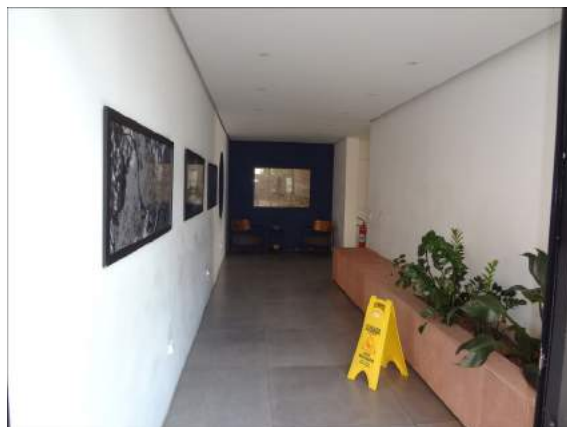


FOTO 49- Corredor de acesso aos elevadores do Bloco C.



FOTO 50- Elevadores do Bloco C.

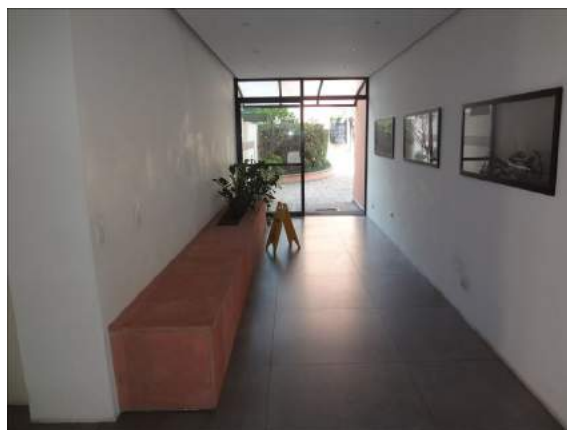


FOTO 51- Corredor de acesso ao pátio.

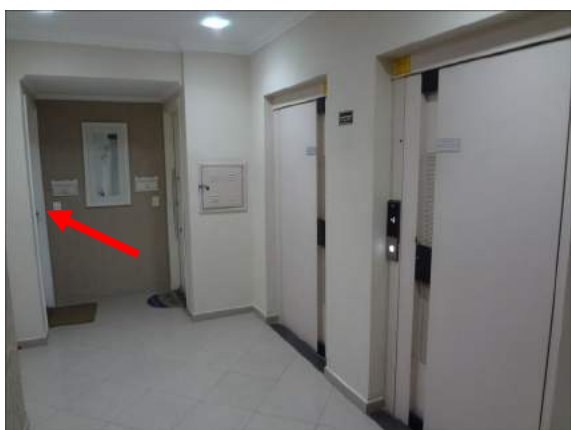


FOTO 52- Hall dos elevadores no 18º pavimento. Destaque para a porta do apartamento 183, penhorado, indicado pela seta.



FOTO 53- Outra vista do hall dos elevadores no 18º pavimento. Destaque para a porta do apartamento 183, penhorado, indicado pela seta.



FOTO 54- Porta do apartamento 183, penhorado. Destaque para o numeral da unidade.



FOTO 55- Piscina, deck em madeira e a pia com churrasqueira, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 56- Piscina, deck em madeira e a pia da churrasqueira, do apartamento 183, penhorado.

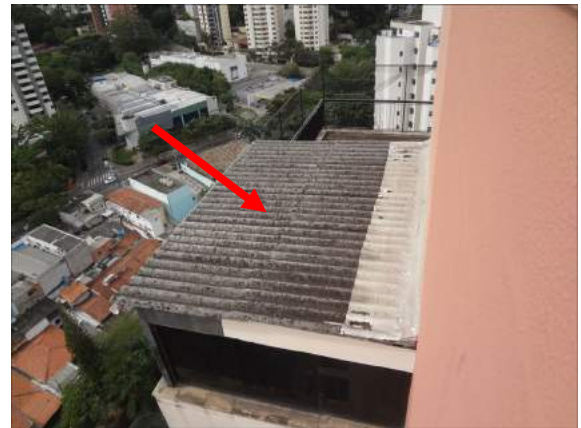


FOTO 57- Cobertura em telhas, da Sala ampliada do apartamento 183, penhorado.



FOTO 58- Outra vista da Cobertura em telhas, da Sala ampliada do apartamento 183, penhorado.



FOTO 59- Porta de acesso ao 1º subsolo, onde estão as 02 (duas) vagas determinadas do apartamento 183, penhorado.



FOTO 59- 1ª Vaga - n° 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 60- 1ª Vaga – Detalhe do n° 183 C, do apartamento 183, penhorado.

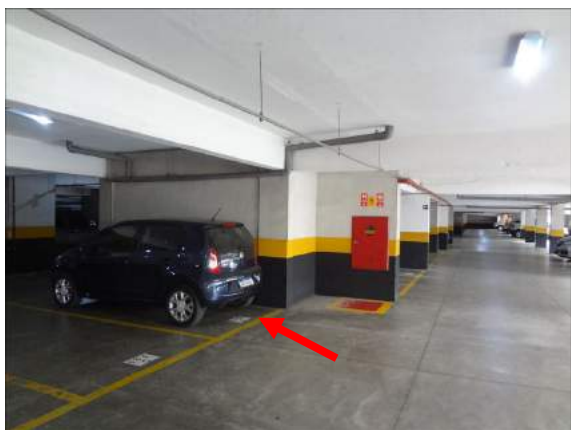


FOTO 61- 2ª Vaga - n° 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 62- 2ª Vaga – Detalhe do n° 183 C, do apartamento 183, penhorado.



FOTO 63- Numeral no 18º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

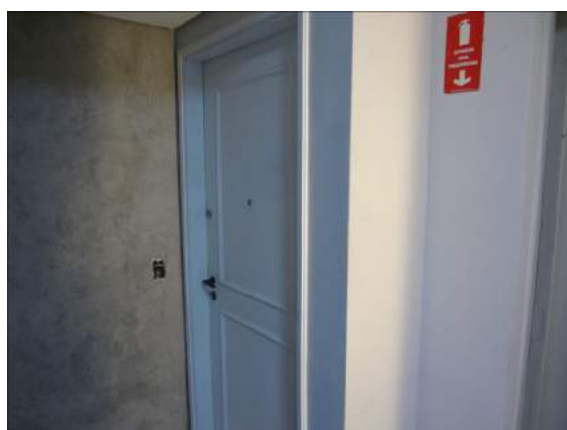


FOTO 64- Porta entrada, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

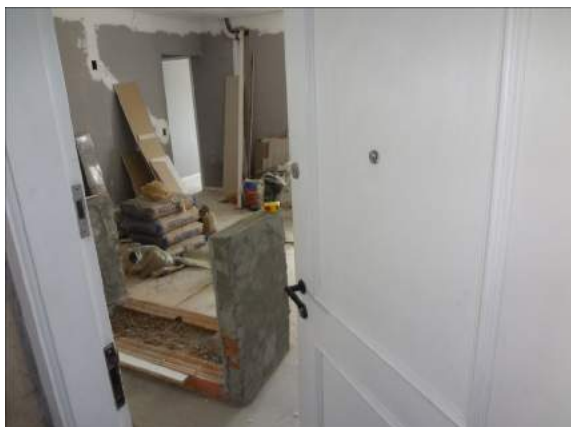


FOTO 65- Sala, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 66- Cozinha e ao fundo a Área de Serviço, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 67- Área de Serviço e WC, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

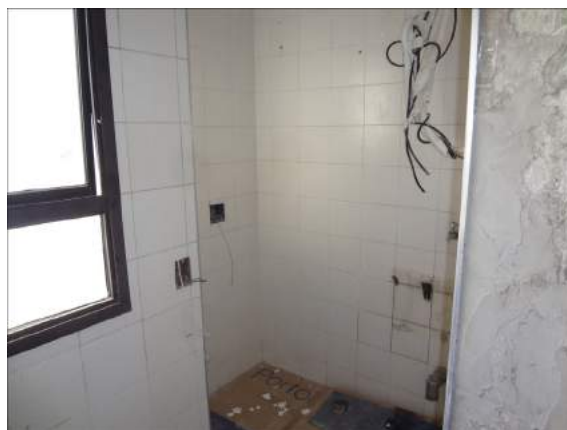


FOTO 68- WC, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 69- Sala e ao fundo da Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

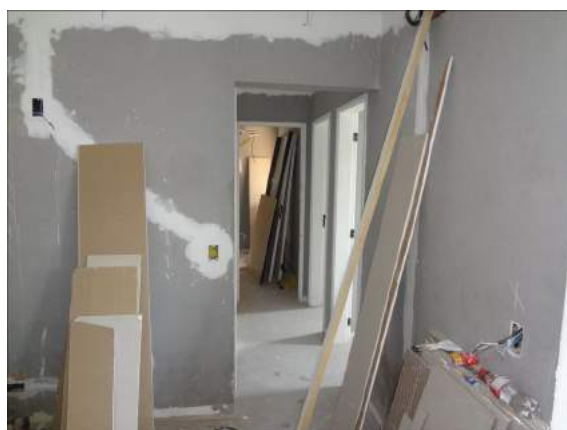


FOTO 70- Sala e Corredor, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

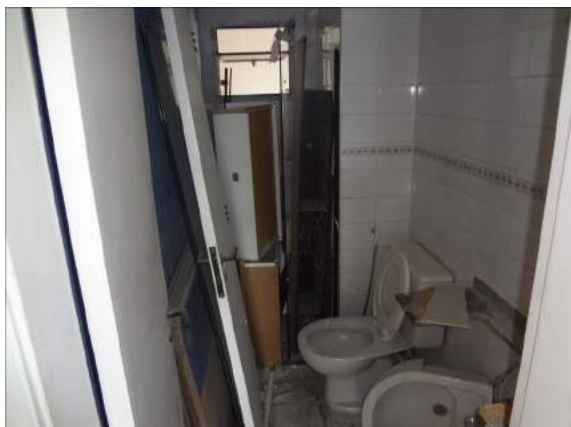


FOTO 71- Banheiro Social, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

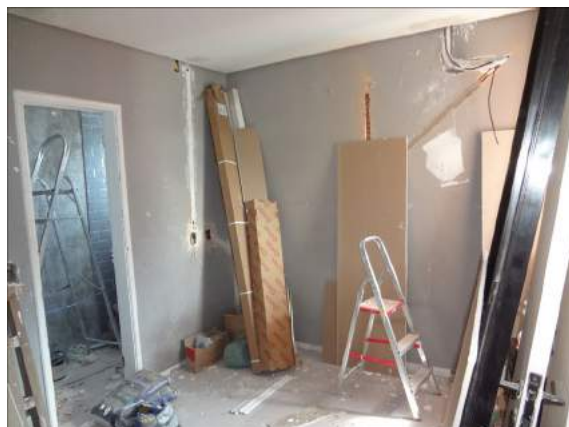


FOTO 72- Suíte e Banheiro, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

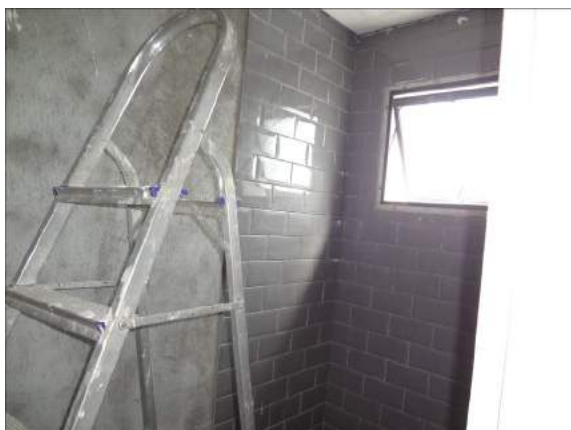


FOTO 73- Banheiro da Suíte, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 74- Corredor, a esquerda temos o Dormitório 1 e 2, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 75- Dormitório 1, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 76- Dormitório 2, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 77- Sala, Varanda e a escada para o 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 78- Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

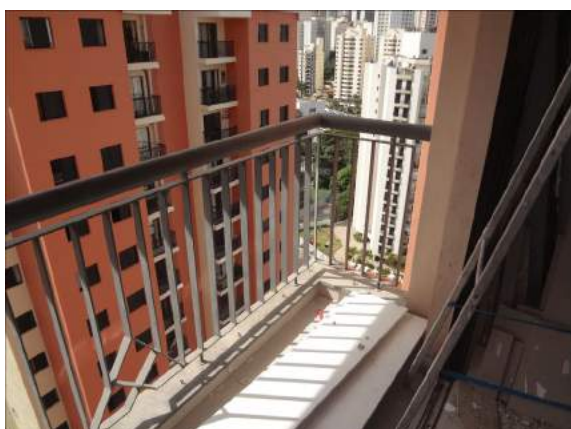


FOTO 79- Outra vista da Varanda, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

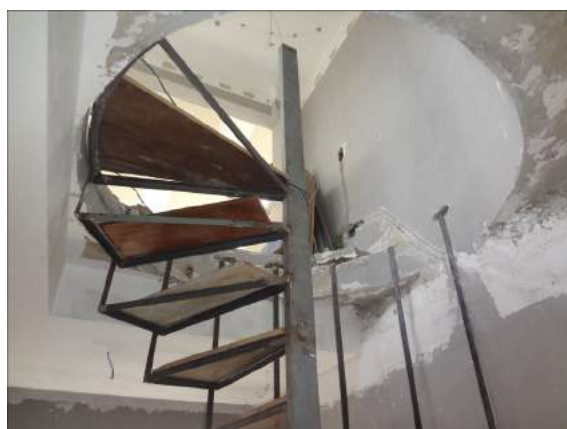


FOTO 80- Escada de acesso ao 19º pav, apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 81- Escada vista do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.

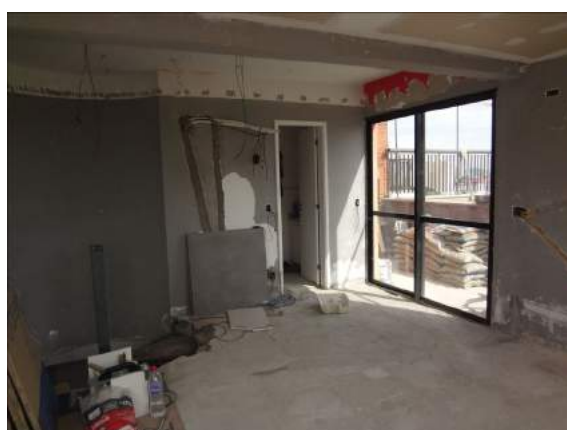


FOTO 82- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário. Destaque para a porta do Banheiro e a porta para o terraço.



FOTO 83- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **vermelha** = largura), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

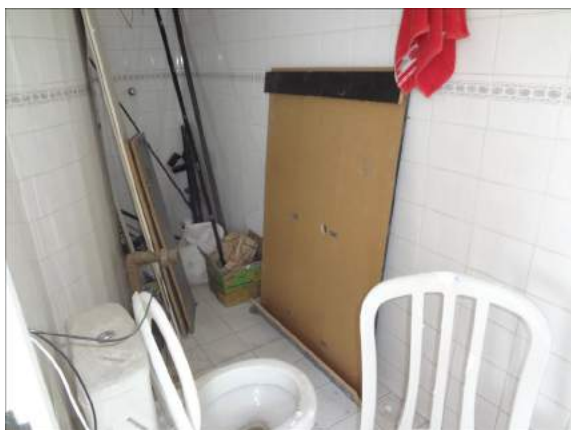


FOTO 85- Banheiro no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 87- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

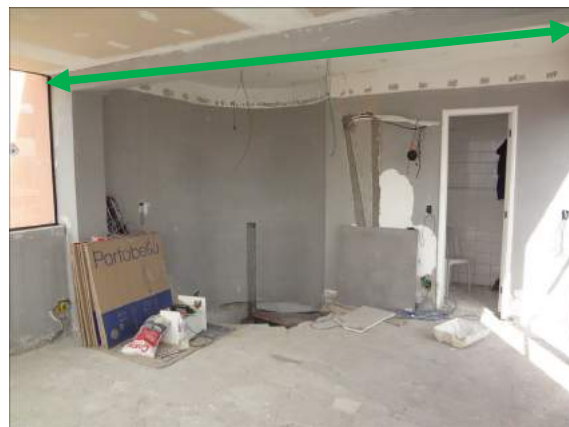


FOTO 84- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.



FOTO 86- Sala no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado. Ampliação (linha **verde** = comprimento), idêntica ao apartamento 183 – Bloco C, penhorado.

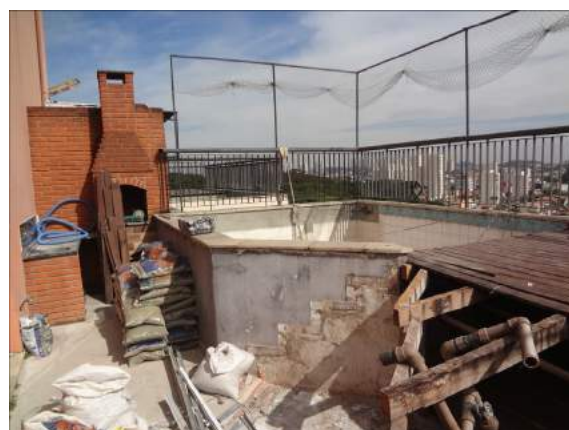


FOTO 88- Churrasqueira, do Terraço no 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 89- Churrasqueira, Piscina e Deck no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 90- Piscina no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 91- Deck no Terraço do 19º pav., apartamento 184 – Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 92- 1ª e 2ª Vaga - nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.

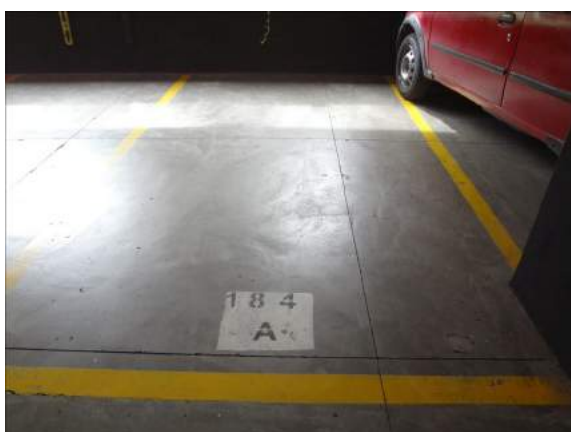


FOTO 93- 1ª Vaga – Detalhe do nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.



FOTO 94- 2ª Vaga – Detalhe do nº 184 A, do apartamento 184 Bloco A, vistoriado por este signatário.

5. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 183, BI C - PENHORADO.

Adotamos os critérios avaliatórios das Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com as adequações necessárias para o caso em tela, utilizamos o consagrado programa Geoavaliar, com os cálculos, a seguir:



5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.

Elemento nº 1.

																															
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																															
DADOS DA FICHA 1																															
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024																															
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024																															
SETOR : 171	QUADRA : 258																														
ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																														
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																															
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Migliano																															
NÚMERO : 761																															
COMP. : AP. 102, Bloco B	BAIRRO : Jardim Cabore																														
CIDADE : SAO PAULO - SP																															
CEP : 05711-001	UF : SP																														
DADOS DA REGIÃO																															
MELHORAMENTOS :																															
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																															
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO																															
DADOS DO TERRENO																															
ÁREA (Ar) M² :	8.201,00																														
TESTADA - (ct) m :	16,35																														
PROF. EQUIV. (Pe) :	501,59																														
ACESSIBILIDADE :	Direta																														
FORMATO :	Irregular																														
ESQUINA :	Não																														
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%																														
CONSISTÊNCIA :	seco																														
DADOS DO APARTAMENTO																															
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento																															
ESTADO : Reformado																															
FACE : Norte																															
CARACTERÍSTICAS																															
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.																															
COEF. PADRÃO : 1,926																															
CONSERVAÇÃO : c - regular																															
COEF. DEP. (K) :	0,713																														
IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,46																														
TAXA : 100,00	VAGAS COB. : 2																														
VAGAS DESCOB. : 0																															
DIMENSÕES																															
A. PRIVATIVA M² :	75,00																														
ÁREA COMUM M² :	87,00																														
GARAGEM M² :	0,00																														
TOTAL M² :	162,00																														
EDIFÍCIO																															
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1																														
W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0																														
PISCINA : 3	SALÃO DE FESTAS : 2																														
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1																														
SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 4																														
SUB-SOLOS : 2																															
FATORES ADICIONAIS																															
ADICIONAL 01 :	1,00																														
ADICIONAL 02 :	1,00																														
ADICIONAL 03 :	1,00																														
ADICIONAL 04 :	1,00																														
ADICIONAL 05 :	1,00																														
ADICIONAL 06 :	1,00																														
DADOS DA TRANSAÇÃO																															
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00																														
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																															
IMOBILIÁRIA :	Corretor																														
CONTATO :	Sr. Jamil																														
TELEFONE : (11)-998292036																															
OBSERVAÇÃO :																															
APTO. 102 - 10º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.																															
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																															
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>VALOR UNITÁRIO : 6.360,00</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>VARIAÇÃO : 1.0000</td></tr></tbody></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00			VALOR UNITÁRIO : 6.360,00			HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00			VARIAÇÃO : 1.0000
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																													
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																													
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00																													
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																													
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																													
		FT ADICIONAL 05 : 0,00																													
		FT ADICIONAL 06 : 0,00																													
		VALOR UNITÁRIO : 6.360,00																													
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.360,00																													
		VARIAÇÃO : 1.0000																													

Elemento nº 2.

																						
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																						
DADOS DA FICHA 2																						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024																						
SETOR : 171	QUADRA : 258																					
ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024																					
CHAVE GEOGRÁFICA :																						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																						
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Miglino																						
COMP. : AP. 144, Bloco A	NÚMERO : 761																					
BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP																					
CEP : 05711-001	UF : SP																					
DADOS DA REGIÃO																						
MELHORAMENTOS :																						
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO																					
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																					
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO																					
DADOS DO TERRENO																						
ÁREA (Ar) M² :	8.201,00																					
TESTADA - (ct) m :	16,35																					
PROF. EQUIV. (Pe) :	501,59																					
ACESSIBILIDADE :	Direta																					
FORMATO :	Irregular																					
ESQUINA :	Não																					
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%																					
CONSISTÊNCIA :	seco																					
DADOS DO APARTAMENTO																						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento																					
ESTADO :	Reformado																					
FACE :	Norte																					
CARACTERÍSTICAS																						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.																					
COEF. PADRÃO :	1,926																					
CONSERVAÇÃO :	c - regular																					
COEF. DEP. (k) :	0,713																					
IDADE :	28 anos																					
FRAÇÃO :	0,46																					
TAXA :	100,00																					
VAGAS COB. :	2																					
VAGAS DESCOB. :	0																					
DIMENSÕES																						
A. PRIVATIVA M² :	75,00																					
ÁREA COMUM M² :	87,00																					
GARAGEM M² :	0,00																					
TOTAL M² :	162,00																					
EDIFÍCIO																						
DORMITÓRIOS :	3																					
SUÍTES :	1																					
W.C. :	1																					
QUARTO EMPREGADAS :	0																					
PISCINA :	3																					
SALÃO DE FESTAS :	2																					
ELEVADORES :	2																					
PLAYGROUND :	1																					
SUPERIORES :	18																					
APTO/ANDAR :	4																					
SUB-SOLOS :	2																					
FATORES ADICIONAIS																						
ADICIONAL 01 :	1,00																					
ADICIONAL 02 :	1,00																					
ADICIONAL 03 :	1,00																					
ADICIONAL 04 :	1,00																					
ADICIONAL 05 :	1,00																					
ADICIONAL 06 :	1,00																					
DADOS DA TRANSAÇÃO																						
NATUREZA :	Oferta																					
VALOR VENDA (R\$) :	590.000,00																					
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00																					
IMOBILIÁRIA :	Corretor																					
CONTATO :	Sr. Jamil																					
TELEFONE :	(11)-998292036																					
OBSERVAÇÃO :																						
APTO. 144, 14º ANDAR, BLOCO A - EDIFÍCIO PORTO FINO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.																						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																						
<table><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																				
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00																				
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																				
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																				
		FT ADICIONAL 05 : 0,00																				
		FT ADICIONAL 06 : 0,00																				
VALOR UNITÁRIO : 7.080,00																						
HOMOGENEIZAÇÃO : 7.080,00																						
VARIAÇÃO : 1,0000																						

Elemento nº 3.

																						
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																						
DADOS DA FICHA 3																						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024																						
SETOR : 171	QUADRA : 258																					
ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024																					
CHAVE GEOGRÁFICA :																						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																						
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Migliano																						
COMP. : AP. 114, Bloco B	NÚMERO : 761																					
BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP																					
CEP : 05711-001	UF : SP																					
DADOS DA REGIÃO																						
MELHORAMENTOS :																						
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																						
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO																						
DADOS DO TERRENO																						
ÁREA (Ar) M²:	8.201,00																					
TESTADA - (cf) m:	16,35																					
PROF. EQUIV. (Pe):	501,59																					
ACESSIBILIDADE:	Direta																					
FORMATO:	Irregular																					
ESQUINA:	Não																					
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%																					
CONSISTÊNCIA:	seco																					
DADOS DO APARTAMENTO																						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento																					
ESTADO:	Reformado																					
FACE:	Norte																					
CARACTERÍSTICAS																						
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.																					
COEF. PADRÃO:	1,926																					
CONSERVAÇÃO:	c - regular																					
COEF. DEP. (k):	0,713																					
IDADE:	28 anos																					
FRAÇÃO:	0,46																					
TAXA:	100,00																					
VAGAS COB.:	2																					
VAGAS DESCOB.:	0																					
DIMENSÕES																						
A. PRIVATIVA M²:	75,00																					
ÁREA COMUM M²:	87,00																					
GARAGEM M²:	0,00																					
TOTAL M²:	162,00																					
EDIFÍCIO																						
DORMITÓRIOS:	3																					
SUÍTES:	1																					
W.C.:	1																					
QUARTO EMPREGADAS:	0																					
PISCINA:	3																					
SALÃO DE FESTAS:	2																					
ELEVADORES:	2																					
PLAYGROUND:	1																					
SUPERIORES:	18																					
APTO/ANDAR:	4																					
SUB-SOLOS:	2																					
FATORES ADICIONAIS																						
ADICIONAL 01:	1,00																					
ADICIONAL 02:	1,00																					
ADICIONAL 03:	1,00																					
ADICIONAL 04:	1,00																					
ADICIONAL 05:	1,00																					
ADICIONAL 06:	1,00																					
DADOS DA TRANSAÇÃO																						
NATUREZA:	Transação																					
VALOR VENDA (R\$):	520.000,00																					
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																					
IMOBILIÁRIA:	Corretor																					
CONTATO:	Sr. Jamil																					
TELEFONE : (11)-998292036																						
OBSERVAÇÃO:																						
APTO. 114 - 11º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.																						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																						
<table><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																				
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00																				
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																				
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																				
		FT ADICIONAL 05 : 0,00																				
		FT ADICIONAL 06 : 0,00																				
VALOR UNITÁRIO : 6.933,33																						
HOMOGENEIZAÇÃO : 6.933,33																						
VARIAÇÃO : 1,0000																						

Elemento nº 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/06/2024			
SETOR : 171	QUADRA : 258	ÍNDICE DO LOCAL : 1.068,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Dr. Luiz Miglano		NÚMERO : 761			
COMP. : AP. 42. Bloco B	BAIRRO : Jardim Cabore	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05711-001	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	8.201,00	TESTADA - (cf) m:	16,35		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,46		
TAXA :	100,00	VAGAS COB. :	2		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	87,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	162,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	3	SALÃO DE FESTAS :	2		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	4		
SUB-SOLOS :	2				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Corretor:				
CONTATO :	Sr. Eduardo	TELEFONE : (11)-999773733			
OBSERVAÇÃO :					
APTO. 42 - 4º ANDAR, BLOCO B - EDIFÍCIO SAN REMO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.760,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.760,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Os 04 (quatro) elementos, coletados estão no próprio Condomínio Residencial Riviera Italiana



Vista da Portaria do Condomínio Riviera Italiana.



Vista das Torres A, B e C do Condomínio Riviera Italiana.

5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM CABORE - 3 DORM (1 SUÍTE)

DATA : 15/07/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :
Condomínio Residencial Riviera Italiana x Alexandre Ricardo Oliveira Garcia
Processo 0005126-92.2019.8.26.0704 da 1ª Vara Cível - Foro Regional XV - Butantã
Bloco B - Edifício San Remo - Condomínio Residencial Riviera Italiana.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.068,00
☒ Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dr. Luiz Miglino ,761	6.360,00	6.360,00	1,0000
☒ 2	Rua Dr. Luiz Miglino ,761	7.080,00	7.080,00	1,0000
☒ 3	Rua Dr. Luiz Miglino ,761	6.933,33	6.933,33	1,0000
☒ 4	Rua Dr. Luiz Miglino ,761	5.760,00	5.760,00	1,0000



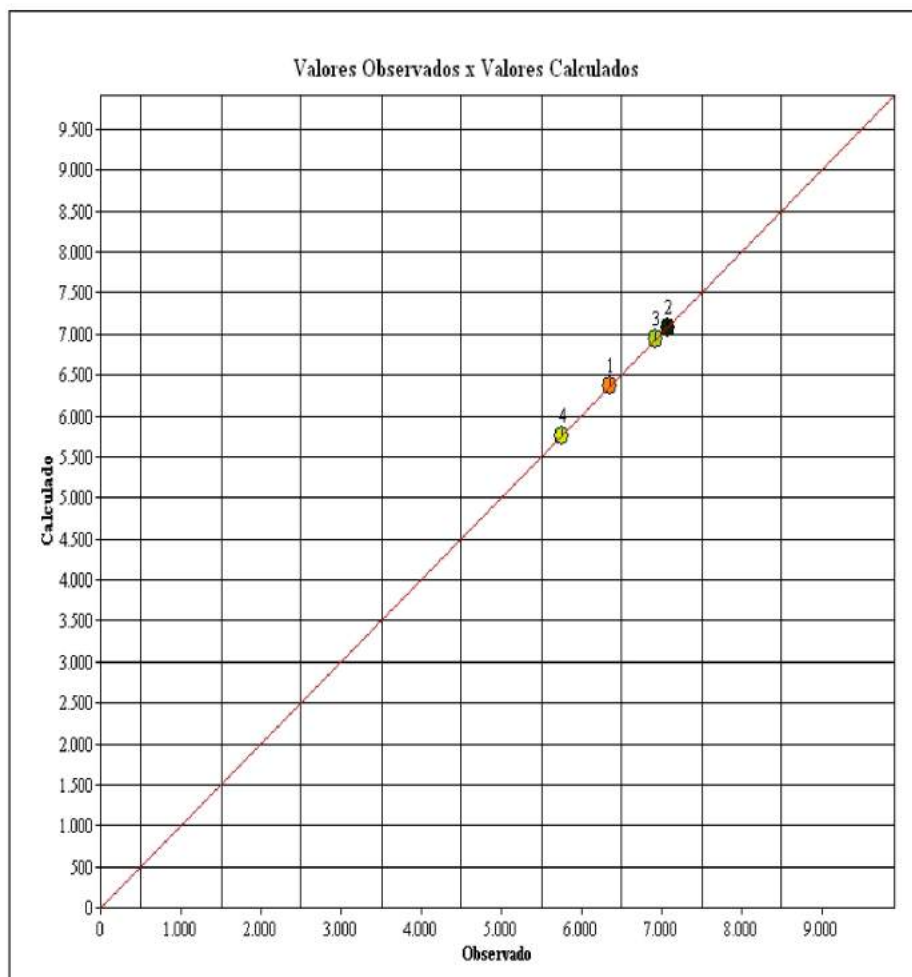
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.360,00	6.360,00
2	7.080,00	7.080,00
3	6.933,33	6.933,33
4	5.760,00	5.760,00



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



5.3. APRESENTAÇÃO DO RESULTADO.




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Doutor Luiz Migliano 761 AP. 183 - Bloco B Jardim Cabore SAO PAULO - Data : 15/07/2024
 Cliente : 0005126-92.2019.8.26.0704 - 1ª V.C.F.R. XV BUTANTÃ
 Área terreno m² : 8.201,00 Edificação m² : 154,44 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.533,33
 Desvio Padrão : 601,92
 - 30% : 4.573,33
 + 30% : 8.493,33
 Coeficiente de Variação : 9,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.533,33
 Desvio Padrão : 601,92
 - 30% : 4.573,33
 + 30% : 8.493,33
 Coeficiente de Variação : 9,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do Imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☐	3 ☒	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☒	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.533,33 VALOR TOTAL (R\$): 1.009.007,49 

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.533,33000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.040,36 INTERVALO MÍNIMO : 6.040,36
 INTERVALO MÁXIMO : 7.026,30 INTERVALO MÁXIMO : 7.026,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.4. VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO.

Assim temos que o valor do APARTAMENTO nº 183 com 02 vagas, corresponde a quantia de R\$1.009.007,49 - base julho de 2.024; conforme apuramos na planilha item 5.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.

6. CONCLUSÃO.

Finalizando temos que o valor do APARTAMENTO nº 183 com 02 vagas, Penhora às fls.266/267 dos autos, corresponde em números redondos de R\$1.009.000,00 (um milhão e nove mil reais) - base julho de 2.024.

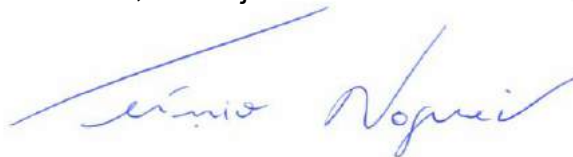
7. QUESITOS.

As partes não formularam quesitos.

8. ENCERRAMENTO.

O presente Laudo de Avaliação contém 34 (trinta e quatro) folhas, todas digitadas em seu anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 15 de julho de 2.024.



Plínio Luiz Nogueira
Arquiteto e Urbanista
CAU A90885-1
Perito Judicial nomeado

plinionogueira.pericias@gmail.com