



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO**

Autos: 0005020-80.2019.8.26.0268

Requerente: Marcio Alexandre Moreira

Requerido: Isabel Maria Fraga Real

Fabício da Silva Machado, RG 41.326.501.8, Perito Judicial, nomeado perito nos autos do processo em referência, vem apresentar a V. Exa. os resultados e conclusões de seu trabalho, consubstanciados no presente e requerer ainda a liberação dos honorários periciais.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que ainda se fizerem necessário.

Atenciosamente,

Fabício da Silva Machado
PERITO JUDICIAL

2023



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

Laudo Pericial

Apresentação do Perito

Fabrício da Silva Machado

Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens Imóveis – Direito Maior (2021)

Gestão, Auditoria, Perícia e Licenciamento Ambiental – FacuMinas (2023)

Gestão em Recursos Humanos – Faculdade Anhanguera Limeira (2012)

Técnico em Segurança do Trabalho – Senac Limeira (2023)

Técnico Administração de Empresas – ETEC Trajano Camargo (2009)

Técnico Qualidade – Procotil Educacional (2020)

Analista Administrativo/Qualidade,

Perito Grafotécnico

Documentoscopia

Avaliador de Bens Móveis

Investigador de Usucapião

<http://www.linkedin.com/in/fabrício-machado-49824418>

Telefone: (19) 99237-6166

E-mail: peritofamachado@hotmail.com

Instagram: @peritofabriciomachado



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

Origem do Processo

Autos: 0005020-80.2019.8.26.0268

Requerente: Marcio Alexandre Moreira

Requerido: Isabel Maria Fraga Real

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel
(Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)

Imóvel Avaliando: APARTAMENTO nº 44 localizado no 4º andar do bloco 11, integrante do PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, situado a Estrada do M' Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do Jardim Thomas, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro – São Paulo – SP.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista.

Finalidade: Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença de número 0005020-80.2019.8.26.0268 que tramita na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapequerica da Serra - São Paulo - SP.

Interessado: Exmo. Juiz da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapequerica da Serra - São Paulo - SP.

Valor da Avaliação - venda à vista: Apartamento 44 / Bloco 11: R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)

Limeira, 03 de novembro de 2023



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

ÍNDICE

1. Apresentação	5
2. Premissas	6
3. Metodologia Utilizada	6
4. Referências Normativas	8
5. Imóvel Avaliando	8
6. Vistoria	9
7. Contexto Urbano	10
8. Análise Mercadológica	11
9. Pesquisa de Mercado	11
10. Fatores de Correção	12
11. Tratamento de Dados	12
12. Determinação do Valor	13
13. Avaliação	13
14. Ficha de Vistoria	14
15. Declaração de Diligência	15
16. Localização	16
17. Relatório Fotográfico	18
18. Elementos Comparativos	27
19. Encerramento	29



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 260.426, em Processo Judicial de número 0005020-80.2019.8.26.0268.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perito Avaliador de Imóveis, profissional Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens Imóveis.

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.*

Desta forma, o Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

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 quaisquer ônus ou comprometimentos, 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.

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 e de boa fé.

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.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, sendo este o caso do presente estudo, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

Complementarmente, e 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.

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 ele esteja integrado.

O Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens 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.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

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, 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 Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens 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 Estrada do M' Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do Jardim Thomas, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro – São Paulo – SP, registrados sob a matrícula de nº 260.426 (11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

“O APARTAMENTO nº 44 localizado no 4º andar do bloco 11, integrante do PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, situado a Estrada do M' Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do Jardim Thomas, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro – São Paulo – SP, com a área útil de 45,2275 m2 e a área comum de



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

9,13096m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda e estacionamento de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 54,35846m², correspondendo-lhe no terreno condominial, uma fração ideal de 0,10288% e, nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,7777%.

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos principais (págs. 59-62).

Obs.: Para efeito de avaliação, será utilizada a área útil informada na matrícula do imóvel de 54,35846m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

6. VISTORIA

O imóvel apartamento nº 44 e a vaga na garagem coletiva, foram examinados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da inspeção, considerando-se o imóvel como um todo, acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade.

A diligência foi realizada no dia 21/10/2023 iniciando às 12h. Na data e hora da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado e fechado, por intermédio do síndico do condomínio Sr. Orival Cezário Magalhães nos foi informado que a Administração do condomínio não tem a chave nem a guarda da mesma para acesso ao apartamento nº 44 / bloco 11, a declaração do condomínio consta no item 15 deste trabalho para conhecimento do Douto Juízo.

As partes Exequente e Executada não acompanharam a diligência agendada.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão construtivo Médio, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 29



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

anos. Seu estado de conservação geral apresenta-se entre **Nova e Regular**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém boa aparência e condições normais de uso, requerendo intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Sobre o terreno, situa-se o Parque Residencial M' Boi Mirim, composto por 9 torres semelhantes e independentes, as unidades vão de 45 m² a 55 m² com 1 e 3 dormitórios e 1 vaga, cada andar servido por elevadores e escada de emergência, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo, 8 pavimentos elevados e garagem para autos no pavimento térreo, com lazer.

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO 44: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 44, no 5º pavimento elevado – lateral direita. É composto de 1 entrada social, 1 sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 área de serviços e 1 banheiro.

O Relatório Fotográfico do imóvel e o relatório de Vistoria encontram-se no item 17 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

O bairro Jardim Regina e Thomas ficam localizados na zona sul do município de São Paulo, próximo aos bairros Jardim São Luís, Jardim Ângela, Jardim Vaz de Lima entre outros demais bairros localizados no subdistrito.

A Estrada do M'Boi Mirim é uma via estrutural caracterizada como uma grande avenida, liga o início do distrito do Jardim São Luís até o final do distrito de Jardim Ângela, numa extensão de mais de 16 quilômetros.

A estrada tem o nome de M'Boi Mirim, por cruzar o rio Embu-mirim (antigo M'Boi Mirim, que também deu nome à região), próximo à divisa com Itapeceira da Serra.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

No decorrer da estrada predominam o variado e extenso comércio popular, pequenos empreendedores individuais, o Hospital Dr. Moysés Deutsch (popularmente conhecido como Hospital M'Boi Mirim), os terminais de ônibus Terminal Jardim Ângela e Terminal Guarapiranga além de muitas residências.

Visando diminuir os congestionamentos foi construída a Avenida Luís Gushiken paralela a um trecho da M'boi Mirim.

O imóvel está construído em local onde o uso é predominantemente em Zoneamento definido como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) conforme da lei municipal 16.402/16 (Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo na Cidade de São Paulo).

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel avaliando situa-se em região populosa, sendo que apesar do cenário de crise mundial apresentada no contexto atual, da grande oferta de imóveis semelhantes, a procura por imóveis dessa natureza segue bem ativa, podendo-se atribuir ao mesmo uma boa liquidez.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, idade aparente, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, em um número suficiente para estabelecer o valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no item 18:

Nrº	Bairro	Área Útil / m2	Valor de Venda	R\$ / m2
1	Jardim Thomas	51	R\$ 290.000,00	R\$ 5.686,27
2	Jardim Regina	54	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63
3	Jardim Thomas	50	R\$ 265.000,00	R\$ 5.300,00
4	Jardim Ângela	50	R\$ 260.000,00	R\$ 5.200,00
5	Jardim das Flores	50	R\$ 260.000,00	R\$ 5.200,00

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 Idade, Conservação e Padrão: Todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes à idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo comparados ao avaliando, não sendo necessário aplicar tais fatores.

Fator Andar: Com o intuito de dirimir as diferenças verificadas nos andares dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, adotou-se o fator andar, de acordo com variações verificadas no mercado.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	R\$ / m2	F.O.	R\$ / m2 Tratado
1	R\$ 5.686,27	0,9	R\$ 5.685,37
2	R\$ 4.629,63	0,9	R\$ 4.628,73
3	R\$ 5.300,00	0,9	R\$ 5.299,10
4	R\$ 5.200,00	0,9	R\$ 5.199,10
5	R\$ 5.200,00	0,9	R\$ 5.199,10

A média simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 5 elementos de referência em R\$ 5.202,28/ m².



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para a presente avaliação, considerando-se o apartamento de matrícula nº 260.426, obtemos o seguinte cálculo:

- Imóvel avaliando (apartamento nº 44) = Área útil X Valor médio tratado do m²

Portanto:

54,35846 m² (área útil)

X R\$ 5.202,28 / m² (média tratada)

= R\$ 282.787,92 ou R\$ 280.000,00 por arredondamento de mercado.

13. AVALIAÇÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário locais, além da análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado do Despachante Imobiliário e Regularizador de Bens Imóveis, levando em consideração as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista** do imóvel objeto deste trabalho é de:

Casa: R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)
(Data Base: outubro / 2023)

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

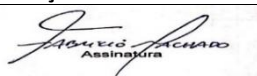
Obs.: O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno de 10% para mais ou para menos (+10% ou -10%), considerado como sendo para negociações diretas entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

14. FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO			
Endereço: Estrada do M'Boi Mirim, nº 298			
Bairro: Jardim Regina	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo	CEP: 04905-002
TIPO DE IMÓVEL			
<input type="checkbox"/> Terreno (lote)		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	
<input type="checkbox"/> Terreno (gleba)		<input type="checkbox"/> Casa	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):		<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	
		<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO			
<input type="checkbox"/> Condomínio de casas		<input type="checkbox"/> Conjunto Habitacional (casas)	
<input type="checkbox"/> Edifício de Escritórios		<input checked="" type="checkbox"/> Prédio de Apartamentos	
		<input type="checkbox"/> Outro (especifique):	
USO DO IMÓVEL			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial		<input type="checkbox"/> Comercial	
<input type="checkbox"/> Institucional		<input type="checkbox"/> Industrial	
		<input type="checkbox"/> Misto (especifique):	
IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL			
Idade (anos): 29 anos		Vida útil estimado (anos): 60 anos	
MATRÍCULA DO IMÓVEL			
Nº Matrícula: 260.426 Cartório de Registro: 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP			
ÁREAS DO IMÓVEL			
Área Total: 54,35846 m²			
INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água		<input checked="" type="checkbox"/> Energia	
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto		<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo		<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	
		<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	
		<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público	
		<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plana		<input type="checkbox"/> Ondulada	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique): Nos fundos tem um barranco de aproximadamente 9 metros		<input type="checkbox"/> Aclive	
		<input type="checkbox"/> Declive	
Forma: <input checked="" type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Irregular	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		<input type="checkbox"/> Poligonal	
		<input type="checkbox"/> Triangular	
Orientação: <input type="checkbox"/> Norte		<input checked="" type="checkbox"/> Sul	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		<input type="checkbox"/> Leste	
		<input type="checkbox"/> Oeste	
Solo: <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso		<input type="checkbox"/> Argiloso	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		<input type="checkbox"/> Rochoso	
		<input type="checkbox"/> Alagadiço	
Vegetação: <input checked="" type="checkbox"/> Mato		<input type="checkbox"/> Pomar	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		<input type="checkbox"/> Pasto	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma	
Proteção: <input checked="" type="checkbox"/> Muro		<input type="checkbox"/> Cerca Elétrica	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		<input type="checkbox"/> Divisa	
		<input type="checkbox"/> Nenhuma	
Situação: <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina	
		<input type="checkbox"/> Três Frentes	
		<input type="checkbox"/> Outra	
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
Padrão Construtivo:			
<input type="checkbox"/> Simples			
<input checked="" type="checkbox"/> Médio			
<input type="checkbox"/> Superior			
<input type="checkbox"/> Fino			
Estado de Conservação:			
<input type="checkbox"/> Nova			
<input checked="" type="checkbox"/> Entre nova e regular			
<input type="checkbox"/> Regular			
<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples			
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples			
<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes			
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes			
<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor			
Observações: Apartamento nº 44, bloco 11, com luz e gás individuais, sendo água inclusa na taxa condominial; todos os apartamentos do bloco 11 tem a mesma medida (45 m²), o bloco 11 tem uma vaga de veículo por apartamento totalizando 22 vagas de forma rotativa; o condomínio detém uma área verde, com área de lazer contemplando quadras poliesportivas e playground para as crianças. O acesso ao apartamento é por meio de elevadores e escadas; com saída de emergência e extintores. Por todo condomínio existe acessibilidade para PCD.			
Data: 21 /10/2023		Identificação: Jozivan Cruz	
		Fonte: Visita Presencial "In Loco"	



 Assinatura

Assinatura do Responsável




FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

15. DECLARAÇÃO DE COMPARECIMENTO A DILIGÊNCIA PERICIAL



Condomínio Parque Residencial *M'Boi Mirim*

ESTRADA DO M' BOI MIRIM, 2298, VILA REMO – SÃO PAULO – CEP: 04905-002 – FONE/FAX – (11) 5891-8344/ (11) 5894-7605
 SITE: www.condominiombolmirim.com.br E-MAIL: adm@condominiombolmirim.com.br
 CNPJ (MF): 96.535.984/0001-84

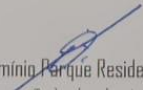


Declaração

Ref. Processo: 0005020-80.2019.8.0268

Declaramos para os devidos fins, na pessoa do síndico Sr. Orival, que a administração do Condomínio Parque Residencial *M'Boi Mirim*, recebeu na data deste documento o Advogado Jozivan da Cruz Vieira, OAB 441433, representante do perito nomeado pela justiça, Sr. Fabrício da Silva Machado, informando que a sua presença referia a uma avaliação de imóvel, unidade 44, bloco 11, vez que na decisão do juízo apresentada não consta nem bloco, nem número do apartamento. Ocasião que fora informado que a administração **NÃO tem a(s) chave(s) nem a guarda desta(s) para o acesso a unidade**, portanto demandará também a presença de um profissional (chaveiro) tendo em vista que a unidade encontra-se fechada.

São Paulo, 21 de outubro de 2023.

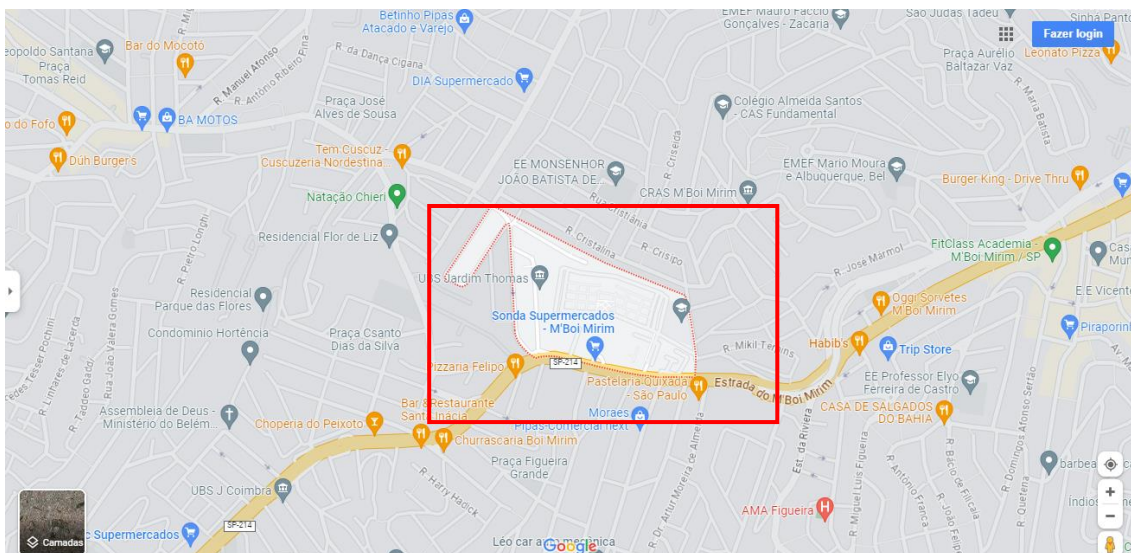

 Condomínio Parque Residencial *M'Boi Mirim*
 Administração



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

16. LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM DE SATÉLITE





FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

LOCALIZAÇÃO POR STREET VIEW



LOCALIZAÇÃO POR STREET VIEW





FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Entrada do Condomínio



Entrada do Condomínio



Placa de identificação do Condomínio



Administração do Condomínio



Administração do Condomínio



Rampa de acesso ao Condomínio



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Catraca de acesso ao Condomínio



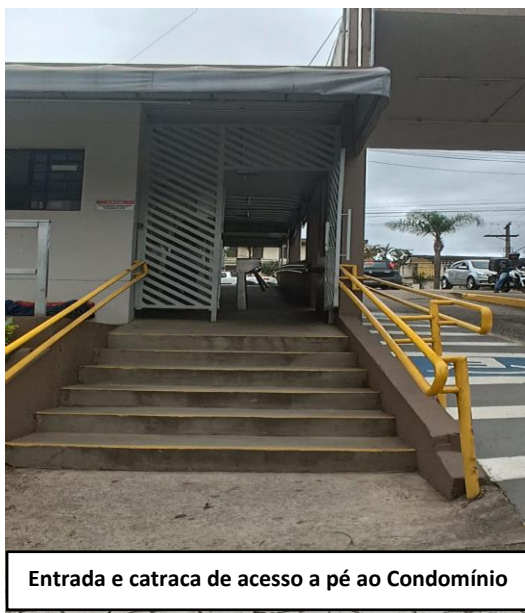
Rampa de acesso ao Condomínio



Cancela para acesso de automóveis ao Condomínio



Cancela para acesso de automóveis ao Condomínio



Entrada e catraca de acesso a pé ao Condomínio



Entrada e acesso a pé ao Condomínio



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Entrada e acesso a pé ao Condomínio



Entrada e acesso a pé ao Condomínio



Quadra Poliesportiva



Quadra Poliesportiva



Quadra Poliesportiva



Quadra Poliesportiva



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Quadra Poliesportiva



Playground



Estacionamento



Área Verde



Corredor de acesso entre blocos



Saída de Emergência do bloco



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL



Porta de acesso ao apartamento nº 44 / bloco 11



Sistema de Câmera de Monitoramento



Painel de comando do Elevador



Elevador



Acesso de saída do bloco



Sistema de Combate a incêndio



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL



Saída de Emergência do bloco



Fachada do Bloco 11



Acesso de Entrada ao Bloco 11



Acesso de Entrada ao Bloco 11



Acesso de Entrada ao Bloco 11



Fachada do Bloco 11



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Fachada do Bloco 11



Corredor de acesso ao Bloco 11



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Rampa de acesso ao Condomínio



Cancela para acesso de automóveis ao Condomínio



Rampa de acesso ao Condomínio



Estacionamento



Estacionamento



Cancela para acesso de automóveis ao Condomínio



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL



Rampa de acesso ao Condomínio



Escada de acesso a pé ao Condomínio



Placa de identificação do Condomínio



Placa de identificação do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL

18. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

Bairro: Jardim Thomas		Cidade: São Paulo		Estado: SP	
Tipo: Apartamento		Dormitórios: 2		Vagas: 1	
Área: 51 m2		Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples			
Situação: Oferta			Valor da Venda: R\$ 290.000,00		
Data: Out/23		Fonte: Zap Imóveis			
Imagem					

Amostra 2

Bairro: Jardim Regina		Cidade: São Paulo		Estado: SP	
Tipo: Apartamento		Dormitórios: 2		Vagas: 1	
Área: 54 m2		Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples			
Situação: Oferta			Valor da Venda: R\$ 250.000,00		
Data: Out/23		Fonte: Zap Imóveis			
Imagem					



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

Amostra 3

Bairro: Jardim Thomas		Cidade: São Paulo		Estado: SP	
Tipo: Apartamento		Dormitórios: 2		Vagas: 1	
Área: 50 m2		Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples			
Situação: Oferta			Valor da Venda: R\$ 265.000,00		
Data: Out/23		Fonte: Brasileiro Imóveis			
Imagem					

Amostra 4

Bairro: Jardim Ângela		Cidade: São Paulo	Estado: SP
Tipo: Apartamento	Dormitórios: 2	Vagas: 1	
Área: 50 m2	Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples		
Situação: Oferta		Valor da Venda: R\$ 260.000,00	
Data: Out/23	Fonte: Galvão Imóveis		
Imagem			



FABRÍCIO DA SILVA MACHADO PERITO JUDICIAL

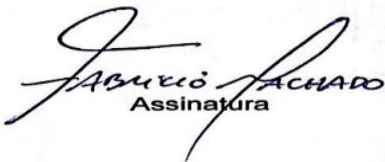
Amostra 5

Bairro: Jardim das Flores	Cidade: São Paulo	Estado: SP
Tipo: Apartamento	Dormitórios: 2	Vagas: 1
Área: 50 m2	Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples	
Situação: Oferta	Valor da Venda: R\$ 260.000,00	
Data: Out/23	Fonte: Galvão Imóveis	
Imagem		

19. ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, *FABRÍCIO DA SILVA MACHADO*, Perito Avaliador de Imóveis, assina e certifica este Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 29 (Vinte E Nove) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Limeira / SP, 03 de novembro de 2023.


 Assinatura

FABRÍCIO DA SILVA MACHADO
PERITO JUDICIAL