

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

**M.M JUÍZ DE DIREITO FERNANDO JOSÉ CÚNICO DA 40ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 106.2440-79.2018.9.26.0100
Ação: Execução de Título Extrajudicial – Condomínio Edifício
Exequente: Condomínio Edifício Miami King
Executado: Joaquim Matias Barbosa Melo
Perito: Ricardo Penteado de Arruda Roza

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO, Perito Judicial Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis CRECI 233889-F 2ª. Região, vem respeitosamente perante a presença de V. Exª, juntar o Laudo de Avaliação Mercadológico do Imóvel aos autos deste processo.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo / SP, 1 de setembro de 2025.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889- F

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, por determinação judicial do M.M. Juiz de Direito FERNANDO JOSÉ CÚNICO, da 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, determinar o valor de mercado atualizado dos imóveis objeto deste Processo de nº 1113052-16.2021.8.26.0100.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. A finalidade do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um apartamento residencial, situado à Alameda Franca, 318 APARTAMENTO 132, Jardim Paulista, 28º Subdistrito - Jardim Paulista, São Paulo -SP CEP 014222-000.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

APARTAMENTO RESIDENCIAL MATRÍCULA – 107.285

IMÓVEL: Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Miami King de frente para a Rua Alameda Franca, nº 318, Jardim Paulista, 28º Subdistrito – JARDIM PAULISTA, contendo área útil de 39,89 m2, a área, ÁREA REAL 40,779 m2 e área total de 80,669 m2, com direito a 1 vaga, localizada num dos três níveis, fração ideal de 1,6134%.

OBS: Na Matrícula do imóvel consta o direito de uso de 1 vaga de garagem.

CONTRIBUINTE: Nº 009.083.0495-1.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O proprietário do imóvel conforme consta na matrícula vem a ser Senhor Joaquim Matias Barbosa Melo, CPF 132.333.273-15

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

O apartamento objeto desse Laudo, encontra-se com 1 Gravames, sendo:

- A) Dívida de condomínio conforme comprovante anexo no valor de R\$ 100.244,00, atualizado até 04/07/2025.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento Residencial localiza-se à Alameda Franca 318, apto 132, 13º andar no Bairro do Jardim Paulista, 28º subdistrito – Jardim Paulista, Capital - SP, CEP 01422-000. Entrada social e garagem pela Alameda Franca, 318 362, na parte frontal o condomínio é todo murado com grades de ferro, portão eletrônico, sistema eletrônico de Segurança e guarita margeando a calçada.

No andar térreo temos o espaço social com dois elevadores, com móveis em sua decoração, vidros laterais, ao fundo uma porta dando acesso a garagem do nível térreo, existem também outros dois andares de garagem, um acima no 1 andar e outro no 1º sub-solo.

O condomínio tem 4 apartamentos por andar e 4 coberturas, 15 andares, a cobertura é servida pelos dois elevadores, tanto no 14 como também no 15 andar, entrada social pela frente e de serviços pelo fundo.

Segundo informações do Zelador, Sr. José Geraldo do Nascimento, RG. 29.560.720-8, o apartamento 132, objeto desse Laudo, encontra-se próximo ao original, as duas alterações fora, uma pequena divisão em DryWall na sala para criar um segundo quarto e a retirada da parede da cozinha original, com 1 dormitório, possui 1 vaga de garagem, é o imóvel visitado e fotografado, esse apartamento, segundo o Zelador esta sem ocupação em torno de 15 anos, sem locar e sem a presença do proprietário.

Em minha primeira tentativa de entrar no imóvel, não havia chaves em poder no condomínio e nem a presença do proprietário ou seu representante.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Em decorrência desse fato e por não ter outra unidade vazia para vistoria, solicitei conforme petição de 21/08/2025 a abertura por um profissional habilitado, o que foi deferida pelo M.M Juiz, e autorizado pelo Síndico, Sr. Renato Araujo, RG. 49.382.542-3 que passou procuração ao Zelador, Sr. Jose Geraldo do Nascimento, RG. 29.560.720-8 e providenciou um chaveiro, o Sr. Luiz Carlos Junior, RG 48.550.263-3, que no dia 30/08/2025, às 9:30, na minha presença e na presença do Zelador José Geraldo, procedeu a abertura do apartamento.

Descrição do apartamento 132:

Sala - sala retangular, em piso laminado claro, em estado regular, pintura em látex esquadria de alumínio em todo o apartamento na cor prata, uma porta de correr em esquadria de alumínio, dando acesso a varanda.

Quarto 1 – - quarto com armário em madeira pintura branca pintura em bom estado, pintura em látex branca, necessitando de pintura inclusive no teto, em estado regular, piso laminado claro, esquadria e persianas em alumínio cinza,

Quarto 2 – Esse segundo quarto na realidade é um pedaço da sala, que utilizaram de uma divisão em Drywall, com um pequeno em madeira com pintura branca em estado regular, pintura em látex branca, necessitando de pintura inclusive no teto, piso laminado em estado regular, esquadria e sem persianas em alumínio cinza, esse quarto utiliza a porta de correr que dá acesso a pequena varanda.

Banheiro – esse banheiro em pastilhas claras, tem apenas um vaso sanitário, um box em vidro temperado e um pequeno espaço com um pequeno varal, o lavatório fica do lado de fora entre o quarto e o banheiro.

A cozinha é retangular, tipo americana, em pastilhas, com uma pia em granito preto, armários abaixo em fórmica clara, um nicho para colocação de geladeira e um fogão de 4 bocas.

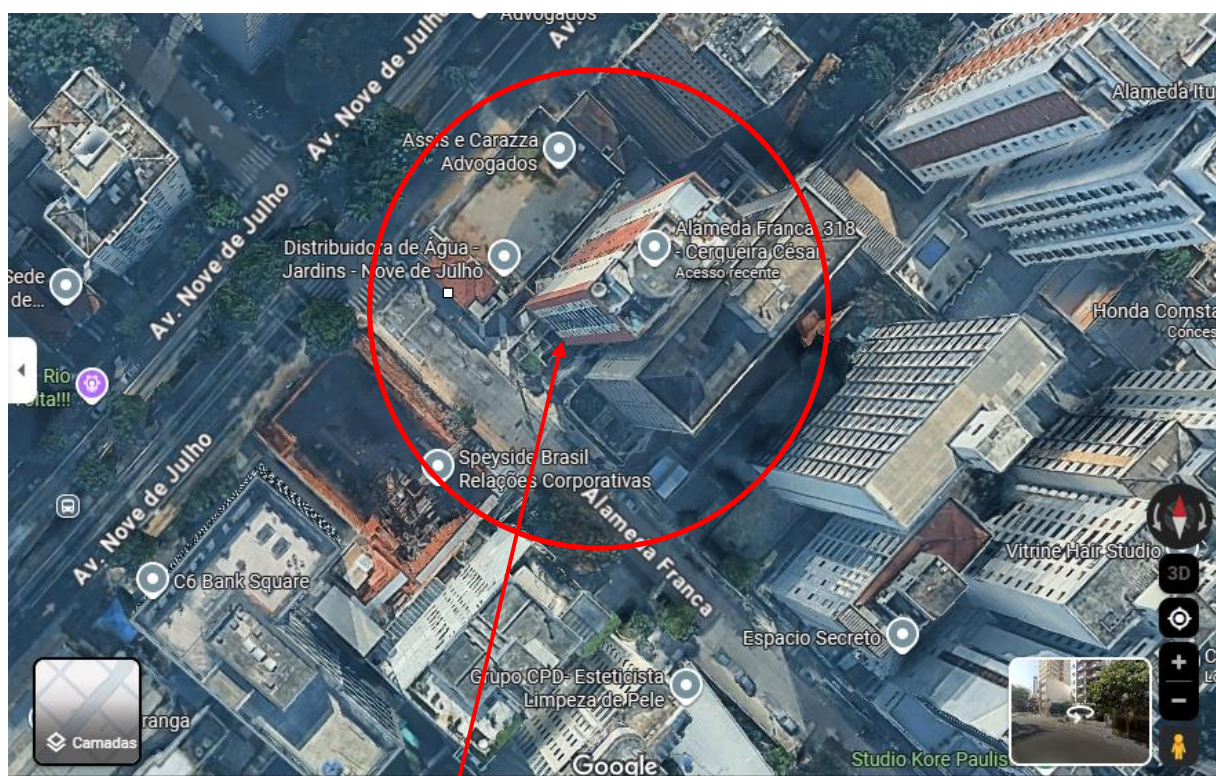
Olhando de frente para a pia, em sua lateral direita, foi colocado um aquecedor a gás, de forma irregular, janelas em esquadrias em alumínio cinza.

Área de serviço, não tem, a lavagem das roupas é feito no próprio condomínio no piso “P”
A Sala de jantar é de piso laminado claro, a iluminação vem janelas da cozinha americana

Apartamento segundo informações está original, incluindo elétrica e hidráulica.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

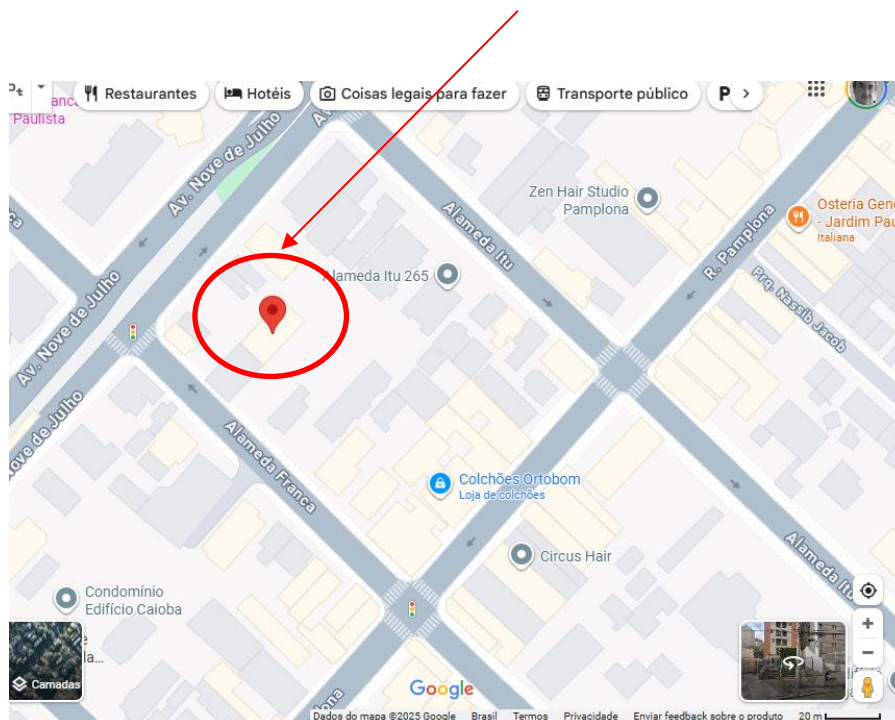


**CONDOMÍNIO MIAMI
KING**

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

**CONDOMÍNIO MIAMI
KING**



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

7. EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca CANON 7d 18 Megapixels, Trena Laser BOSCH GLM 40m , com alcance de medição em 40 metros, e uma trena metálica de 10 m E Celular Sansung A31.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

9. VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 20 de AGOSTO de 2025 às 11:30, chequei ao imóvel, à Alameda Franca, 318, Jardim Paulista, 28º subdistrito Jardim Paulista, me dirigi à portaria do Condomínio, e fui recepcionado pelo zelador, Sr. José Geraldo Nascimento, Rg. 29.560.720-8, momento em que me apresentei e entreguei os documentos da nomeação e da marcação da diligência para aquele dia e hora, , momento em que me informou que o apartamento objeto da Vistoria, não tinha como ser acessado, pois não tinham chave e não havia nenhum representante, pedi o telefone do Síndico, que me foi passado entrei em contato, expliquei que havia sido nomeado para executar o Laudo de Avaliação da unidade 132, e solicitei a ele se seria possível abrir apartamento, o que fui prontamente atendido, peticionei em 21/08/2025 e no mesmo dia, 21/08/2025, o M.M.Dr.Fernando José Cúnico deferiu,

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Remarquei a data para uma nova vistoria,, no dia 30/08/2025 às 9:30, com acompanhamento da abertura da unidade132, por esse Perito, Sr. José Geraldo, Zelador e pelo Profissional Chaveiro, Sr. Luiz Carlos Junior, RG 48.550.263-3.

Trata-se de um prédio residencial com idade de 36 anos, com 15(quinze) com 4 unidades cada e 4 coberturas, um sub-solo, uma garagem no piso da entrada social e um acima no andar"P"

10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 15, 16 e 17 de agosto, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias no local, Sites de vendas e periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores e imobiliários locais.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

11. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO



BAIRRO Jardim Paulista

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Jardim Paulista é um bairro nobre da Zona Oeste do município de São Paulo. Forma parte da região conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta. O bairro faz parte de distrito homônimo, administrado pela subprefeitura de Pinheiros. Com um IDH de 0,957, está localizado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

É vizinho dos bairros: Jardim América, Bela Vista, Paraíso, Itaim Bibi, Jardim Europa e Vila Nova Conceição. Sendo delimitado pela Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida República do Líbano, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Avenida São Gabriel, Avenida 9 de Julho, Rua Estados Unidos e Avenida Rebouças.

O bairro do Jardim Paulista, tem acesso as marginais Tiete e Pinheiros, através dos corredores, Por conta disso, o bairro oferece aos seus moradores e frequentadores, fácil acesso ao transporte público, já que diversas linhas de ônibus circulam por essas principais vias e a região ainda conta com as estações de Metrô.

O bairro é bastante verticalizado com 17.979 unidades de apartamentos distribuídos em 460 condomínios de edifícios residenciais. Atualmente existem poucos terrenos ou casas em áreas onde a lei de zoneamento urbano permite a incorporação de edifícios com mais de 3 andares.

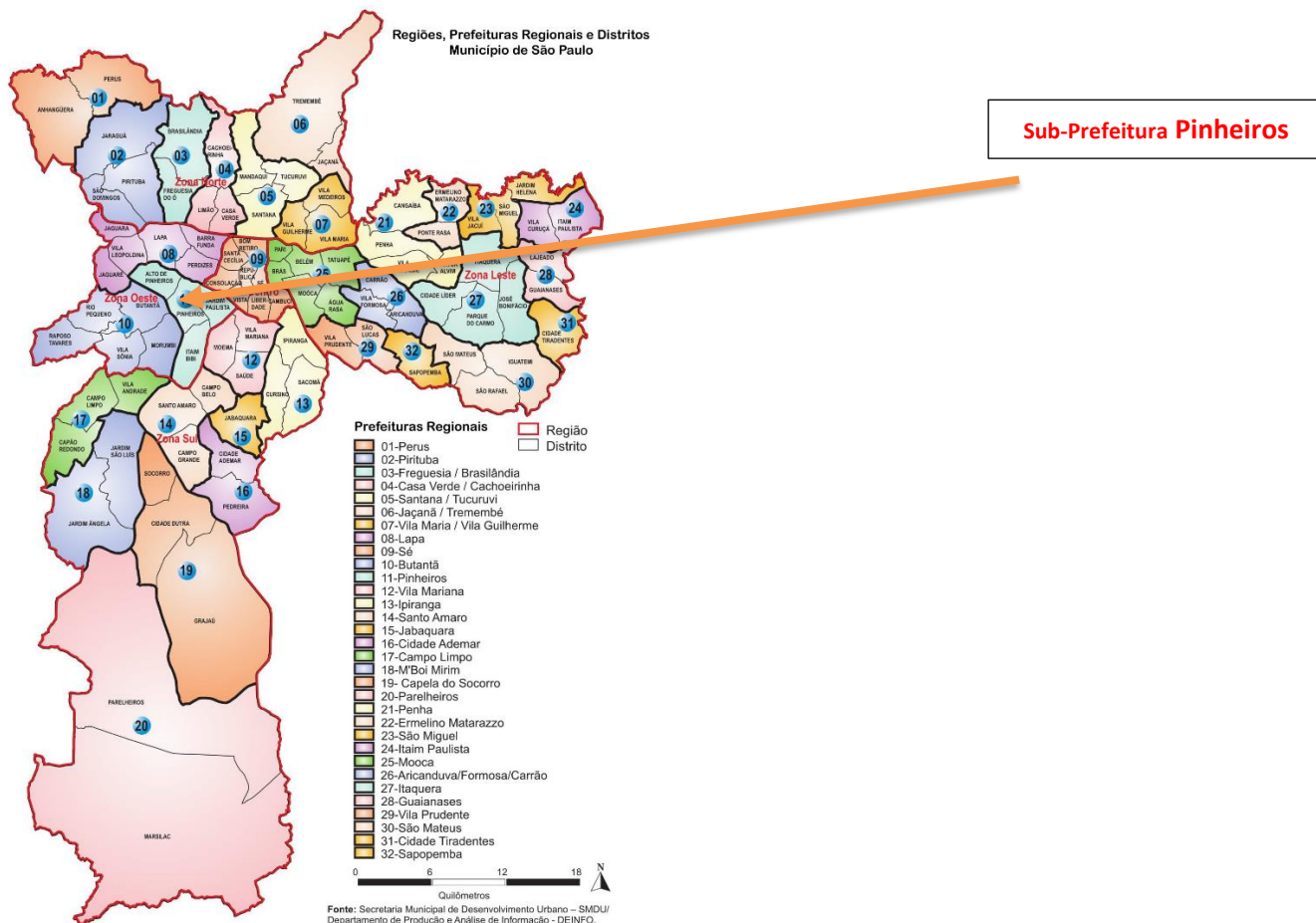
Aproximadamente 50% dos edifícios residenciais foram construídos ao longo da década de 1970 e ocupam uma área de 514.531 m², o que representa 21,5% da área total do bairro. Os prédios residenciais encontram-se entre a Rua Estados Unidos e a Avenida Paulista, já a grande maioria das casas estão entre a Rua Estados Unidos, a Avenida São Gabriel e Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, sendo boa parte delas próximas ao parque Ibirapuera. A localização privilegiada e a proximidade do maior parque da cidade e de avenidas importantes da cidade, torna o Jardim Paulista um dos bairros mais caros da cidade de São Paulo, com imóveis que chegaram a ter o metro quadrado a ser comercializados por valores acima dos R\$16.000,00.[4] O bairro é classificado como "Zona de valor A" pelo CRECI, assim como os bairros de: Vila Nova Conceição Perdizes e Morro dos Ingleses.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

JARDIM PAULISTA

GEOGRAFIA:

Jardim Paulista é um bairro nobre situado na Zona Oeste da cidade de São Paulo, o qual tem como característica abrigar uma população pertencente às classes média alta e alta.



A Subprefeitura de Pinheiros é uma das 32 subprefeituras da cidade de São Paulo, sendo regida pela Lei nº 13.999 de 1º de agosto de 2002.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

É composta por seis distritos: Alto de Pinheiros, Itaim Bibi, Jardim Paulista e Pinheiros, que somados representam uma área de 31,7 km², e habitada por mais de 285.815, mil pessoas. Se encontra na porção oeste do município de São Paulo

População: 285.815

IDH: 0,942 (Muito elevado)

Região Administrativa: Pinheiros

Renda média: em torno de R\$ 16.486

Subprefeitura: Prefeitura Regional de Pinheiros

CLIMA:

Clima da cidade de São Paulo é considerado subtropical úmido (*Cfa* de acordo com a classificação climática de **Köppen-Geiger**), com as quatro estações do ano relativamente definidas. A temperatura média anual é de 20 °C. O verão é morno, com precipitação, e o inverno é fresco, com pouca precipitação. Ao longo do ano, normalmente, a temperatura mínima nos meses mais frios é de 13 °C e a temperatura máxima nos meses mais quentes é de 29 °C e raramente são inferiores a 8 °C ou superiores a 32 °C

Em São Paulo, as temperaturas são aumentadas principalmente pelo efeito das ilhas de calor, que são ocasionadas pela poluição atmosférica, poucas áreas verdes e a alta concentração de edifícios.

A estação meteorológica mais antiga em atividade no município de São Paulo está localizada na antiga sede do Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo (IAG/USP), no bairro da Água Funda, zona sul da cidade, e opera desde 1933. No entanto, as medições oficiais da cidade são realizadas na estação meteorológica do Mirante de Santana, na zona norte, administrada pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) e em operação desde 1945.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Um bairro familiar:

Por se tratar de uma região muito bem localizada, existem diversas opções para a educação de crianças e adolescentes. O Jardim Paulista conta com diversas opções de escolas, públicas e particulares e Univeridades, a saber :

Escolas : Winnicott, Assunção, Colégio Danti Aliguiéri, Paulistano Jardim Europa Colégio, Pequeno Mundo,

Escola públicas: Rodrigues Alves

Ensino Superior região: Saint Paul, Anhembi Morumbi, Fesp, FMU, Getúlio Vargas, entre outras.

Em situações emergenciais, os hospitais Osvaldo Cruz, Nove de Julho, Santa Catarina, Hcor, Pro Matre.

Mercados e padarias também estão presentes no bairro Nova Geração, Extra OBA, Carrefour, Pão de Açúcar, diversas padaria e comércio pequenos.

Gastronomia e Lazer noturno:

Uma das características mais interessantes do Jardim Paulista é a peculiaridade de unir esse lado residencial familiar com outro voltado para o entretenimento. A região reúne diversos restaurantes, bares e casas noturnas que agitam a noite da região, Apfel Jardins, Lellis, Pizzaria 1900, Cantina do Sargento, Cantina do General, Pizzaria Camelo, Veridiana entre outros.

Comércio e serviços no Jardim Paulista:

A área comercial é bastante diversificado, pequenos e médios comércios, temos o Shopping Cidade de São Paulo, Jardim Pamplona Shopping, entre outros comércios de rua.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Morar no Jardim Paulista:

O Jardim Paulista é reconhecido como um dos bairros nobres de SP, já que possui um dos sete melhores IDHs das regiões da capital. Ele é ideal para quem deseja aliar boa qualidade de vida com maiores oportunidades de ensino e emprego formal.

Sua excelente infraestrutura, se comparada a outras regiões da capital, é resultado de um desenvolvimento acelerado na região desde as últimas décadas do século passado. Hoje, ela é sinônimo de sofisticação, modernidade e acesso aos melhores serviços públicos e privados.

Por isso, contaremos em detalhes os oito motivos pelos quais você deve considerar o bairro na hora de pensar em sua próxima residência, além de conhecer um pouco mais sobre uma das regiões mais conhecidas da Zona Oeste da capital paulista.

8 motivos para morar no Jardim Paulista:

Ligada formalmente à Prefeitura Regional de Pinheiros, o bairro se destaca em aspectos como educação, transporte e trabalho.

Ao morar no Jardim Paulista, é fácil perceber a grande presença de uma classe média alta e classe alta da região. Esses e outros fatores influenciam para o bairro ser reconhecido como mais escolarizado da cidade em sucessivas pesquisas.

Desde as últimas décadas do século passado, os moradores do Itaim Bibi são, em sua maioria, executivos das empresas ali instaladas, que desejam aliar uma jornada de trabalho intensa e o lazer com a família.

Exatamente por isso é que, apesar de estar próximo de centros empresariais e comerciais, o bairro ainda preserva ruas tranquilas e pacatas, onde você poderá se refugiar das regiões mais barulhentas e relaxar.

O Jardim Paulista, é considerado um dos melhores bairros para morar em SP quando o tópico é a segurança, contando com ruas monitoradas 24 horas por dia. O bairro ainda conta com uma unidade do projeto Vizinhança Solidária, da Polícia Militar de São Paulo.

Em pesquisas, a segurança do bairro também é ressaltada. De acordo com o Índice de Exposição aos Crimes Violentos, do Instituto Sou da Paz, a região possui a nota 7,96, muito menor do que a média paulistana, que fica em 11,01.

Essa característica do bairro influencia muito quando o assunto é qualidade de vida e bem-estar. Seja ao morar sozinho, com a família ou amigos, ter a tranquilidade de andar nas ruas sem se sentir amedrontado o tempo inteiro faz toda a diferença.

O Jardim Paulista é um dos bairros nobres de SP que tem crescido consideravelmente.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Com isso, a região recebe investimento constante e tem melhorado sua infraestrutura, tendendo a valorizar cada vez mais. De acordo com o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP), por exemplo, o bairro está na “Zona A”, com os imóveis mais valorizados da cidade.

Sair para caminhar, passear com o cachorro e estar rodeado de ruas repletas de árvores é uma delícia, não é? Além de deixarem a paisagem mais bonita, ainda refrescam o clima de quem mora no Jardim Paulista.

O bairro está dentre os dez distritos mais arborizados de São Paulo, ficando em quinto lugar, com uma densidade vegetativa de 1388.9, de acordo com a revista Exame. Em uma cidade que se destaca pelos seus inúmeros arranha-céus, morar em um bairro rico em árvores é um grande privilégio.

Você pode aproveitar esse aspecto visitando o Parque do Ibirapuera, um espaço com mais de 158 equitares ou 1.584.000 metros quadrados. Localizado no bairro, um dos parques mais recentes da cidade, ele está repleto de bosques e grande espaço ao ar livre.

A facilidade de locomoção é outra vantagem de morar no Jardim Paulista. Ali, é possível fazer muitos trajetos a pé, desde ir ao supermercado até realizar passeios de lazer, como ir a bares e restaurantes da região.

Se você preferir, também pode usufruir das ciclovias ou usar patinete, por exemplo. Você encontrará diversas pessoas que optam por esses meios de transporte alternativos no bairro para fugir do trânsito.

Além disso, você contará com fácil acesso às avenidas Brigadeiro Faria Lima e Juscelino Kubitschek, que ligam o bairro a diversos pontos da capital paulista.

A região também abriga diversos espaços de coworking, startups, agências de publicidade e escritórios de advocacia. Você terá a oportunidade de morar a poucos minutos do trabalho, economizando tempo na ida e volta e sem ter que enfrentar horas no trânsito diariamente.

O que não faltam são opções de entretenimento e lazer no Jardim Paulista. Um dos principais destaques é o badalado cenário gastronômico da região, que conta com uma grande diversidade de bares e restaurantes com chefs renomados.

Para conferir exposições e outras atrações culturais, vale a pena visitar o MASP, INSTITUTO CULTURAL ITAU, entre outora. Se estiver a fim de ir ao cinema e fazer compras, estará perto, ainda, do Shopping Pátio Paulista, Jardim Pamplona Shopping, Shopping Center 3 e Cal Center, além de grandes lojas como Mariza, Renner, Decathlon etc.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ECONOMIA:

A **economia de São Paulo** forma o maior Produto Interno Bruto (PIB) municipal do Brasil, fazendo da capital paulista a 10ª mais rica do mundo e, segundo previsões, será em 2025, a 6ª cidade mais rica do planeta. Segundo dados do IBGE, em 2017 seu PIB foi de R\$ 699,28 bilhões. Em 2005, aproximadamente 12,26% do PIB brasileiro^[3] e 36% de toda produção de bens e serviços do estado de São Paulo foi gerado na metrópole.

Muitos analistas também têm apontado São Paulo como uma importante "cidade global" (ou "metrópole global", classificação dividida apenas com o Rio de Janeiro entre as cidades brasileiras^[4]). Como "cidade global", São Paulo teria acesso às principais rotas aeroviárias mundiais, às principais redes de informação, assim como sediaria filiais de empresas transnacionais de importância global e importantes instituições financeiras. Esta designação, porém, também é criticada por outros estudiosos devido às contradições e particularidades de uma grande cidade latino-americana, visto que segundo eles a mesma apresenta graves problemas de exclusão social e segregação espacial, configurando-a como metrópole economicamente periférica no cenário capitalista global. Apesar de ser o centro financeiro do país, São Paulo apresenta

também alto índice de negócios ligados à economia informal. Neste mesmo cenário, segundo dados de 2001 da prefeitura do município, cerca um milhão de paulistanos (aproximadamente dez por cento da população) vivia abaixo da linha de pobreza

- Produtos não industriais. 50.9%
- Indústria de alta tecnologia. 39.4%
- Indústria de média-baixa tecnologia. 27.5%
- Indústria de média-alta tecnologia. 25.8%
- Indústria de baixa tecnologia. 15.1%

SETOR PRIMÁRIO

No Estado de São Paulo, o setor primário da economia é responsável por 2% do PIB, é um setor diversificado, mecanizado e com grande número de empregados. A produção agrícola paulista ocorre em várias áreas do interior do estado.

SETOR SECUNDÁRIO

O setor secundário é caracterizado pelas atividades da indústria, da construção civil e do fornecimento de bens como água e energia para a população. Nesse contexto, o principal ramo do

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

setor secundário é a indústria, que é bastante diversa e envolve uma enorme gama de classificações.

O setor secundário da economia é aquele que transforma as matérias-primas (produzidas pelo setor primário) em produtos industrializados (roupas, máquinas, automóveis, alimentos industrializados, eletrônicos, casas, etc

SETOR TERCIÁRIO

Os serviços, diferente dos outros dois setores citados anteriormente, são produtos não materiais. Pode-se citar como exemplo de atividades neste setor: comércio, educação, saúde, telecomunicações, serviços de informática, seguros, transporte, serviços de limpeza, serviços de alimentação, turismo, serviços bancários e administrativos, transportes, entre outros.

INFRAESTRUTURA

Principal estado produtor e consumidor da América Latina, São Paulo conta com a maior e melhor infraestrutura do Brasil. Em um país que depende majoritariamente do transporte rodoviário, a qualidade das rodovias e a intermodalidade representam os diferenciais competitivos de São Paulo e no Bairro Jardim da Saúde é um exemplo, podendo contar com supermercados, escolas, hospitais, comércio em geral, agências bancárias, transportes, gastronomia, farmácias etc.

SERVIÇOS E COMUNICAÇÕES:

O serviço de coleta de esgoto e de abastecimento de água de toda a cidade é feito pela SABESP. Grande parte da água, a cidade é abastecida por oito sistemas integrados - Alto Cotia, Baixo Cotia, Alto Tietê, Cantareira, Guarapiranga, Ribeirão da estiva, Rio Claro e Rio Grande - com capacidade total de 67 mil litros de água por segundo e por três sistemas isolados Colônia, Vargem Grande e Jardim das Fontes.

O esgoto é processado em cinco sistemas - ABC, Barueri, Parque Novo Mundo e São Miguel, com capacidade total de 14,9 mil litros por segundo. O sistema de esgotamento sanitário permitirá a preservação do Córrego dos Meninos e dos Rios Tamanduateí e Tietê.

São Paulo tem capacidade instalada de aproximadamente 23 GW, o que corresponde a 15% da geração brasileira. As hidrelétricas são responsáveis por 65% da produção paulista, as termoeletricas a biomassa por 25% e as termoeletricas fósseis pelos 10% restantes. 100% da cidade é atendido pela rede de distribuição de energia elétrica, sendo que o abastecimento é feito pela ENEL.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

A CIDADE DE São Paulo conta com algumas prestadoras de serviços de comunicação, televisão a cabo e internet, atualmente está disponível em algumas regiões o 5G.

Mapa Itaim Bibi



12. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

MERCADO IMOBILIÁRIO 2025: PERSPECTIVAS E TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

Em Mercado - Tegra Incorporadora

As expectativas são grandes em torno do mercado imobiliário para esse ano que chega. Mesmo com o cenário de juros alto, com a taxa Selic iniciando 2023 a 13,75% ao ano,

os últimos indicadores indicam uma tendência de estabilidade no crescimento neste ano.

Em linhas gerais, alguns fatores ajudaram a compensar as condições desfavoráveis de crédito e juros, mantendo a perspectiva de aquecimento nos lançamentos e vendas do setor.

PERSPECTIVAS PARA A TAXA SELIC

Para o setor da construção, há dois elementos que impactam as projeções: os rumos da política habitacional e o cenário de juros. Como já explicamos aqui no blog, o financiamento de imóveis e a taxa Selic andam lado a lado. Na prática, com uma Selic mais baixa, outras taxas tendem a cair também.

Em 2020, durante a pandemia, a Selic chegou a 2% ao ano, menor patamar da história. A partir de março de 2021, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central passou a elevar a taxa básica de juros, chegando a 13,75% ao ano em dezembro de 2022 e permanecendo nesse patamar em janeiro de 2023.

Segundo o Boletim Focus divulgado pelo Banco Central, a perspectiva é que se inicie um ciclo de baixa da Selic a partir de 2023, com previsão de chegar a 12,25% no final deste ano. Para 2024, a perspectiva é chegar a 9% ao ano e, em 2025, a 8%.

CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PÓS-PANDEMIA

Como o mercado imobiliário irá se comportar após a pandemia? O ano de 2022 começou com essa pergunta. De um lado, havia o otimismo pelos resultados obtidos em 2021. Do outro, as incertezas causadas pela alta da inflação e dos juros.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Graças ao bom desempenho do setor em 2021, que registrou o maior crescimento nos últimos dez anos, de acordo com o estudo Indicadores Imobiliários Nacionais do 4º trimestre de 2021, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o ano de 2022 conseguiu manter um comportamento positivo.

O QUE ESPERAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2025?

Em 2022, um conjunto de impactos positivos se sobrepuseram à piora em indicadores relacionados à taxa de juros e oferta de crédito imobiliário, avalia a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em seu informe Radar ABRAINC-Fipe do 3º trimestre de 2022.

Segundo a associação, os avanços do mercado se apoiaram na dimensão demanda, bem como renda e emprego, e ambiente setorial (com a acomodação das pressões inflacionárias relacionadas aos insumos da construção e apoiadas no bom momento dos lançamentos imobiliários).

A Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a ABRAINC, entrevistou 356 empresários do setor imobiliário para saber quais seriam as suas percepções para o mercado em 2023. Cerca de 62% dos entrevistados acreditam que este ano estará um

pouco ou muito melhor do que em 2022. Além disso, 55% avaliaram que as vendas de 2022 estiveram de acordo ou acima das metas previstas no início do ano.

TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO

Dados recentes, de setembro de 2022, mostram que foram vendidos 6.255 imóveis na capital paulista, totalizando um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 2.775,2 milhões, o que representa um crescimento, respectivamente, de 22,9% e 17,5% na comparação a setembro de 2021, de acordo com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo (SECOVI-SP).

Segundo o levantamento, o número de lançamentos cresceu 5,9% nos últimos 12 meses, encerrando com 8.225 unidades residenciais em setembro de 2022. A capital paulista fechou o mês com a oferta de 66.646 unidades disponíveis para venda. Esta

oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2019 a setembro de 2022).

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

PREÇO DE IMÓVEL DEVE DESACELERAR EM 2023

Em entrevista ao jornal O Estado de S. Paulo, o coordenador do curso de negócios imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Alberto Ajzenal, indica uma tendência de desaceleração no preço dos imóveis em 2023. “Difícilmente os aumentos de preços de 2022 vão se repetir em 2023. Deve haver algum aumento, mas numa escala menor”, disse o especialista.

OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM 2023

O ano de 2023 promete ser oportuno para investir no mercado imobiliário. Em um cenário com inflação alta, a tendência é o dinheiro se desvalorizar. Além de ser um bem seguro e versátil, o imóvel é uma forma de diversificar o patrimônio com segurança. Uma boa opção são os imóveis na planta, pois o custo costuma ser mais em conta em relação a um apartamento novo já pronto para morar. Outro ponto para observar é que o imóvel na planta vale bem menos do que ele valerá quando finalizado.

13. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel,

vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, Igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pg 68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Imagine “que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.”

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

R\$ 452.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 1 de setembro de 2025.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889 - F

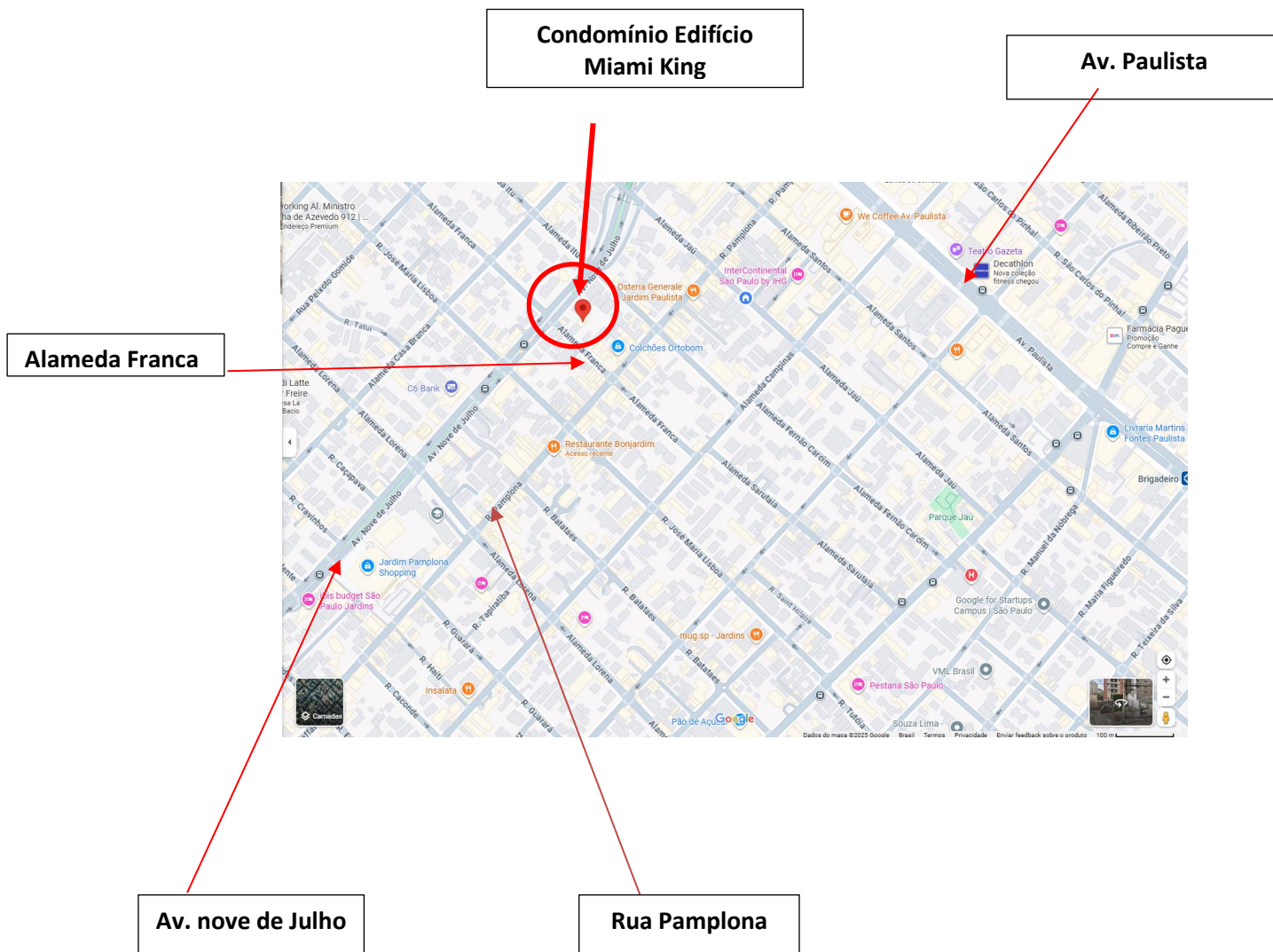
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ANEXOS

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;
2. ANEXO - VISTA ÁEREA;
3. ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;
4. CONCLUSÃO;
5. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
6. ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL;
7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL;
8. ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO;
9. ANEXO – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA;
10. ANEXO – ESPELHO DO IPTU;
11. ANEXO – QUADRO DE ÁREAS
12. ANEXO – DEFERIMENTO M.M JUIZ PARA ABERTURA COM CHAVEIRO
13. ANEXO – PROCURAÇÃO SR. SINDICO PARA O ZELADOR ACOMPANHASSE A ABERTURA.

1 ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO Alameda Franca 318– Jardim Paulista Cep 01422-000 – São Paulo - SP

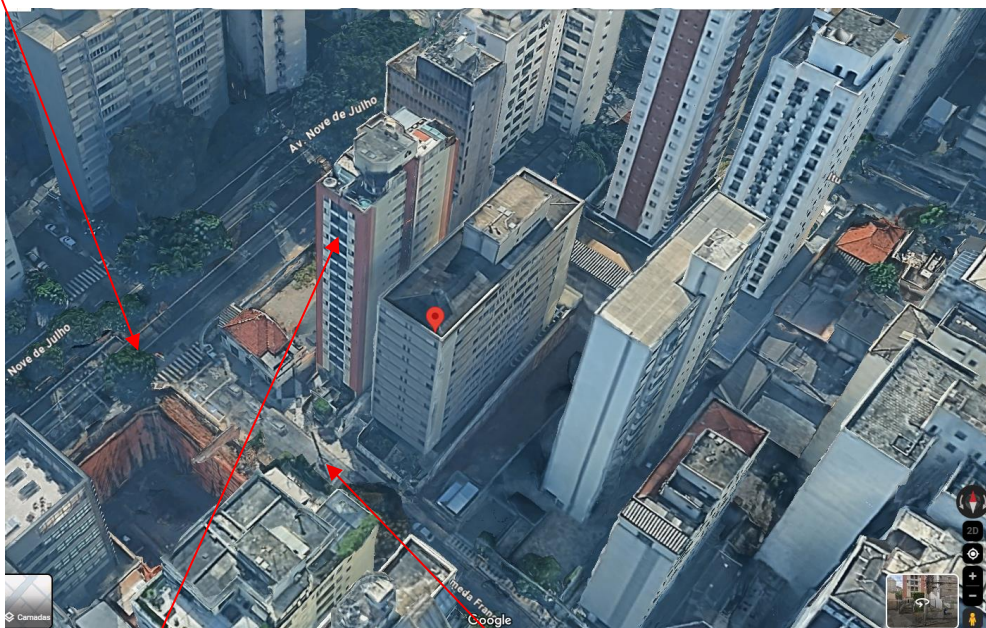
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



2 ANEXO - VISTA ÁEREA Rua Viradouro, 97, - Itaim Bibi - São Paulo - SP, CEP: 04538-903

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Av. Nove de Julho



Edifício Miami King

Alameda Franca

3 ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

QUADRO AMOSTRAL

ITEM	ENDEREÇO	VENDEDOR	PREÇO	TELEFONE	M2	QTOS	BANH.	VAGAS
1	Alameda Lorena, 521	Golden Flats	490.000,00	11 2688-9056	60	1	1	1
2	Al. Jau, 409	Rarus Flats	590.000,00	11 3050-7600	43	1	1	1
3	Rua Batataes, 75	Grupo Urban Imóveis	855.000,00	11 91436-8857	35	1	1	1
4	Al. CAMPINAS, 540	Flat Windhan	530.000,00	11 4210-2185	32	1	1	1
5	Campinas, 105	Imobiliária Só Flats	410.000,00	11 3059-0846	32	1	1	1
6	Rua guararã	Kauffmam	1.026.600,00	11 98409-0809	40	1	1	1
7	Alameda Lorena, 473	Só Flats	430.000,00	11 3059-0846	35	1	1	1
8	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1360	Só Flats	690.000,00	11 3059-0846	50	1	1	1
9	Alameda Campinas, 1213	Só Flats	425.000,00	11 3059-0846	35	1	1	1
10	Alameda Campinas, 540	Flat Windhan	470.000,00	11 4210-2185	32	1	1	1
11	Alameda Lorena, 360	Quality Paulista	445.000,00	11 3197-8014	33	1	1	1
12	Rua Guararã, 511		625.000,00	11 96859-5933	33	1	1	1
13	Rua Batataes, 558	Só Flats	620.000,00	11 3059-0846	42	1	1	1
14	Av. Brigadeiro Luiz ANTÔNIO,	Quinto Andar	800.000,00	4020-1955	45	1	1	1
15	Rua Peixoto Gomide, 707	Só Flats	788.000,00	11 3059-0846	35	1	1	1
16	Alameda Casa Branca,	Quinto Andar	755.000,00	4020-1955	52	1	1	1
17	Rua Batates, 558	Flat Sait Paul	636.000,00	11 3059-0846	45	1	1	1
18	Rua Guararã	Quinto Andar	1.000.000,00	11 98389-0809	38	1	1	1
19	Alameda Jau, 1606	Só Flats	519.600,00	11 3059-0846	38	1	1	1
20	Rua Maestro Cardim, 407	Só Flats	410.000,00	11 3059-0846	33	1	1	1
21	Alameda Ministro Rocha Azevedo, 523	Só Flats	1.028.000,00	11 98459-0809	45	1	1	1
22	Rua José Maria Lisboa,	Quinto Andar	700.000,00	4020-1955	48	1	1	1
23	Rua Ouro Branco, 129	Remax	517.000,00	11 2500-0144	36	1	1	1
24	Alameda Jau, 409	Key Imóveis	670.000,00	11 99973-1033	50	1	1	1
25	Alameda Lorena, 521	Goldem Flats	490.000,00	11 2688-9056	60	1	1	1
26	Alameda Franca, 584	Só Flats	690.000,00	11 3059-0846	50	1	1	1
27	Rua Batataes, 80	Só Flats	795.000,00	11 3059-0846	40	1	1	1
28	Alameda Franca, 584	Quinto Andar	590.000,00	4020-1955	48	1	1	1
29	Alameda Lorena, 1157	RZ Flats	620.000,00	11 94707-2554	40	1	1	1
30	Al. Lorena, 1748	Só Flats	760.000,00	11 3059-0846	45	1	1	1
31	Al. Itú,	Quinto Andar	790.000,00	4020-1955	47	1	1	1
32	Alameda Campinas	Quinto Andar	950.000,00	4020-1955	50	1	1	1
33	Rua Padre João Manuel, 202	Só Flats	499.000,00	11 3059-0846	35	1	1	1
34	Rua Guararã, 30	Montreal Business II	941.000,00	11 93299-6481	38	1	1	1
35	Rua Guararã, 511	Só Flats	390.000,00	11 3059-0846	33	1	1	1
36	Alameda Jau, 497	Só Flats	308.000,00	11 3059-0846	35	1	1	1
37	Al. Franca 318	Dom Paiva	580.000,00	11 5549-0088	39	1	1	1
38	Al. Franca 584	Só flats	595.000,00	11 3059-0846	44	1	1	1
39	Alameda Franca, 584	C2+	530.000,00	11 3673-1020	39	1	1	1
40	Alameda Franca, 584	B&G Imóveis	659.000,00	11 2592-9030	44	1	1	1

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO-IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS

ITEM	VALOR	ÁREA	VALOR M2 APÓS
	HOMOGENEIZADO	M2	HOMOGEINIZAÇÃO
1	441.000,00	60	7.350,00
2	531.000,00	43	12.348,84
3	769.500,00	35	21.985,71
4	477.000,00	32	14.906,25
5	369.000,00	32	11.531,25
6	923.940,00	40	23.098,50
7	387.000,00	35	11.057,14
8	621.000,00	50	12.420,00
9	382.500,00	35	10.928,57
10	423.000,00	32	13.218,75
11	400.500,00	33	12.136,36
12	562.500,00	33	17.045,45
13	558.000,00	42	13.285,71
14	720.000,00	45	16.000,00
15	709.200,00	35	20.262,86
16	679.500,00	52	13.067,31
17	572.400,00	45	12.720,00
18	900.000,00	38	23.684,21
19	467.640,00	38	12.306,32
20	369.000,00	33	11.181,82
21	925.200,00	45	20.560,00
22	630.000,00	48	13.125,00
23	465.300,00	36	12.925,00
24	603.000,00	50	12.060,00
25	441.000,00	60	7.350,00
26	621.000,00	50	12.420,00
27	715.500,00	40	17.887,50
28	531.000,00	48	11.062,50
29	558.000,00	40	13.950,00
30	684.000,00	45	15.200,00
31	711.000,00	47	15.127,66
32	855.000,00	50	17.100,00
33	449.100,00	35	12.831,43
34	846.900,00	38	22.286,84
35	351.000,00	33	10.636,36
36	277.200,00	35	7.920,00
37	522.000,00	39	13.384,62
38	535.500,00	44	12.170,45
39	477.000,00	39	12.230,77
40	593.100,00	44	13.479,55
		TOTAL	564.242,74

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 40 Amostras}}{40} = \frac{\text{R\$ } 564.242,74}{40} = \text{R\$ } 14.106,07 \text{ m}^2$$

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Área} \times MA$$

$$\text{Valor do imóvel} = 40,779 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 14.106,07/\text{m}^2 = \text{R\$ } 575.231,43$$

$$\begin{array}{l} \text{MF} = \text{MA} = \text{R\$ } 14.106,07 \\ \quad \nearrow + 20\% = \text{R\$ } 16.927,28/\text{m}^2 \\ \quad \searrow - 20\% = \text{R\$ } 11.284,85/\text{m}^2 \end{array}$$

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 16.927,28 / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 11.284,85 / m²). São eliminadas somente as amostras nº 1,3,6,7,9,12,15,18,20,21,25,27,28,32,34,34 e 36, a Média Final será calculada, nesta etapa, com base em 23 amostras que ficou dentro da variação aceitável.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ÍTEM	VALOR	ÁREA	VALOR M2 APÓS
0	HOMOGENEIZADO	M2	HOMOGEINIZAÇÃO
-	-	-	-
1	441.000,00	60,00	7.350,00
2	531.000,00	43,00	12.348,84
3	769.500,00	35,00	21.985,71
4	477.000,00	32,00	14.906,25
5	369.000,00	32,00	11.531,25
6	923.940,00	40,00	23.098,50
7	387.000,00	35,00	11.057,14
8	621.000,00	50,00	12.420,00
9	382.500,00	35,00	10.928,57
10	423.000,00	32,00	13.218,75
11	400.500,00	33,00	12.136,36
12	562.500,00	33,00	17.045,45
13	558.000,00	42,00	13.285,71
14	720.000,00	45,00	16.000,00
15	709.200,00	35,00	20.262,86
16	679.500,00	52,00	13.067,31
17	572.400,00	45,00	12.720,00
18	900.000,00	38,00	23.684,21
19	467.640,00	38,00	12.306,32
20	369.000,00	33,00	11.181,82
21	925.200,00	45,00	20.560,00
22	630.000,00	48,00	13.125,00
23	465.300,00	36,00	12.925,00
24	603.000,00	50,00	12.060,00
25	441.000,00	60,00	7.350,00
26	621.000,00	50,00	12.420,00
27	715.500,00	40,00	17.887,50
28	531.000,00	48,00	11.062,50
29	558.000,00	40,00	13.950,00
30	684.000,00	45,00	15.200,00
31	711.000,00	47,00	15.127,66
32	855.000,00	50,00	17.100,00
33	449.100,00	35,00	12.831,43
34	846.900,00	38,00	22.286,84
35	351.000,00	33,00	10.636,36
36	277.200,00	35,00	7.920,00
37	522.000,00	39,00	13.384,62
38	535.500,00	44,00	12.170,45
39	477.000,00	39,00	12.230,77
40	593.100,00	44,00	13.479,55
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	TOTAL	564.242,74

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral e divide-se pelo número de amostras restantes.

	ÍTEM	VALOR	ÁREA	VALOR M2 APÓS
	0	HOMOGENEIZADO	M2	HOMOGENEIZAÇÃO
	-	-	-	-
1	2	531.000,00	43,00	12.348,84
2	4	477.000,00	32,00	14.906,25
3	5	369.000,00	32,00	11.531,25
4	8	621.000,00	50,00	12.420,00
5	10	423.000,00	32,00	13.218,75
6	11	400.500,00	33,00	12.136,36
7	13	558.000,00	42,00	13.285,71
8	14	720.000,00	45,00	16.000,00
9	16	679.500,00	52,00	13.067,31
10	17	572.400,00	45,00	12.720,00
11	19	467.640,00	38,00	12.306,32
12	22	630.000,00	48,00	13.125,00
13	23	465.300,00	36,00	12.925,00
14	24	603.000,00	50,00	12.060,00
15	26	621.000,00	50,00	12.420,00
16	29	558.000,00	40,00	13.950,00
17	30	684.000,00	45,00	15.200,00
18	31	711.000,00	47,00	15.127,66
19	33	449.100,00	35,00	12.831,43
20	37	522.000,00	39,00	13.384,62
21	38	535.500,00	44,00	12.170,45
22	39	477.000,00	39,00	12.230,77
23	40	593.100,00	44,00	13.479,55
	-	-	-	-
	-	-	TOTAL	302.845,26

$$= \text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 23 Amostras} = \text{R\$ } 302.845,26 = 13.167,19 \text{ R\$ m}^2$$

23

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Valor do Imóvel = Área do Terreno X MF

Valor do Imóvel = 40,779 m² X R\$ 13.167,19 / m² = R\$ 536.944,65

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do APARTAMENTO , objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 531.575,19
(Arredondamento até o máximo de 1%)

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

4 - CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 531.575,19
(HUM MILHÃO CENTO E VINTE MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 451.838,91**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 611.311,47**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES
AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

5 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 - VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



Foto2 – VISTA LATERAL DIREITA



FOTO 3 – VISTA LATERAL ESQUERDA



FOTO 4 – ENTRADA SOCIAL



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 5 – VISTA DA SALA



FOTO 6 - SALA

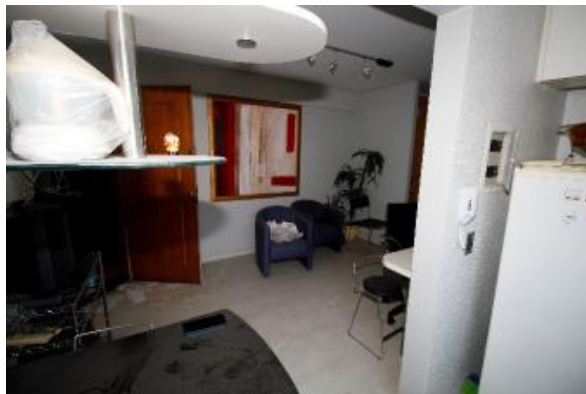


FOTO 7 – SALA



FOTO 8 -QUARTO 1



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 9 – QUARTO 1

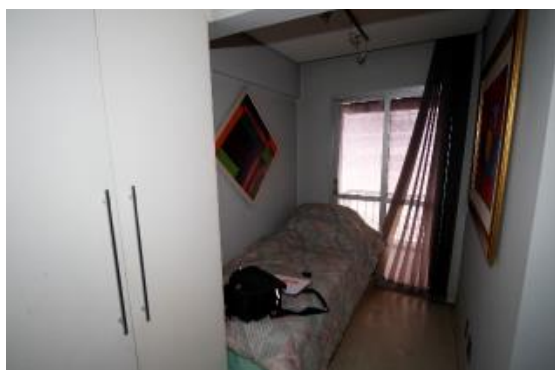


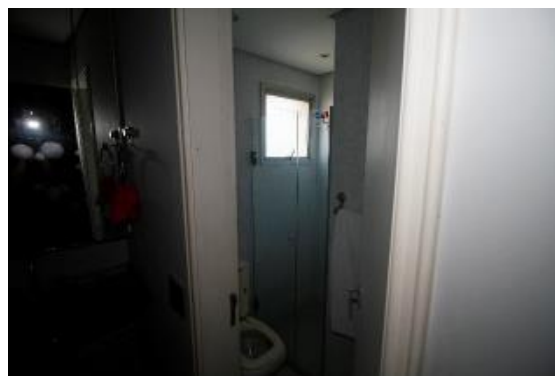
FOTO 10 – QUARTO 2



FOTO 11 – QUARTO 2



FOTO 11 – BANHEIRO



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 12 – LAVATÓRIO

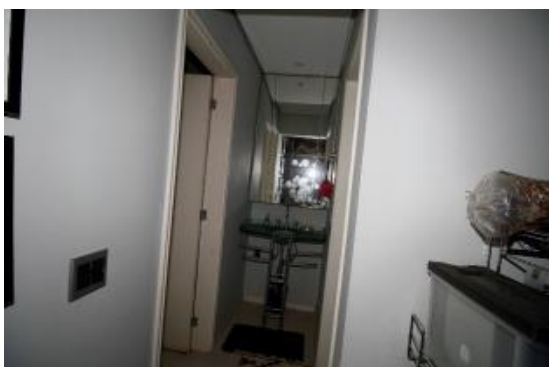


FOTO 13 - COZINHA



FOTO 14 – COZINHA



FOTO 15 – ENTRADA DO PRÉDIO



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 16 – ELEVADORES SOCIAL



FOTO 17 ENTRADA SOCIAL O PRÉDIO

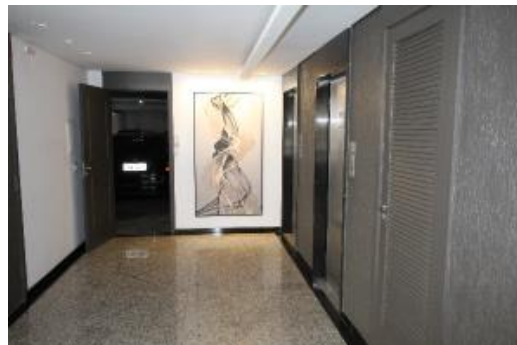


FOTO 18 – VISTA PARA ALAMENDA FRANCA



FOTO 19 - RECEPÇÃO / ESPERA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 20 – FUNDO CONDOMÍNIO



FOTO 21 – GARAGEM NÍVEL “P”



FOTO 22 – GARAGEM NÍVEL TÉRREO



FOTO 23 GARAGEM 1 SUB-SOLO



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

FOTO 24 – ENTRADA GARAGENS AL.FRANCA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

6.ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL

 
Secretaria Municipal da Fazenda (SP)

Consulta Valor Venal de Referência
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	009 083 0495 1	Data: 26/07/2025
--	----------------	------------------

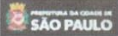
Código	Valor	Endereço
009.083.0495.1	483.488,00	AL. FRANCA, 00318 AP 132 E 1VG JARDINS 01422-000

https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/tm_consulta_valor.aspx 1/3

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL

26/07/2025, 11:49 Prefeitura da Cidade de São Paulo

 **prefeitura.sp.gov.br** (<http://www.capital.sp.gov.br/>) 

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 009.083.0495-1

Código da imagem:  Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 009.083.0495-1
Endereço: AL FRANCA , 318 AP 132 E 1VG - JARDINS CEP: 01422-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

20250221-PI-2-03072025115930 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda Expediente Fale

<https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta-iptu/fm07-SelecaoIPTU.aspx> 1/2

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

9. ANEXO – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – 62.886 -62.887 – 62.888



Valide aqui
este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CNM 113498.2.0107285.623

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
107.285	01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Paulo

São Paulo, 20 de setembro de 1991

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 132, no 13º andar do Edifício Miami King, sito à Al. Franca, 318, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área real privativa de 39,89ms²., área real comum de 40,779ms²., perfazendo a área total de 80,669ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,6134% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, estando incluído nestas áreas o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem.-

CONTRIBUINTE:- 009.083.0495-1.

PROPRIETÁRIAS:- 1) BANI-BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede nesta Capital, à Al. Gabriel Monteiro da Silva, 1835, CGC. 50.864.297/0001-01; 2) STERLING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, à Al. Ministro Rocha Azevedo, 882, 7º andar, CGC. 56.572.167/0001-81; 3) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede à rua São Carlos do Pinhal, 696, 12º andar, nesta Capital, CGC. 14.549.737/0001-12; e, 4) MRR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no Rio de Janeiro-RJ., à Av. Franklin Roosevelt, nº 194, CGC. 30.480.768/0001-70.

REGISTROS ANTERIORES:- R.03/Mat. nºs. 17.667 e, 96.418 e, R.06/Mat. 37.143, deste Cartório.- (Mat. 97.289)

Assinatura: JOSE CARLOS MEANESI DE CASTRO
Oficial Interino

Av.01/ 107.285 Data:- 20/setembro/1991

Pelo R.02 feito na matrícula nº 97.289, deste Cartório, em data de 07.08.89, o terreno onde foi construído o Edifício Miami King, foi dado em hipoteca, para garantia da dívida no valor de NCz\$3.250.000,00, em favor da COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Assinatura: Márcus A. A. Póles
Escritor Habilitado

Assinatura: JOSE CARLOS MEANESI DE CASTRO
Oficial Interino

(continua no verso)

Protocolo nº 1988567 - S25070155285D

Página 1

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui
este documento



CRISP
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 113498.2.0107285-624

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matricula

fiche

107.285

01
VERSO

R.02/ 107.285 Data:- 20/setembro/1991 Pela escritura datada de 07 de agosto de 1991, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 2023, fls. 110, BANI-BUREAU DE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., já qualificada, <u>transmitiu por permuta</u> a STERLING - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., também já qualificada, <u>25% do imóvel</u>, pelo valor de Cr\$2.620.000,00.- Márcus A. A. Pólios Escritor Habilitado	JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO Oficial Interino
Av.03/107.285 DATA:-06/DEZEMBRO/1.991. CANCELADO o R.02/Mat.97.289, mencionado na Av.01, referente a hipoteca que grava o imóvel; autorizado pela credora, COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, nos termos do instrumento particular datado de 11 de outubro de 1.991. Antonio Benedito de Oliveira Escritor Habilitado	JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO Oficial Interino
R.04/107.285 DATA:-06/DEZEMBRO/1.991. Pelo instrumento particular datado de 11 de outubro de 1991,- 1) - STERLING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital; 2) - ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital; e, 3) - MRR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no Rio de Janeiro-RJ., todas já qualificadas, <u>transmitiram por venda à</u> MAURICIO PINHEIRO MACHADO JUNIOR e sua mulher ADRIANE RIBEIRO PINHEIRO MACHADO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 16.12.85, ele comerciante, ela do lar, RG.307.000-SSP/SPI. e 771.716-SSP/PI, CIC.227.472.573-04 e 274.658.963-04, domiciliados na rua Raul Serrano, 3.790, Piçarra - Teresina -PI, o imóvel, pelo valor de Cr\$31.500.000,00.- Antonio Benedito de Oliveira Escritor Habilitado	JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO Oficial Interino

(continua na ficha 02)

Protocolo nº 1988567 - S25070155285D

Página 2

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 113498.2.0107285-825

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação..... **GERAL**

matrícula	folha
107.285	02

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1991

R.05/107.285 DATA:-06/DEZEMBRO/1.991.

Pelo instrumento particular datado de 11 de outubro de 1991,-
MAURICIO PINHEIRO MACHADO JUNIOR, e sua mulher, ADRIANE RIBEI
RO PINHEIRO MACHADO, já qualificados, deram em hipoteca a COM
PANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na
Av.Paulista, 1374, 3º andar, CGC/MF.62.500.376/0001-12, o imó
vel, para garantia da dívida no valor de CR\$.22.050.000,00, pa
gável através de 120 prestações mensais, com juros à taxa no
minal de 13,46% a.a. e a taxa efetiva de 14,3222% a.a., sendo
de CR\$.361.857,21 o valor total da 1ª prestação, que vencerá
em 11.11.91; e, demais condições constantes do título.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

JOSE CARLOS GEMELLI DE CASTRO
Oficial Interino

Av.06/ Data: 27/MAIO/1998

Cancelado o R.05 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, em virtude da
quitação da dívida, autorizado pela credora hipotecária **COMPANHIA REAL**
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC/MF. n.º 62.500.376/0001-12, nos termos
do instrumento particular datado de 02 de fevereiro de 1998.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.07/ Data: 01/SETEMBRO/1998

Pela escritura datada de 23 de dezembro de 1.997, do 3º Cartório de Notas da
Cidade de Teresina, Capital do Estado do Piauí, livro n.º 53, fls. 145/147vº,
MAURÍCIO PINHEIRO MACHADO JUNIOR e sua mulher **ADRIANE**
RIBEIRO PINHEIRO MACHADO, brasileiros, casados sob o regime da
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, ele empresário, ela

continua no verso

Protocolo nº 1988567 - 525070155285D

Página 3

4°RISP
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CNS: 11,349-8

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Por Certidão expedida em 27 de abril de 2022, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo do 40º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1062440-79.2018.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI KING**, CNPJ nº 67.001.347/0001-20 (exequente) e **JOAQUIM MATIAS BARBOSA MELO**, CPF/ME nº 132.333.273-15 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida:

~~continua na ficha 3~~

Página 4

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis


Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CNS: 11.349-8** **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula: **107.285** ficha: **03**

R\$16.413,44. Figura(m) como depositário(s): Joaquim Matias Barbosa Melo. Protocolo nº 622.082 de 27/04/2022. Selo Digital: 1134983310000000640779220.
 Carla Santos, substituta do oficial.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRICULA

Protocolo nº 1988567 - S25070155285D

Página 5

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui
este documento



4RISP
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

fls. 328

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 02/07/2025, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 107.285, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 04 de julho de 2025.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20
ESTADO	R\$	12,56
SEC. DA FAZ	R\$	8,60
REG. CIVIL	R\$	2,33
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12
TOTAL	R\$	73,74

PROTOCOLO Nº 1988567

Selo Digital: 1134983C30000001267800250
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Al. Vincente Pinzon nº 173, 11º andar – Vila Olímpia – www.4risp.com.br – info@4risp.com.br – Tel.: (11) 3054-5655

Protocolo nº 1988567 - S25070155285D

Página 6

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

10 .ANEXO ESPELHO DO IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
009.083.0495-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AL FRANCA, 318 - AP 132 E 1VG
JARDINS ED MIAMI KING CEP 01422-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL FRANCA, 318 - AP 132 E 1VG
JARDINS ED MIAMI KING CEP 01422-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 700
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 700
Testada (m): 16,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 81
Área ocupada pela construção (m²): 628
Ano da construção corrigido: 1990
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 81	X 3.429,00	X OBSOLESC 0,6300	= CONSTRUÇÃO 174.982,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 700	X TERRENO 14.989,00	X PROFUND 0,9645	= TERR INCORPORADO 260.687,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	
435.669,00	X 0,010	+ -464,34	= 3.892,35	X 1,000000	+ -2.217,75	= 1.674,60	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	
	X	+	=	X	+	= 0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.674,60	- 0,00	+ 0,00	= 1.674,60	28/02/2025

Data de Emissão: 26/07/2025
Número do Documento: 1.025.003803075-6
Solicitante: RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO 93757379853 (CNPJ 29.739.573/0001-13)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/10/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

10. ANEXO – METRAGEM DO IMÓVEL

AMBIENTES	MEDIDAS LINEARES			ÁREAS (M2)
SALA	2,72	X	3,34	9,07
COZINHA	0,74	X	1,32	0,98
	2,53	X	1,69	4,28
BANHEIRO	1,67	X	0,65	1,09
	0,87	X	0,75	0,65
QUARTO 1	3,56	X	2,81	10,00
QUARTO 2	3,38	X	2,70	9,13
VARANDA	1,43	X	1,55	2,22
CORREDOR	1,67	X	1	1,67
				-
			Total	39,08

OBS:

ÁREA ÚTIL MEDIDA IN LOCO 39,08 m2

ÁREA ÚTIL MATRÍCULA DO IMÓVEL 40,779 m2

AREA CONSTRIDA NO ESPELHO IPTU 81 m2

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

11. ANEXO – DEFERIMENTO PARA ABERTURA COM CHAVEIRO

fls. 379



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 1062440-79.2018.8.26.0100
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício
Exequente: Condomínio Edifício Miami King
Executado: Joaquim Matias Barbosa Melo

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando José Cúnico**

Vistos.

Diante das informações prestadas, e considerando o melhor interesse do executado, na avaliação real do imóvel, autorizo a abertura do mesmo através de chaveiro.

O procedimento devera ocorrer na presença do perito, e representante do condomínio, sendo facultado a presença do executado, já devidamente intimado.

Int.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.
Fernando José Cúnico

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Processo nº 1062440-79.2018.8.26.0100 - p. 1

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

12. ANEXO – PROCURAÇÃO DO SÍNDICO PARA O ZELADOR ACOMPANHAR A ABERTURA DO APARTAMENTO

PROCURAÇÃO

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO, O **OUTORGANTE** INFRAQUALIFICADO CONFERE AO **OUTORGADO**, TAMBÉM QUALIFICADO, OS PODERES ABAIXO TRANSCRITOS:

OUTORGANTE: RENATO RODRIGUES DE ARAÚJO, PORTADOR (A) DO CPF: 403.590.258-62. RG N.º 49.382.542-3, **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO ED. MIAMI KING, SITUADO A ALAMEDA FRANCA, 318 – JD. PAULISTA – SÃO PAULO - SP.**

OUTORGADO: JOSÉ GERALDO DO NASCIMENTO, PORTADOR DO RG N. 29.560.720-8, E DO CPF (MF) N.º 265.041.598-31, RESIDENTE E DOMICILIADO EM SÃO PAULO – SP.

PODERES: PARA O FIM ESPECÍFICO DE REPRESENTAR O OUTORGANTE NO ACOMANHAMENTO DA VISTORIA AO APTO. 132, A SER REALIZADA PELO PERITO SR. RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO, PORTADOR DO RG. 29.560.720-8, NO DIA 30/08/2025 (Processo nº 1062440-79.2018.8.26.0100) CONFORME DETERMINAÇÃO JUDICIAL. ENFIM, PRATICAR TODOS OS ATOS AO BOM E FIEL DESEMPENHO DESTE MANDATO, MESMO OS RESPECTIVOS PODERES ESTEJAM AQUI OMITIDOS, SERÃO DADOS COMO BONS, FIRMES E VALIOSOS.

SÃO PAULO, 29 DE AGOSTO DE 2025

RENATO RODRIGUES DE ARAÚJO:40359025862
Assinado de forma digital por
RENATO RODRIGUES DE
ARAÚJO:40359025862
Dados: 2025.08.29 22:36:03 -03'00'

ASSINATURA OUTORGANTE

ENCERRAMENTO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

O presente Laudo Mercadológico é composto de 54 (CINQUENTA E QUATRO) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, que subscreve esta última, seguidas de 12 (doze) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

São Paulo / SP, 1 de setembro de 2025.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889 - F