

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

**PROCESSO nº 1103692-04.2014.8.26.0100**

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** em face de **NEUSA MARIA ANDRADE SAMPAIO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.230.000,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Sabará, nº 413, apto. 62, Higienópolis, Edifício Rio Solimões, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA 0600590772**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** em face de **NEUSA MARIA ANDRADE SAMPAIO**, processo nº 1103692-04.2014.8.26.0100, em curso perante a **18ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Sabará, nº 413, Apto 62, Condomínio Edifício Rio Solimões, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 206, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II. VISTORIA: -**

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

**II.1. DO LOCAL:**

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Av. Consolação, Av. Higienópolis e Av. 23 de Maio.

**II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

O imóvel avaliado situa-se na Rua Sabará nº 413, 6º andar - Apto. 62, Edifício Rio Solimões, 7º Subdistrito - Consolação, na quadra formada pelas seguintes vias: Rua Piauí, Rua Itambé, Rua Alagoas e a referida Rua Sabará.

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES, onde se encontra o imóvel avaliado.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## II.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Solimões nº 413, Apto. 62 do Edifício Rio Solimões, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

**SETOR: 010****QUADRA: 010****ZONA: SE ZM - 3b/01****ÍNDICE FISCAL: 5.179,00/2015****Rua Sabará nº 413****NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 010.010.0266-0****Apartamento 62 - Edifício Rio Solimões****MATRÍCULA: 32.013****Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 010.010.0266-0

**Local do Imóvel:**

R SABARA, 413 - APTO 62

CEP 01239-011

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R SABARA, 413 - APTO 62

CEP 01239-011

**Contribuinte(s):**

CPF 219.773.568-34

NEUSA MARIA ANDRADE SAMPAIO

**Dados cadastrais do terreno:**Área incorporada (m<sup>2</sup>):

900

Testada (m):

20,00

Área não incorporada (m<sup>2</sup>):

0

Fração ideal:

0,0303

Área total (m<sup>2</sup>):

900

**Dados cadastrais da construção:**Área construída (m<sup>2</sup>):

179

Padrão da construção:

2-D

Área ocupada pela construção (m<sup>2</sup>):

500

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1975

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	6.631,00
- da construção:	2.584,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	272.775,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	222.018,00
Base de cálculo do IPTU:	494.793,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/04/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidos/>

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde está situado o imóvel avaliado é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ X ]
Guias	[ X ]
Sarjetas	[ X ]
Pavimentação asfáltica	[ X ]
Pavimentação articulada	[ ]
Passeios	[ X ]
Rede de água potável	[ X ]
Rede de esgoto sanitário	[ X ]
Rede telefônica	[ X ]
Rede de gás	[ X ]
Correios	[ X ]
Rede de energia elétrica	[ X ]
Iluminação pública	[ X ]
Ônibus urbanos	[ X ]
Ônibus Intermunicipal	[ X ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ X ]
Coleta de lixo	[ X ]

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

#### **II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,0 (dois) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Sabará e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos médios superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios e superiores.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **II.1.5. ZONEAMENTO:**

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "**SE ZM - 3b/01 - Zona de Média Densidade**".

### **II.2. DO IMÓVEL:**

#### **II.2.1. TERRENO:**

O terreno ocupado pelo **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra uma área total de 900,00m<sup>2</sup>, tendo uma frente projetada para a via pública de 20,00m.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## II.2.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES**, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, com recuo frontal.

O **CONDOMÍNIO** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, salão de festas, poço de elevadores, hall de entrada, gerador e portaria.

O **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** está servido de portões automáticos, interfones, escadarias, elevadores, medidores e garagem para os condôminos.

O **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Uma outra parte compreendende coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

**DO EDIFÍCIO:**

O EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES compreende 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores, ático com cobertura, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício, encontra-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, salão de festas, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo duas por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A portaria do **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** está situada recuada em relação ao alinhamento público, com monitoramento automático dos portões, interfone, câmeras de segurança e banheiro para os funcionários.

**DA UNIDADE AVALIANDA:**

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 62, localizado no 6º andar do **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES**, encerra a área total construída de **178,479m<sup>2</sup>**, sendo **128,033m<sup>2</sup>** de área útil e mais **50,446m<sup>2</sup>** de área comum, e possui uma fração ideal de **3,03%** no terreno ocupado pelo edifício.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliado, encontra-se em bom estado de conservação, que segundo o "**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: "**Entre Regular e Reparos Simples**".

O Apartamento 62, localizado no 6º andar do **EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** possui 02 (duas) vagas de garagem para guarda de veículo de passeio.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

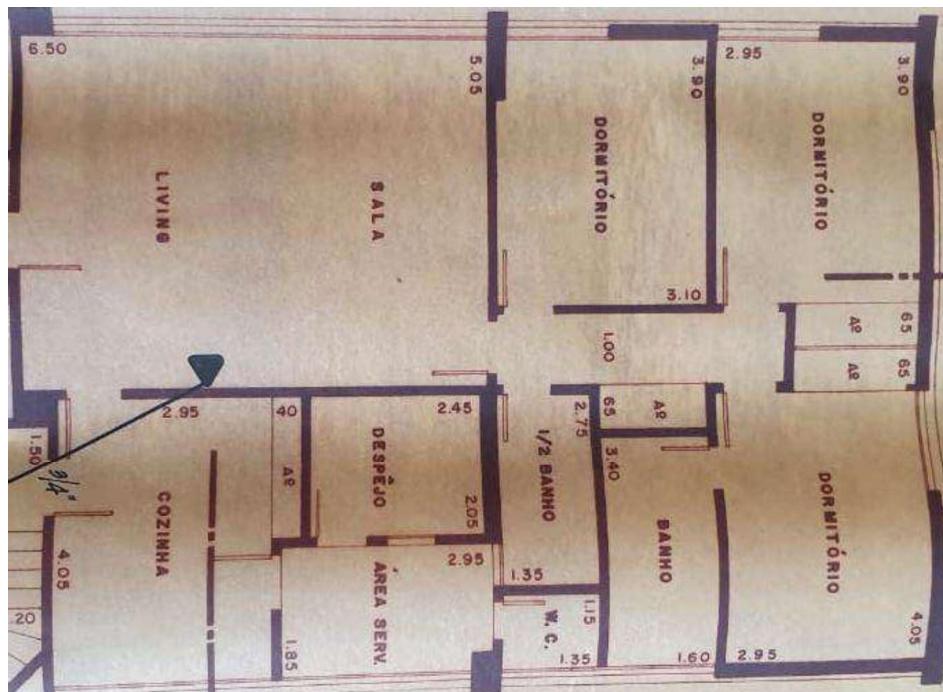
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel em estudo (Apartamento 62 - Edifício Rio Solimões) compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

O imóvel avaliado enquadra-se no item **1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO**, classificação esta contida no "**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - IBAPE/SP**".

O "croqui" a seguir demonstra as características construtivas da unidade avaliada:



A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliado, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 01**

VISTA DA RUA SABARÁ ONDE SE SITUA  
O IMÓVEL AVALIANDO.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 02**



VISTA DA RUA SABARÁ EM  
SENTIDO CONTRÁRIO.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 03**



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES ONDE SE  
SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 04**



VISTA APROXIMADA DA FACHADA DO  
EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 05**



**VISTA DA GUARITA DE ENTRADA**

**DO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES.**

Rua Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo/SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 06**



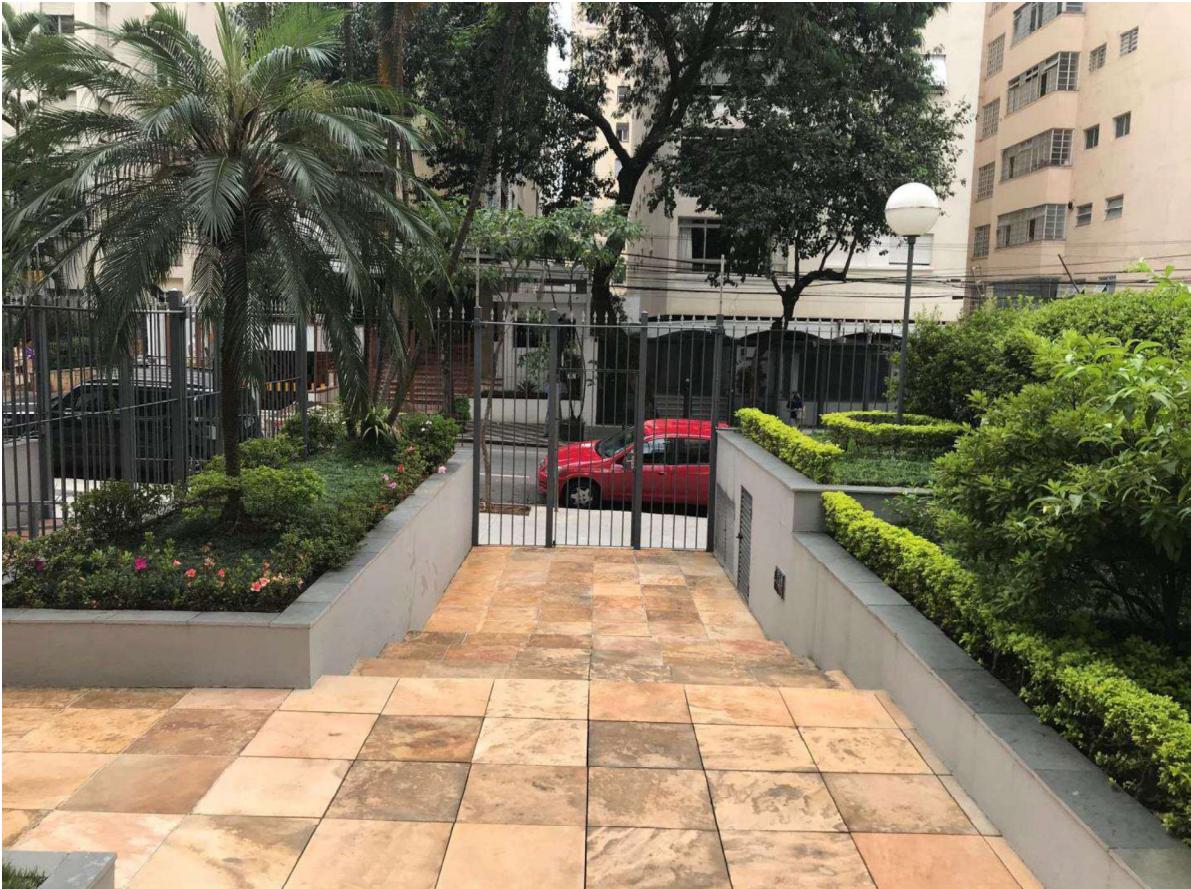
VISTA DA DO HALL DE ENTRADA DO  
EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 07**



**VISTA DA ENTRADA DE SERVIÇOS.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Joaquim Vicente de Rezende Lopes".

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 08**



**VISTA DO ESPAÇO LATERAL DO EDIFÍCIO.**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 09**



**VISTA DA GUARITA.**

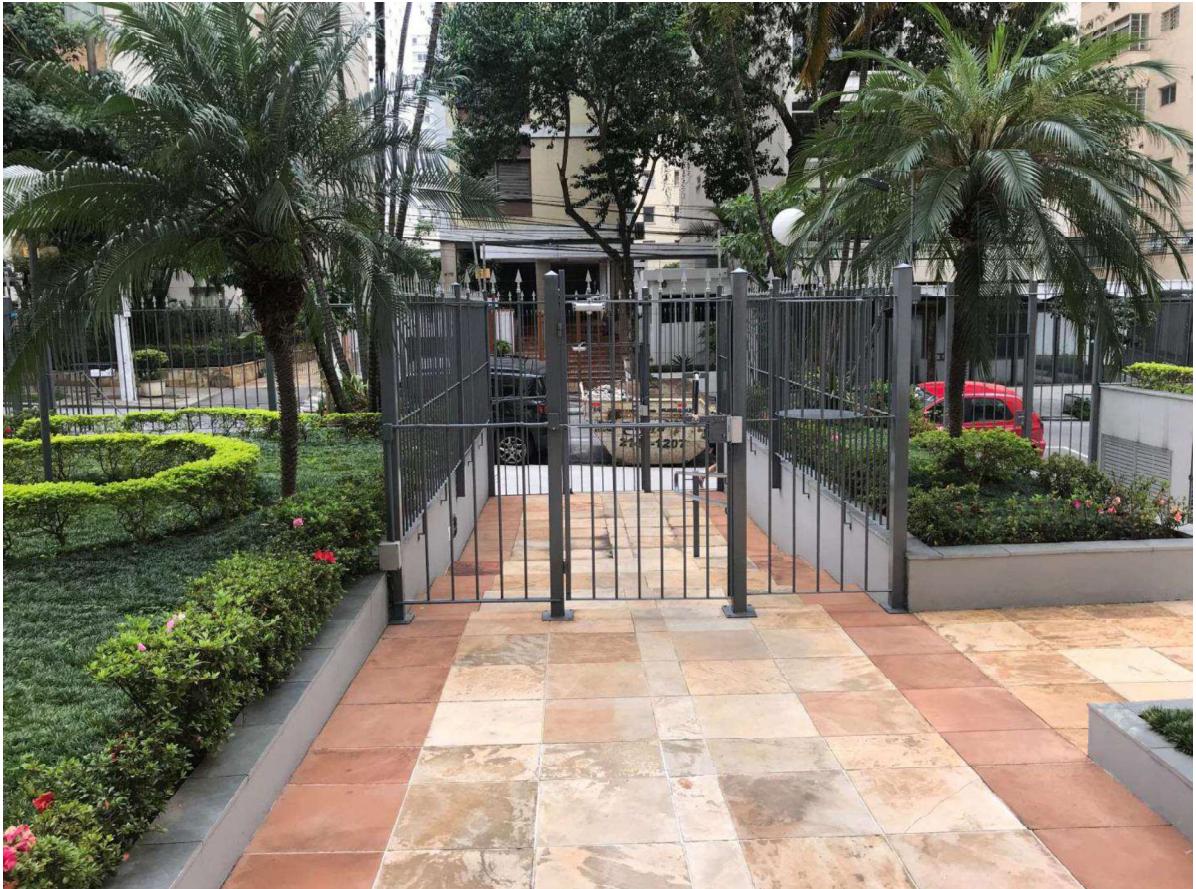
*[Handwritten signature]*

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 10**



VISTA DA ENTRADA SOCIAL.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 11**



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 12**



VISTA DA COZINHA QUE SERVE

AO SALÃO DE FESTAS.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 13**



VISTA DOS BANHEIROS QUE SERVEM  
AO SALÃO DE FESTAS.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Joaquim Vicente de Rezende Lopes".

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 14**



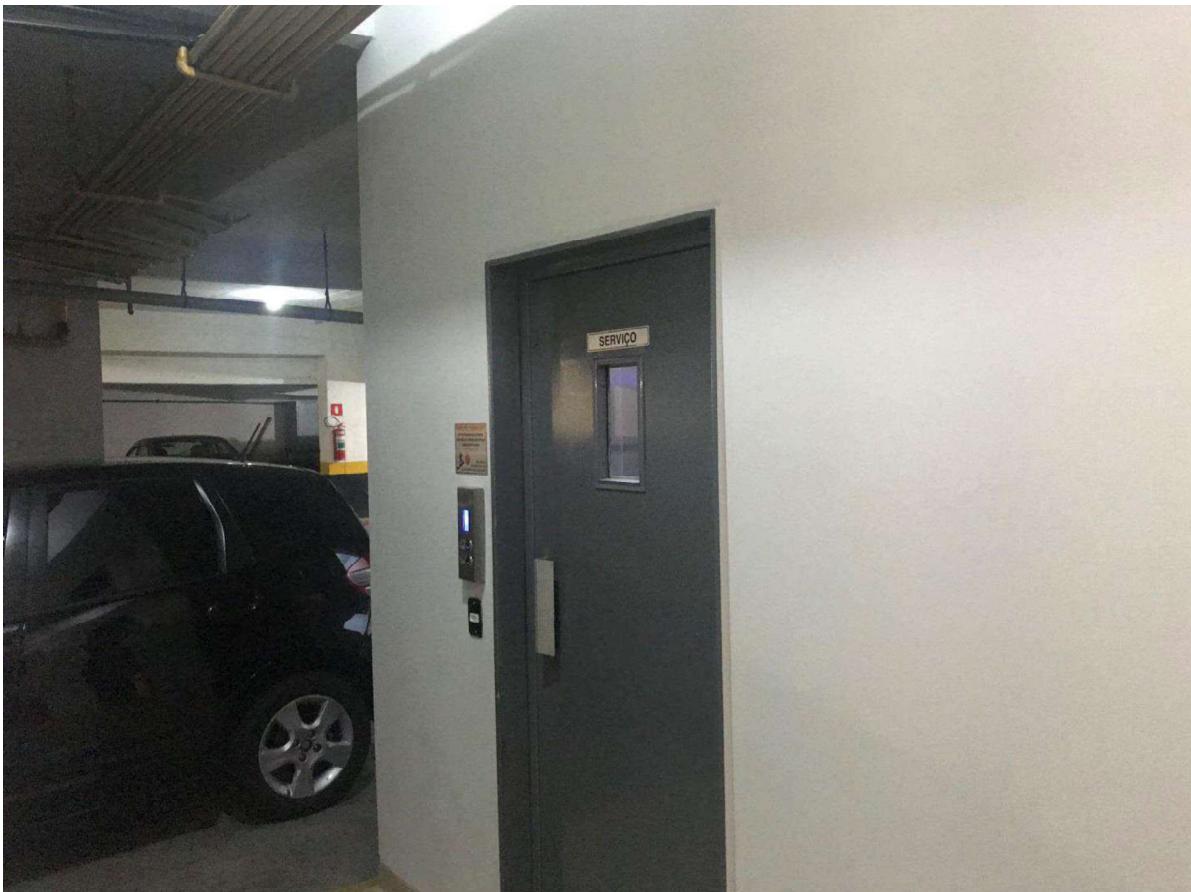
**VISTA DA ENTRADA DAS GARAGENS.**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 15**



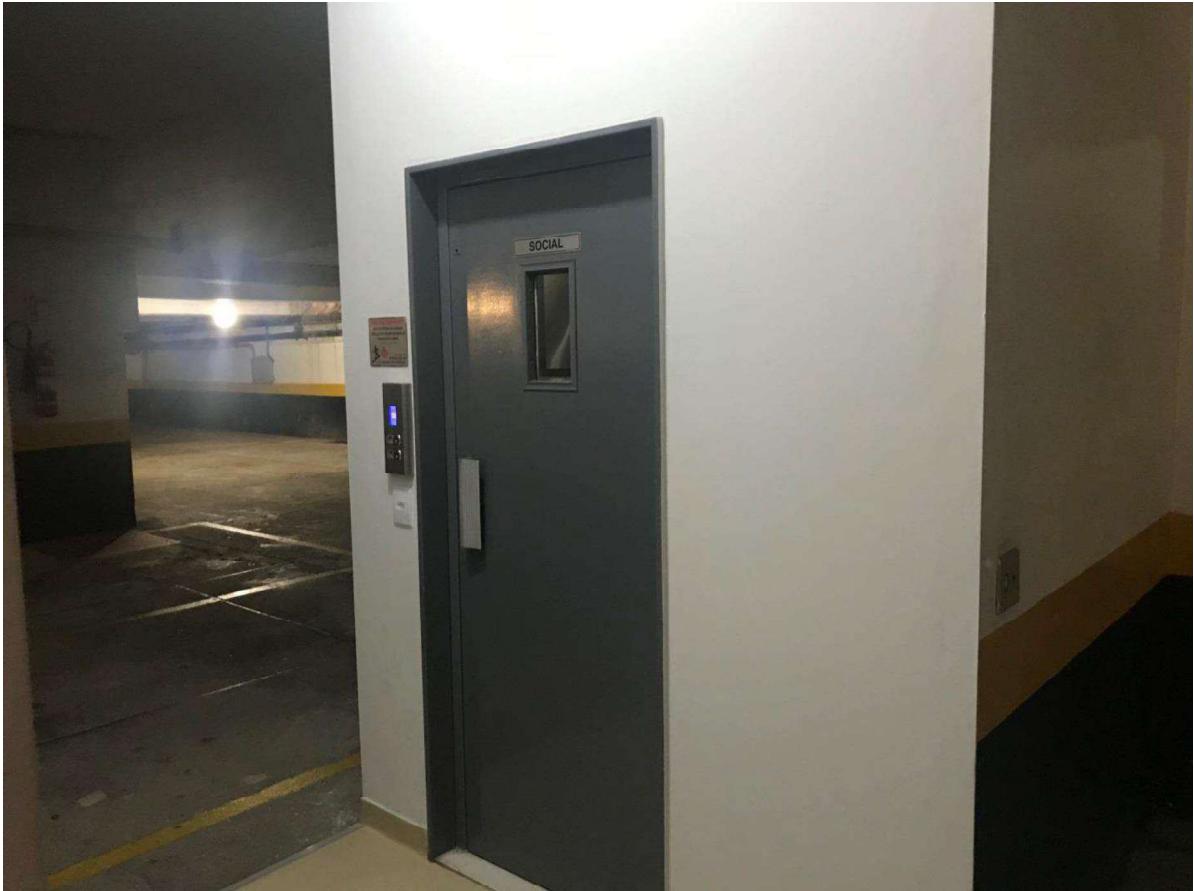
VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO NA GARAGEM.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 16**



VISTA DO ELEVADOR SOCIAL NA GARAGEM.

*[Handwritten signature]*

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 17**

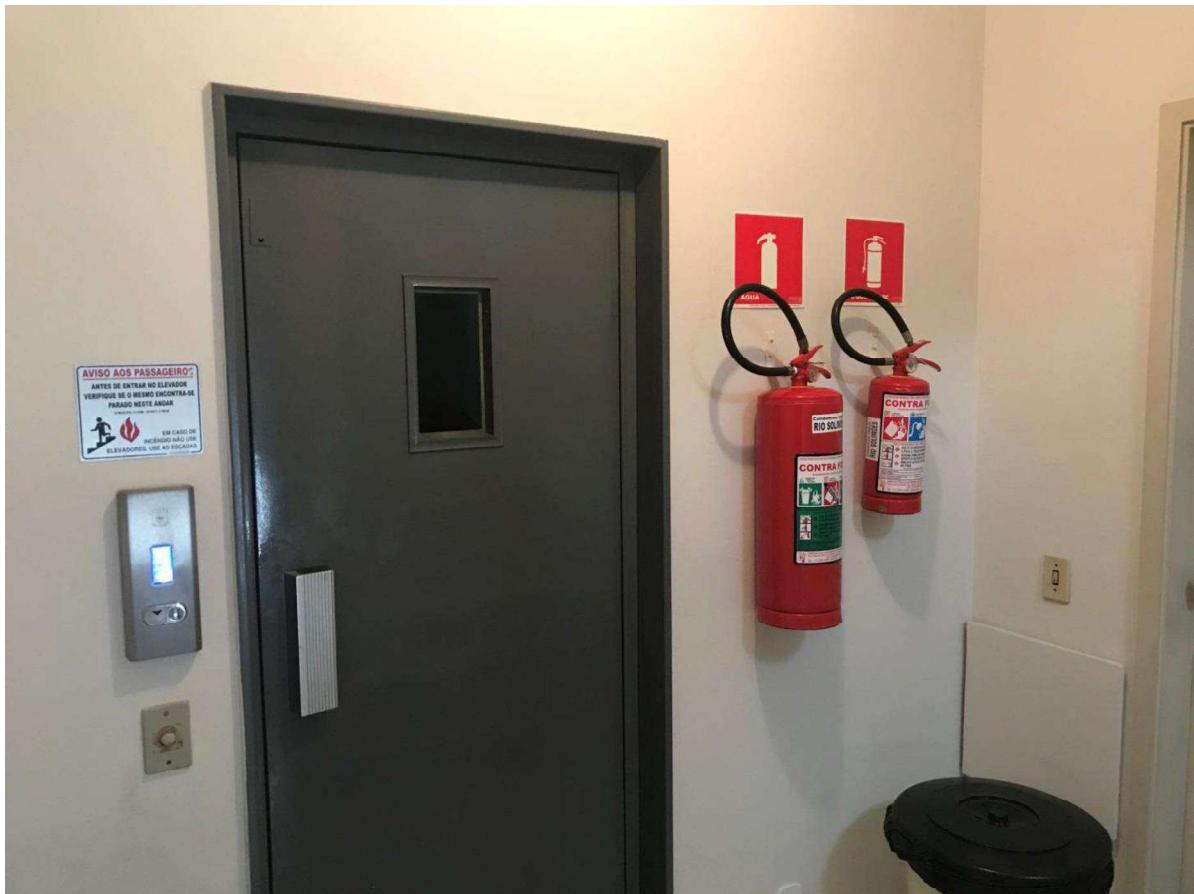


**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇO  
DA UNIDADE AVALIANDA.**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

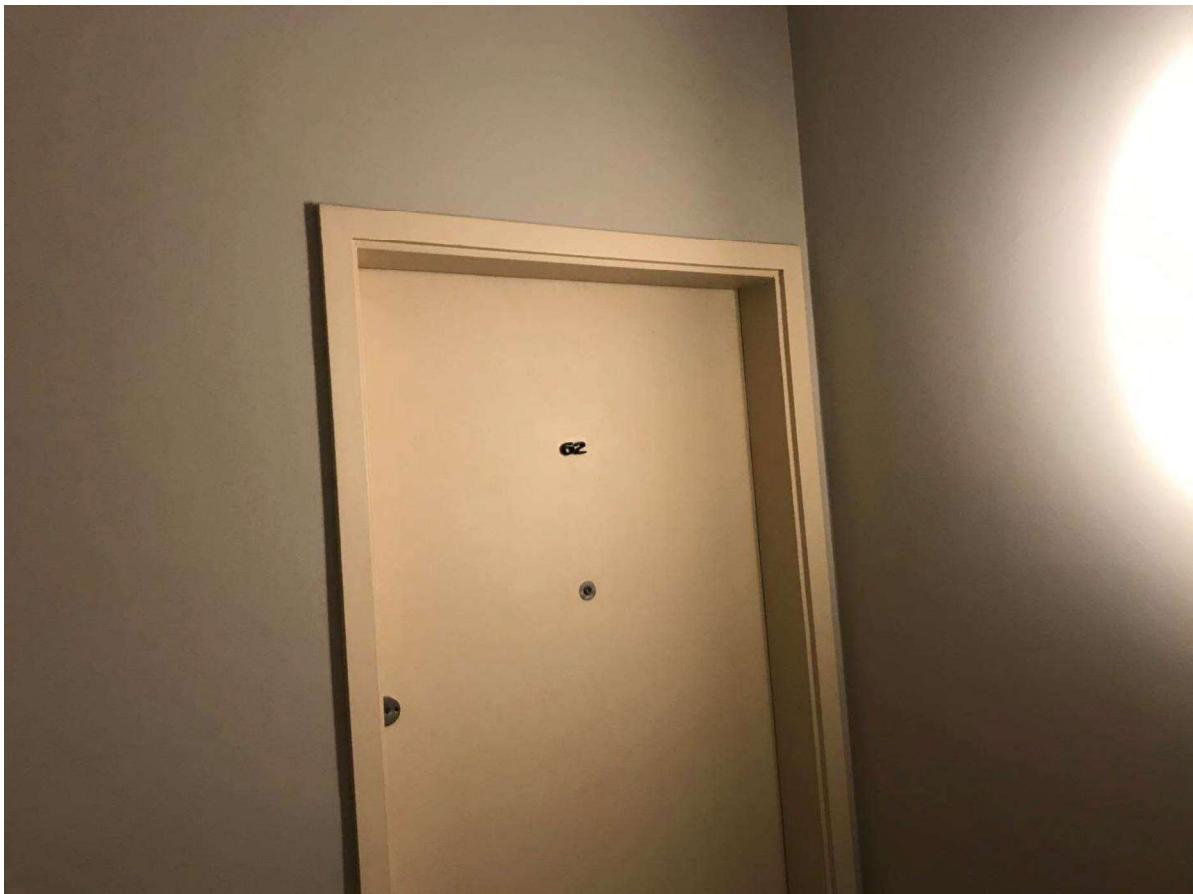
**FOTO n.º 18****VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO****NO SEXTO ANDAR.**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 19**



VISTA DA PORTA SOCIAL DA  
UNIDADE AVALIANDA.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 20**



VISTA DO ELEVADOR SOCIAL

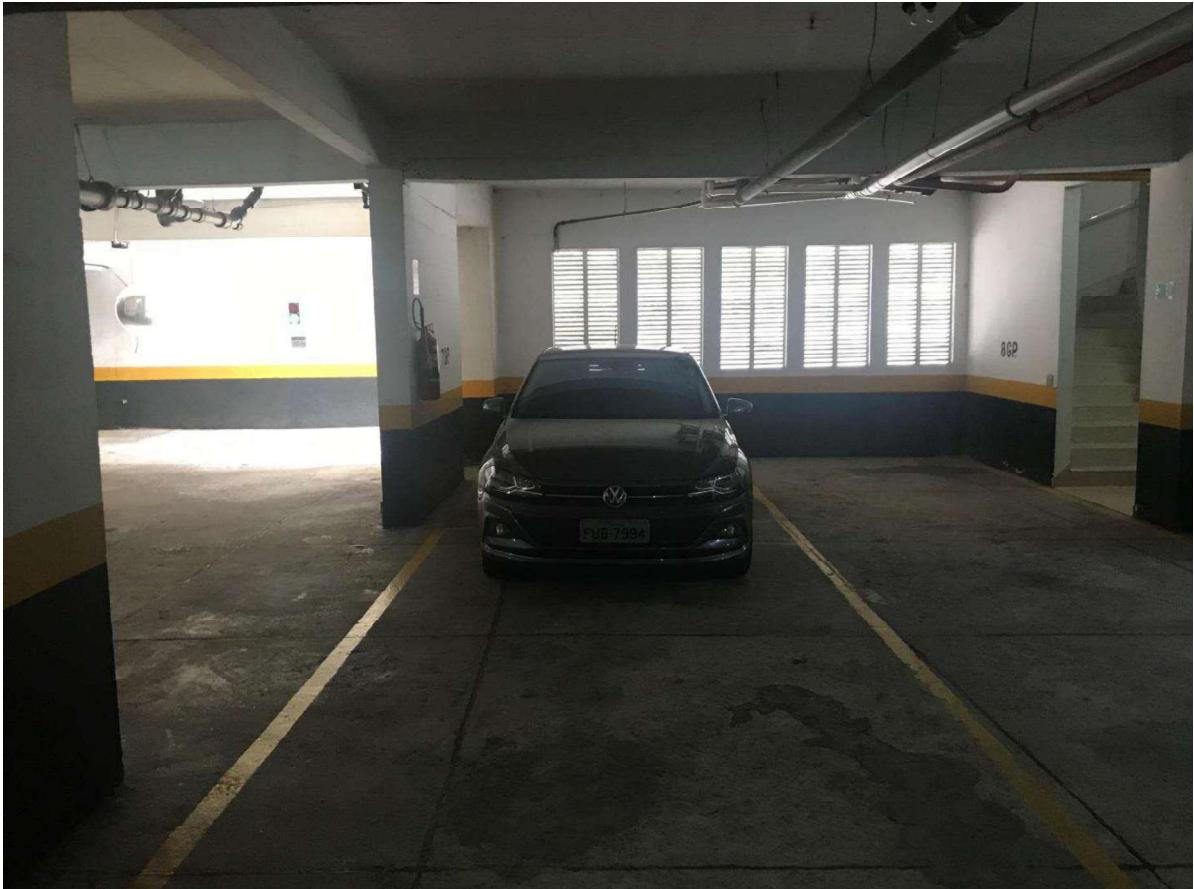
NO SEXTO ANDAR.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO n.º 21**



**VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

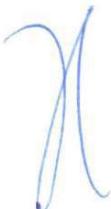
CREA 0600590772

**III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma **ABNT NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "**NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP**", e do "**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.



## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

A presente avaliação procedeu-se com base no exposto no item 7.3.5.2. da **NORMA ABNT NBR 14.653-2/2011**, assim descrita:

*"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no Laudo de Avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos possíveis de se obter, tais como: vistoria externa de área comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."*

### III.1. VALOR UNITÁRIO DO "m<sup>2</sup>":

Para o cálculo do "qmf", o Perito coletou 09 (nove) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC** (índice de preço ao consumidor), publicados pela "**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**".

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO**", da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio**", para prédios com elevadores, resultando o valor igual a **2,160**.

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "**ROSS / HEIDECKE**".

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsoletismo, conforme segue:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação " $I_e$ " e a vida referencial " $I_r$ ".

Para o imóvel avaliado, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) Entre Regular e Reparos Simples.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa que acompanha o presente Laudo, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliado, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**G) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**", no item III.2.11. "*Recomendações Especiais*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de **10,00 m<sup>2</sup>** para cada vaga.

**III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:**

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "**GEOAVALIAR**", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

## **IV. AVALIAÇÃO:-**

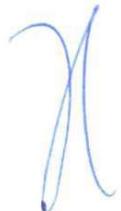
De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{IMÓVEL} = S \times qmf/m^2$$

Onde:

$$S_{apto.} = 128,033m^2 \text{ (área útil)} + 20,00m^2 / 2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$qmf = R\$ 8.889,02/m^2$$



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Substituindo e calculando:

$$V_{IMÓVEL} = (128,033m^2 + 20,00/2)m^2 \times R\$ 8.889,02/m^2$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 1.226.978,10$$

Ou, em números redondos:

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 1.230.000,00$$

(um milhão duzentos e trinta mil reais)

VÁLIDO PARA FEVEREIRO/2020

Observação: Para o cálculo do valor unitário do "m<sup>2</sup>" igual a R\$ 8.889,02/m<sup>2</sup> (oito mil, oitocentos e oitenta e nove reais e dois centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

**DESCRIÇÃO :** PROC. nº 1103692-04.2014.8.26.0100**DATA :** 06/02/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9      **PARCELA DE BENFEITOR** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.179,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 2 Acréscimo 0

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	RUA AURELIANO COUTINHO ,355	8.181,82	8.216,89	1,0043
2	RUA AURELIANO COUTINHO ,355	9.818,18	9.860,26	1,0043
3	RUA DA CONSOLAÇÃO ,2796	14.000,00	12.092,47	0,8637
4	RUA DA CONSOLAÇÃO ,2796	8.286,92	7.524,70	0,9080
5	RUA MARANHÃO ,213	10.500,00	7.771,40	0,7401
6	RUA SABARÁ ,413	9.216,59	8.440,46	0,9158
7	RUA SABARÁ ,413	8.591,74	8.166,89	0,9506
8	ALAMEDA FRANCA ,917	9.576,00	11.186,02	1,1681
9	RUA BATATAIS ,159	13.050,00	6.742,06	0,5166

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

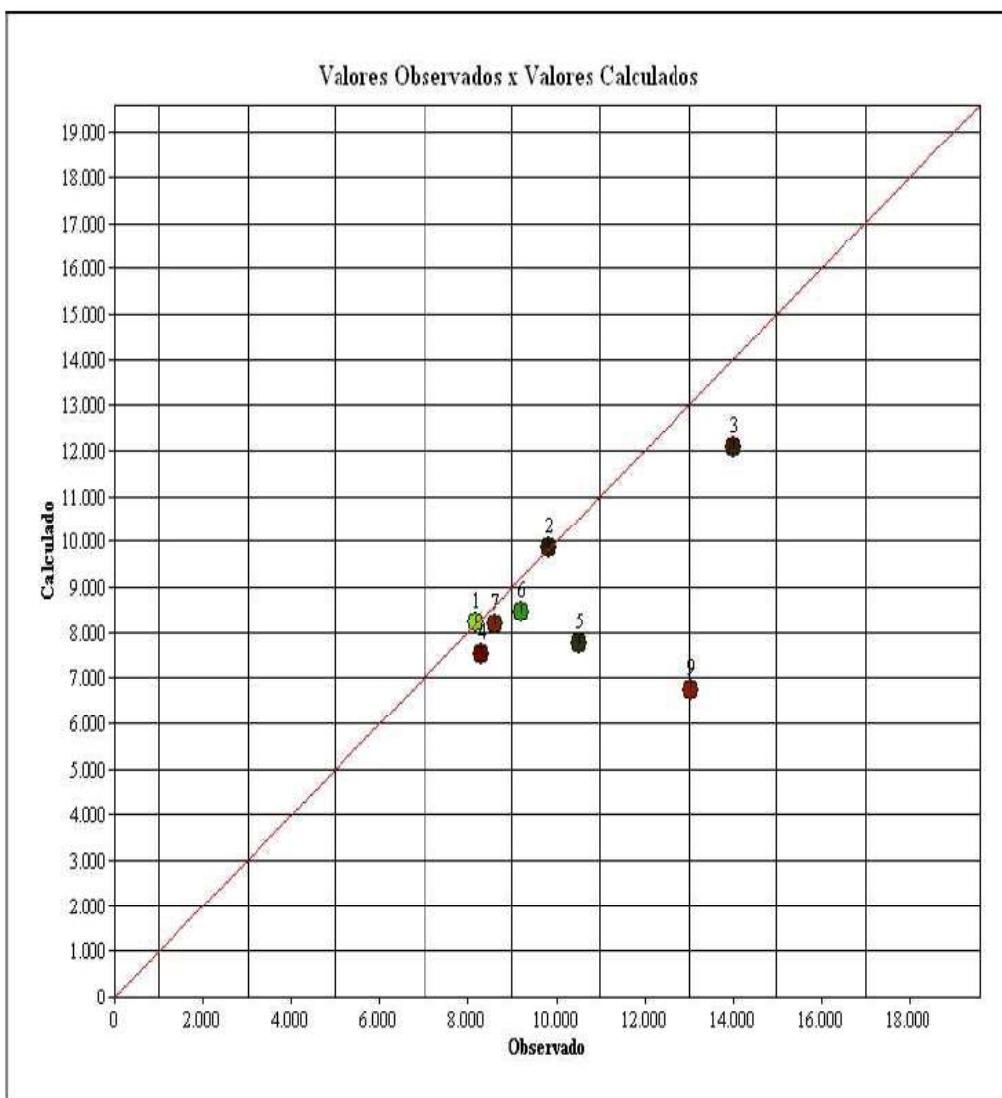
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nºm.	X	Y
1	8.181,82	8.216,89
2	9.818,18	9.860,26
3	14.000,00	12.092,47
4	8.286,92	7.524,70
5	10.500,00	7.771,40
6	9.216,59	8.440,46
7	8.591,74	8.166,89
8	9.576,00	11.186,02
9	13.050,00	6.742,06

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA SABARÁ 413 APTO. 62 - 6º AND. CONSOLAÇÃO SAO PAULO - SP Data : 06/02/2020

Cliente : DONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES

Área terreno m<sup>2</sup> : 900,00Edificação m<sup>2</sup> : 128,03

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2020 às 13:31 , sob o número WJMJ204016212199. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastacigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103692-04.2014.8.26.0100 e código 8924C9E.

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.135,69  
 Desvio Padrão : 2.074,76  
 - 30% : 7.094,99  
 + 30% : 13.176,40

Coeficiente de Variação : 20,4700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.889,02  
 Desvio Padrão : 1.781,01  
 - 30% : 6.222,31  
 + 30% : 11.555,72

Coeficiente de Variação : 20,0400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I				
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input checked="" type="checkbox"/>	7
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.889,02

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 8.889,02000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.138.061,23

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.059,66

INTERVALO MÁXIMO : 9.718,38

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.059,66

INTERVALO MÁXIMO : 9.718,38

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018

SETOR : 007 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 5.222,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA AURELIANO COUTINHO

NÚMERO : 355

COMP.: 2º ANDAR

BAIRRO : SANTA CECÍLIA

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) M<sup>2</sup>: 2.712,00 TESTADA - (cf) m: 60,04 PROF. EQUIV. (Pe): 45,17

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,383 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 275,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 30,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 305,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : SR. DARIO

TELEFONE : (11)-964230522

#### OBSERVAÇÃO :

COND. ED. SANTA CÂNDIDA

Auh = 275,40 m<sup>2</sup> + Aúlt vg garagem = 30,00m<sup>2</sup>/3 = 10,0 0 m<sup>2</sup> => Auh = 288,40 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-13,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.181,82
OBSOLESÇÊNCIA Fobs :	717,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.216,89
PADRÃO Fp :	-669,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0043
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018

SETOR : 007 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 5.222,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AURELIANO COUTINHO NÚMERO : 355

COMP.: 12° ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA

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) M<sup>2</sup>: 2.712,00 TESTADA - (cf) m: 60,04 PROF. EQUIV. (Pe): 45,17

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,383 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 275,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 30,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 305,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

TELEFONE : (11)-964230522

CONTATO : SR. DARIO

#### OBSERVAÇÃO :

COND. ED. SANTA FRANCISCA

Auh = 275,40 m<sup>2</sup> + A útil vg garagem = 30,00 m<sup>2</sup>/3 = 10,0 0 m<sup>2</sup> => Auh = 288,40 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-16,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.818,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	861,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.860,26
PADRÃO Fp :	-803,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0043
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2019

SETOR : 010 QUADRA : 082

ÍNDICE DO LOCAL : 5.680,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA DA CONSOLAÇÃO

NÚMERO : 2796

COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : CERQUEIRA CESAR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01416-000 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) M<sup>2</sup>: 1.553,00 TESTADA - (cf) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 48,53

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1.926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,582 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 90,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 10,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 100,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### 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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SITE VIVA REAL COD. HL 159

TELEFONE : (11) 36610119

CONTATO : HELIO LESTE

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO MONZA

Au = 90,00 m<sup>2</sup> + (20/2)Vg = 100,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-246,97 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 14.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.021,31 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.092,47
PADRÃO Fp :	1.360,75 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8637
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2019  
SETOR : 010 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 5.680,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DA CONSOLAÇÃO NÚMERO : 2796  
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : CERQUEIRA CESAR CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 01416-000 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) M <sup>2</sup> :	1.553,00	TESTADA - (cf) m:	32,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	48,53
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,541 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	130,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	5,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	135,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1			SUPERIORES :	16	APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	1

#### 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\$) : 1.197.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MELHORES IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SITE VIVA REAL COD. LI8001

TELEFONE : (11)-964001407

#### CONTATO :

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO MONZA

Au = 130,00 m<sup>2</sup> + (10/2)Vg = 135,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-146,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.286,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.421,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.524,70
PADRÃO Fp :	805,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9080
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018

SETOR : 010 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 5.354,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO NÚMERO : 213

COMP.: 8 ° ANDAR BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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) M<sup>2</sup>: 779,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,82

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,541 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 240,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 30,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 270,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OLIMÓVEIS

CONTATO : SR. PAULO

TELEFONE : (11)-43027462

#### OBSERVAÇÃO :

COND. ED.

Auh = 240,00 m<sup>2</sup> + Aútil vg garagem = 30,00m<sup>2</sup>/3 = 10,0 0 m<sup>2</sup> => Auh = 250,00m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-68,64	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.500,00
OBSOLESCENCIA Fobs :	-1.801,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.771,40
PADRÃO Fp :	-858,85	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7401
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2020

SETOR : 010 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 5.179,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SABARÁ  
COMP.: APTO. 11 - 1º ANDAR BAIRRO : CONSOLAÇÃO  
CEP : 01239-011 UF : SP

NÚMERO : 413

CIDADE : 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

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	900,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :	apartamento médio c/ clcv. (1)	COEF. PADRÃO :	2,160	CONSERVAÇÃO :	b - cntrc novo e regular						
COEF. DEP. (k) :	0,475	IDADE :	45 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	128,03	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	10,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	138,03
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	-------	------------------------	--------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	12	APTO/ANDAR :	2	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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO ZELADOR

CONTATO : SR. JOÃO

TELEFONE : (11)-31516224

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES

Au = 128,033 m<sup>2</sup> + (20/2) Vg = 138,03 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.216,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-776,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.440,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9158
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2020

SETOR : 010 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 5.179,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUASABARÁ NÚMERO : 413

COMP.: APTO. 52 - 5º ANDAR BAIRRO : CONSOLAÇÃO CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01239-011 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) M<sup>2</sup>: 900,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 128,03 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 10,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 138,03

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO ZELADOR

CONTATO : SR. JOÃO

TELEFONE : (11)-31516224

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES

Au = 128,033 m<sup>2</sup> + (20/2) Vg = 138,03 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.591,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-424,85 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.166,89
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9506
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2019  
SETOR : 014 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 6.400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA FRANCA NÚMERO : 917  
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : CERQUEIRA CESAR CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 01416-000 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) M <sup>2</sup> :	790,00	TESTADA - (cf) m:	19,75	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	100,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	5,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	105,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	1	W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1			SUPERIORES :	12	APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	1

### 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\$) : 1.064.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OLIMPIA HOUSE - SITE VIVA REAL COD. DA CONS 3064

CONTATO : TELEFONE : (11)-39373801

### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO RUGENDAS

Au = 100,00 m<sup>2</sup> + (10/2)Vg = 105,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-365,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 9.576,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.044,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 11.186,02
PADRÃO Fp :	930,75	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 1,1681
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2019

SETOR : 014 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 6.634,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BATATAIS NÚMERO : 159  
COMP.: APTO, COBERTURA DUPLA Bairro : JARDIM PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01423-010 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) M <sup>2</sup> :	1.810,00	TESTADA - (cf) m:	45,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	39,78
----------------------------	----------	-------------------	-------	---------------------	-------

ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
------------------	--------	-----------	---------	-----------	-----

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	Norte
----------------------	-------------	----------	-----------	--------	-------

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (1) COEF. PADRÃO : 2,610 CONSERVAÇÃO : d - cntrc regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	100,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	15,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	115,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	-------	------------------------	--------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	2	W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :				SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	8	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\$) :	1.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
------------	--------	---------------------	--------------	-----------------------	------

IMOBILIÁRIA :	NOVA IMPERIO IMÓVEIS - SITE VIVA REAL COD. 172
---------------	--

CONTATO : TELEFONE : (11)-43699342

#### OBSERVAÇÃO :

COND. ED. FIRST FREE FLEX

Au = 80,00 m<sup>2</sup> + (10/2) Vg = 85,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-572,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 13.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.837,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.742,06
PADRÃO Fp :	-1.898,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,5166
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**V. CONCLUSÃO:-**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Sabará nº 413, apto. 62, 6º andar do Edifício Rio Solimões, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES** em face de **NEUSA MARIA ANDRADE SAMPAIO**, processo nº **1103692-04.2014.8.26.0100**, em curso perante a 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

**V IMÓVEL =R\$ 1.230.000,00**

(UM MILHÃO DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

VÁLIDO PARA FEVEREIRO/2020

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**VI. ENCERRAMENTO:-**

Consta o presente Laudo de 55 (cinquenta e cinco) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

*Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.*

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

