Docusign Envelope ID: 62CF4FF8-913B-44DA-9801-F355ACE1CE7A

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

São Paulo

2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CASTRO DE SOUSA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/12/2024 às 12:01 , sob o número WJMJ24429765103
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1044349-62.2023.8.26.0100 e código Mzn180rC.

Docusign Envelope ID: 62CF4FF8-913B-44DA-9801-F355ACE1CE7A

Data: 19/12/2024
Local: São Paulo/SP

Avaliação solicitada por:

PARTES DO PROCESSO

Exeqte	Condomínio Edifício Iracema Advogada: Luciana Castro de Sousa Costa
Exectda	Espólio de Francisca Pacheco Alves, na pessoa de Gisele Pacheco Marczuk Invtante: Gisele Pacheco Marczuk
Perito	Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Interesda.	Gisele Pacheco Marczuk

Número do processo: 1044349-62.2023.8.26.0100

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL

Endereço: RUA BASÍLIO DA CUNHA, 889 - VILA DEODORO, SÃO PAULO - SP, 01544-001

Matrícula do imóvel: 100.670 – 6º RGI DE SÃO PAULO.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO
Avaliação realizada para fins de penhora no contexto de processo judicial 1044349-62.2023.8.26.0100, conforme determinado pelo Sr. Juiz Rogério Aguir Munhoz Soares da 45º Vara Cível.

3 – METODOLOGIA

A metodologia aplicada para a elaboração de o presente Parecer foi realizada através de pesquisa de campo, bem como a base de dados das ultima vendas que houve no empreendimento da Empresa Loft , tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes aos imóveis avaliados, obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERÊNCIAS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIADOS aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CASTRO DE SOUSA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/12/2024 às 12:01 , sob o número WJMJ24429765103
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1044349-62.2023.8.26.0100 e código Mzn180rC.

Docusign Envelope ID: 62CF4FF8-913B-44DA-9801-F355ACE1CE7A

4-DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE MATRICULA 100.670 – 6º RGI DE SÃO PAULO/SP.

5.1 Imóvel residencial Urbano, situado Rua Basílio da cunha, 889 – Vila Deodoro, Condomínio Iracema, CEP: 01544-001- São Paulo/SP, objeto de matricula 100.670, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/ SP.

IMÓVEL: O apartamento nº 111 localizado no 11º andar do EDIFÍCIO IRACEMA, situado à Rua Basilio da Cunha nº 889, no 12º Subdistrito Cambuci, contendo a área privativa de 73,77m2 a área comum de 10,9000m2, perfazendo a área construída de 84,6700m2 e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,1546%. O terreno onde se assenta o referido Edifício, encerra a área de 1.029,15m2.



Imagem de Situação do Imóvel – Fonte : Vista aérea -Google satélite

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CASTRO DE SOUSA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/12/2024 às 12:01 , sob o número WJMJ24429765103
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1044349-62.2023.8.26.0100 e código Mzn180rC.

Docusign Envelope ID: 62CF4FF8-913B-44DA-9801-F355ACE1CE7A



Imagens Internas do Empreendimento – Fonte: Autor

Condomínio Edifício Iracema
Localizado na Rua Basílio da Cunha, no bairro Vila Deodoro, São Paulo - SP, o Edifício Iracema foi construído em 1975, há 49 anos. Este empreendimento oferece diversas comodidades para seus moradores, como:

- **Churrasqueira**
- **Espaço Gourmet**
- **Playground**
- **Salão de Festas**
- **Área Verde**

Além disso, o condomínio está estrategicamente localizado próximo a pontos de interesse importantes, como:

- **Parque da Aclimação**
- **Escola Waldorf Berta e Emil Molt**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CASTRO DE SOUSA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/12/2024 às 12:01 , sob o número WJMJ24429765103
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1044349-62.2023.8.26.0100 e código Mzn180rC.

Docusign Envelope ID: 62CF4FF8-913B-44DA-9801-F355ACE1CE7A

- **Escola CEI Diretora Silvia Covas**

5.2 VALORES DE MERCADO DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS:

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

Endereço	Valor (R$)	Valor/m² (R$)	Área (m²)	Quartos
Rua Basilio Da Cunha, 1115 Vila Monumento	**R$ 400.000,00**	R$ 6.779,66	59m²	2
Rua Cesar Guimaraes, 72 Vila Mariana	**R$ 420.000,00**	R$ 6.086,96	69m²	2
Rua Mesquita, 519 Vila Mariana	**R$ 380.000,00**	R$ 5.428,57	70m²	2

R$ 433.391,30

Valor do m² **R$ 5.159,42**

↑ **Maior liquidez**

Valor mínimo
R$ 390.052,17

↓ **Menor liquidez**

Valor máximo
R$ 476.730,43

Histórico de vendas em Condomínio Edificio Iracema

Os apês listados abaixo foram vendidos pela Loft

Valor de venda	Características	Data de venda
R$ 320.000 R$ 4.155/m²	77 m² • 2 quartos • Andar baixo	out/2021

https://loft.com.br/condominio/edificio-iracema-cambuci-sao-paulo-sp/g6zadh

4.4 CONCLUSÕES DE AVALIAÇÃO:

Assim, para o imóvel avaliando, situado á Rua Basílio da cunha, 889 – Vila Deodoro, Condomínio Iracema, CEP: 01544-001- São Paulo/SP :

84,67 m² x R$ 5.159,42/m² = R$ 436.848,09 **Ou, em números redondos, R$ 440.000,00.**

Declaro que as informações contidas neste relatório foram obtidas com base em análises técnicas, documentos fornecidos, respeitando os princípios éticos e normativos aplicáveis.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2024.

DocuSigned by:
06B3069CC4344E0...

Mauricio Zelauy
Creci 168.385 / CNAI 18534

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CASTRO DE SOUSA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/12/2024 às 12:01 , sob o número WJMJ24429765103
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1044349-62.2023.8.26.0100 e código Mzn180rC.