

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

**PROCESSO nº 1066225-49.2018.8.26.0100**

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABELLE** em face de **ALMIR TEIXEIRA**, 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\$ 354.000,00 (TREZENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Avenida dos Jamaris, nº 977, apto. 24, Indianópolis, Edifício Isabelle, 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 01 de junho de 2021.

**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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABELLE** em face de **ALMIR TEIXEIRA**, processo nº **1066225-49.2018.8.26.0100**, em curso perante a **34ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida dos Jamaris, nº 977, Apto 24, Condomínio Edifício Isabelle, 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 145, 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

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto 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 as Avenidas Ibirapuera, República do Líbano e Moreira Guimarães.

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

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida dos Jamaris nº 977, 2º andar - Apto. 24, Edifício Isabelle, 24º Subdistrito - Indianópolis - SP, na quadra formada pelas vias: Alameda dos Guaramomis, Av. Divino Salvador, Av. Moreira Guimarães e a referida Av. dos Jamaris.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**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 Avenida dos Jamaris nº 977, Apto. 24 do Edifício Isabelle, 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

**SETOR: 045****QUADRA: 108****ZONA: VM ZCLz - I/05****ÍNDICE FISCAL: 3.186,00/2015**

Avenida dos Jamaris nº 977

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 045.167.0062-2**

Apartamento 24 - Edifício Isabelle

**MATRÍCULA: 119.266**

Do 14º 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 2021

Cadastro do Imóvel: 045.108.0062-2

### Local do Imóvel:

AV JAMARIS, 977 - AP.24 E 1 VG  
INDIANOPOLIS ED ISABELLE CEP 04078-002  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

### Endereço para entrega da notificação:

AV JAMARIS, 977 - AP.24 E 1 VG  
INDIANOPOLIS ED ISABELLE CEP 04078-002

### Contribuinte(s):

CPF 579.850.069-15      ALMIR TEIXEIRA

### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	900	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0179
Área total (m²):	900		

### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	69	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		

### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.077,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	99.078,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	131.940,00
Base de cálculo do IPTU:	231.018,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/08/2021, em

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

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 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	[ ]
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 sul da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 7,0 (sete) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Isabelle é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

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, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Avenida dos Jamaris 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

ENG° 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 ***“VM ZCLz - I/05 - Zona de Centralidade Linear Interna ou Lindeira a ZER”***.

### II.2. DO IMÓVEL:

#### II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo **EDIFÍCIO ISABELLE** 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 ISABELLE**, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, com recuo frontal.

Por ocasião da vistoria este signatário foi informado pelo zelador, Sr. Sandro, que o proprietário saía todos os dias muito cedo e só voltava a tarde e que não seria possível adentrar no imóvel avaliando.

Desta forma, procedeu-se a avaliação com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE-SP**, que atende o disposto no **ITEM 7.3.5.2 DA ABNT NBR 14.653-2**.

O **CONDOMÍNIO** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, poço de elevadores, hall de entrada, salão de festas Rooftop, academia de ginástica, piscina, pet play, lavanderia e portaria.

O **EDIFÍCIO ISABELLE** está servido de portões automáticos, interfonos, escadarias, elevadores, medidores e garagem para os condôminos.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O **EDIFÍCIO ISABELLE**, 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 indissolúvelmente 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 ISABELLE** compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 14 (quatorze) 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, bicicletário e poço de elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, lavanderia, piscina, pet play, academia de ginástica, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e portaria.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Na cobertura, encontra-se o salão de festas Rooftop.

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

A portaria do **EDIFÍCIO ISABELLE** está situada no 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 24, localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO ISABELLE**, encerra a área total construída de **68,42m<sup>2</sup>**, sendo **28,17m<sup>2</sup>** de área útil e mais **40,25m<sup>2</sup>** de área comum, e possui uma fração ideal de **1,7857%** no terreno ocupado pelo edifício.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou através de informações do zelador que o apartamento avaliando, 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 e Regular e Necessitando de Reparos Simples”**.

O Apartamento 24, localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO ISABELLE** possui 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em estudo (Apartamento 24 - Edifício Isabelle) compreende: 01 (uma) sala de estar com sacada, 01 (um) quarto 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO, classificação esta contida no **“ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”**.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O “croqui” a seguir demonstra as características construtivas da unidade avalianda:



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.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 01



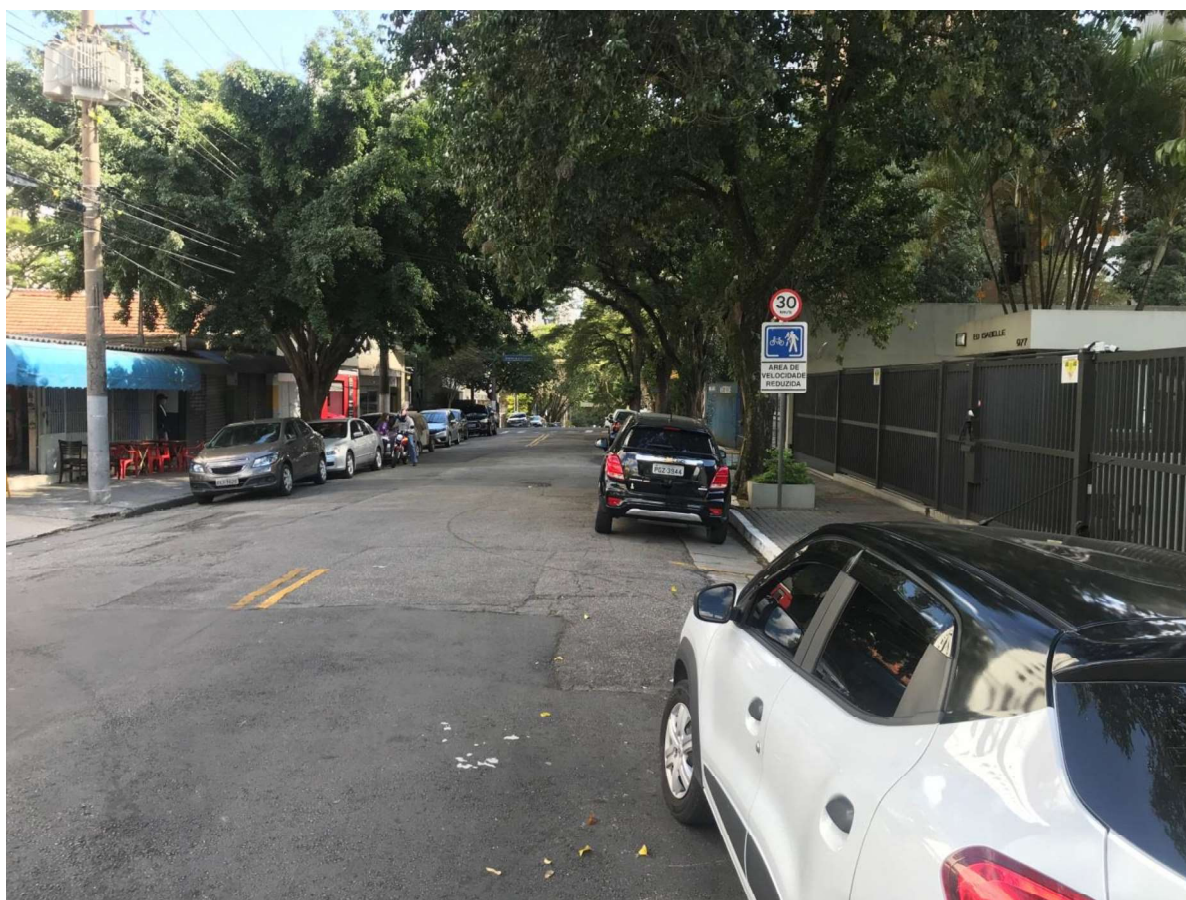
VISTA DA AVENIDA DOS JAMARIS ONDE  
SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA AVENIDA DOS JAMARIS TOMADA  
EM SENTIDO CONTRÁRIO.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 03



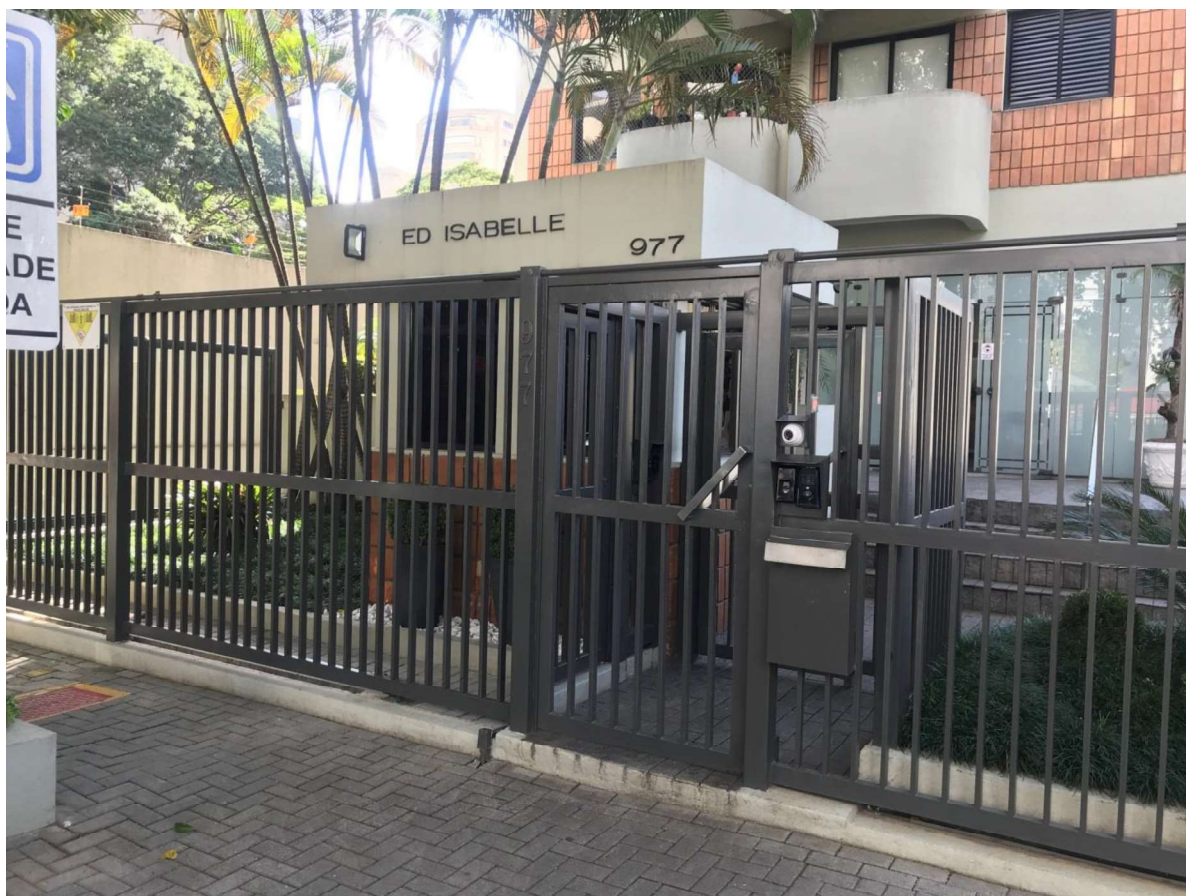
VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ISABELLE, ONDE SE  
SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 04



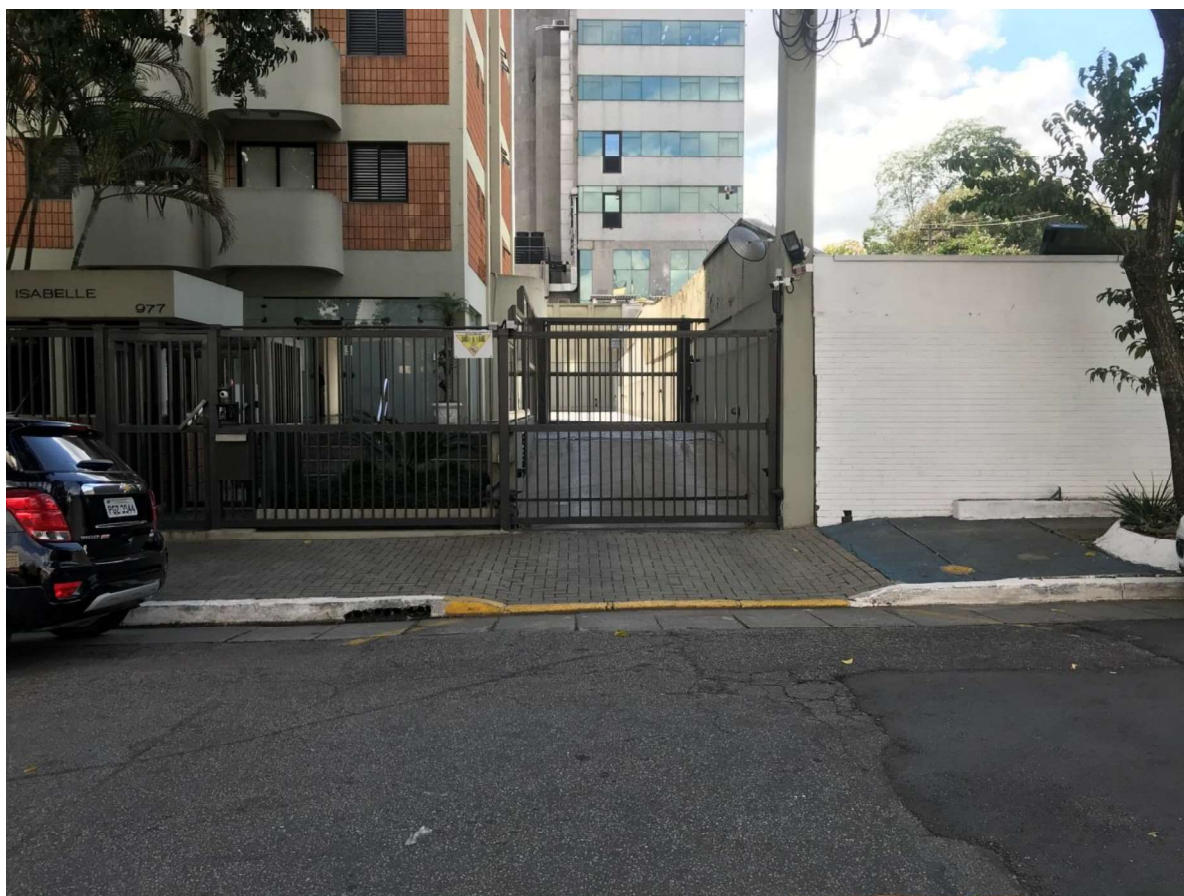
VISTA DA GUARITA DO EDIFÍCIO ISABELLE ONDE  
SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 05



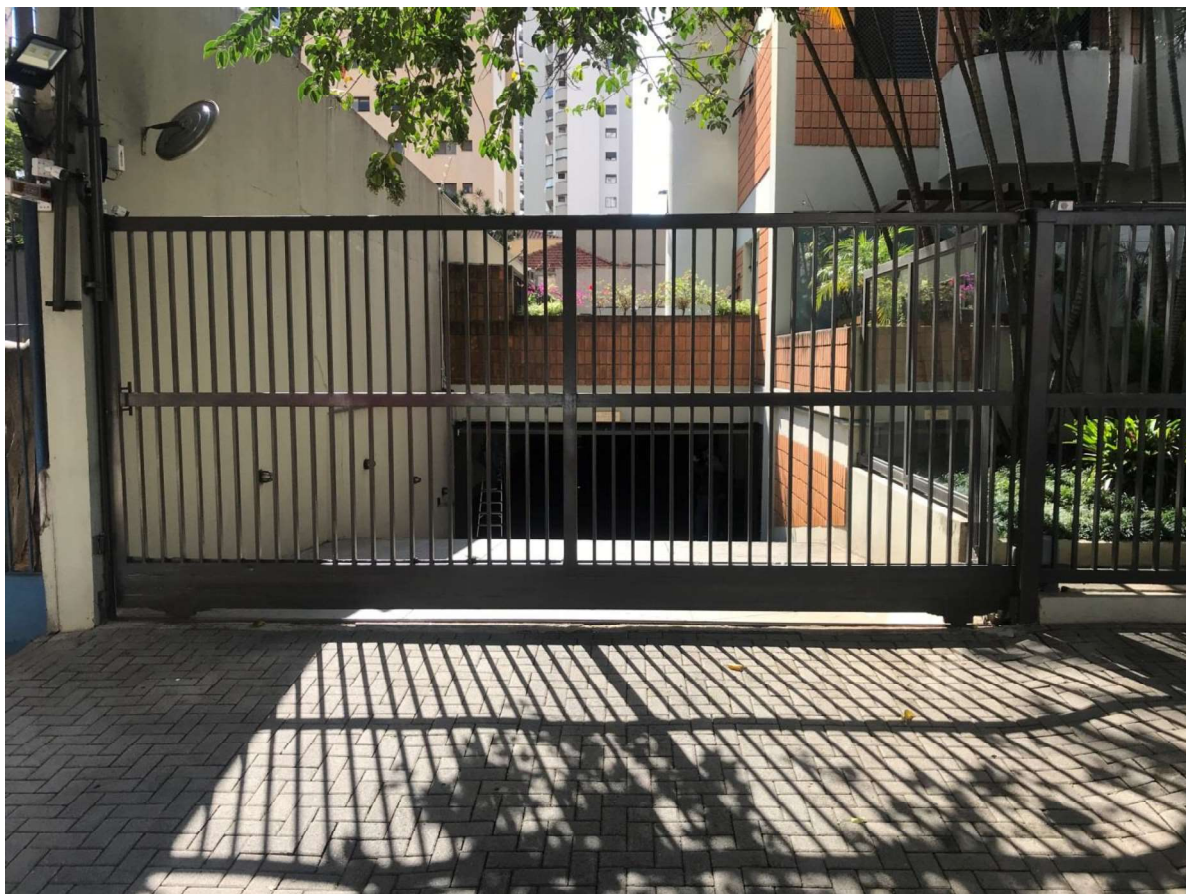
VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS PARA O TÉRREO  
DO EDIFÍCIO ISABELLE.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS PARA O SUBSOLO  
DO EDIFÍCIO ISABELLE.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA GUARITA TOMADA PELO INTERIOR DO  
CONDOMÍNIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO  
EDIFÍCIO ISABELLE.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 09



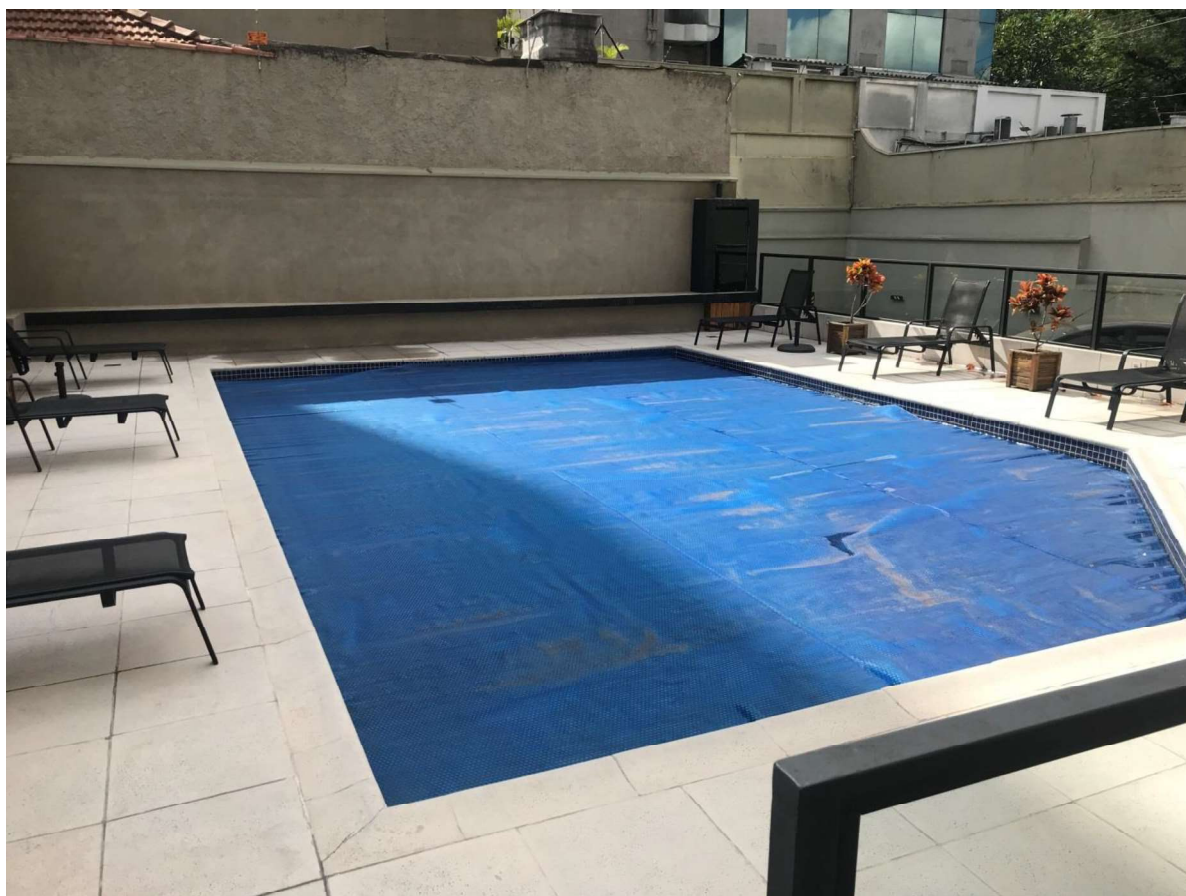
VISTA DO HALL DE ELEVADORES LOCALIZADOS  
NO PAV. TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DA PISCINA LOCALIZADA  
NO PAV. TÉRREO.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 11



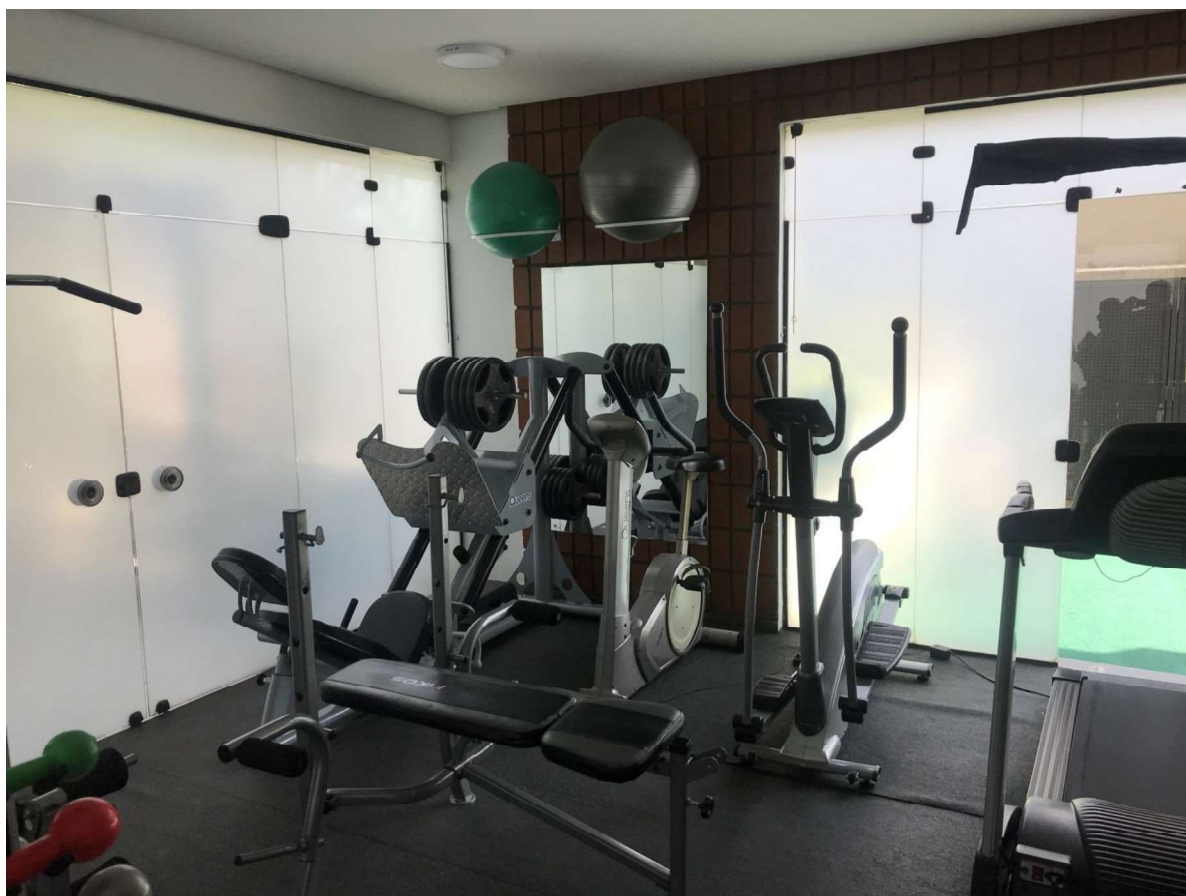
VISTA DO PET PLAY LOCALIZADO  
NO PAV. TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 12



VISTA DA ACADEMIA DE GINÁSTICA  
LOCALIZADA NO PAV. TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 13



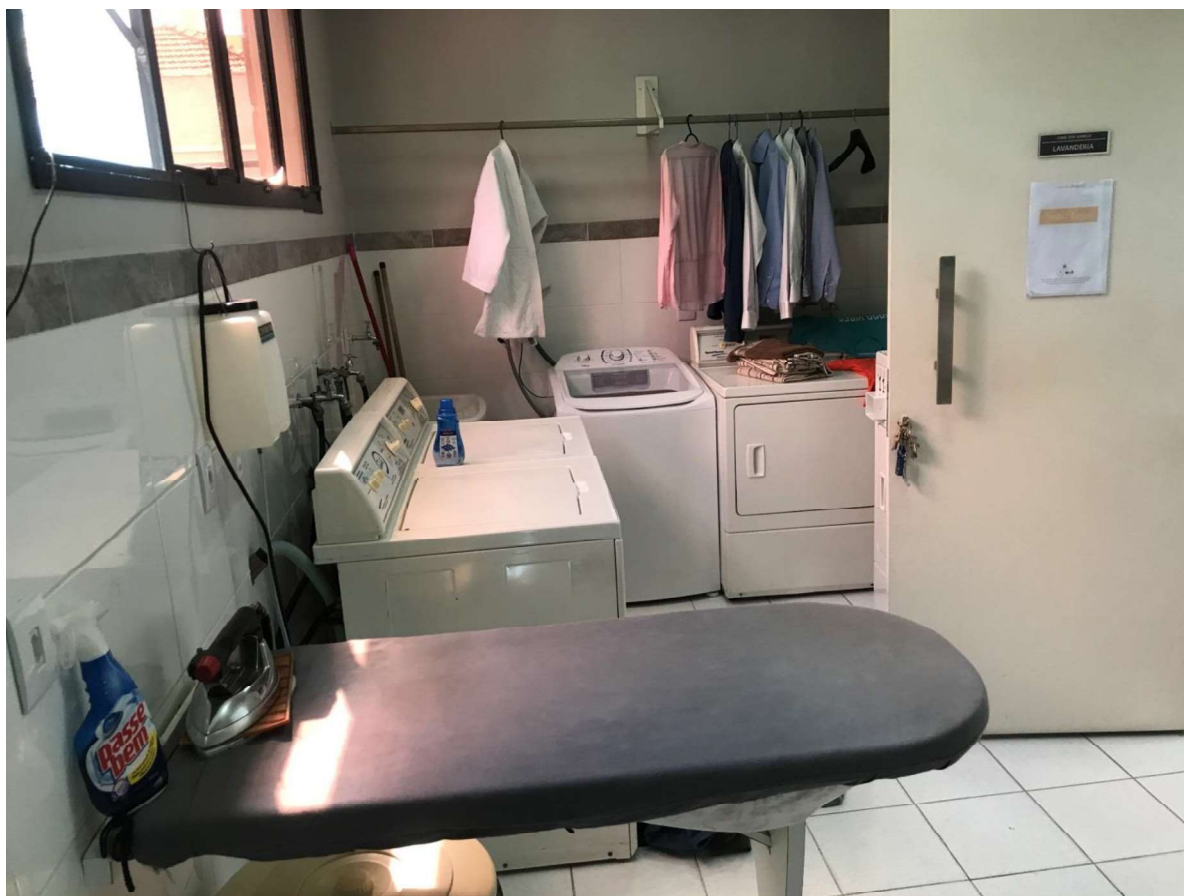
VISTA DO BANHEIRO DA ACADEMIA  
DE GINÁSTICA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 14



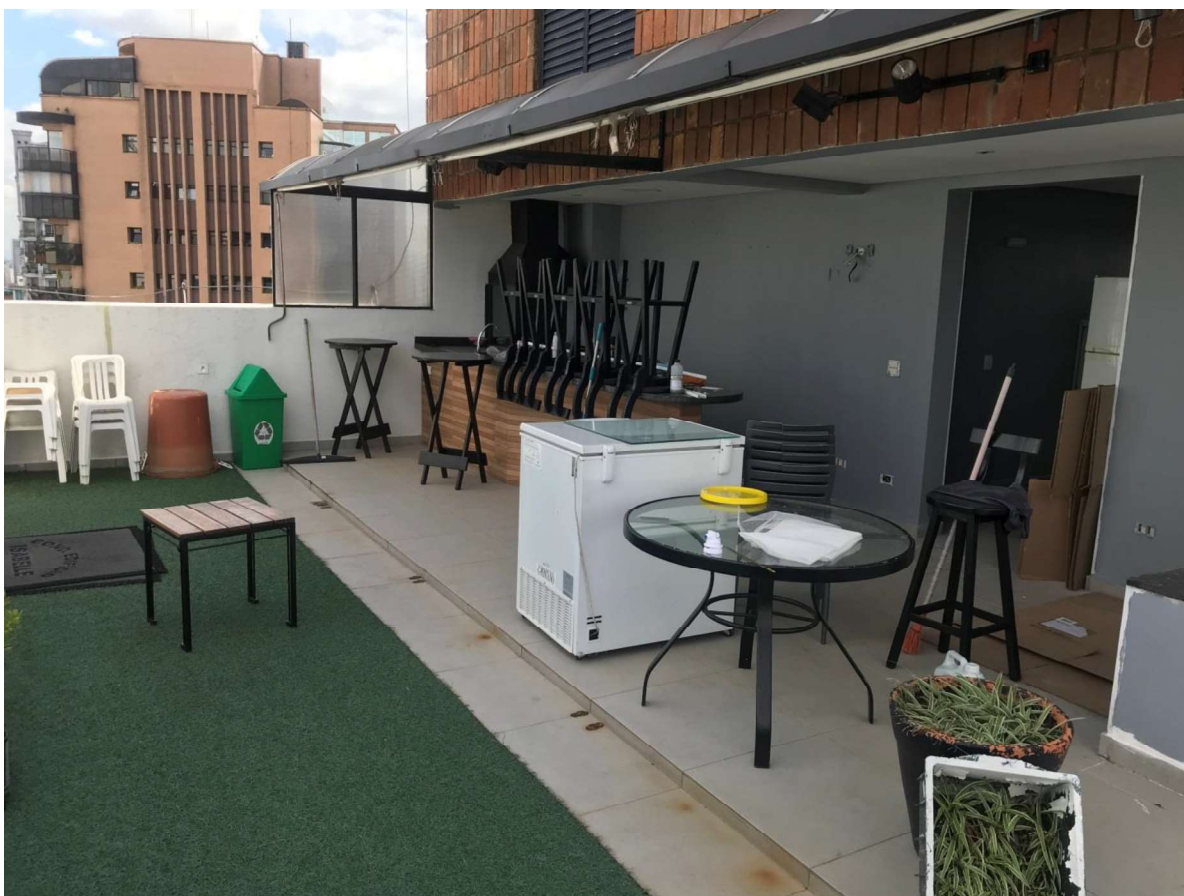
VISTA DA LAVANDERIA COLETIVA LOCALIZADA  
NO PAV. TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 15



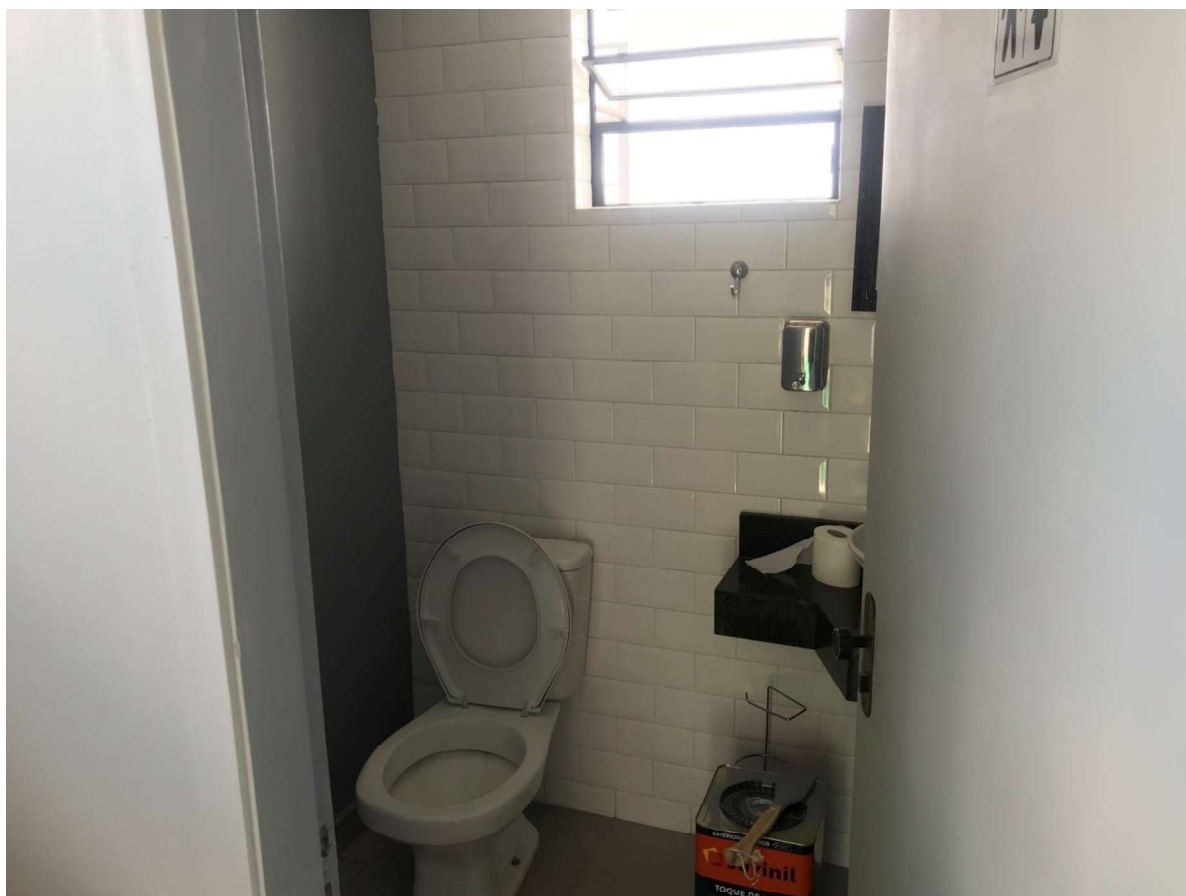
VISTA DO SALÃO DE FESTAS LOCALIZADA NO ROOFTOP  
DO EDIFÍCIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 16



VISTA DO BANHEIRO DO SALÃO DE FESTAS.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 17



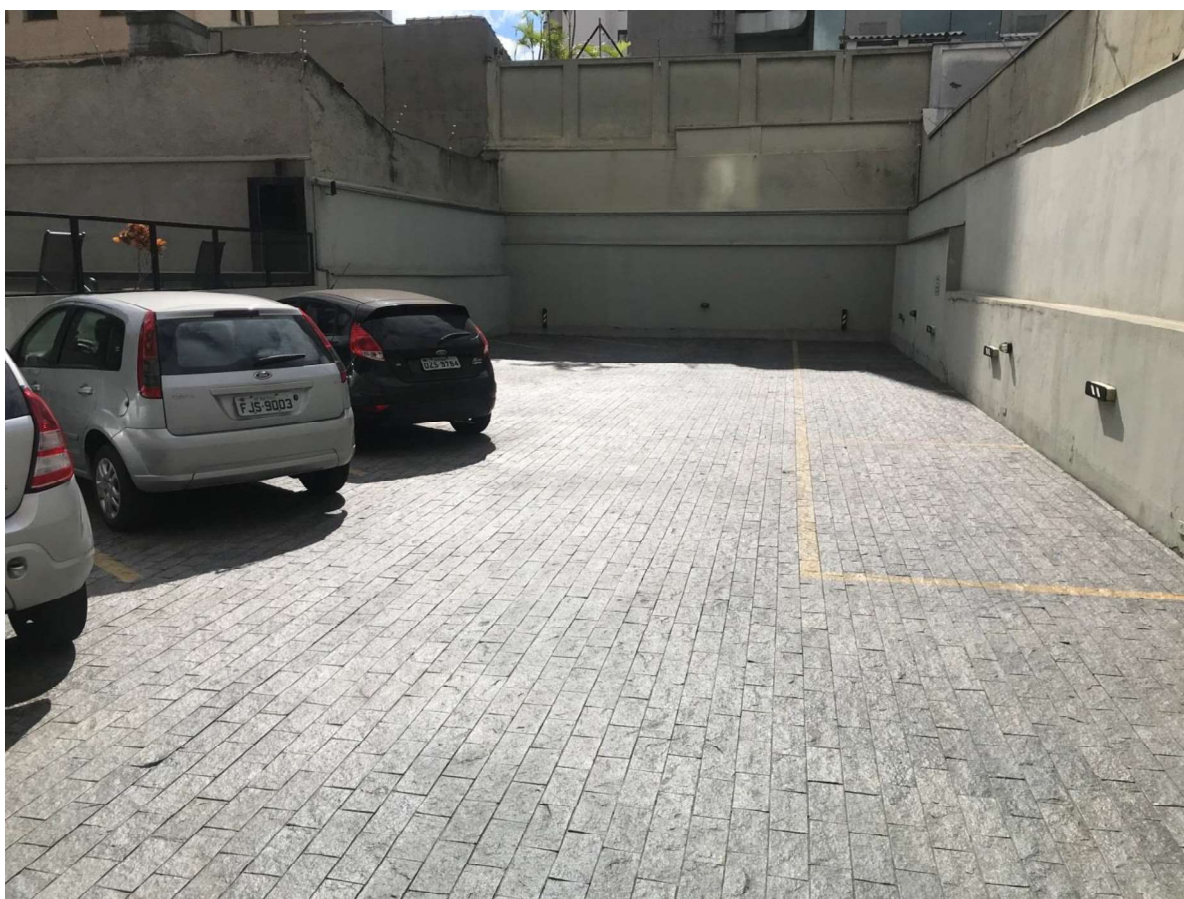
VISTA DO BICICLETÁRIO LOCALIZADO  
NO SUBSOLO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 18



VISTA DAS VAGAS DE GARAGE LOCALIZADAS  
NO PAV. TÉRREO.

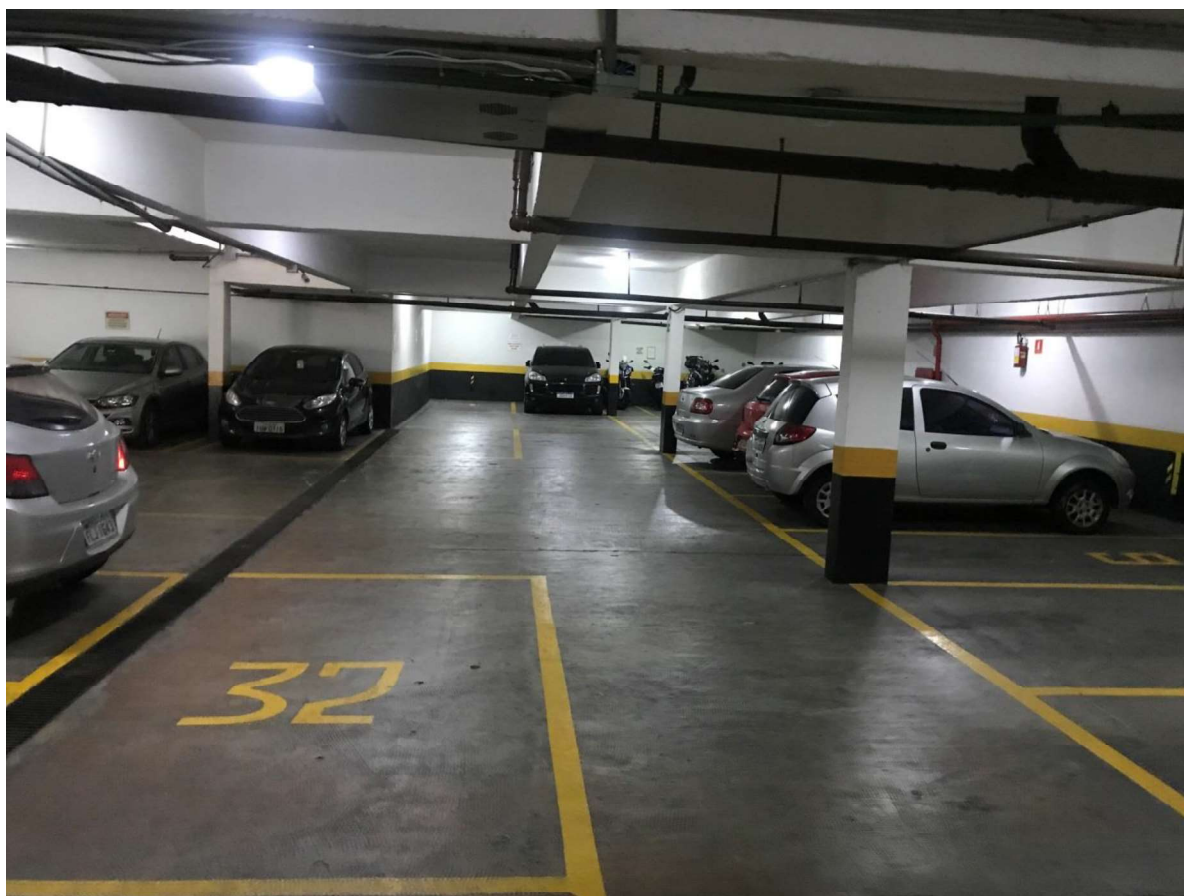


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 19



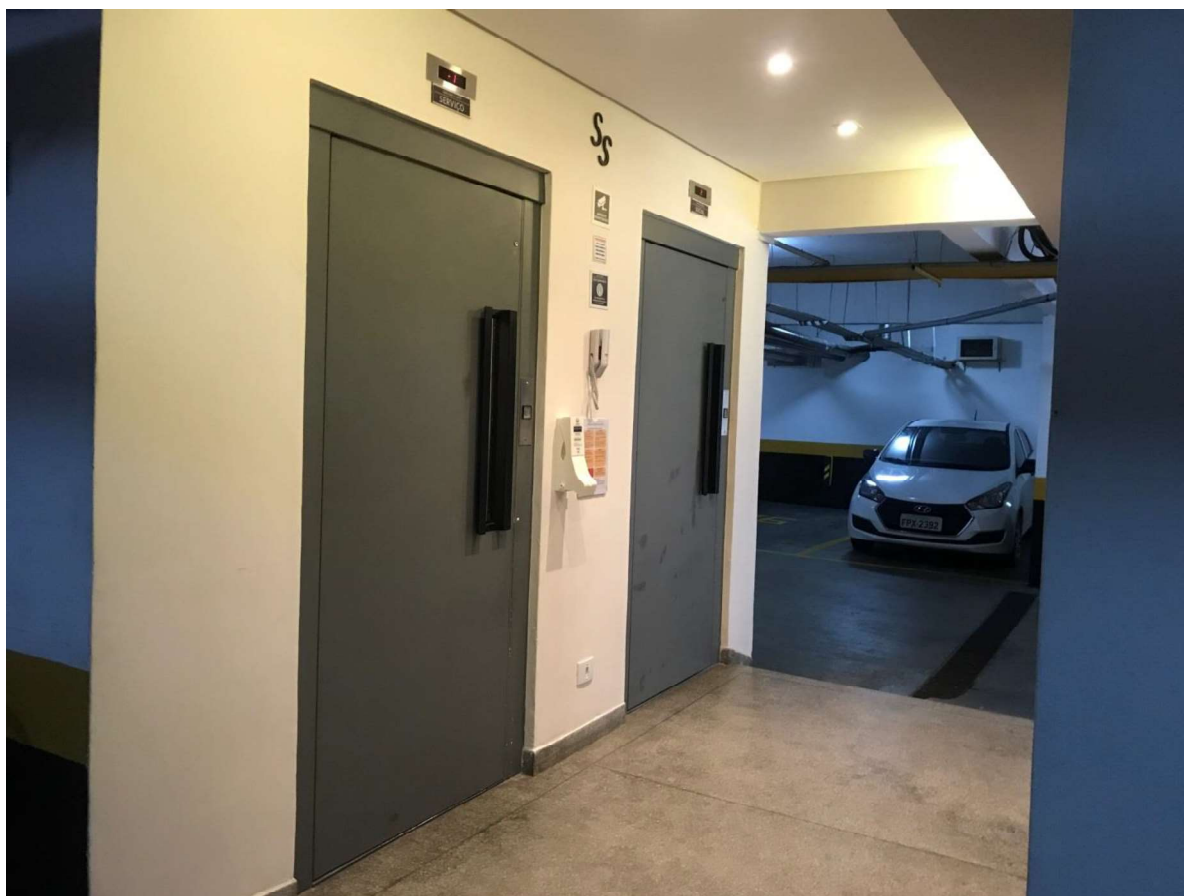
VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM  
LOCALIZADAS NO SUBSOLO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 20



VISTA DOS ELEVADORES JUNTO AO SUBSOLO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 21



VISTA DO HALL DE ELEVADORES  
DO 2º ANDAR.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 22



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO  
IMÓVEL AVALIANDO.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° 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.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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 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.”*

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m²”:**

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 06 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**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 homogêneos 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.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 **1,926**.

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, 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<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 27 (vinte e sete) 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 homogêneos na pesquisa em anexo I,



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, 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 **10,00 m<sup>2</sup>** para cada vaga.

**H) FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerreiro, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme o “Estudo” elaborado pelo Professor Dante Guerrero, passamos a adotar os seguintes fatores:

PLANTA BAIXA	0,85
1º E 2º ANDARES	0,90
3º E 4º ANDARES	0,95
5º E 6º ANDARES	1,00
7º E 8º ANDARES	1,10
9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	1,15

Para o imóvel avaliando, considerando as peculiaridades do Edifício Isabelle, este perito adotará o índice **0,93** para o fator altura.

### 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.

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.

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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:

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

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 28,17m^2 \text{ (área útil)} + 10,00m^2/2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$qmf = R\$ 11.466,96/m^2 \times 0,93 = R\$ 10.664,27$$

Substituindo e calculando:

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (28,17\text{m}^2 + {}^{10,00}_{/2})\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.664,27/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 353.733,93$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 354.000,00$$

(trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO/2021

**Observação:** Devido às peculiaridades do imóvel avaliando, para o cálculo do valor unitário do “m<sup>2</sup>” igual a **R\$ 10.664,27/m<sup>2</sup> (dez mil seiscientos e sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos)**, este signatário tomou como base o especificado no item 11.5 “CAMPO DE ARBÍTRIO” da “NORMA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2017”, tendo sido adotado para o fator altura, o índice de **0,93** em torno do valor unitário homogeneizado médio apurado na avaliação sobre o apurado na pesquisa que segue:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc. nº 1066225-49.2018.8.26.0100

DATA : 21/05/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.186,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA DOS CARINÁS ,SN	13.183,33	8.136,26	0,6172
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA DOS JAMARIS ,977	12.140,58	11.738,68	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA DOS JAMARIS ,977	12.779,55	12.356,51	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA DOS JAMARIS ,977	12.140,58	11.738,68	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA DOS JAMARIS ,977	12.779,55	12.356,51	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA DOS JAMARIS ,977	13.099,04	12.475,11	0,9524

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

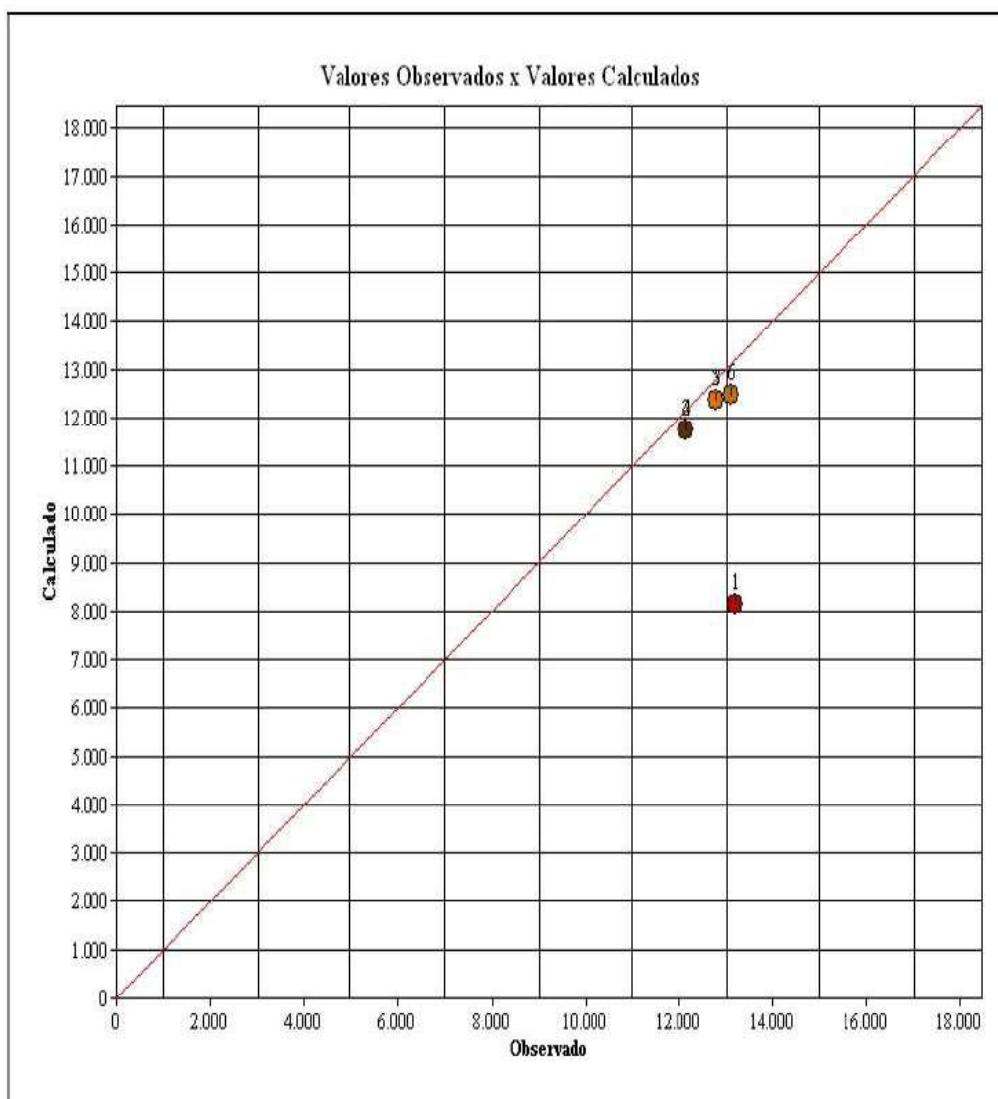
Núm.	X	Y
1	13.183,33	8.136,26
2	12.140,58	11.738,68
3	12.779,55	12.356,51
4	12.140,58	11.738,68
5	12.779,55	12.356,51
6	13.099,04	12.475,11

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA DOS JAMARIS 977 APTO. 24 - 2º ANDAR PLANALTO PAULISTA SAO Data : 21/05/2021

Cliente : COND. ED. ISABELLE

Área terreno m² : 900,00

Edificação nº : 28,17

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.687,11

Desvio Padrão : 453,96

- 30% : 8.880,97

+ 30% : 16.493,24

Coefficiente de Variação : 3,5800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.466,96

Desvio Padrão : 1.663,74

- 30% : 8.026,87

+ 30% : 14.907,04

Coefficiente de Variação : 14,5100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 11.466,96

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.466,96000

VALOR TOTAL (R\$): 323.024,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 10.464,43

INTERVALO MÁXIMO : 12.469,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.464,43

INTERVALO MÁXIMO : 12.469,49

### 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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021  
 SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS CARINÁS NÚMERO : SN  
 COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04078-602 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: 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 : Novo FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 32,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 395.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : TARGET IMÓVEIS  
 CONTATO : SITE VIVA REAL COD. ST0011 TELEFONE : (11)-995877440  
 OBSERVAÇÃO :  
 Au = 27,00m² + 10/2 (1VG) = 32,00m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.183,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.943,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.136,26
PADRÃO Fp : -2.104,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6172
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021  
 SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS JAMARIS NÚMERO : 977  
 COMP. : APTO. 41 BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04078-602 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: 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/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 33,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL  
 CONTATO : ZELADOR SR. SANDRO TELEFONE : (11)-949178927

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ISABELLE  
 Au = 28,17m² + 10/2 (1VG) = 33,17m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-401,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.140,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.738,68
		VARIAÇÃO : 0,9669

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021

SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS JAMARIS NÚMERO : 977

COMP. : APTO. 61 BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04078-602 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: 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/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 33,17

#### EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL

CONTATO : ZELADOR SR. SANDRO

TELEFONE : (11)-949178927

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ISABELLE

Au = 28,17m² + 10/2 (1VG) = 33,17m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-423,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.779,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.356,51
		VARIAÇÃO : 0,9669

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021

SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS JAMARIS NÚMERO : 977

COMP. : APTO. 42 BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04078-602 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: 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/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 33,17

#### EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL

CONTATO : ZELADOR SR. SANDRO

TELEFONE : (11)-949178927

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ISABELLE

Au = 28,17m² + 10/2 (1VG) = 33,17m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.140,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -401,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.738,68
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021  
 SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS JAMARIS NÚMERO : 977  
 COMP.: APTO. 21 BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04078-602 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 33,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL

CONTATO : ZELADOR SR. SANDRO

TELEFONE : (11)-949178927

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ISABELLE

Au = 28,17m² + 10/2 (1VG) = 33,17m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-423,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.779,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.356,51
		VARIAÇÃO : 0,9669

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2021  
 SETOR : 045 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 3.186,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOS JAMARIS NÚMERO : 977  
 COMP.: APTO. 61 BAIRRO : INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04078-602 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: 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/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,739 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 33,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SIRTEVIVA REAL COD. AS55675

CONTATO : ADRIANO SILVA

TELEFONE : (11)-950309207

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ISABELLE

Au = 28,17m² + 10/2 (1VG) = 33,17m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.099,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -623,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.475,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9524
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 Avenida dos Jamaris nº 977, apto. 24, 2º andar do Edifício Isabelle, 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABELLE** em face de **ALMIR TEIXEIRA**, processo nº **1066225-49.2018.8.26.0100**, em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

**V IMÓVEL =R\$ 354.000,00****(TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)****VÁLIDO PARA MAIO/2021**

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG° 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, 01 de junho de 2021.

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