

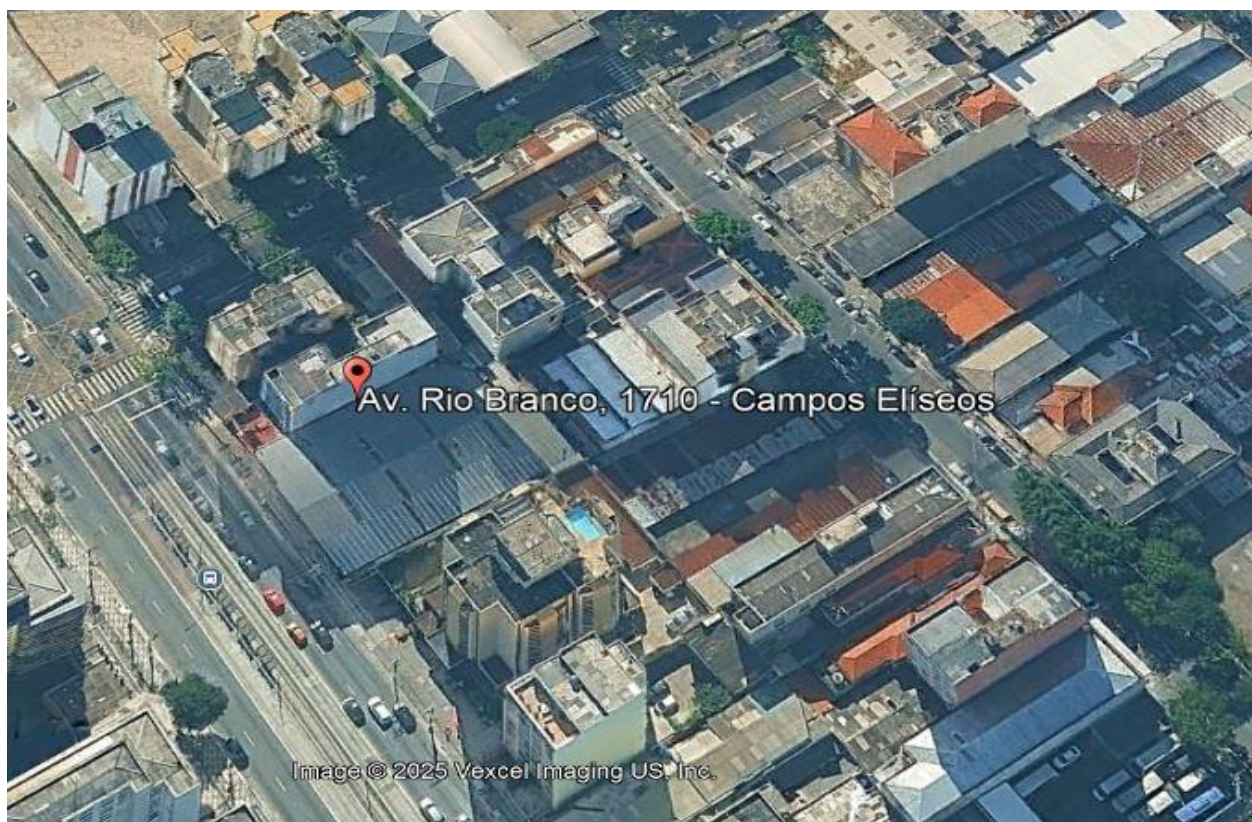


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0002871-21.2019.8.16.0194

APARTAMENTO 22 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIDE

Avenida Rio Branco, 1710, Campos Elíseos, São Paulo/SP.



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A.

REQUERIDO (S): ANDRÉA REATO BOURDON e OUTROS.

OBJETO: O Apartamento nº22, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO EIDE”, na Avenida Rio Branco nº1710, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: O Apartamento nº22, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO EIDE”, na Avenida Rio Branco nº1710, no 11º subdistrito – Santa Cecília, com a área útil de 82,00m²., a área comum de 34,00m², inclusive na garagem coletiva comum do Edifício e uma área total construída de 116,00m², correspondendo-lhe, no terreno e nas coisas comuns, uma fração ideal de 4,54%. Demais características constantes na Matrícula nº 30.378, do 2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastro imobiliário 008.008.0151-2.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O bairro de Campos Elíseos abriga mansões restauradas da época dos barões do café, incluindo a Casa Don’Anna, local de eventos com um café instalado nos jardins. Outra construção convertida que abriga a Sala São Paulo, uma sala de concertos conhecida mundialmente, com teto ajustável e colunas da antiga estação ferroviária local. Espaços de artes visuais e cênicas, como Funarte SP e Porto Seguro, refletem a reputação do bairro como um território cultural emergente. Campos Elíseos, localizado no distrito de Santa Cecília em São Paulo, é um bairro com rica história e características marcantes. Foi o primeiro bairro nobre e planejado da cidade, onde se fixaram os abastados fazendeiros de café. Abriga a antiga sede do governo estadual, o Palácio dos Campos Elísios, e também a Sala São Paulo, um dos maiores locais de concertos da cidade. A população do bairro é estimada em 290.762 habitantes.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidades, igrejas, farmácia, hospital, restaurantes, e comércio e serviço vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
São Paulo/SP	30.378	2º R.I SÃO PAULO/SP
CÓDIGO DO IMÓVEL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
-	008.008.0151-2	-
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZER - Zona Exclusivamente Residencial	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-	-	-
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Campos Elíseos	-	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de São Paulo, corresponde à R\$270.897,00 (duzentos e setenta mil, oitocentos e noventa e sete reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 327.000,00	82,00	R\$ 3.987,80	R\$ 3.589,02
AMOSTRA 2	R\$ 410.000,00	85,00	R\$ 4.823,53	R\$ 4.341,18
AMOSTRA 3	R\$ 445.000,00	90,00	R\$ 4.944,44	R\$ 4.450,00
AMOSTRA 4	R\$ 440.000,00	75,00	R\$ 5.866,67	R\$ 5.280,00
AMOSTRA 5	R\$ 431.000,00	65,00	R\$ 6.630,77	R\$ 5.967,69
AMOSTRA 6	R\$ 403.100,00	61,00	R\$ 6.608,20	R\$ 5.947,38

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = $R\$29.575,27 / 6 = R\$4.929,21$.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$11.911,81) pela área do apartamento (82,00m²), obtendo o valor de R\$404.195,36.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.

ANEXO IV - Fotos do Imóvel.

ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 30 de maio de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Rio Branco, 1710, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: <https://www.quintoandar.com.br/condominio/edificio-eide-campos-eliseos-sao-paulo-wdw2srxmd/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Rio Branco, 1710, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894164249/comprar/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22/



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Rio Branco, 1710, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893369000/comprar/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22/



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Ribeiro da Silva, 466, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-campos-eliseos-RS440000/id-22466187/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua D^a. Elias Chaves, 137, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-campos-eliseos-RS431000/id-29075797/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

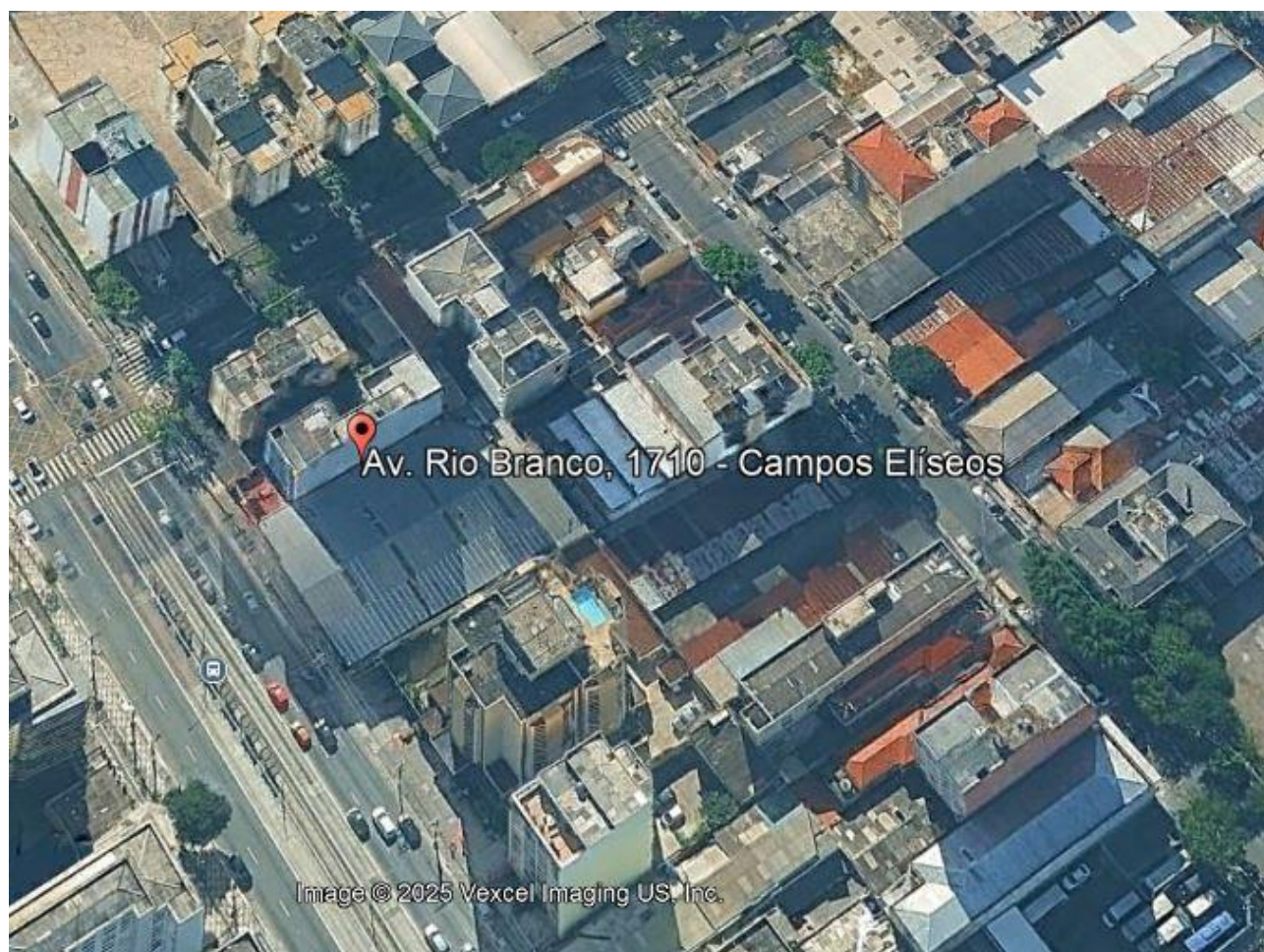
LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Carvalho de Mendonça, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-campos-eliseos-RS403100/id-16376563/>



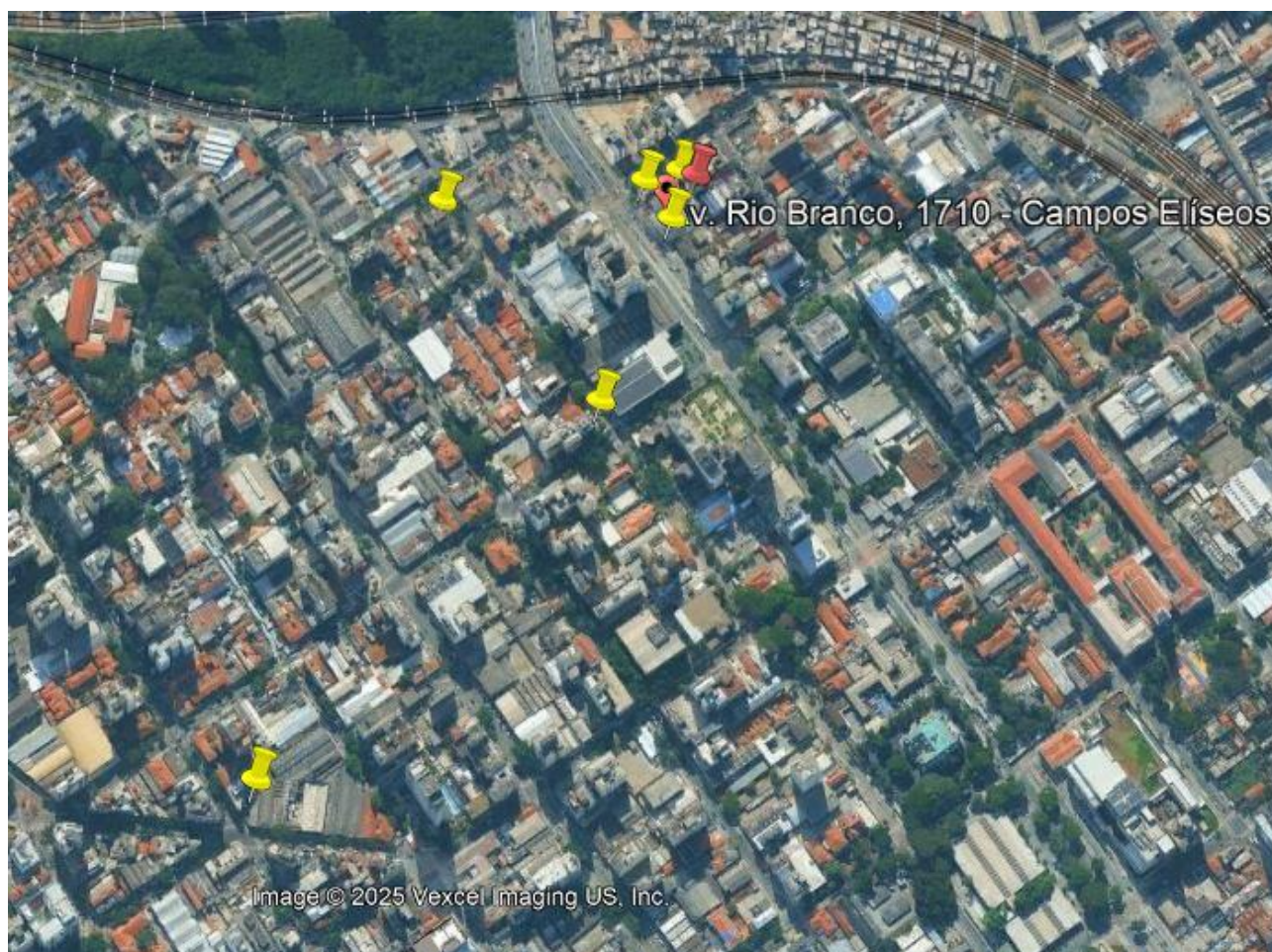
ANEXO II

Localização Google Earth



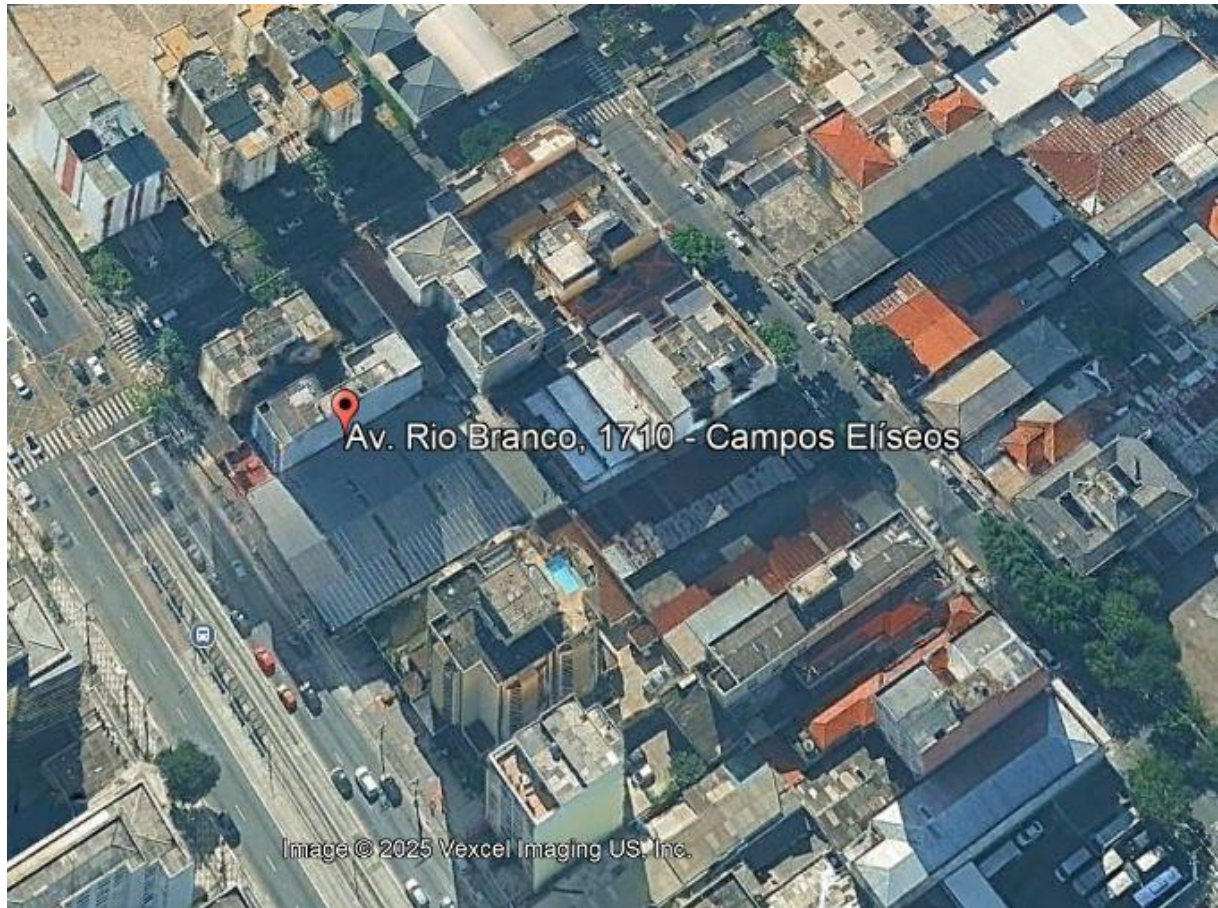
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Informações Cadastrais / Valor Venal

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel
(Número do IPTU)

*

Data

SQL	Valor	Endereço
008.008.0151.2	270.897,00	AV RIO BRANCO, 01710 APTO 22 01206-001