

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA
CAPITAL/SP**

Processo digital: 1097911-59.2018.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida **BANCO BRADESCO S/A** contra **OBB FOMENTO COMERCIAL LTDA.**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 16º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

[1]

VALOR DE MERCADO DE VENDA ESTABELECIDO PARA O IMÓVEL

- Para o apartamento nº 2.013, localizado no 20º pavimento do Condominium Club East Side, sito à Rua Apeninos, nº 800, esquina com a Rua do Paraíso, Vila Mariana, São Paulo/SP.

V_I = R\$ 961.000,00

(Novecentos e Sessenta e Um Mil Reais)

*** Setembro / 2024 ***

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar os valores de mercado dos imóveis abaixo relacionados:

- Apartamento nº 2.013, localizado no 20º pavimento do Condominium Club East Side, sito à Rua Apeninos, nº 800, esquina com a Rua do Paraíso, Vila Mariana, São Paulo/SP.
- Matrícula sob nº 103.325 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juiz da 16ª Vara Cível do Fórum Central da Capital.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Residencial.

Finalidade: Determinação de Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

2 - VISTORIA

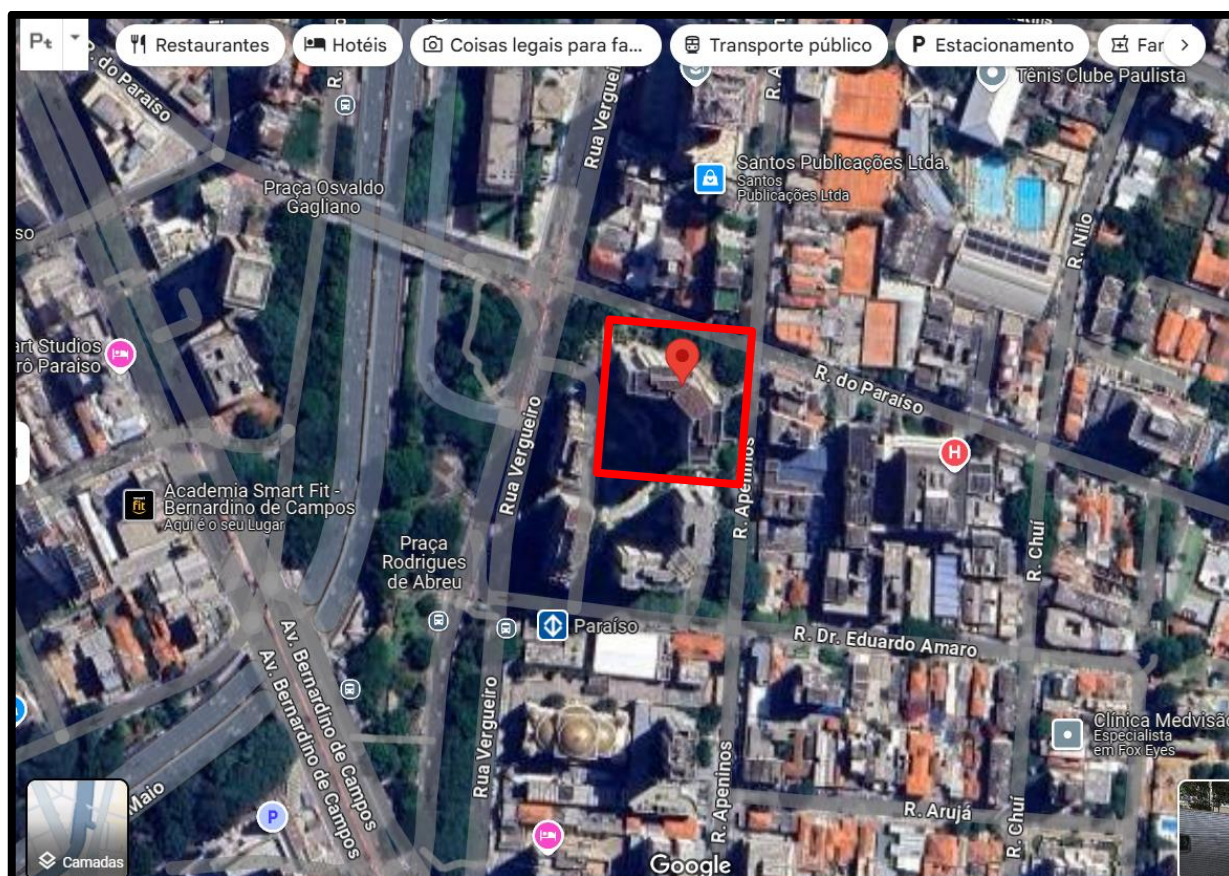
Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

[3]

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O objeto em questão se trata do apartamento nº 2.013, localizado no 20º pavimento do Condominium Club East Side, sito à Rua Apeninos, nº 800, esquina com a Rua do Paraiso, Vila Mariana, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Maps”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do Condominium Club East Side, destacado na ilustração aérea através do quadrado na cor vermelha.

[4]

3.2 – CADASTRO FISCAL

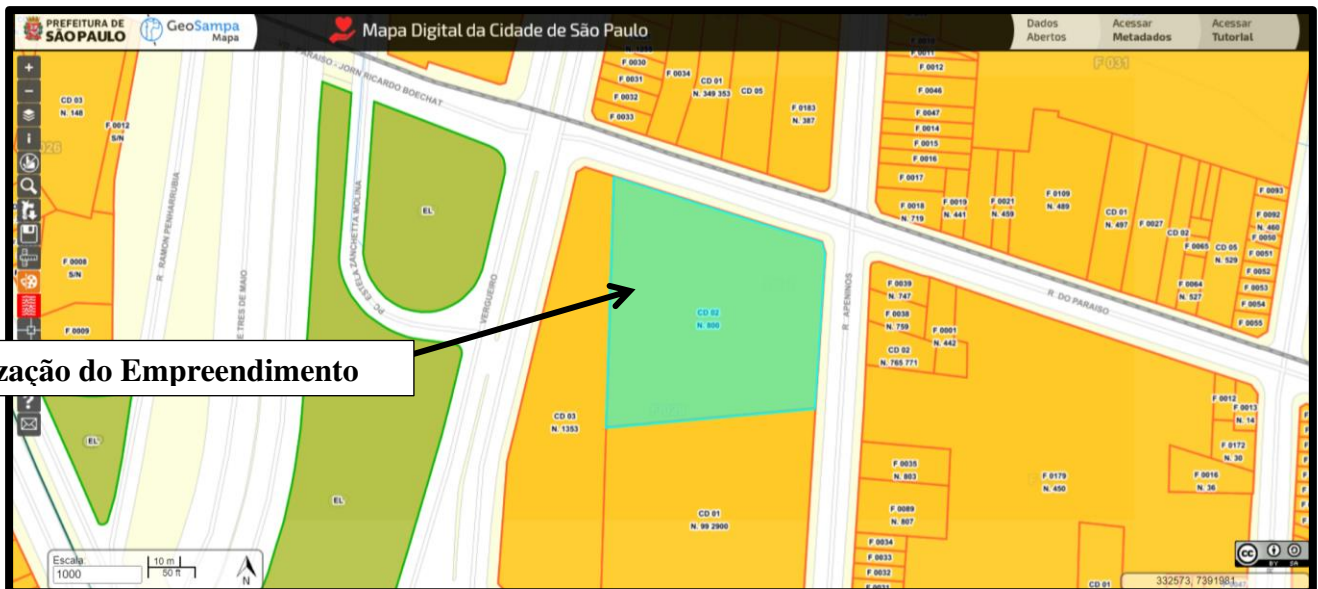
Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 086

QUADRA: F 002

LOTE: CD 02

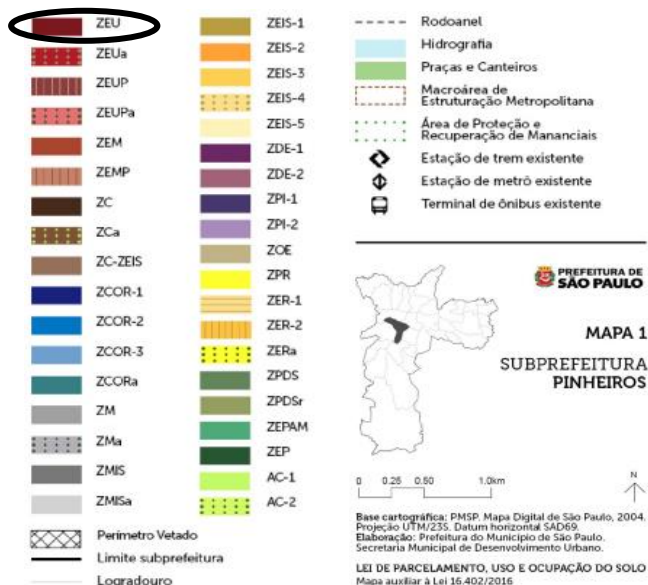
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retro mencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 6.332,00.

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site “geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”, como se demonstra:



[6]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 10:51, sob o número WJMJ24420691387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097911-59.2018.8.26.0100 e código dpcGiolC.

Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retro exposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento “ZEU”, o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve:

CAPÍTULO I

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)				Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	TO para lotes até 500 metros ²	TO para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (f)	Fundos e Laterais		Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (h)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (a)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOB	ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCM	0,2	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEE	ZEE-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	5	3	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	5	3	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA	
	Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
		ZPB	ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
			ZPBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
ZPDG		ZPDG	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDGr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	20	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	5	NA	3	NA		
Áreas públicas e especiais (i)	VERDES	AVP-1	NA	(b)	(b)	(b)	(b)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIs	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,4	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUa passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jaçu-Pêssego e Cupecô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista, com ênfase em residencial, existindo também ocupação comercial ao redor do mesmo.

A ocupação residencial é caracterizada através da existência de edificações residenciais térreas, assobradadas, individuais e geminadas, bem como pela presença de edifícios residenciais de padrão médio a superior.

Já a ocupação comercial é caracterizada através da existência de edifícios comerciais, bem como através de diversas edificações comerciais térreas e assobradadas, as quais possuem finalidades comerciais distintas, tais como: lojas, restaurantes, bares, etc.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

[10]

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRÍCULA

DO APARTAMENTO

Conforme matrícula nº 103.325, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

103.325

ficha

01

São Paulo,

26 de março de 2007

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 2.013 (dois mil e treze), localizado no 20º pavimento, do empreendimento denominado “*CONDOMINIUM CLUB EAST SIDE*”, situado na Rua Apeninos n. 800, esquina da Rua do Paraíso, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 68,020m², a área comum de 50,831m², perfazendo a área total de 118,851m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3572% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, sujeita ao uso de manobrista e localizada indistintamente em qualquer dos subsolos.

CONTRIBUINTE: 038.029.0031-6

PROPRIETÁRIA: COMPANY S.A., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 58.877.812/0001-08, com sede na Rua Funchal n. 418, 28º andar, nesta Capital.

4.2 – DO IMÓVEL

Considerando-se a determinação do MM. Juiz de Direito, nos dirigimos ao local e efetuamos a respectiva “**VISTORIA**”.

Trata o presente caso de apartamento residencial identificado com o numerário 2013, localizado no 20º andar do Condominium Club East Side, sito à Rua Apeninos, nº 800, esquina com a Rua do Paraíso, Vila Mariana, nesta Capital.

O Edifício possui um acesso, este que se dá pela Rua Apeninos, nº 800, acessado por pessoas e veículos.

O empreendimento é formado por 01 (uma) torre, sendo esta constituída por 03 (três) subsolos de garagem, pavimento térreo e 25 (vinte e cinco) pavimentos superiores.

Os subsolos de garagem, conforme o próprio nome já menciona, abrigam as vagas de garagem que atendem as unidades privativas do condomínio.

O pavimento térreo é formado por área destinada a entrada social e de serviços, guarita e pelas áreas de convivência e lazer.

Já os 25 (vinte cinco) pavimentos superiores são formados por 05 (cinco) unidades cada, ou seja, totalizando a existência de 125 (cento e vinte e cinco) unidades no Condomínio.

Mencionado empreendimento encontra-se implantado em terreno de formato irregular, apresentando topografia plana e consistência seca. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

O edifício possui as seguintes características de acabamento e construção:

ESTRUTURA: concreto armado e fechamentos em alvenaria;

FACHADAS: massa fina e pintura à látex; caixilhos de alumínio;

HALL SOCIAL:

Piso: cerâmico;

Parede: massa fina e pintura a látex;

Forro: de gesso;

HALL DE ENTRADA DA UNIDADE:

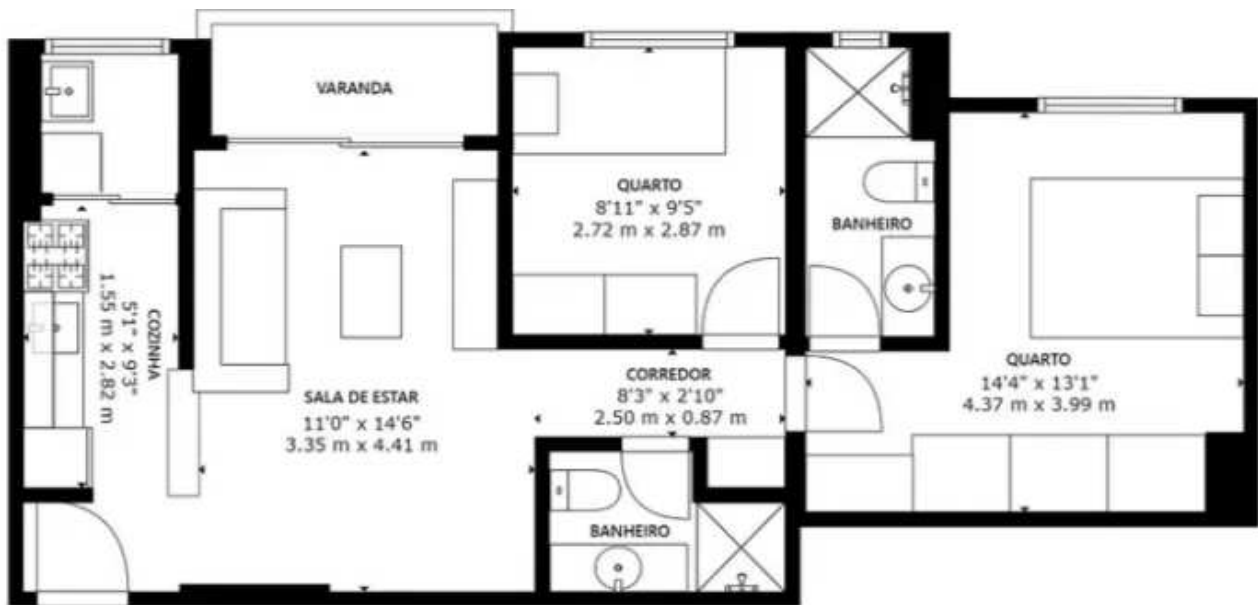
Piso: cerâmico;

Parede: massa fina e pintura a látex;

Forro: de gesso;

Na ocasião da vistoria fomos recebidos pelo Sr. Silvio, o qual se nos apresentou como sendo locatário da unidade em tela, tendo liberado o nosso ingresso ao interior da mesma para a realização da vistoria, bem como nos acompanhado por toda a diligencia.

O imóvel em questão é formado por sala de estar acoplada a sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha e área de serviço, estando todos esses cômodos distribuídos em uma área útil de 68,02m², conforme “croquis” exposto a seguir:



A unidade possui as seguintes características de acabamento e construção:

SALA (ESTAR E JANTAR):

Piso: laminado de madeira;

Parede: massa fina e pintura á látex;

Forro: de gesso;

COZINHA:

Piso: placas cerâmicas;

Parede: azulejos cerâmicos;

Forro: de laje;

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: placas cerâmicas;

Parede: azulejos cerâmicos;

Forro: de laje;

DORMITÓRIO E SUITE:

Piso: laminado de madeira;

Parede: massa fina e pintura á látex;

Forro: de gesso;

BANHEIRO DA SUITE:

Piso: placas cerâmicas;

Parede: azulejos cerâmicos;

Forro: de gesso;

BANHEIRO SOCIAL

Piso: placas cerâmicas;

Parede: azulejos cerâmicos;

Forro: de gesso;

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019”, o imóvel em questão corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.1 – Apartamento, item 1.1.4 – Padrão superior, com elevador”.



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “in loco”, conforme apresentaremos no item a seguir.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Aspecto geral do local, com o empreendimento localizado à esquerda da via.



Foto nº 02 – Vista da fachada frontal do edifício, a partir da Rua Apeninos.



Foto nº 03 – Idem, idem, visto de outro ângulo, a partir da esquina formada pelas Ruas Apeninos e Paraíso.

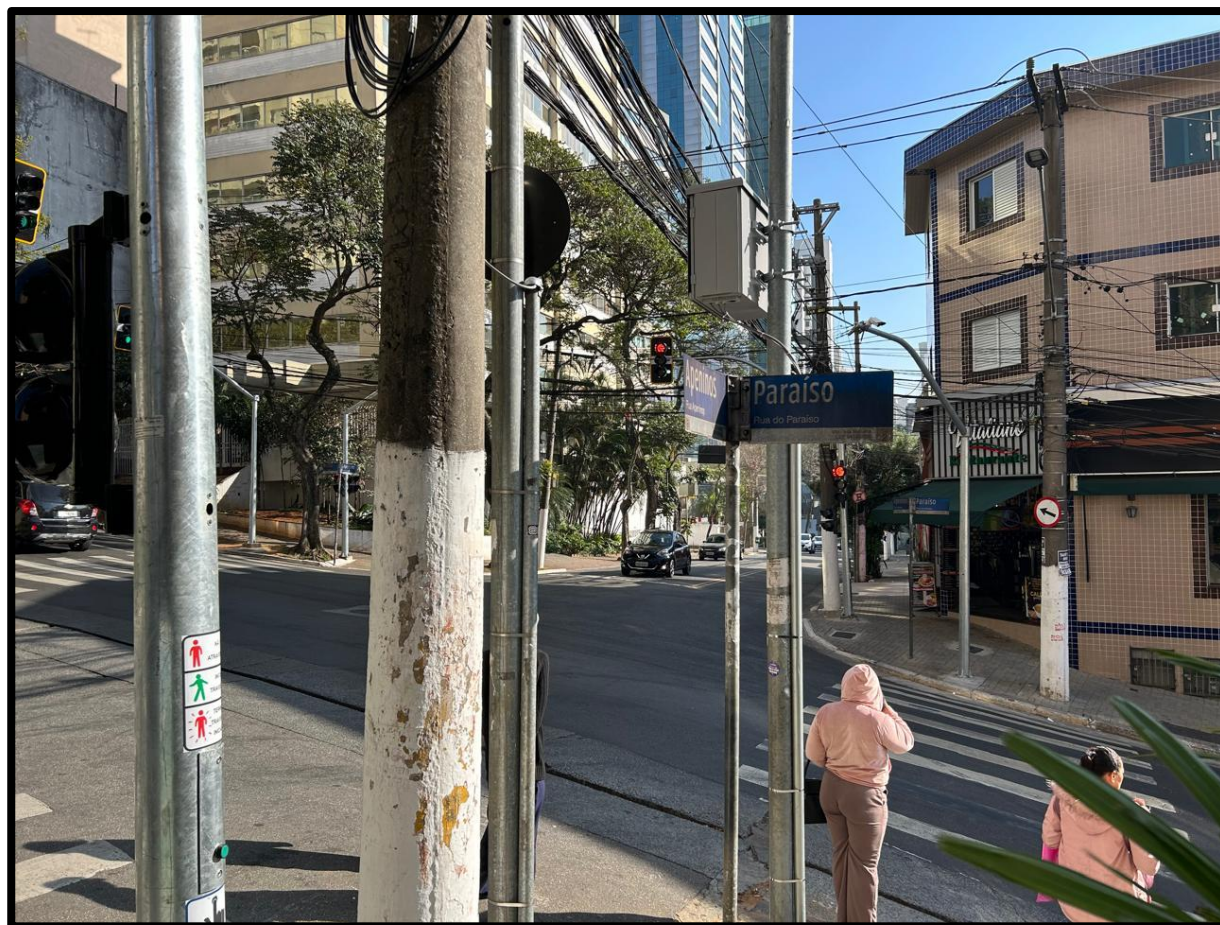


Foto nº 04 – Ilustra a placa de identificação da Rua Paraisópolis, que faz confluência com a Rua Apeninos.



Foto nº 05 – Vista dos portões que dão acesso às pessoas e veículos.

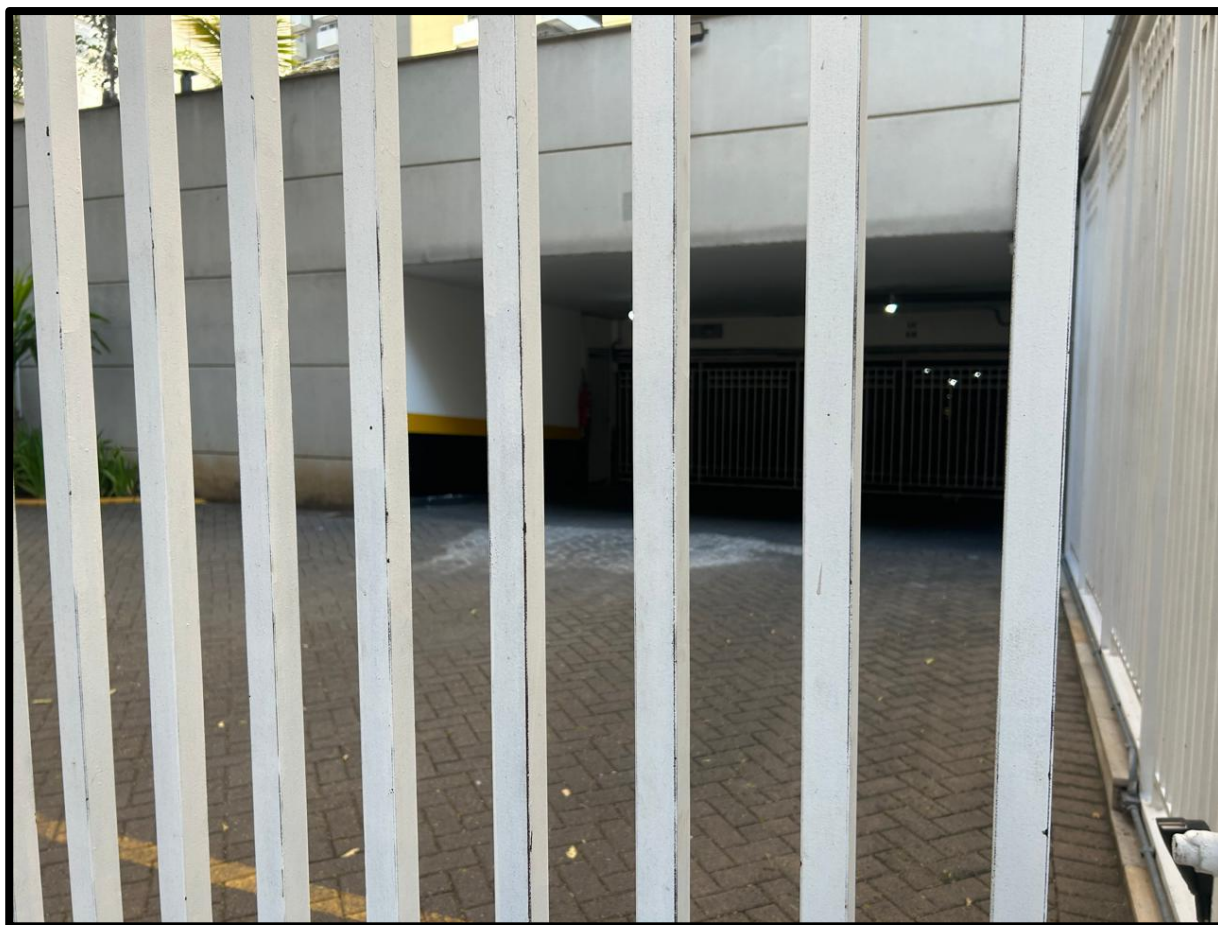


Foto nº 06 – Vista do acesso de veículos para o subsolo de garagem.

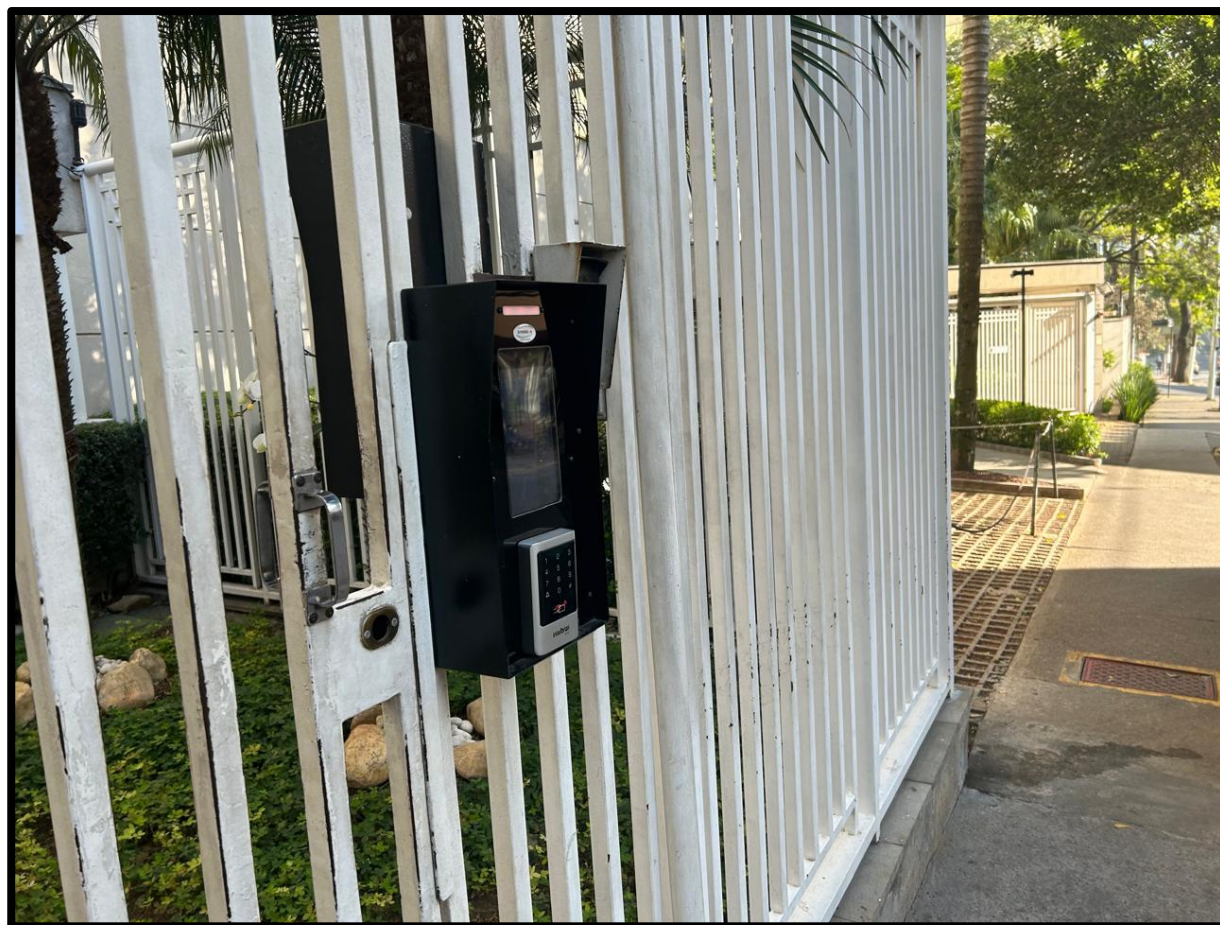


Foto nº 07 – Ilustra a existência de portaria eletrônica.



Foto nº 08 – Vista da área de circulação externa do empreendimento e convivência.



Foto nº 09 – Ilustra a botoeira de comando do elevador.

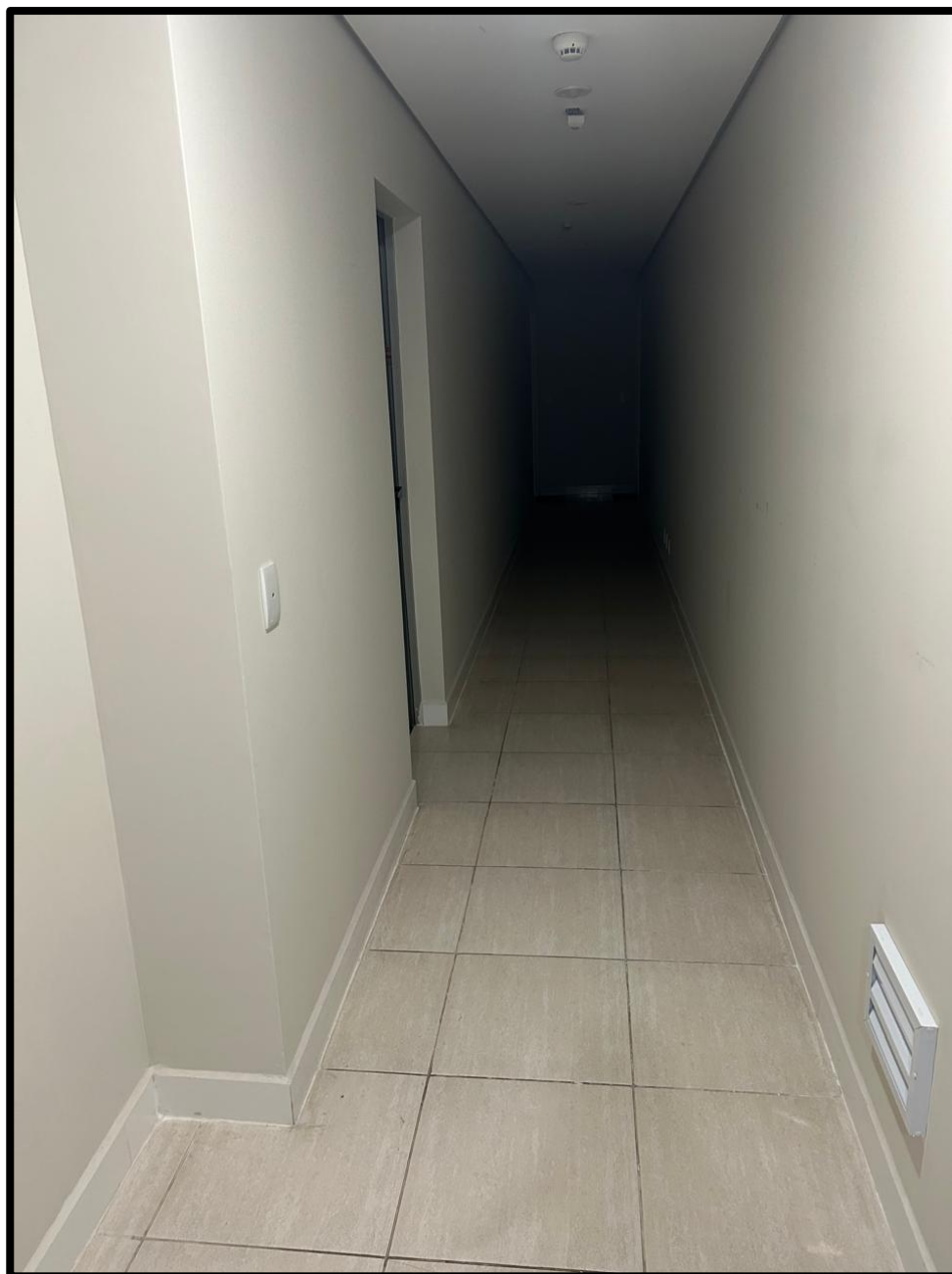


Foto nº 10 – Vista do hall de entrada da unidade em tela.



Foto nº 11 – Ilustra a porta de entrada da unidade em questão, bem como seu numerário de identificação no empreendimento.



Foto nº 12 – Vista parcial da cozinha. Aos fundos, área de serviço.



Foto nº 13 – Vista parcial da área de serviço.



Foto nº 14 – Aspecto parcial da sala de estar. Aos fundos, a sacada da unidade.



Foto nº 15 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 16 – Vista do corredor de distribuição dos cômodos.



Foto nº 17 – Vista parcial do interior do dormitório.



Foto nº 18 – Aspecto interno do banheiro social.



Foto nº 19 – Aspecto interno da suíte.

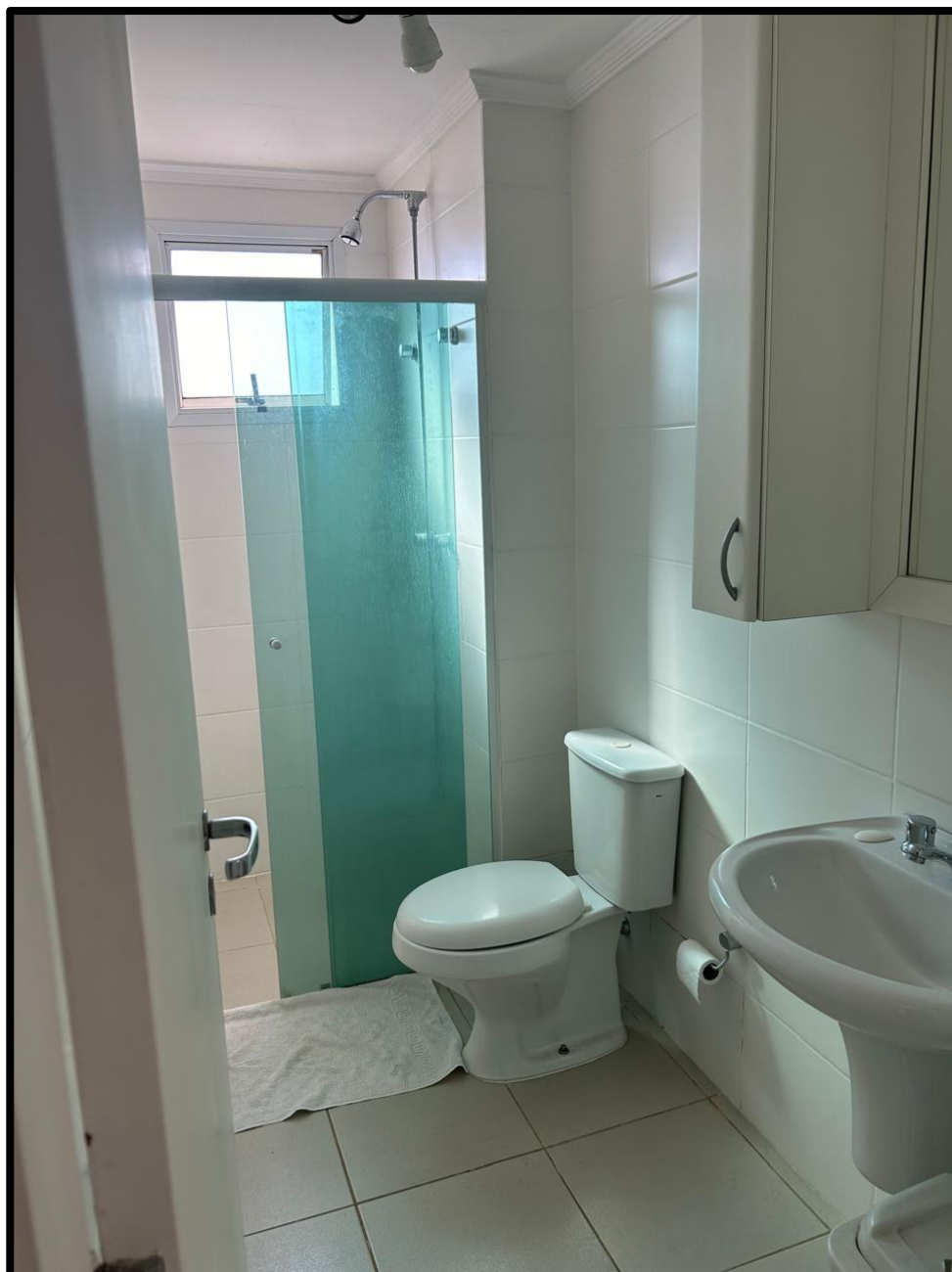


Foto nº 20 – Aspecto interno do banheiro que compõe a suíte.



Foto nº 21 – Vista parcial do salão de festas.



Foto nº 22 – Aspecto interno do salão de festas.



Foto nº 23 – Vista parcial da academia.

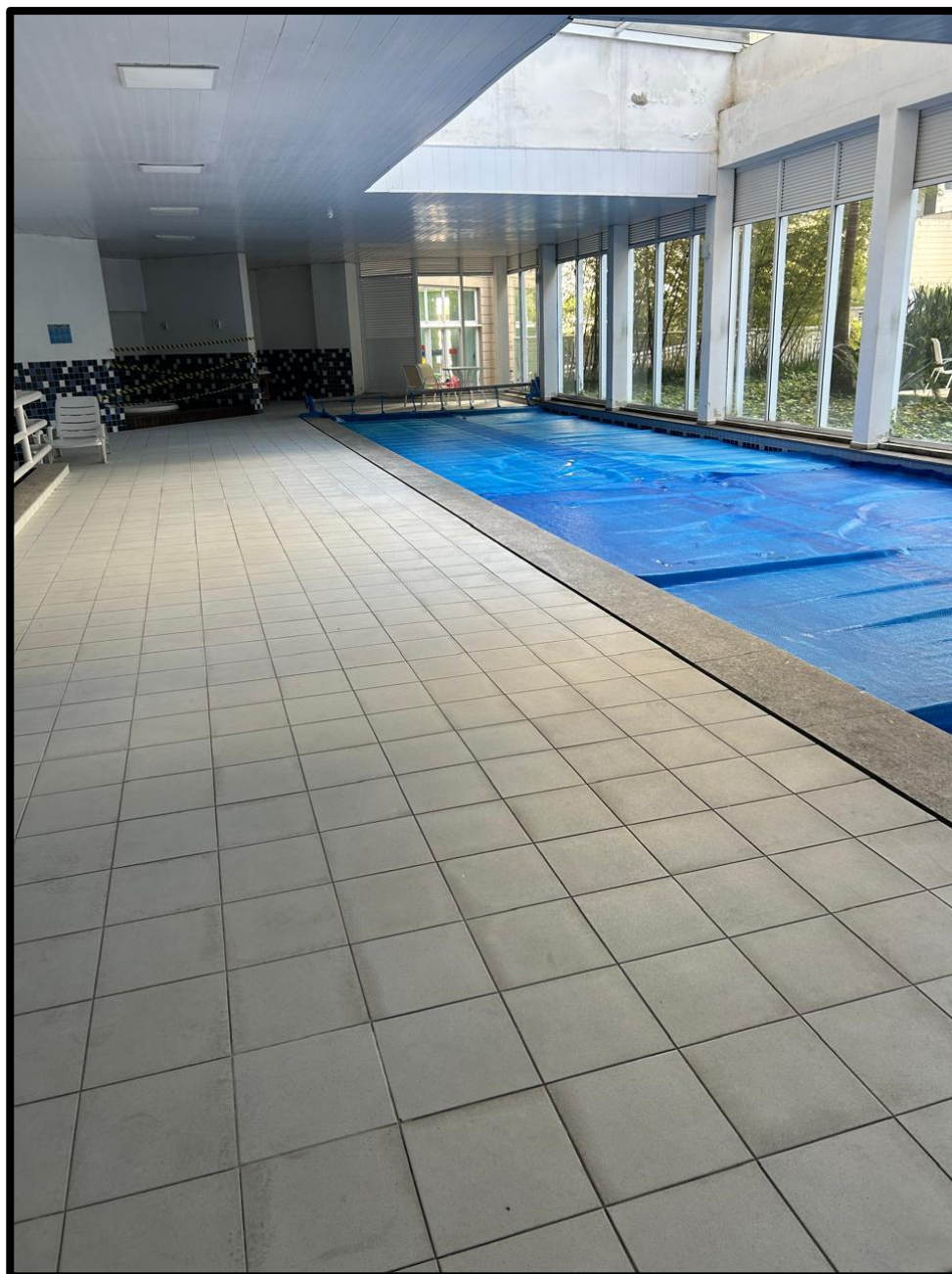


Foto nº 24 – Vista da área destinada a piscina coberta.

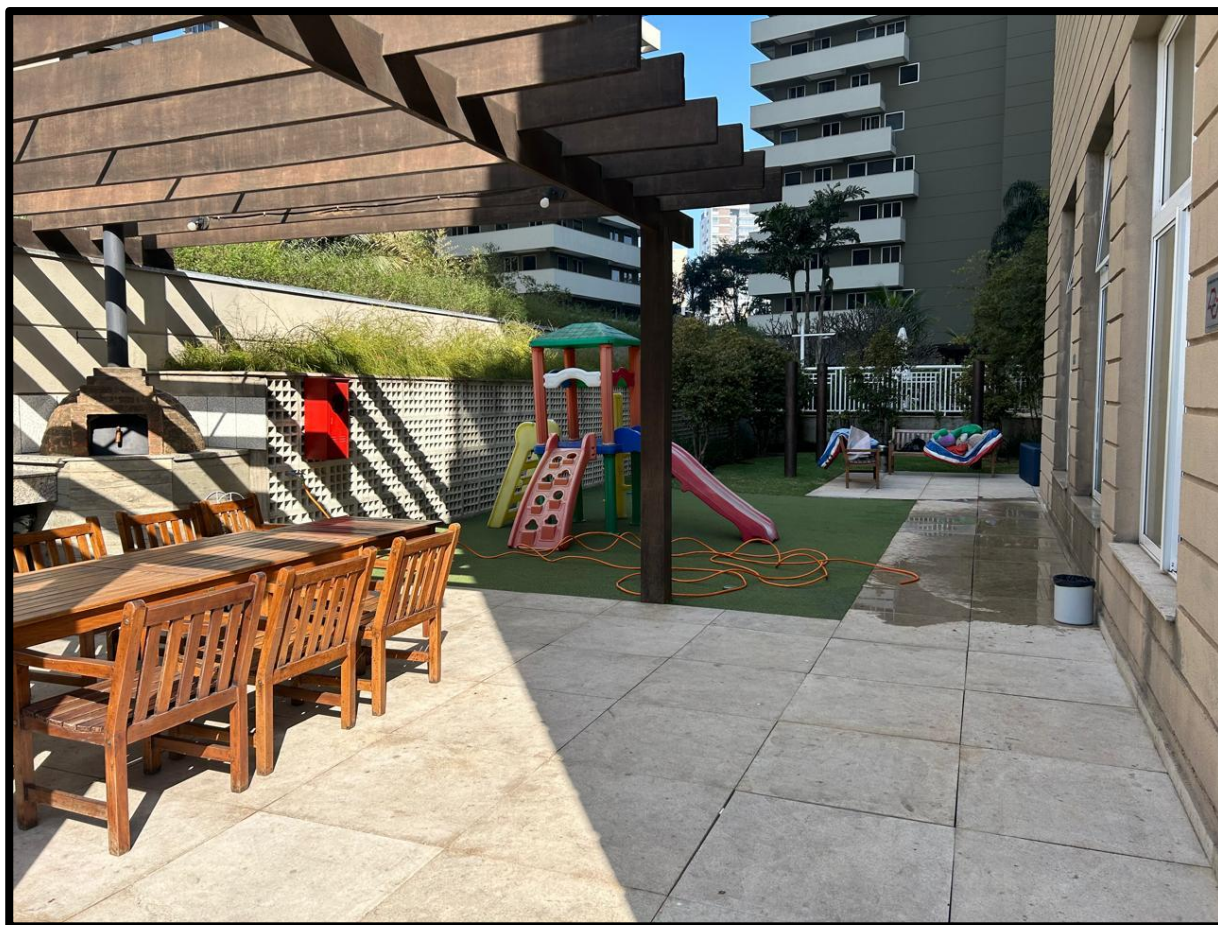


Foto nº 25 – Vista da área destinada ao playground e área gourmet.



Foto nº 26 – Ilustra o espaço destinado a área gourmet, com churrasqueira e forno de pizza.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO: A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

3) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

4) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “C – Regular”

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,50%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão, e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Bco Bradesco x OBB Fomento Comercial Ltda

DATA : 02/09/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.332,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
 SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
 COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : André Luiz Favano

CONTATO :

TELEFONE : (11)-20649331

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.216,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.216,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
 SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.070.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PLUS IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30508800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.157,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.157,60
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024

SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800

COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,43

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gunter Consultoria Imobiliária

CONTATO : TELEFONE : (11)-34310103

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.114,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.114,38
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
 SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
 COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gunter Consultoria Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (11)-34310103

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.569,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.569,83
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
 SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
 COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gunter Consultoria Imobiliária

CONTATO : TELEFONE : (11)-34310103

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.216,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.216,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,43
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Alex Lee

CONTATO :

TELEFONE : (11)-947600210

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.554,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.554,54
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024
SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800
COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,43
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lef Properties

CONTATO :

TELEFONE : (11)-45504000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.216,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.216,11
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024

SETOR : 038

QUADRA : 029

ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos

NÚMERO : 800

COMP.:

BARRO : Vila Mariana

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

4.451,00

TESTADA - (cf) m:

54,00

PROF. EQUIV. (Pe):

82,43

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO :

2,172

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,838

IDADE : 17 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

68,02

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

0

SUÍTES :

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Klabin Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-55756988

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.892,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.892,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2024

SETOR : 038 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 6.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apeninos NÚMERO : 800

COMP. : BARRIO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.451,00 TESTADA - (cf) m: 54,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,43

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,02

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : KIN IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-28927672

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.216,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.216,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 10:51, sob o número WJMJ24420691387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097911-59.2018.8.26.0100 e código dpcGt0LC.



TODOS OS ELEMENTOS ESTÃO LOCALIZADOS NO CONDOMINIUM CLUB EAST SIDE, SITO À RUA APENINOS, Nº 800, ESQUINA COM A RUA DO PARAISO, VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Apeninos ,800	15.216,11	15.216,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Apeninos ,800	14.157,60	14.157,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Apeninos ,800	11.114,38	11.114,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Apeninos ,800	12.569,83	12.569,83	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Apeninos ,800	15.216,11	15.216,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Apeninos ,800	14.554,54	14.554,54	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Apeninos ,800	15.216,11	15.216,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Apeninos ,800	13.892,97	13.892,97	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Apeninos ,800	15.216,11	15.216,11	1,0000

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 14.128,20

Desvio Padrão : 1.435,44

- 30% : 9.889,74

+ 30% : 18.366,66

Coefficiente de Variação : 10,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 14.128,20

Desvio Padrão : 1.435,44

- 30% : 9.889,74

+ 30% : 18.366,66

Coefficiente de Variação : 10,1600

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

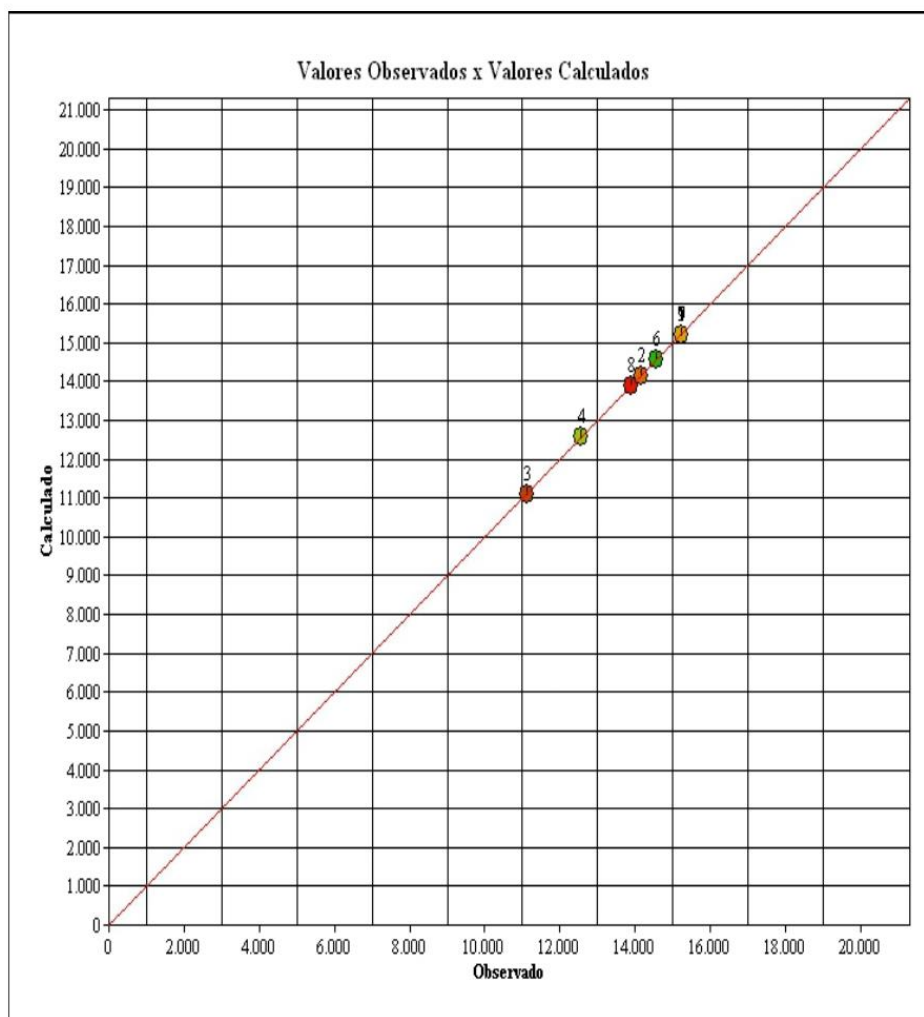
Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário / m² = R\$ 14.128,20 / m²

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	15.216,11	15.216,11
2	14.157,60	14.157,60
3	11.114,38	11.114,38
4	12.569,83	12.569,83
5	15.216,11	15.216,11
6	14.554,54	14.554,54
7	15.216,11	15.216,11
8	13.892,97	13.892,97
9	15.216,11	15.216,11

GRÁFICO DE DISPERSÃO



De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		9	2	0
TOTAL ATINGIDA		11 PONTOS		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Locativo	11	Grau II	Grau II

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 11 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	II	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	< 40%	< 50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

7.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$VI = Vu \times A$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

Vu = Valor Unitário

A = área útil

Substituindo, teríamos:

$$VI = R\$ 14.128,20/m^2 \times 68,02m^2$$

$$VI = R\$ 961.000,16$$

ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 961.000,00}$$

(Novecentos e Sessenta e Um Mil Reais)

*** Setembro / 2024 ***

8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resulta no seguinte valor:

- **Para o apartamento nº 2.013, localizado no 20º pavimento do Condominium Club East Side, sito à Rua Apeninos, nº 800, esquina com a Rua do Paraíso, Vila Mariana, São Paulo/SP.**

$V_I = R\$ 961.000,00$

(Novecentos e Sessenta e Um Mil Reais)

***** Setembro / 2024 *****

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 66 (sessenta e seis) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 11 de Setembro de 2024.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-6

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC

- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)