

493  
P

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL

*11/10/2016  
P  
P*

PROCESSO n° 0179834-13.2007.8.26.0100

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Cumprimento De Sentença** em que **Jubilato Corretora de Seguros Ltda. E Outro(s)** move contra **Itaim Empreendimentos Gestão e Participação e Outro(s)**, vem mui respeitosamente à presença de **V.Excia.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

0179834-13.2007.8.26.0100  
14:38 01/07/16

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0554 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br



## CAPÍTULO I

### I. - PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de venda do apartamento nº 107 no 1º andar do "Edifício Moema Top Life" localizado na Rua Tuim nº 101, em Indianópolis São Paulo /SP, **Ação Cumprimento De Sentença** em que **Jubilato Corretora de Seguros Ltda.** e **outro(s)** move contra **Itaim Empreendimentos Gestão e Participação e outro(s)** do Processo nº 0179834-13.2007.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide fls.438 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:



495  
f

*Gaspar Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/0

## CAPÍTULO II

### II. - VISTORIA.

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria a unidade objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

#### II.1. - LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO.

A unidade nº 107 vistoriada, localiza-se à Rua Tuim nº 101, no 1º andar do "Edifício Moema Top Life" no bairro Moema, nesta Capital.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE", juntado em folha que se segue:

Av. Brigadeiro Luz, Antonio, 54 - 8º And. Copi. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
manipalma@uol.com.br

3

f







497  
f

*Geovana Nicotau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE** nº **041.062.0059-7**, o que vem a corresponder:

Parcela	002	Sector	01	Cod.Loc.	102040
No Logradouro A 72000					
Valor 2001	644 7100				
Valor 2014	164 7000				
Valor 2015	1100 0000				
Valor 2016	3429 5400				
Valor 2017	3018 3124				

### II.2.1.- Matrícula nº 113.339

A presente matrícula que é registrada no 14º nº 107, localizada no 1º andar do "Edifício Moema Top Life", situado à Rua Tuim nº 101, no bairro Indianópolis – Subdistrito.

*Handwritten signature*

Av. Brigadeiro Luz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
manepalma@ud.com.br



498  
f

*Garson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/O

### II.3.- DESCRIÇÃO

#### II.3.1. - LOCAL

A região de Moema, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próximo de importantes logradouros, tais como a Av. República do Libano, Av. Hélio Pellegrino, dentre outros.

O comércio na região é intenso, sendo farto o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos, destacando o Jurisperito a presença de ramal metroviário nas proximidades.

#### II.3.2. - ZONEAMENTO



Zona Mista Alta Densidade

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 - 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone: (11) 5101-0364 - Fax 3242-0257  
maispalma@uol.com.br



### II.3.3. – O EDIFÍCIO MOEMA TOP LIFE

O Edifício Moema Top Life, do qual a unidade avaliando faz parte, constitui de um prédio residencial que, de acordo com o consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", enquadra-se como do tipo "**PADRÃO SUPERIOR**", possuindo todas as benfeitorias inerentes às edificações da espécie (interfone, jardim ornamentais, salão de festas, guarita, etc), com uma idade aparente de 20 anos necessitando de reparos simples.

### II.3.4. – A UNIDADE AVALIANDO

01 (um) dormitório, 1 (um) banheiro e um pequeno terraço.

Com uma área útil de 32,703m<sup>2</sup>, área comum de 56,0736m<sup>2</sup>, área total de 88,7772m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,757575%, cabendo-lhe o direito de uma vaga em local indeterminado.

L



500  
f

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/O

### III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.

#### CAPÍTULO III



Fachada do prédio.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br



501  
♀

*Garçon Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Mais detalhes da fachada do prédio, na qual a unidade em estudo faz parte.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 - 8ª And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
maniepalma@uol.com.br



502  
R

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Imagem do interior da unidade, visualizando a utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54. 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br



503  
f

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto ilustra o banheiro, com as mesmas características de utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão.

11

Av. Brigadeiro Luz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
marpalma@uol.com.br



504  
f

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Mais imagem do banheiro.



Idem.

Av. Brigadeiro Luz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
manipalma@uol.com.br



*Gerson Nacless Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

SOS  
P



A foto denota a Sala, observando as mesmas características de utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mainepalma@uol.com.br



506  
f

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto destaca o Quarto, notando as mesmas características de utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão.

✓

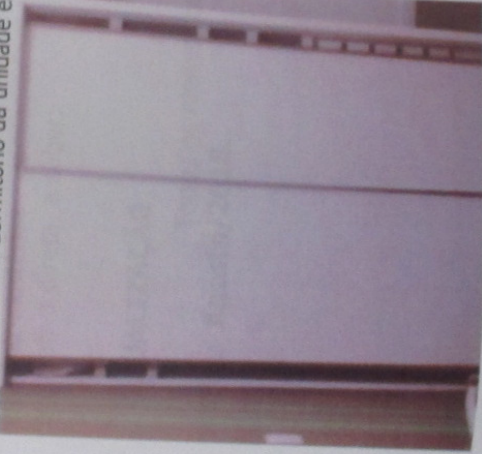


507 *R*

*Gerson Nardau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



As fotos ilustram o dormitório da unidade em questão em outro ângulo.



15

Av. Brigadeiro Luz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone: (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
maispalma@uol.com.br



## CAPÍTULO IV

### IV. – MÉTODO COMPARATIVO

#### IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda da unidade comparativa, observado os ditames preconizados pela metodologia dita elementos comparativos, efetuou uma análise acurada de 8 (oito) geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- **ATUALIZAÇÃO**

Todos os elementos foram estudados para a data da avaliação **Agosto/2018**.



### **- TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

### **LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

### **- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE**

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR (M) : QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 4.387,44  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2018  
**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : AVENIDA BRASILEIRA  CHAVE GEOGRÁFICA :  
 COMP. : UF : SP BARRIO : MOEMA NÚMERO : 2554  
 CEP : SAO PAULO - 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**  
 1,00 TESTADA - (cf) m:  
 1,00 PROF. EDIM. (P\*):  
 1,00 FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 1,00

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : 5,04

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev (\*) COEF. PADRÃO : 2,440 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,858 DADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**  
 4 PRIVATIVA M<sup>2</sup> : 25,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 1,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 27,00

**EDIFÍCIO**  
 COMPART. : 1 SUITES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO./ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

**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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : MELIA BRASILEIRA TELEFONE : (11)-21612200  
 CONTATO :  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fixe :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.480,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.190,00
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9407
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NUMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 UF : SP  
 CIDADE : SAO PAULO - SP

INDICE DO LOCAL : 4.305,83  
 CHAVE GEOGRAFICA : 36/08/2018

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : AVENIDA BRAPUEIRA  
 BARRO : MOEMA  
 NÚMERO : 2007

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**

1,00  
 AREA (M²) M² : TESTADA - (cf) m² :  
 ACESSIBILIDADE : Dêbil  
 FORMATO : Regular  
 ESCURVA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento  
 ESTADO : Novo  
 FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)  
 COEF. PADRÃO : 2,60  
 CONSERVAÇÃO : regular

COEF. DEP. (R) : 0,65  
 IDADE : 15 anos  
 FRAÇÃO : 0,00  
 TAXA : 0,00  
 VAGAS COB. : 1  
 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

4 PRIVATIVA M² : 27,00  
 ÁREA COMUM M² : 0,00  
 GARAGEM M² : 1,00  
 TOTAL M² : 28,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1  
 SUITES : 1  
 W.C. : 1  
 QUARTO EMPREGADAS : 0  
 PISCINA : 1  
 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4  
 PLAYGROUND : 1  
 APTO./ANDAR : 6  
 SUB-SOLO : 2

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferto  
 VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00  
 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BOURBON BRASILEIRA  
 CONTATO :  
 OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-21612200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc :	-322,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSEQUECENCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITARIO :	8.333,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.011,34
		VARIAÇÃO :	0,9614



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
<b>DADOS DA FICHA 3</b>				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2018			
QUADRA : 166	ÍNDICE DO LOCAL : 4.517,44			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
INSERICO : AVENIDA JAMILBERT				
COMP. : SAO PAULO - SP	BARRIO : MOEMA			
UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 04000-000	NÚMERO 130			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA			
<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
1,00	TESTADA - (cm) m:			
1,00	FORMATO : Regular			
1,00	PROF. EQUIV. (P%)			
1,00	ESQUINA : Não			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>				
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento				
ESTADO : Novo				
FACE : Sul				
<b>CARACTERÍSTICAS</b>				
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)				
COEF. PADRÃO : 2,540	CONSERVAÇÃO : regular			
COEF. DEP. (R) : 0,655	BADE : 15			
COEF. FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00			
0,00	VAGAS COB. : 1			
0,00	VAGAS DESCOB. : 0			
30,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>			
0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>			
1,00	TOTAL M <sup>2</sup> : 31,00			
<b>EDIFÍCIO</b>				
1	SUÍTES :			
1	W.C. :			
1	QUARTO EMPREGADAS :			
0	PISCINA :			
20	APTO./ANDAR :			
6	SALA DE FÉRIAS :			
2	SUB-SOLO :			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
1,00	ADICIONAL 01 :			
1,00	ADICIONAL 02 :			
1,00	ADICIONAL 03 :			
1,00	ADICIONAL 04 :			
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>				
NATUREZA : Oport				
VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00				
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00				
INCLUIR : MEMORIE TIMES SQUARE				
CONTATO :				
CERTEZA :				
TELEFONE : (11)-50032000				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>				
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
<b>VALORES VARIACÃO</b>				
LOCALIZAÇÃO Free :	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITARIO :	9.000,00
0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.648,51
0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIACÃO :	0,3496
0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA RCHA 4**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 SITIO : 041 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 4,375,83  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2018  
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : AVENIDA JAUAPERI  
 COMP. :  
 UF : SP  
 BARRIO : MOEMA  
 CIDADE : SAO PAULO - SP  
 NÚMERO : 1583

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 1,00  
 ÁREA (M²) M²: TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (P\*): 1,00  
 ACESIBILIDADE: Dieta FORMALTO: Regular ESCOVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE: Sul  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEF. (K): 0,855 DADE: 15 opes FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A PERÍMETER M²: 30,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 31,00

**EDIFÍCIO**  
 COMMODOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 BEVEDORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 6

**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\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: MERCEDES TINES SQUARE  
 CONTATO:  
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-50032000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fips: -30,4,61	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OPORTUNIDADE Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.695,39
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,942
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	







DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2018	
SETOR : 041	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 4.159/94	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA MADRUGO			
CEP :	BARRO - MOEMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
UF : SP		NÚMERO : 579	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A1) M <sup>2</sup> :	1,00	TESTADA - (CF) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :	Sul		
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (R) :	0,658	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
Á. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	35,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup> :	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup> :	1,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	34,00
EDIFÍCIO			
QUARTOS :	1	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PIÇINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
PLAYGROUND :	1	APTO./ANDAR :	6
SUB-SOLO :	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
ADICIONAL 06 :	1,00	ADICIONAL 08 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferto	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
MOBILIÁRIA :	MERCAD. SP PRIVILEGE	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-50547900
OBJETIVO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc :	-171,97	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBsolescência Fobz :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITARIO :	6.818,18
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.646,21
		VARIAÇÃO :	0,9748



516  


*Gerson Nicolau Palma*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 48342/D

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA RCHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 SITIO: 041 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.402,44  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/09/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : AVENIDA FOUXINHO  
 COMP. :  
 UF : SP  
 BARRO : MOEMA  
 CIDADE : SAO PAULO - SP  
 NÚMERO : 57

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**  
 1,00 TESTADA - (cf) m :  
 1,00 PROF EQUIV (P%) :  
 Regular ESQUINA : 150  
 1,00

ÁREA (M²) M² :  
 ACESIBILIDADE : Dieta  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior cr elev (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF DEP (R) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB : 1 VAGAS DESCOB : 0

**DIMENSÕES**  
 ÁREA PRIVATIVA M² : 26,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 1,00 TOTAL M² : 27,00

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 BEVEDOUROS : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLO : 2

**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 : Orend VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : SLAVESMO MOEMA  
 CONTATO :  
 OBSERVAÇÃO :  
 TELEFONE : (11)-21077100

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fidei :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.923,08
DESOBEDIÊNCIA Fidei :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.688,97
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9433
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA RICHIA 8**  
 NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016  
 QUADRA: 123 ÍNDICE DO LOCAL: 4,875,74  INTERLEDO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:  
**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: AVENIDA SABA  
 BARRIO: IMCERNA  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 Nº: UF: SP NÚMERO: 825  
**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS:  
 SANEAMENTO:  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO  
**DADOS DO TERRENO**  
 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): Não  
 1,00 FORMATO: Regular ESCUNA: 1,00  
 1,00 ADREÇA: plano  
 1,00 COEFICIENTE: IBCO  
**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE: Sul  
**CARACTERÍSTICAS**  
 APT. Nº: apartamento superior c/ elev (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 ANOS DE USO: 15 anos FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0  
**DIMENSÕES**  
 26,00 ÁREA COMUM M² GARAGEM M² 1,00 TOTAL M²: 27,00  
**ESPÍCIO**  
 1 SUITES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO./ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2  
**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00  
**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 210.000,00 VALOR VENDA (R\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 CONFORTO BIOMÉTRICO  
**RESERVAÇÃO**  
 TELEFONE: (11)-2187200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.362,23
FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.899,32
FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9481
FT ADICIONAL 04:	0,00		
FT ADICIONAL 05:	0,00		
FT ADICIONAL 06:	0,00		

**VALORES NORMA IBAPE/SP**

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-369,92	FT ADICIONAL 01:	0,00
DISCREPANCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PLANO TP:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
Vagas:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00



518

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

PROPOSTA: IBATMOEMA  
OPÇÃO VALORES DE VENDA: IBAFE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP DATA: 28/06/2018  
VALOR OBJETIVA TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÊNCIA: 0,6  
CONTINUIDADE:

ÍNDICE

3.635,31

Idade

10

Beneficência

Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR  
apartamento superior c/ elev. (\*)

Vagas

1

Acréscimo 0,1

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Num	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	AVENIDA IBIPAUERA, 2534	8.480,77	8.190,00	0,9657
2	AVENIDA IBIPAUERA, 2927	8.333,33	8.011,34	0,9614
3	AVENIDA JANIARIS, 100	9.000,00	8.648,51	0,9609
4	AVENIDA JAUAPER, 1083	9.000,00	8.695,39	0,9662
5	AVENIDA MACUCO, 579	6.818,18	6.646,21	0,9748
6	AVENIDA ROUQUINOL, 57	6.925,08	6.688,97	0,9653
7	AVENIDA ROUQUINOL, 57	6.400,85	6.168,79	0,9633
8	AVENIDA SABIÁ, 825	7.269,23	6.899,32	0,9491



519 *♀*

*Gerison Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

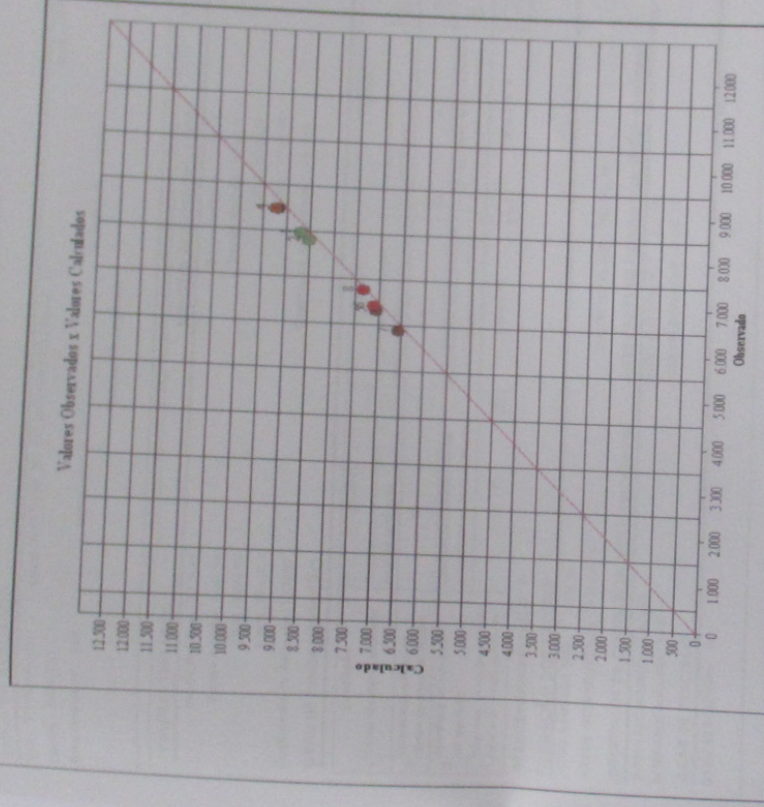
Núm.	X	Y
1	8.480,77	8.190,00
2	8.333,33	8.011,34
3	9.000,00	8.648,51
4	9.000,00	8.695,39
5	6.818,18	6.646,21
6	6.923,08	6.668,97
7	6.403,85	6.168,79
8	7.269,23	6.899,32



520  
R

*Geosson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





521  
R

*Genon Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**  
 Tipo: Apartamento  
 Local: RUA TUMI 101 107 MOEMA SAO PAULO - SP  
 Cliente: JUBILATO  
 Área terreno m<sup>2</sup>: 1,00  
 Edificação m<sup>2</sup>: 32,70  
 Modalidade: Venda  
 Distribuição especial  
 Data: 26/08/2018

**VALORES UNITÁRIOS**  
 Média Unitários: 7.778,55  
 Desvio Padrão: 1.041,16  
 - 30%: 5.444,99  
 + 30%: 10.112,12  
 Coeficiente de Variação: 13,3900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**  
 Média Unitários: 7.955,24  
 Desvio Padrão: 1.064,73  
 - 30%: 5.568,67  
 + 30%: 10.341,81  
 Coeficiente de Variação: 13,3800

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		
	Completado quanto a todos valores analisados	12	Completado até aos fatores analisados no levantamento	5	Adoção de abstração paradigmática	3	7
1) Caracter. do imóvel avaliado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Quantidade mínima de dados de mercado usados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) Identificação dos dados de mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Intervalo de ajuste de cada fator e p. o cont. de fatores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**  
 MÉDIA SANEADA (R\$): 7.955,24  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 7.955,24/000

**VALOR TOTAL (R\$): 260.136,35**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**  
 INTERVALO MÍNIMO: 7.422,58  
 INTERVALO MÁXIMO: 8.487,90

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**  
 INTERVALO MÍNIMO: 7.422,58  
 INTERVALO MÁXIMO: 8.487,90

**GRAU DE PRECISÃO**  
 GRAU DE PRECISÃO: III

**VI = R\$ 260.136,35 / AGOSTO / 2018**  
**(DUZENTOS E SESENTA MIL CENTO E TRINTA E SEIS REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)**



**CAPÍTULO V****V.1- QUESITOS DO REQUERENTE Fls. 462 DOS AUTOS**

1- Queira o Sr. Perito informar o valor do metro quadrado do imóvel periciando ( Rua tuim nº 101 apto 107, objeto da matrícula nº 113.339 do 14º CRI desta Capital), assim como seu preço total para alienação. Justifique.

**R: O valor do imóvel periciando é de R\$  
260.136,35/AGOSTO/2018**

**(DUZENTOS E SESENTA MIL CENTO E TRINTA E SEIS  
REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)**

2- Queira o Sr. Perito informar se existe alguma condição no imóvel que o valorize ou o deprecie (como benfeitorias, úteis e/ ou necessárias, cerâmicas e revestimentos, defeitos na construção, na rede hidráulica e elétrica moveis danificados que guarnecem e em condições precárias etc. ) Justifique.

**R: Vide Corpo do Laudo.**



523

*Gersem Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

3- Queira o Sr. Perito pormenorizar as características internas do imóvel periciado, colocando aos autos fotografias, dentre elas: quantidade de cômodos e a metragem de cada um deles as suas condições de ocupação e habitualidade; os móveis que o guarnecem e a ele se agregam; as características e condições dos materiais nele inseridos ( como pisos, revestimentos, louças sanitárias, etc.); as condições de preservação e de manutenção das instalações elétricas e hidráulicas. Justifique.

**R: Vide corpo do laudo.**



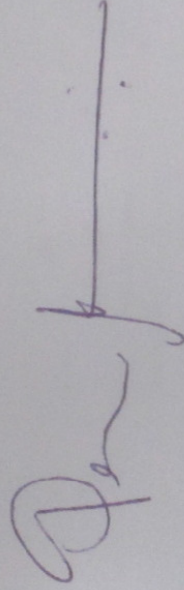
*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

524  
F

## ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, digitalizadas além de 01 Anexo e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 28 de Agosto de 2.018.



**ENG.º GERSON NICOLAU PALMA**

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
marlepalma@uol.com.br



525

R

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO



Flat Mercure São Paulo Privilege

Quadra	Setor	Cod Log.	Valor
No Logradouro		AV MERCURE	
Valor 2001			792.9900
Valor 2014			1.693.4000
Valor 2015			3.584.0000
Valor 2016			5924.4800
Valor 2017			4155.9488

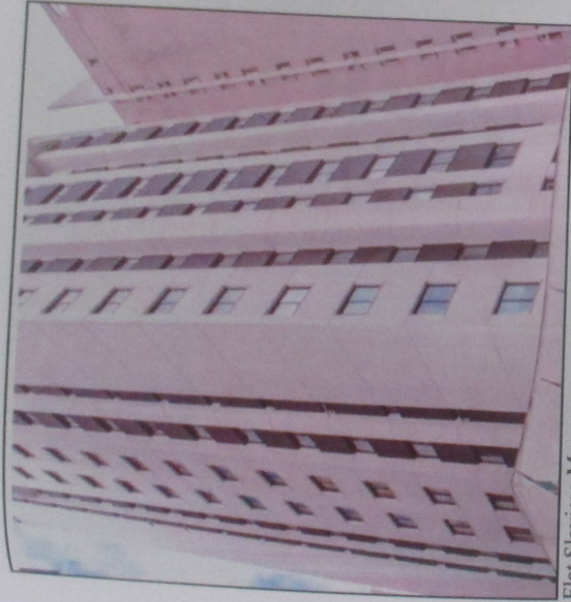


*Marcelo Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

526

*f*



Flat Slaviero Moema

Quadra	Setor	Cod. Log.	Valor 2001	Valor 2014	Valor 2015	Valor 2016	Valor 2017
			756.2500	2020.6320	3838.0000	4200.4200	4452.4452



527

*Marise Niclaus Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Fiat Mélia

Ficha da quadra			
Quadra	Setor	Cod.Log	Cad.ESB
No Logradouro		#1140000	
Valor 2001		890.060	
Valor 2014		1.999.000	
Valor 2015		3.780.000	
Valor 2016		4.139.100	
Valor 2017		4.907.440	



528  
R

*Govern. Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Flat Mercure Times Square

Quadra	Setor	Cod. Log.
No Logradouro	AV. JABUQUARI	0908809
Valor 2001		898.5000
Valor 2014		2258.1442
Valor 2015		3892.0000
Valor 2016		4261.7400
Valor 2017		4517.3444

Handwritten signature or mark.

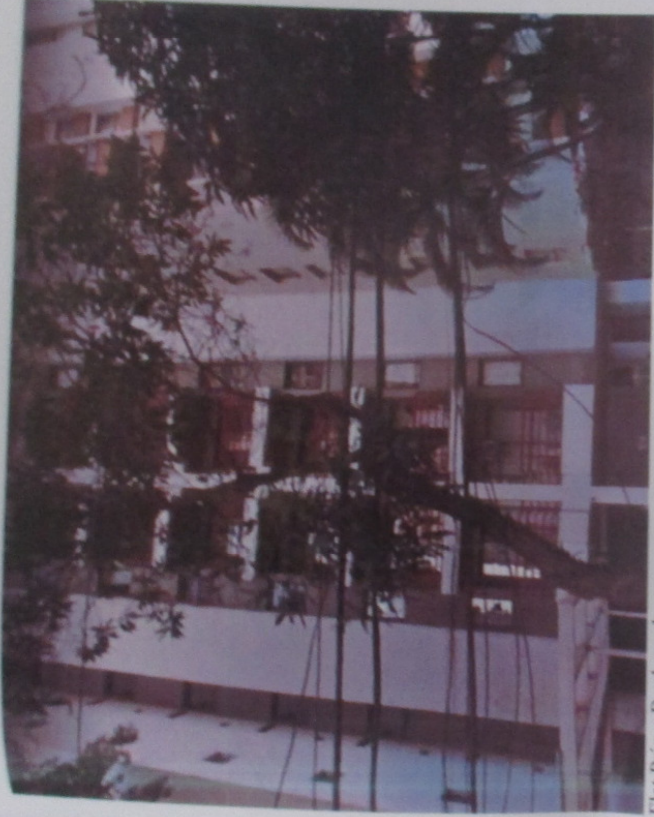


529

f

*Geovon Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Flat Prime Boulevard

Foto de quadra

Quadra	Setor	Cod Log	Valor
40	100	15270	
M1 Logradouros			
Valor 2003			751.990
Valor 2014			1.964.070
Valor 2015			3.770.000
Valor 2016			4.131.355
Valor 2017			4.271.530

*Handwritten signature*



530 R

*Gerson Nacless Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Face da quadra	
Quadra	Sector
No Logradouro	21 16a
Valor 2001	894.2652
Valor 2014	4.591.8280
Valor 2015	1844.0000
Valor 2016	4235.7500
Valor 2017	4500.8274

*R*

Bourbon Ibirapuera



531

*M*

*Marcelo Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Confort Ibirapuera

*0*

39

Av. Brigadier Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
marpalma@uol.com.br