

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0003205-09.2020.8.26.0011

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA EDUARDA** em face de **HERANÇA JACENTE DE MARIA APARECIDA DE PAULA**, 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\$ 390.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Fradique Coutinho, nº 316, apto. 34 “C”, 3º andar, Condomínio Edifício Maria Eduarda, Pinheiros, 45º Subdistrito - Pinheiros, São Paulo - SP.

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 26 de outubro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° 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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA EDUARDA** em face de **HERANÇA JACENTE DE MARIA APARECIDA DE PAULA**, processo nº 0003205-09.2020.8.26.0011, em curso perante a **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Fradique Coutinho, nº 316, Apto 34 "C", 3º andar, Condomínio Edifício Maria Eduarda, Pinheiros, 45º Subdistrito - Pinheiros, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 143, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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: Marginal Pinheiros, Rebouças e Avenida Faria Lima.

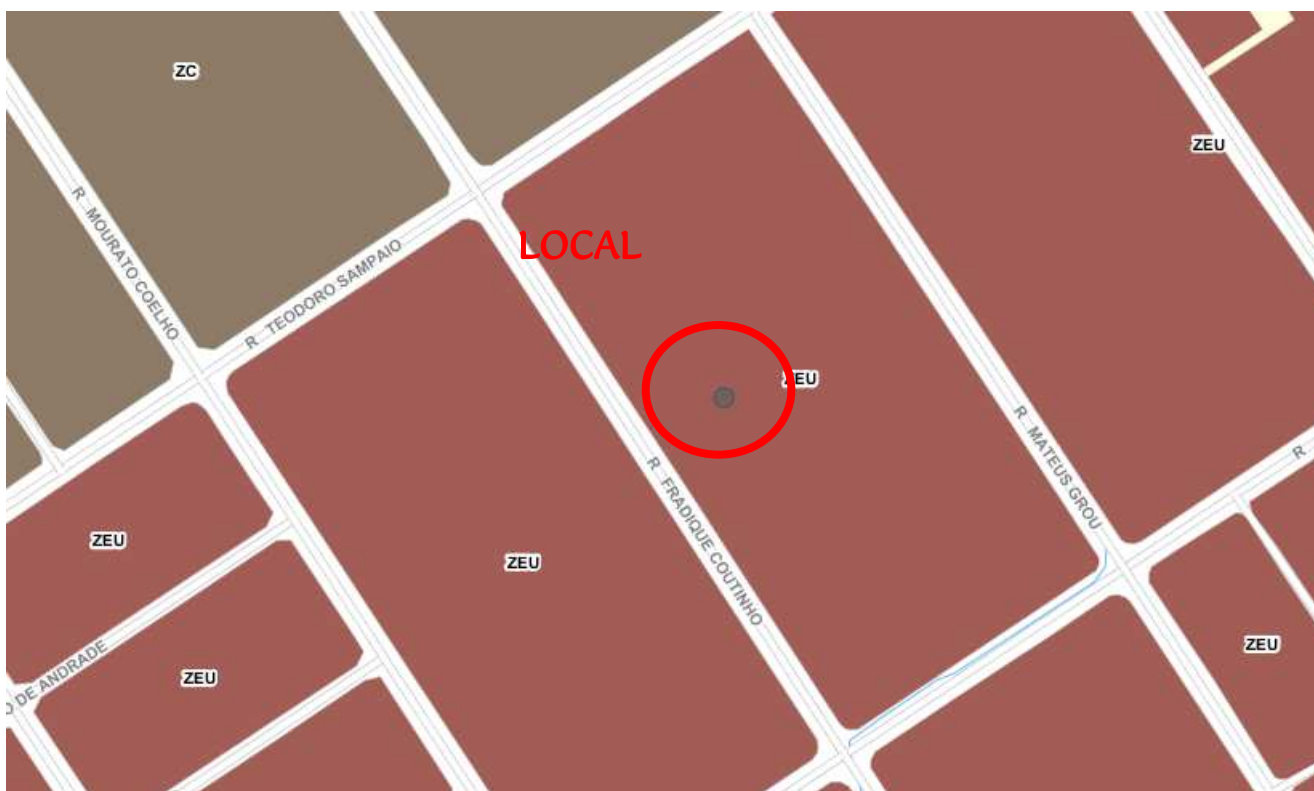
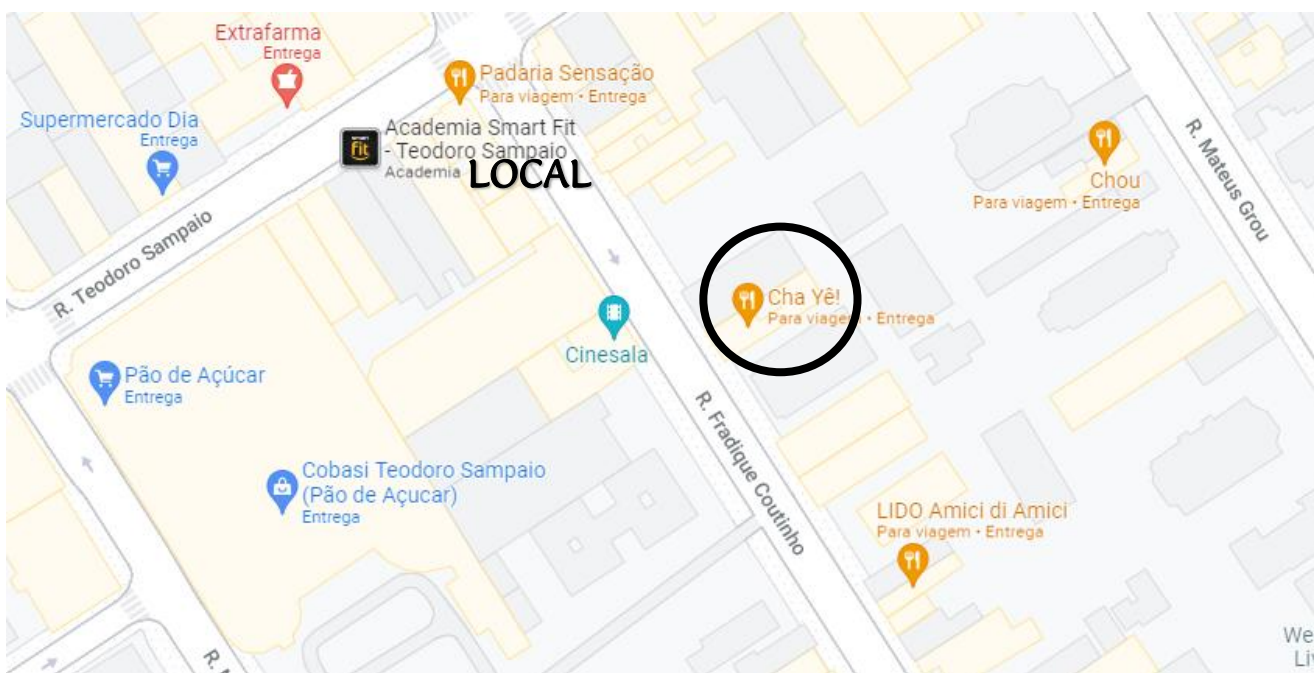
II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Fradique Coutinho, nº 316, Apto. 34 “C”, 3º andar, Condomínio Edifício Maria Eduarda, Pinheiros, 45º Subdistrito - Pinheiros, São Paulo - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Matheus Grou, Rua Theodoro Sampaio, Rua Artur Azevedo e a referida Rua Fradique Coutinho.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 Rua Fradique Coutinho, nº 316, Apto. 34 “C”, 3º andar, Condomínio Edifício Maria Eduarda, Pinheiros, 45º Subdistrito - Pinheiros, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 015**QUADRA: 005****ZONA: PI ZEU****ÍNDICE FISCAL: 3.692,00/2015****Rua Fradique Coutinho nº 316****NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 015.005.0128-1****Apartamento 34 “C”, Edifício Maria Eduarda****MATRÍCULA: 77.210****Do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 015.005.0128-1

Local do Imóvel:

R FRADIQUE COUTINHO, 316 - APTO 34C
CEP 05416-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R FRADIQUE COUTINHO, 316 - APTO 34C
CEP 05416-000

Contribuinte(s):

CPF 904.621.738-87 MARIA APARECIDA DE PAULA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	459	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0170
Área total (m²):	459		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	46	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.725,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	52.243,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	37.666,00
Base de cálculo do IPTU:	89.909,00

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 13/01/2022, em

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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	[X]
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 norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 5,5 (cinco e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Condomínio Edifício Maria Eduarda 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 Fradique Coutinho e dos logradouros adjacentes.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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 **“PI ZEU”**.

II.2. DO IMÓVEL:

II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo **EDIFÍCIO MARIA EDUARDA** 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O referido terreno encerra uma área total de 459,00m², tendo uma frente projetada para a via pública de 9,00m.

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 **MARIA EDUARDA**, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, com recuo frontal.

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

O **CONDOMÍNIO MARIA EDUARDA** está servido de portões automáticos, interfones, escadarias, elevadores e medidores.

O **CONDOMÍNIO MARIA EDUARDA**, 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 MARIA EDUARDA “C”:

Compreende 01 (um) andar térreo, 2 (dois) andares superiores e 02 (dois) andares inferiores s/elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, áreas comuns de circulação e portaria.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A portaria do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA EDUARDA** está situada recuada em relação ao alinhamento público, com monitoramento automático dos portões e interfone.

DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 34, localizado no 3º andar, encerra a área total construída de **45,96m²**, sendo **35,61m²** de área útil e mais **10,35m²** de área comum e possui uma fração ideal de **1,708%** no terreno ocupado pelo edifício.

No decorrer da vistoria este signatário adentrou ao imóvel e constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em mau estado de conservação, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: “Entre Reparos Simples e Importantes”.

O Apartamento 34 “C”, localizado no 3º andar não possui vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel em estudo (Apartamento 34 “C”) compreende:

01 (uma) sala de estar/ jantar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3. - APARTAMENTO PADRÃO - MEDIO, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 01



VISTA DA RUA FRADIQUE COUTINHO ONDE SE SITUA
O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 02



VISTA DA RUA FRADIQUE COUTINHO TOMADA
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 03



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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO
EDIFÍCIO MARIA EDUARDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 05



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO MARIA EDUARDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 06



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO MARIA EDUARDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 07



VISTA DO CORREDOR DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO MARIA EDUARDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 08



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO BLOCO “C”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 09



VISTA DA PORTARIA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 10



VISTA DOS ELEVADORES DOS BLOCOS A E B.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 11



VISTA DA SALA DO APARTAMENTO AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 12



VISTA DO QUARTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 13



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO nº 14



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO nº 15



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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 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.

III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m²”:

Para o cálculo do “qmf”, 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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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”.

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) DEPRECIÇÃO 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;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 avaliando, considerou-se a idade de 36 (trinta e seis) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (f) Entre Reparos Simples e Importantes.

F) 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”.

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 10,00m² para cada vaga.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

$$S_{\text{apto.}} = 35,61m^2 \text{ (área útil)}$$

$$qmf = R\$ 10.854,46/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 35,61m^2 \times R\$ 10.854,46$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 386.527,32$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Ou, em números redondos:

 $V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 390.000,00$ **(trezentos e noventa mil reais)****VÁLIDO PARA OUTUBRO/2021**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a ***R\$ 10.854,46/m² (dez mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e seis 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” o valor unitário homogeneizado médio apurado na pesquisa a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 0003205-09.2020.8.26.0011

DATA : 18/10/2021

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.692,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio s/ elev .
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALVES GUIMARÃES ,86	8.625,00	9.845,95	1,1416
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA OSCAR FREIRE ,1799	12.818,18	12.624,98	0,9849
<input checked="" type="checkbox"/> 5	PRAÇA SEBASTIÃO GIL ,117	15.371,05	7.114,98	0,4629
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA FRADIQUE COUTINHO ,316	10.447,76	9.185,32	0,8792
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA FRADIQUE COUTINHO ,316	14.000,00	12.308,33	0,8792
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA MATEUS GROU ,554	13.000,00	14.047,22	1,0806

GRÁFICO DE DISPERSÃO

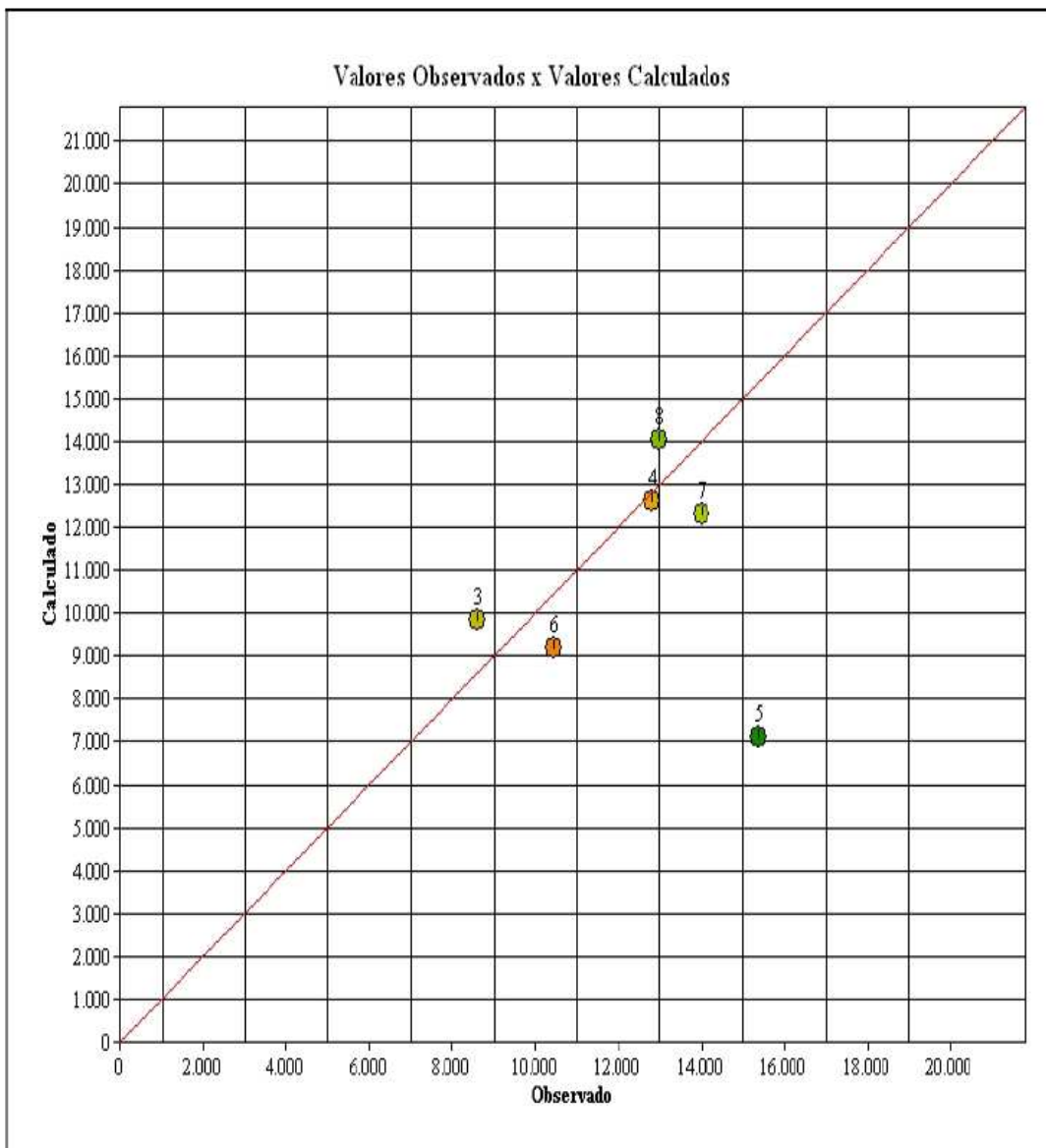
Núm.	X	Y
3	8.625,00	9.845,95
4	12.818,18	12.624,98
5	15.371,05	7.114,98
6	10.447,76	9.185,32
7	14.000,00	12.308,33
8	13.000,00	14.047,22

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2021 às 19:45, sob o número WPIN21701802090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003205-09.2020.8.26.0011 e código F00EE55.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA FRADIQUE COUTINHO 316 APTO. 34 - BL. "C" - 3º ANDAR PINHEIROS Data : 18/10/2021

Cliente : COND. ED. MARIA EDUARDA

Área terreno m² : 459,00

Edificação m² : 35,61

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.377,00

Desvio Padrão : 2.448,70

- 30% : 8.663,90

+ 30% : 16.090,10

Coefficiente de Variação : 19,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.854,46

Desvio Padrão : 2.577,94

- 30% : 7.598,12

+ 30% : 14.110,80

Coefficiente de Variação : 23,7500

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 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 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\$): 10.854,46

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.854,46000

VALOR TOTAL (R\$): 386.527,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.301,06

INTERVALO MÍNIMO : 9.301,06

INTERVALO MÁXIMO : 12.407,86

INTERVALO MÁXIMO : 12.407,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2021 às 19:45, sob o número WPIN21701802090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003205-09.2020.8.26.0011 e código F00EE55.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
 SETOR : 013 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 3.514,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALVES GUIMARÃES NÚMERO : 86
 COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05421-050 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: 459,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,00
 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 : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,280 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 77,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SITE VMA REAL
 CONTATO : STOCKLER TELEFONE : (11)-996744466
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 87,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.133,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.845,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1416
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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
SETOR : 013 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 3.748,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA OSCAR FREIRE NÚMERO : 1799
COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05409-011 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) M²: 1.500,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
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 : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,331 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 38,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SITE VIVA REAL COD. YNSQVSBX
CONTATO : PAULA CAROLINA BERGL TELEFONE : (11)-993285929

OBSERVAÇÃO :

COND. ED. THE OSCAR FREIRE PLAZA
Au - 33,00m² + 10/2 (1Vg) = 38,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-38,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-154,90	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 : 12.818,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.624,98
		VARIAÇÃO : 0,9849

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 : 18/10/2021
 SETOR : 015 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 3.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PRAÇA SEBASTIÃO GIL NÚMERO : 117
 COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05421-050 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: 1.274,00 TESTADA - (cf) m: 19,44 PROF. EQUIV. (Pe): 65,53
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,979 IDADE : 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 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\$) : 649.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SITE VMA REAL COD. LVK0002
 CONTATO : SAMANTA OLIVEIRA PITA DO NASCIMENTO TELEFONE : (11)-989728284

OBSERVAÇÃO :

COND. ED. HELBORATE FARIA LIMA
 Au - 38,00m² + 10/2 (1Vg) = 43,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-53,99	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-8.202,08	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 : 15.371,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.114,98
		VARIAÇÃO : 0,4629

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
SETOR : 015 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 3.692,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRADIQUE COUTINHO NÚMERO : 316
COMP.: APTO. 91 - 9º ANDAR BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05416-000 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) M²: 459,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,00
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) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL C/ SÍNDICO

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-51822222

OBSERVAÇÃO :

BLOCO "A" - COND. ED. MARIA EDUARDA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.447,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.262,44	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.185,32
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8792
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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
 SETOR : 015 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 3.692,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRADIQUE COUTINHO NÚMERO : 316
 COMP.: APTO. 13 - 1º ANDAR BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05416-000 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) M²: 459,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,00
 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 s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 2 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 : Transação VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL C/ SÍNDICO
 CONTATO : SR. PEDRO TELEFONE : (11)-51822222
 OBSERVAÇÃO :
 BLOCO "C" - COND. ED. MARIA EDUARDA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.691,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.308,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8792
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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
SETOR : 015 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 3.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MATEUS GROU NÚMERO : 554
COMP.: 9º ANDAR BAIRRO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05415-040 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: 707,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,50
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 : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SITE VMA REAL COD. 2T2IUJFK
CONTATO : FABIO FABIOLA TELEFONE : (11)-982066900

OBSERVAÇÃO :
COND. ED. SAVOY PLAZA
Au - 45,00m² + 10/2 (1Vg) = 50,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-45,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.092,88	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 : 13.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 14.047,22
		VARIAÇÃO : 1,0806

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 Fradique Coutinho nº 316, apto. 34 “C”, 3º andar, Condomínio Edifício Maria Eduarda, Pinheiros, 45º Subdistrito - Pinheiros, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA EDUARDA** em face de **HERANÇA JACENTE DE MARIA APARECIDA DE PAULA**, processo nº 0003205-09.2020.8.26.0011, em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

V IMÓVEL =R\$ 390.000,00**(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)****VÁLIDO PARA OUTUBRO/2021**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) 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.

Termos em que pede deferimento
São Paulo, 26 de outubro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772