

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0015880-28.2020.8.26.0100

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da  
**AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO IRAQUE** em face de **ESPÓLIO DE JULITA ALVES DE MATOS**,  
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário  
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo,  
pelo qual chegou ao valor avaliatório para o imóvel situado na Rua Santo  
Amaro, nº 380, Conjunto 1707, Edifício Iraque, 17º Subdistrito - Bela  
Vista, São Paulo - SP:

**R\$ 205.000,00**

**(Duzentos e Cinco Mil Reais)**

**Válidos para novembro de 2020**

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de novembro de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRAQUE** em face de **ESPÓLIO DE JULITA ALVES DE MATOS**, processo nº 0015880-28.2020.8.26.0100, em curso perante a **19ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Santo Amaro, nº 380, Conjunto 1707, Condomínio Edifício Iraque, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 163, 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.

## II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objetos da lide, 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. 23 de Maio, Av. Brigadeiro Luiz Antônio, Av. Radial Leste e Rua da Consolação.

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

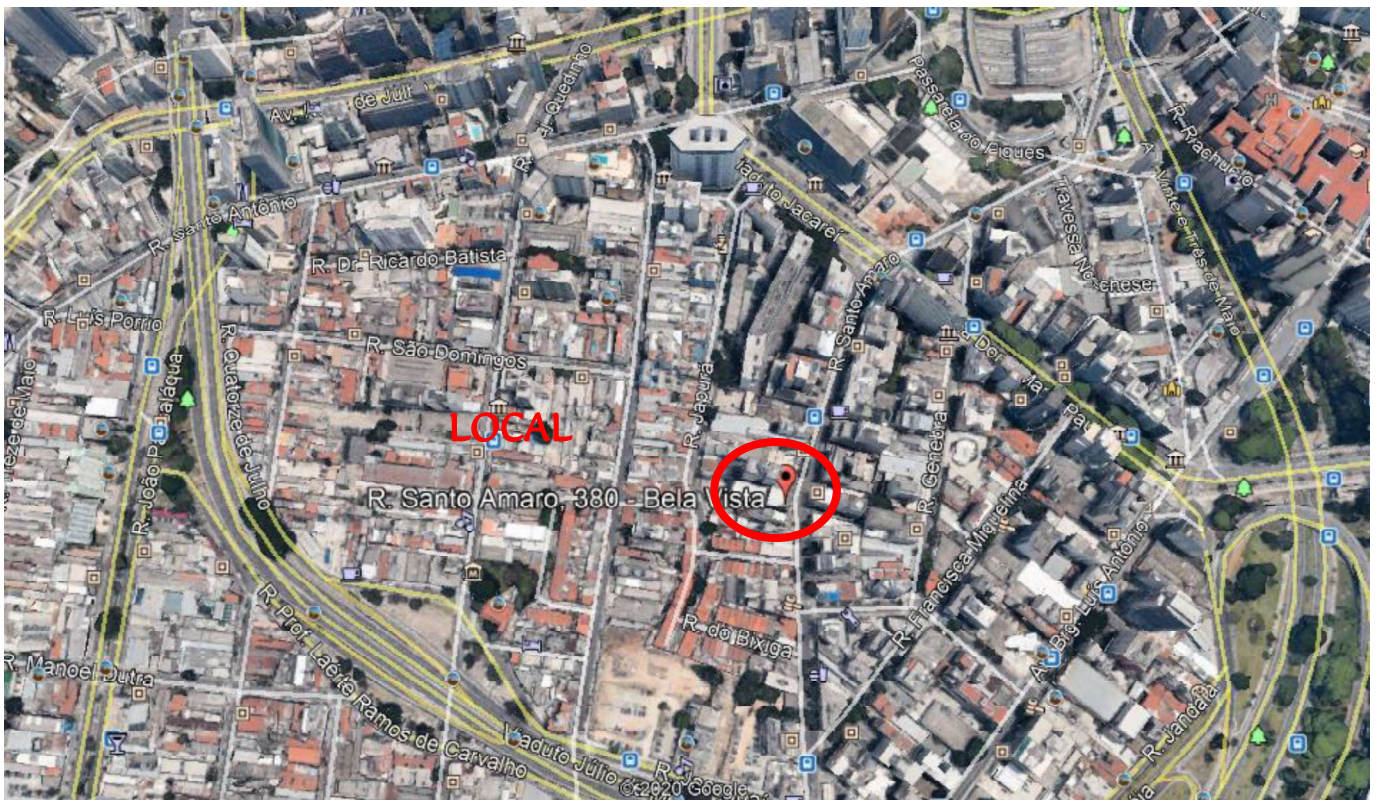
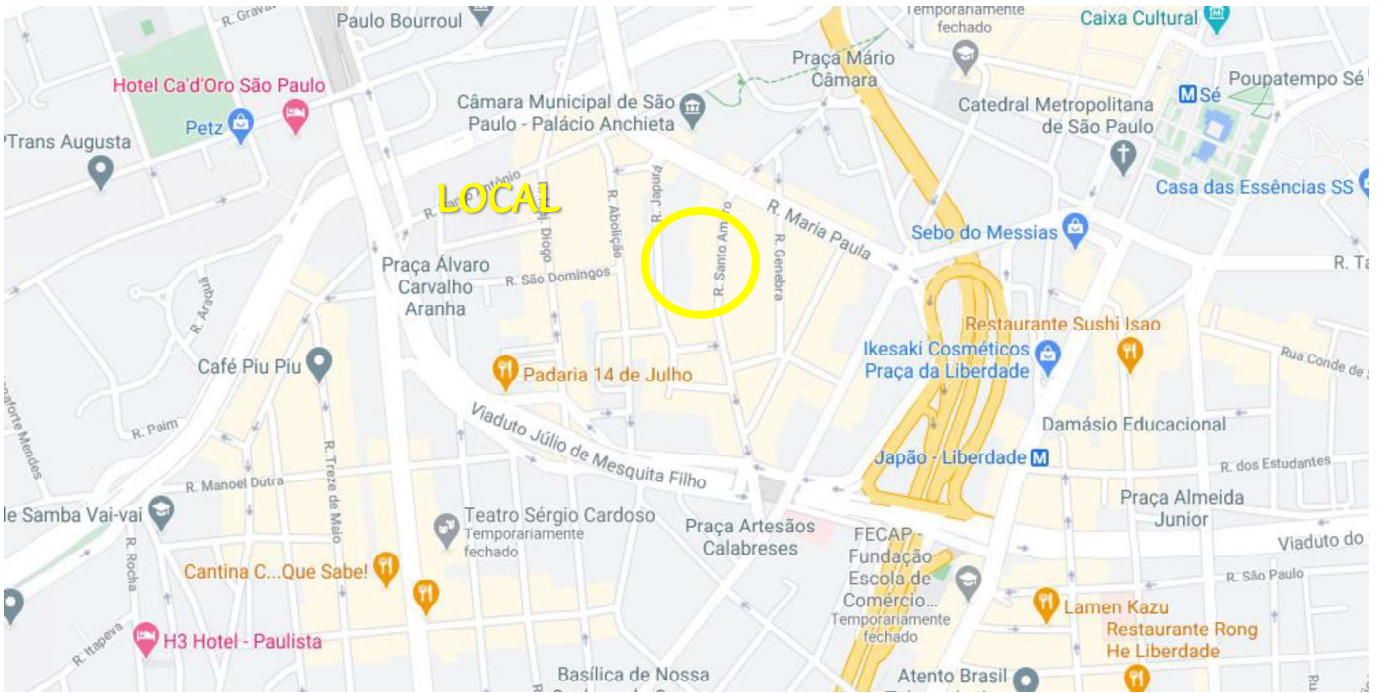
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Santo Amaro nº 380, 17º andar - Conjunto 1707, Edifício Iraque, 17º Subdistrito - Bela Vista - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Maria Paula, Rua Japurá, Rua do Bexiga e a referida Rua Santo Amaro.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

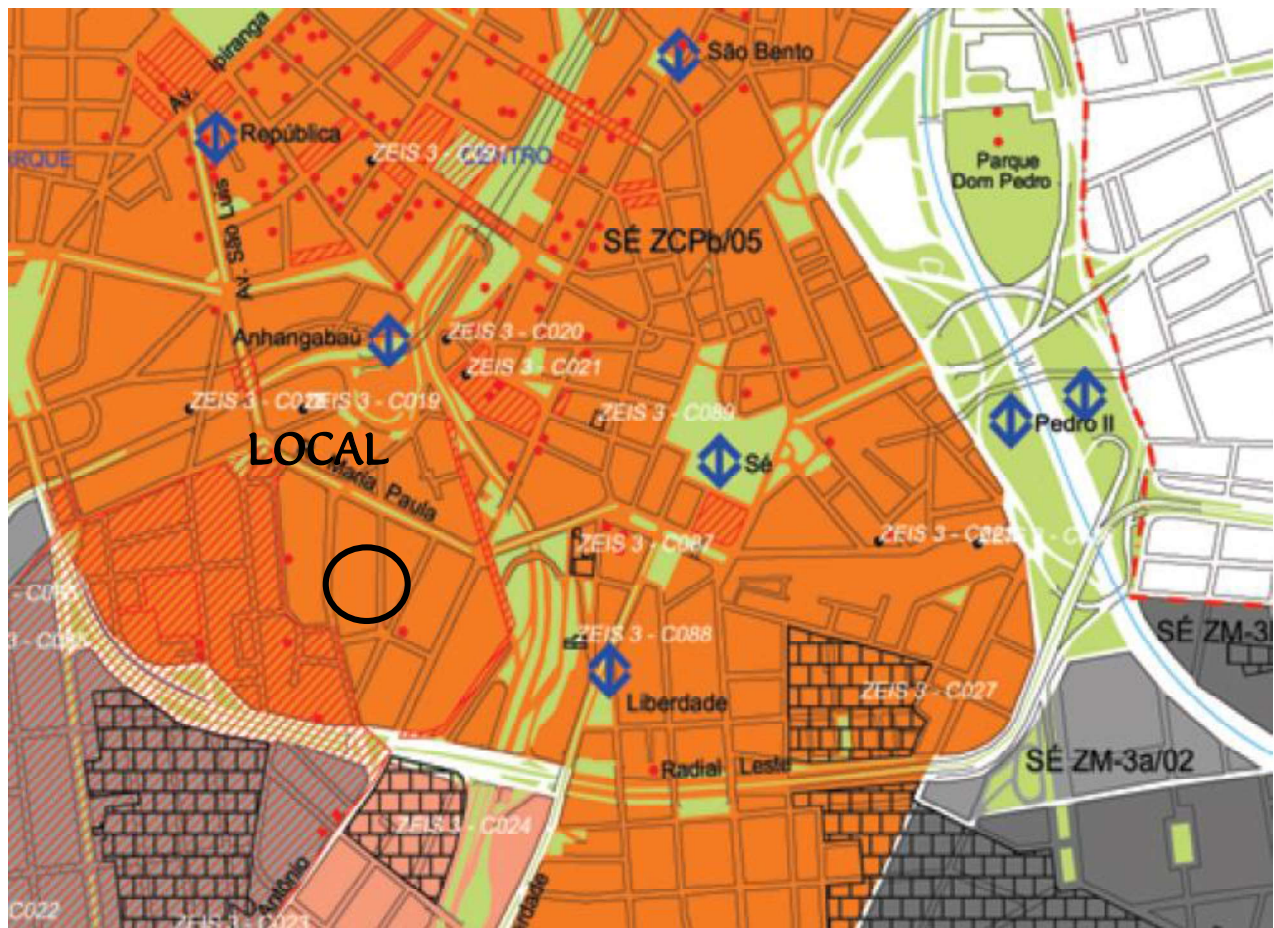
A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Condomínio Edifício San Fernando, onde se encontra o imóvel avaliando.



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

## II.1.2 CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Santo Amaro nº 380, Conjunto 1707 do Edifício Iraque, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**SETOR: 006**

**QUADRA: 051**

**ZONA: SÉ ZCPb/05**

**ÍNDICE FISCAL: 2.125,00/2015**

Rua Santo Amaro nº 380

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 006.051.0955-9**

Conjunto 1707 - Edifício Iraque

**MATRÍCULA: 79.942**

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

ns. 200  
to é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 17:46 , sob o número WJMJ204184206  
o original - acesso o site: https://esaj.tjsp.jus.br/naestadigital/ing/abrirConferenciaDocumento.do - informe o processo 0015880-28.2020.8.26.0100 e código A17284E

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 006.051.0955-9**

**Local do Imóvel:**

R SANTO AMARO, 380 - ESC 1707  
CEP 01315-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R SANTO AMARO, 380 - ESC 1707  
CEP 01315-000

**Contribuinte(s):**

CPF 037.032.468-47 JULITA ALVES DE MATOS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	852	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0039
Área total (m²):	852		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.717,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	10.843,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	26.756,00
Base de cálculo do IPTU:	37.599,00

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 10/02/2021, em

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

## II.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando 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	[ X ]
Estação de Metrô	[ X ]
Coleta de lixo	[ X ]



#### 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 1,00km (um), em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Iraque é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, estação de Metrô e Trem.

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 Santo Amaro e dos logradouros adjacentes.

A destinação comercial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais, de padrões construtivos simples e médios.

#### II.1.5 ZONEAMENTO:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 ZCPb/05 - Zona de Centralidade Polar”**.

## II.2 DO IMÓVEL:

### II.2.1 TERRENO:

O terreno ocupado pelo **EDIFÍCIO IRAQUE** possui formato regular e topografia em declive, 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 **852,00m<sup>2</sup>**, tendo uma frente projetada para a via pública de **12,00m**.

### II.2.2 BENFEITORIAS:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado **EDIFÍCIO IRAQUE**, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, sem recuo frontal.

Quando da ocasião da vistoria, esse Perito adentrou ao conjunto avaliando, portanto, o imóvel foi vistoriado em seu interior.

O **CONDOMÍNIO** é composto por unidades residenciais e comerciais, áreas comuns de circulação, poço de elevadores, hall de entrada e portaria.

O **EDIFÍCIO IRAQUE** está servido de portão automático, interfone, escadarias e elevadores.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *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;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

## DO EDIFÍCIO:

O EDIFÍCIO IRAQUE compreende 01 (um) andar térreo, 03 (três) subsolos, 01 (uma) sobreloja, 17 (dezesete) andares superiores, ático com cobertura, os quais estão servidos por 03 (três) elevadores.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, portaria e loja.

Na sobreloja do edifício, encontram-se: 04 (quatro) lojas.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades residenciais (sendo oito por andar), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

A portaria do **EDIFÍCIO IRAQUE** está situada no alinhamento público, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

## DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, constatou-se que o apartamento 1707, localizado no 17º andar do **EDIFÍCIO IRAQUE**, encerra a área total construída de **30,90m<sup>2</sup>**, sendo **26,15m<sup>2</sup>** de área útil e mais **4,75m<sup>2</sup>** de área comum e possui uma fração ideal de **0,399086%** do terreno.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o conjunto avaliando, encontra-se em estado regular de conservação, que segundo o “**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**”, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: “**REGULAR**”.

Segundo a classificação contida no “**ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO**”, o imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.2 - Apartamento Padrão - **SIMPLES C/ ELEVADOR**.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

## FOTO n.º 01



VISTA DA RUA SANTO AMARO ONDE SE  
SITUA OS IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA SANTO AMARO TOMADA EM  
SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 03



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



FOTO n.º 04



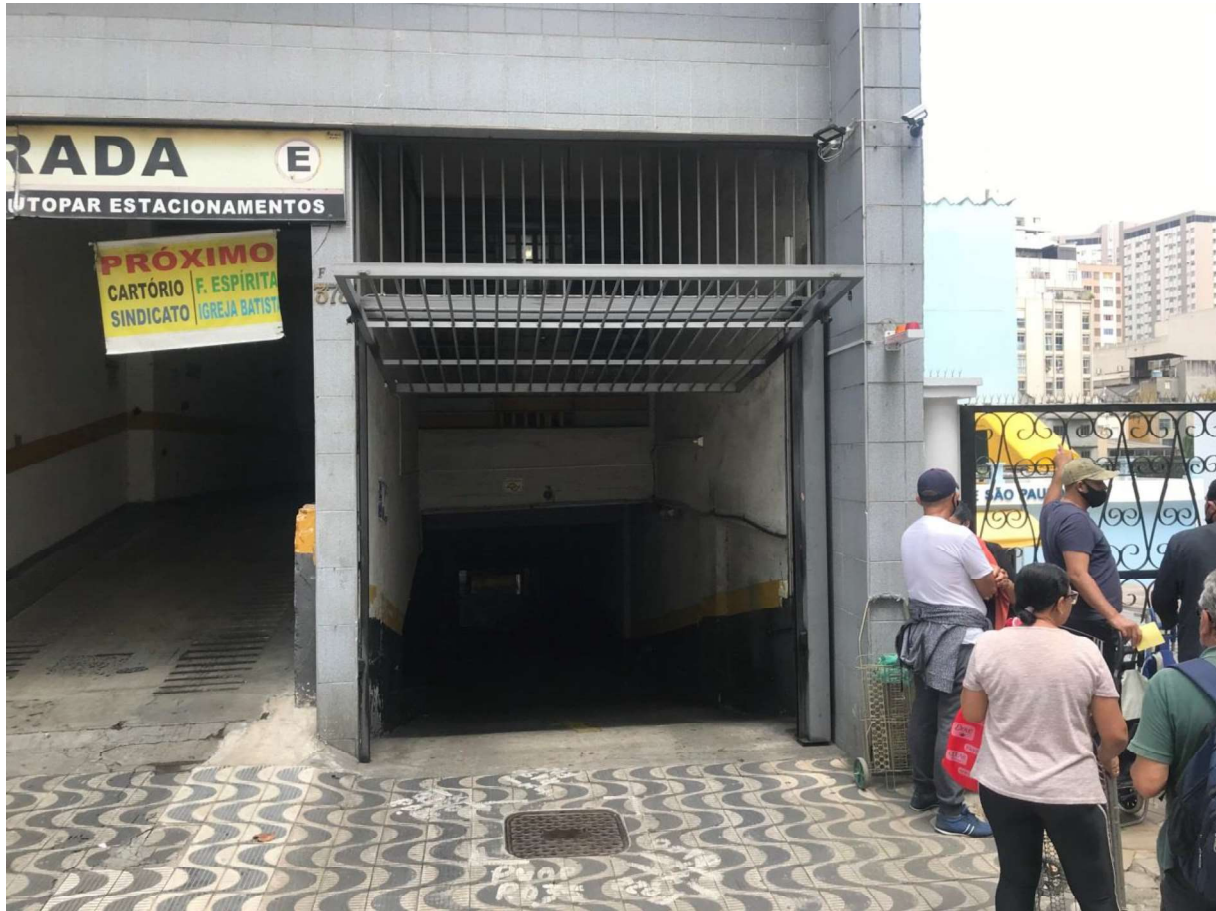
VISTA APROXIMADA DA FACHADA  
DO EDIFÍCIO IRAQUE.

FOTO n.º 05



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO IRAQUE, NOTAR A LOJA  
E O ESTACIONAMENTO DO TÉRREO.

FOTO n.º 06



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS  
PARA OS SUBSOLOS.

FOTO n.º 07



VISTA DAS RAMPAS DE ACESSO  
AOS SUBSOLOS.

FOTO n.º 08



VISTA GERAL DA GARAGEM  
NO SUBSOLO.

FOTO n.º 09



VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO QUE DÁ ACESSO  
AS GARAGENS DOS SUBSOLOS.

FOTO n.º 10



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO EDIFÍCIO IRAQUE,  
NOTAR AO FUNDO A PORTA DE ENTRADA.

FOTO n.º 11



VISTA DA PORTARIA DO  
EDIFÍCIO IRAQUE.



FOTO n.º 12



VISTA DO HALL DE ELEVADORES  
NO TÉRREO.

FOTO n.º 13



VISTA DO HALL DE ELEVADORES

NO 17º ANDAR.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

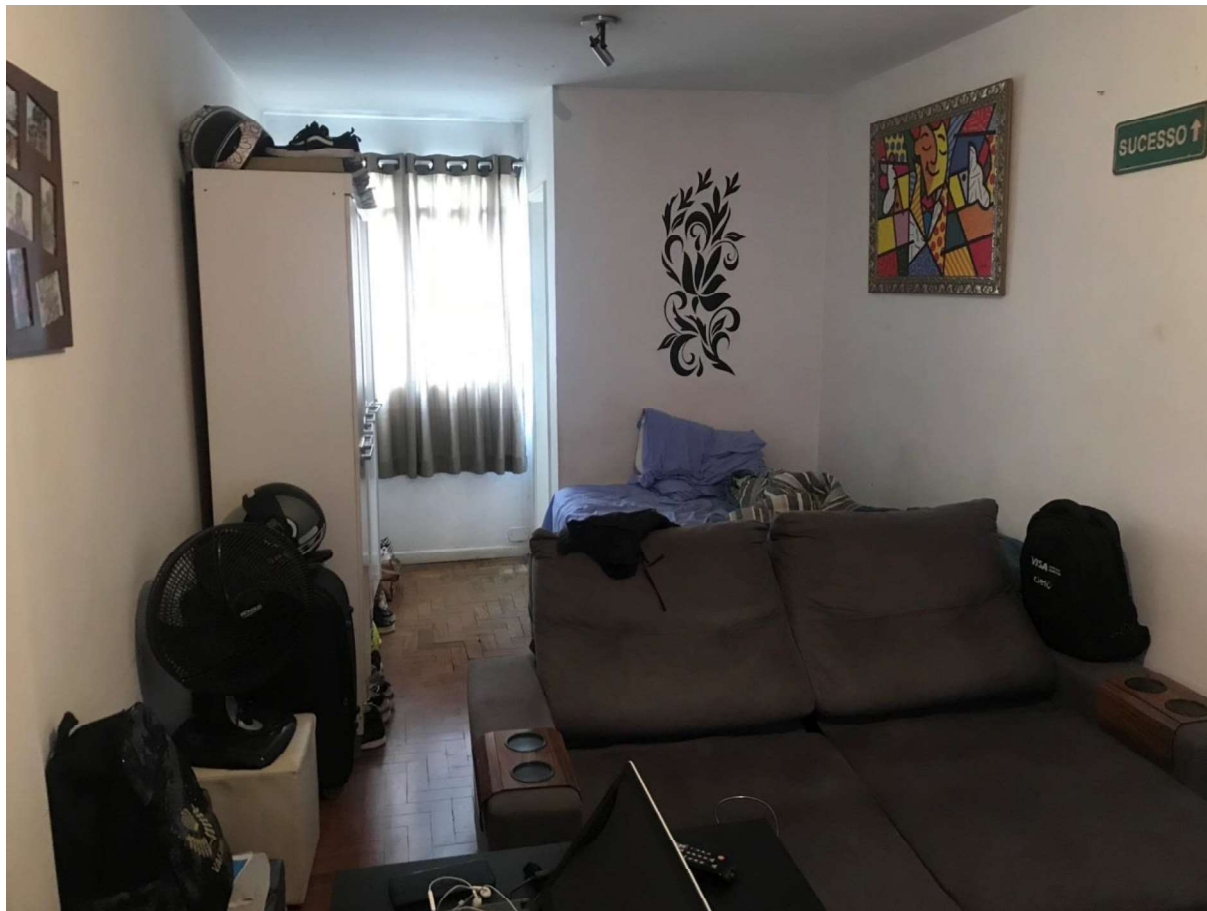
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DA PORTA DE ENTRADA  
DO APTO 1707.

FOTO n.º 15



VISTA DA SALA/QUARTO.

FOTO n.º 16



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO n.º 17



VISTA DA COSINHA/ÁREA DE SERVIÇOS.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° 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 avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Comercial, os valores ofertados para venda de salas comerciais 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 “qm<sup>2</sup>”, o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica dos imóveis avaliandos, os quais sofrerão as seguintes transformações:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° 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 “1.3.2. - Apartamento Padrão SIMPLES - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o intervalo de valor igual a **1,470**.

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação das construções, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade das edificações com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para os imóveis avaliandos, considerou-se a idade de 50 (cinquenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

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

**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 **10,00m<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

ENG° 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:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times qmf/m^2$$

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Onde:

$$S = 26,15\text{m}^2 \text{ (área útil)}$$

$$qmf = \text{R\$ } 7.824,30/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 26,15\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.824,30/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 204.605,45$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL } 1707} = \text{R\$ } 205.000,00$$

(duzentos e cinco mil reais)

VÁLIDO PARA NOVEMBRO/2020

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do “m<sup>2</sup>” igual a R\$ 7.824,30/m<sup>2</sup> (sete mil, oitocentos e vinte e quatro mil e trinta centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. n° 0015880-28.2020.8.26.0100

DATA : 17/11/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIO,8

OBSERVAÇÃO :

EDIFICAÇÃO MISTA, APARTAMENTO SEM VAGA DE GARAGEM

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.125,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

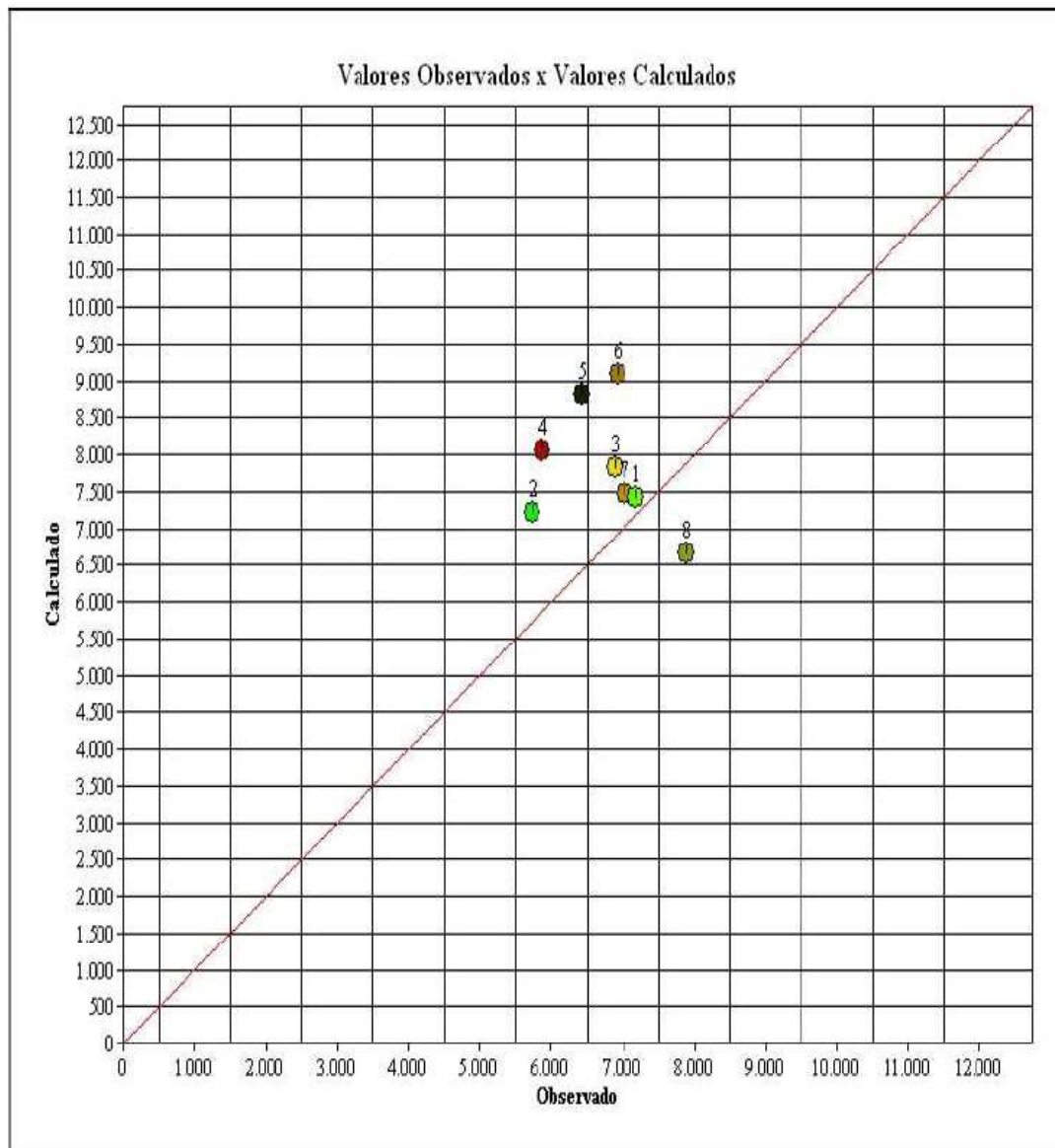
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA FRANCISCA MIQUELINA ,197	7.182,00	7.415,95	1,0326
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JACEGUAÍ ,87	5.727,27	7.218,06	1,2603
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ABOLIÇÃO ,144	6.890,63	7.827,21	1,1359
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA SANTO AMARO ,291	5.877,55	8.061,83	1,3716
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SANTO AMARO ,291	6.428,57	8.817,63	1,3716
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SANTO AMARO ,291	6.938,78	9.101,90	1,3117
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SANTO AMARO ,380	7.021,03	7.479,87	1,0654
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA ITAPEVA ,56	7.897,96	6.671,92	0,8448

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.182,00	7.415,95
2	5.727,27	7.218,06
3	6.890,63	7.827,21
4	5.877,55	8.061,83
5	6.428,57	8.817,63
6	6.938,78	9.101,90
7	7.021,03	7.479,87

GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA SANTO AMARO 380 APTO. 1707 - 17º AND. BELA VISTA SAO PAULO - SP Data : 17/11/2020

Cliente : COND. EDIFÍCIO IRAQUE

Área terreno m² : 852.00

Edificação m² : 26.15

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.745,47

Desvio Padrão : 711,50

- 30% : 4.721,83

+ 30% : 8.769,12

Coefficiente de Variação : 10,5500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.824,30

Desvio Padrão : 815,59

- 30% : 5.477,01

+ 30% : 10.171,58

Coefficiente de Variação : 10,4200

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
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\$): 7.824,30

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.824,30000

VALOR TOTAL (R\$) : 204.605,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.416,28

INTERVALO MÍNIMO : 7.416,28

INTERVALO MÁXIMO : 8.232,32

INTERVALO MÁXIMO : 8.232,32

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020

SETOR : 005

QUADRA : 024

ÍNDICE DO LOCAL : 2.210,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCA MIQUELINA

NÚMERO : 197

COMP. : APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA

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>: 372,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,20

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 : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,325 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 50,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 55,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 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\$) : 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SITE VMA REAL - COD. 6Y5B767V

CONTATO : ELIZA GONZALES

TELEFONE : (11)-957768623

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR CARDIA

Au = 50,00m<sup>2</sup> + (10/2)Vg = 55,00m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-55,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.182,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.043,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.415,95
PADRÃO Fp :	-753,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0326
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020

SETOR : 005

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 1.578,00

CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACEGUAL

NÚMERO : 87

COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA

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: 569,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,42

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,310 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 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\$) : 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SITE VMA REAL - COD. QSQDPY7

CONTATO : JDH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

TELEFONE : (11)-945972802

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACEGUAL

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 397,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.093,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.218,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2603
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020

SETOR : 006

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 2.130,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ABOLIÇÃO

NÚMERO : 144

COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA

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: 747,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,80

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 : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 37,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SITE VIVA REAL - COD. D4NEC2N

CONTATO : ORLANDO PAIS DOS SANTOS FILHO

TELEFONE : (11)-999823993

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO FRANCISCO LEMOS

Au = 32,00m² + (10/2)Vg = 37,00m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-3,24 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	6.890,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.663,09 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	7.827,21
PADRÃO Fp :	-723,27 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1359
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020  
SETOR : 006 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 2.158,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTO AMARO NÚMERO : 291  
COMP. : APTO. 51 - 5º AND. BAIRRO : BELA VISTA 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: 235,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO  
CONTATO : SR. ÉRICO TELEFONE : (11)-966863685  
OBSERVAÇÃO :  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ODETE

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-17,98	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.877,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.418,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.061,83
PADRÃO Fp :	783,67	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3716
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020  
SETOR : 006 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 2.158,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTO AMARO NÚMERO : 291  
COMP. : APTO. 58 - 5º AND. BAIRRO : BELA VISTA 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: 235,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : c - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL

CONTATO : SR. EMANUEL

TELEFONE : (11)-999269139

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ODETE

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -19,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.551,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.817,63
PADRÃO Fp : 857,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3716
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 : 17/11/2020

SETOR : 006 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 2.158,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTO AMARO

NÚMERO : 291

COMP. : APTO. 38 - 3º AND. BAIRRO : BELA VISTA

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: 235,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL

CONTATO : SR. EMANUEL

TELEFONE : (11)-999269139

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ODETE

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-21,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.938,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.259,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.101,90
PADRÃO Fp :	925,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3117
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020

SETOR : 006

QUADRA : 051

ÍNDICE DO LOCAL : 2.125,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTO AMARO

NÚMERO : 380

COMP. : APTO. 607 - 6º AND.

BAIRRO : BELA VISTA

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: 852,00

TESTADA - (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 71,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,355

IDADE : 50 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 26,15

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 26,15

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 17

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 3

### 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\$) : 204.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

INFORMAÇÃO NO LOCAL

CONTATO :

SÍNDICA SRA. ROSALINA

TELEFONE : (11)-984922084

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRAQUE

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.021,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 458,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.479,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0654
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2020  
SETOR : 009 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPEVA NÚMERO : 56  
COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA 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: 608,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,43  
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/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,369 IDADE : 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 54,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : SITE VMA REAL - COD. YUFGI02  
CONTATO : ALEXANDRE ARAÚJO DORNELAS TELEFONE : (11)-983319176  
OBSERVAÇÃO :  
Au = 49,00m² + (10/2)Vg = 54,00m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-653,88	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.897,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	256,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.671,92
PADRÃO Fp :	-829,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8448
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Santo Amaro nº 380, Conjunto 1707, 17º andar do **EDIFÍCIO IRAQUE**, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRAQUE** em face de **ESPÓLIO DE JULITA ALVES DE MATOS**, processo nº 0015880-28.2020.8.26.0100, em curso perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

**V<sub>IMÓVEL 1707</sub> = R\$ 205.000,00**

(DUZENTOS E CINCO MIL REAIS)

VÁLIDO PARA NOVEMBRO/2020

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 51 (cinquenta e uma) 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, 20 de novembro de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772