

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1004369-84.2023.8.26.0011

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOEMA SAN SEBASTIAN** CONTRA **PARIPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL.....	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO.....	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOEMA SAN SEBASTIAN	8
III.2 – CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO	8
III.2.1 – ÁREAS	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO.....	10
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	13
V – AVALIAÇÃO	35
V.1 – METODOLOGIA.....	35
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA.....	36
V.3 – VALOR DO IMÓVEL.....	36
VI – CONCLUSÃO.....	38
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	39
VIII – ENCERRAMENTO	41

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 04 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que a **REQUERIDA** fosse citada para providenciar o pagamento de dívida contraída pela inadimplência de cotas/despesas condominiais, conforme termos descritos na exordial.

De acordo com os fatos narrados nos autos e decisão do R. Juízo (fls. 97 dos autos), se fez necessária a avaliação do imóvel objeto deste trabalho, para determinação do valor de mercado do bem, sendo este signatário honrado com sua nomeação para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” da Unidade Autônoma designada Apartamento nº 92, parte integrante do Edifício Moema San Sebastian, estando este localizado na Avenida dos Imarés nº 527, bairro Indianópolis, 24º Subdistrito de Indianópolis – São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **novembro/2023**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Edifício Moema San Sebastian está localizado na Avenida dos Imarés nº 527, na quadra completada pelas Alamedas dos Anapurus e dos Nhambiquaras, no bairro Indianópolis, 24º Subdistrito – Indianópolis, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **10 km** do centro da cidade de São Paulo, localizado nas proximidades das Avenidas dos Bandeirantes e Ibirapuera, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado, ocupado por **imóveis de médio e alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, será considerado que o bairro em questão se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam as profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se **LOCADO a terceiros**, alheios à presente demanda.

II.3 – Mapa fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2023¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 240 do Setor 045** e possui **Índice Fiscal 6.971,44**.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

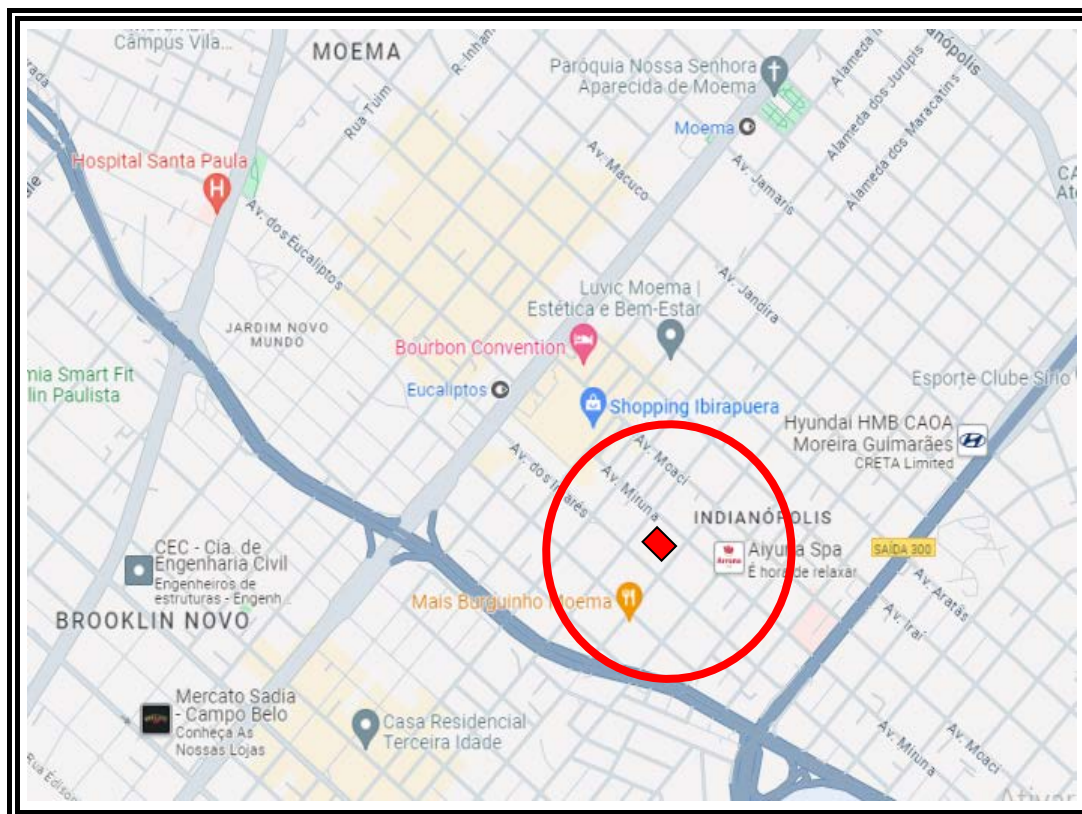
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

¹¹ Planta genérica de 2022, com acréscimo de 5,50% referente a 2022/2023, conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022.

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Edifício Moema San Sebastian

Em vistoria realizada no dia **06/11/2023**, verificou-se que o Edifício Moema San Sebastian é composto por 01 (uma) única torre, a qual apresenta as seguintes características:

Item	Características
Composição (17 pavimentos)	<p>-1º e 2º subsolo: Garagem;</p> <p>- Térreo: Hall de entrada do edifício, portaria e áreas comuns;</p> <p>- 1º ao 12º Andar: 04 (quatro) apartamentos por andar;</p> <p>- 13º Andar: Apartamentos tipo cobertura (duplex).</p>
Estrutura	Concreto
Fachada	Massa texturizada e pastilha cerâmica.
Circulação Vertical	03 (três) elevadores sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço e 01 (uma) escada interna que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características da unidade em avaliação

O **apartamento nº 92** está localizado no 9º andar do Edifício Moema San Sebastian, sendo que o mesmo é composto por: sala de estar/jantar com sacada, lavabo, 03 (três) dormitórios (sendo um tipo suíte), banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço.

O apartamento em avaliação possui direito a utilização de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no 2º subsolo do Edifício Moema San Sebastian.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/jantar	Laminado	Massa sob pintura e papel de parede	Laje sob pintura c/ sanca de gesso
Sacada	Cerâmica	Massa texturizada sob pintura	Perfil em madeira
Lavabo		Massa sob pintura	Gesso sob pintura
Dormitório 01 (suíte)	Laminado	Massa sob pintura e papel de parede	Laje sob pintura c/ sanca de gesso
Banheiro do dormitório 01	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Dormitório 02	Laminado	Massa sob pintura e papel de parede	Laje sob pintura
Dormitório 03			
Banheiro social	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Cozinha			Laje sob pintura
Despensa			Massa sob pintura
Área de serviço	Cerâmica	Placa cerâmica	Laje sob pintura
Dormitório de serviço		Massa sob pintura	
Banheiro de serviço		Placa cerâmica	Gesso sob pintura

Esquadrias e Vidros	<ul style="list-style-type: none"> - Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar/jantar, sacada, dormitórios, cozinha e área de serviço; - Alumínio com vidro tipo boreal no banheiro do dormitório 01 e banheiro social; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.
Portas	<ul style="list-style-type: none"> - Madeira na sala de estar/jantar, lavabo, dormitórios, banheiros, cozinha e despensa; - Alumínio com vidro tipo liso na sacada; - PVC sanfonado na área de serviço; - Os demais ambientes não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 178.268 (fls. 95 a 96 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	:	91,000 m ²
Área Comum	:	74,295 m ²
Área Total	:	165,295 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	1,8698 %

III.2.2 – Padrão construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Índice – Unidades Padronizadas 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio Com Elevador**” e Intervalo de Fator Máximo de padrão construtivo igual a **5,583** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (vide Anexo II deste trabalho), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “regular”, possuindo **idade de construção de 26 anos**, vida útil de 60 anos, **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,747 (c-42) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.**

Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral da fachada do Edifício Moema San Sebastian



Foto nº 02: Vista da Av. dos Imarés em direção à Avenida Moreira Guimarães



Foto nº 03: Vista da Av. dos Imarés em direção à Avenida Ibirapuera



Foto nº 04: Vista da entrada do Edifício Moema San Sebastian



Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Edifício Moema San Sebastian



Foto nº 06: Vista hall de entrada do imóvel avaliando



Fotos nº 07 e 08: Vista geral da sala de estar/jantar



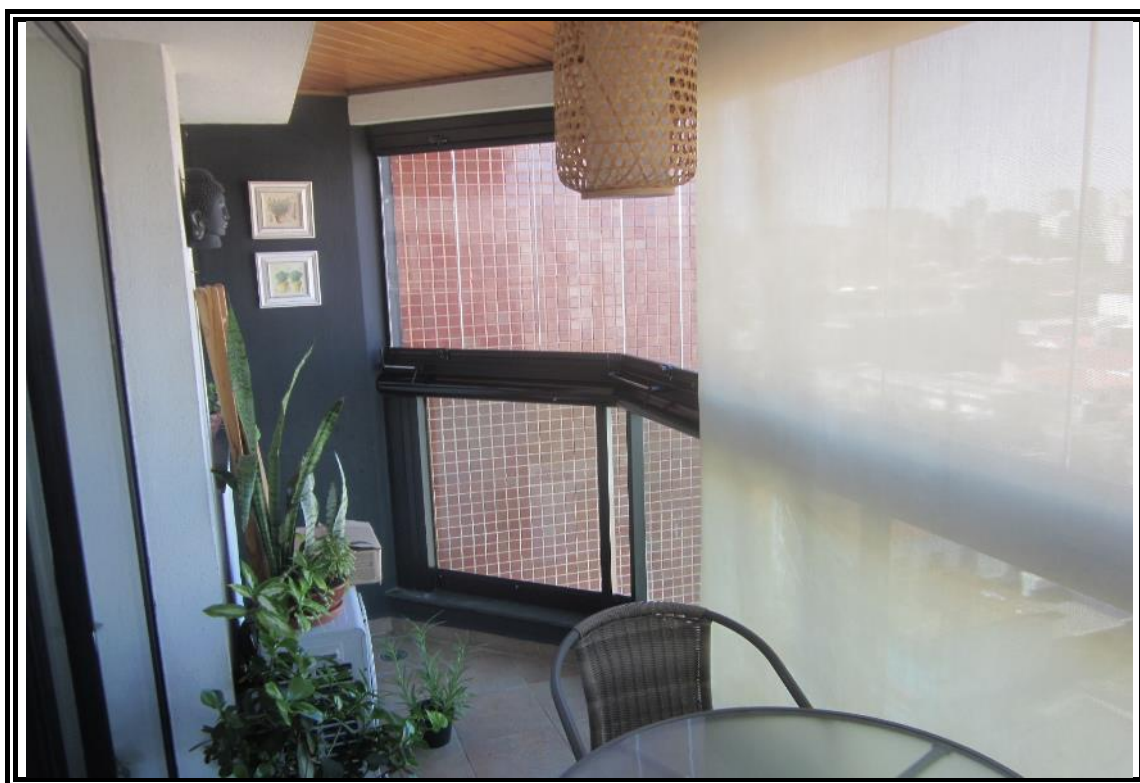


Foto nº 09: Detalhe da sacada (sala de estar)



Foto nº 10: Vista do lavabo



Foto nº 11: Vista do dormitório 01 (suíte)

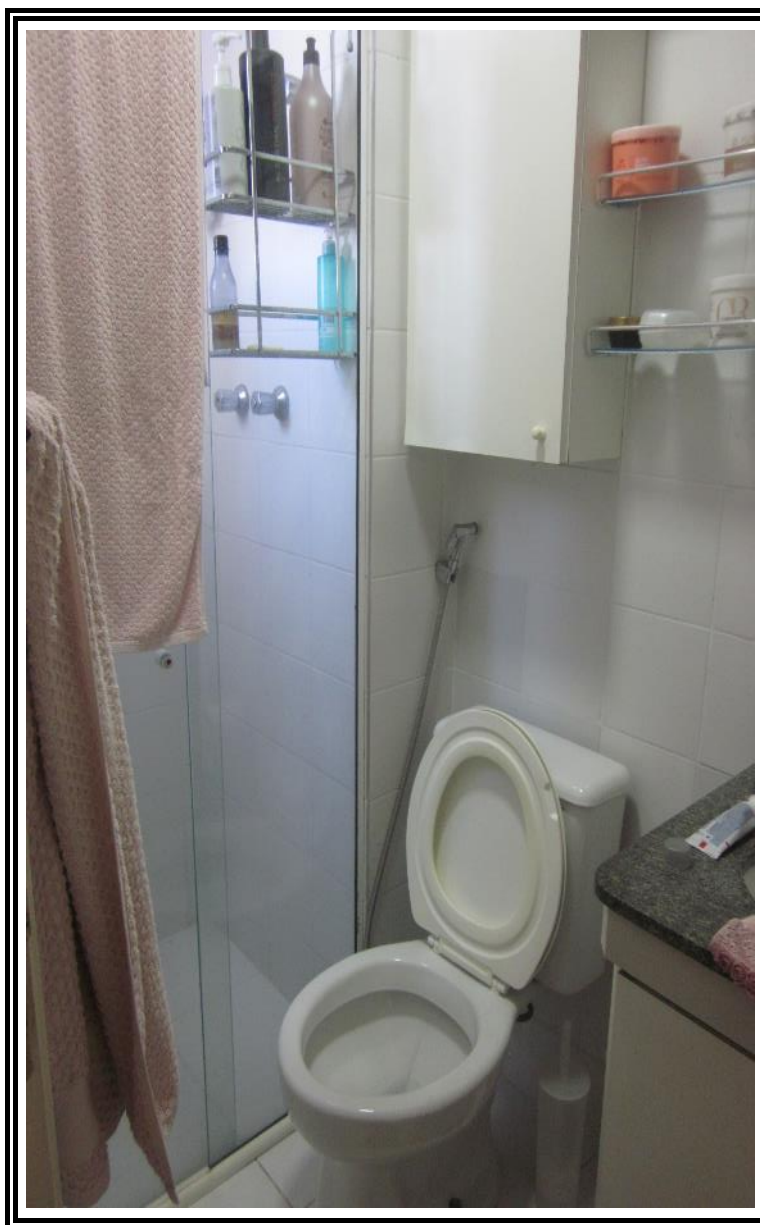


Foto nº 12: Vista do banheiro do dormitório 01

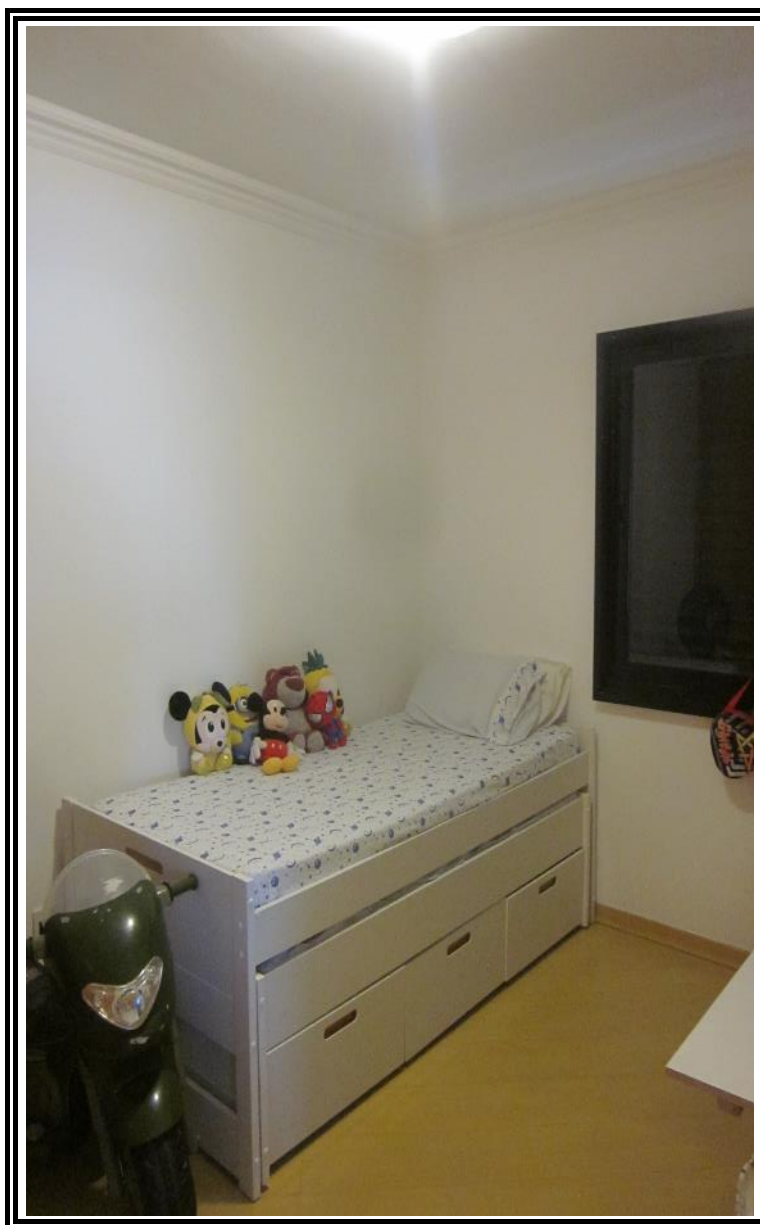


Foto nº 13: Vista do dormitório 02

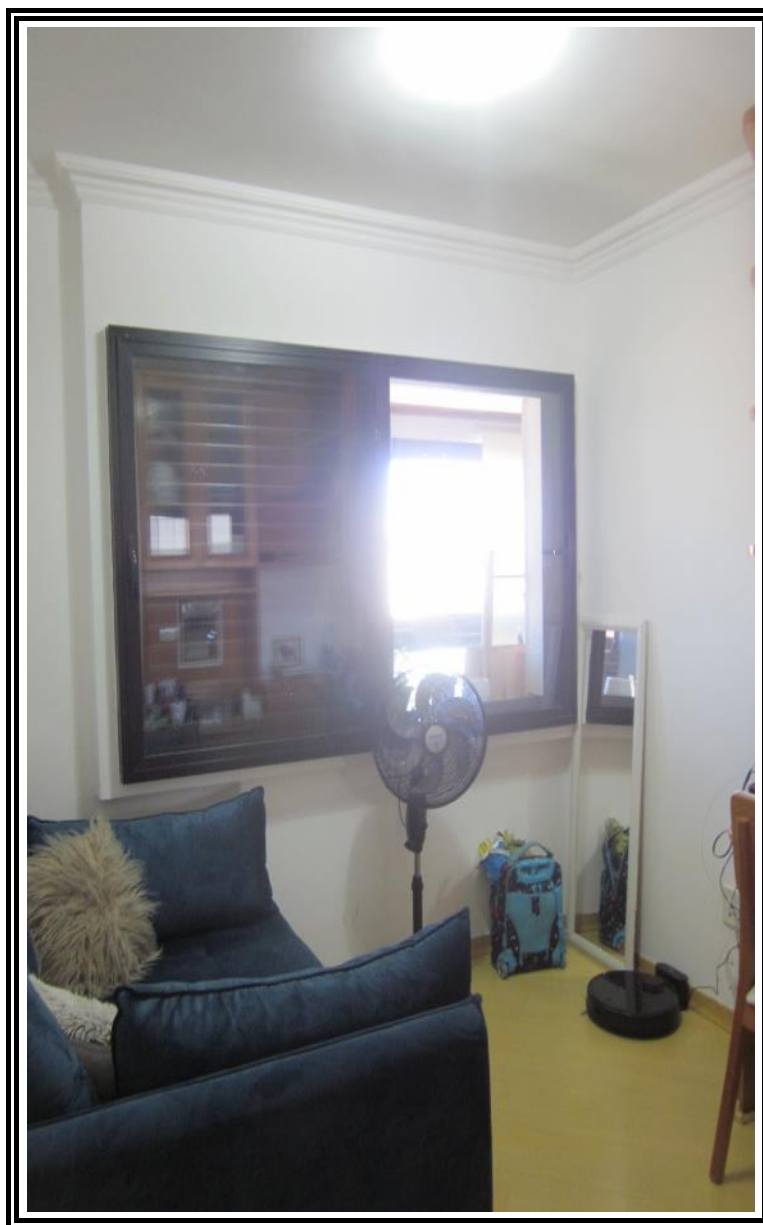


Foto nº 14: Vista do dormitório 03



Foto nº 15: Vista do banheiro social



Foto nº 16: Vista do corredor de acesso aos dormitórios



Fotos nº 17 e 18: Vista geral da cozinha





Foto nº 19: Vista da despensa



Foto nº 20: Vista da área de serviço

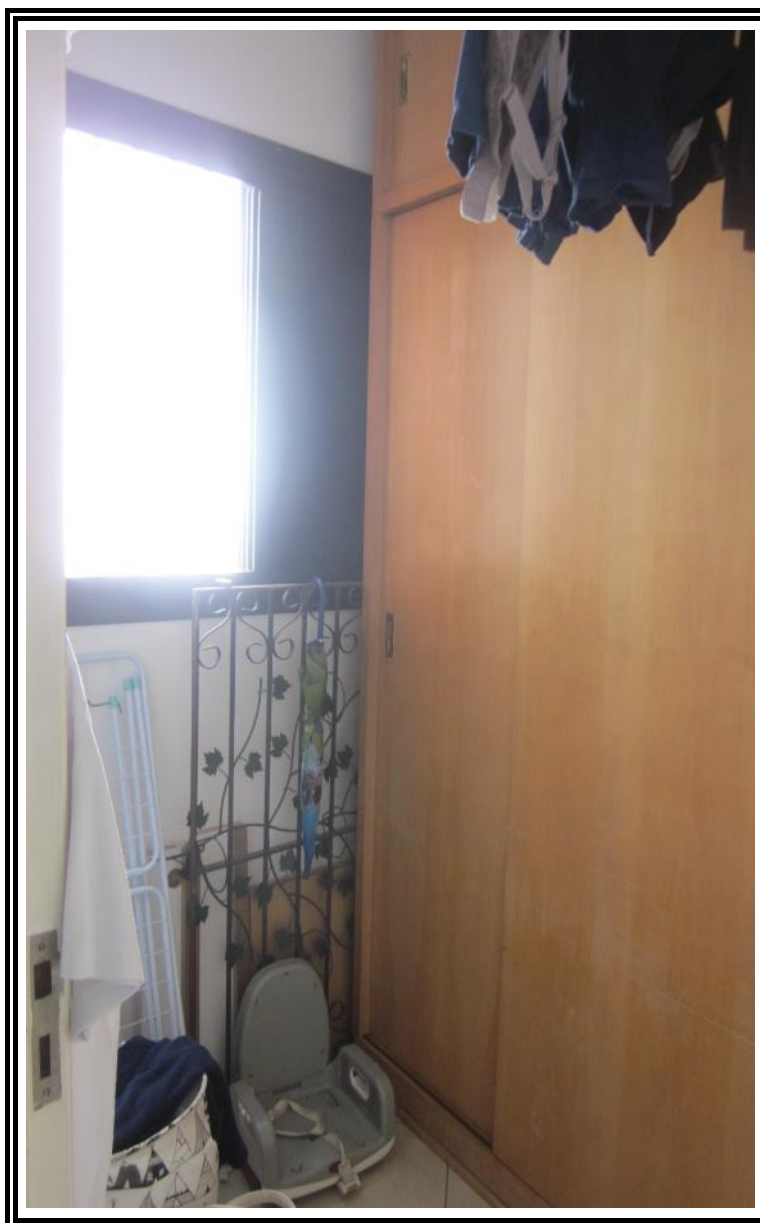


Foto nº 21: Vista do dormitório de serviço



Foto nº 22: Vista do banheiro de serviço



Foto nº 23: Vista geral da garagem (2º subsolo)

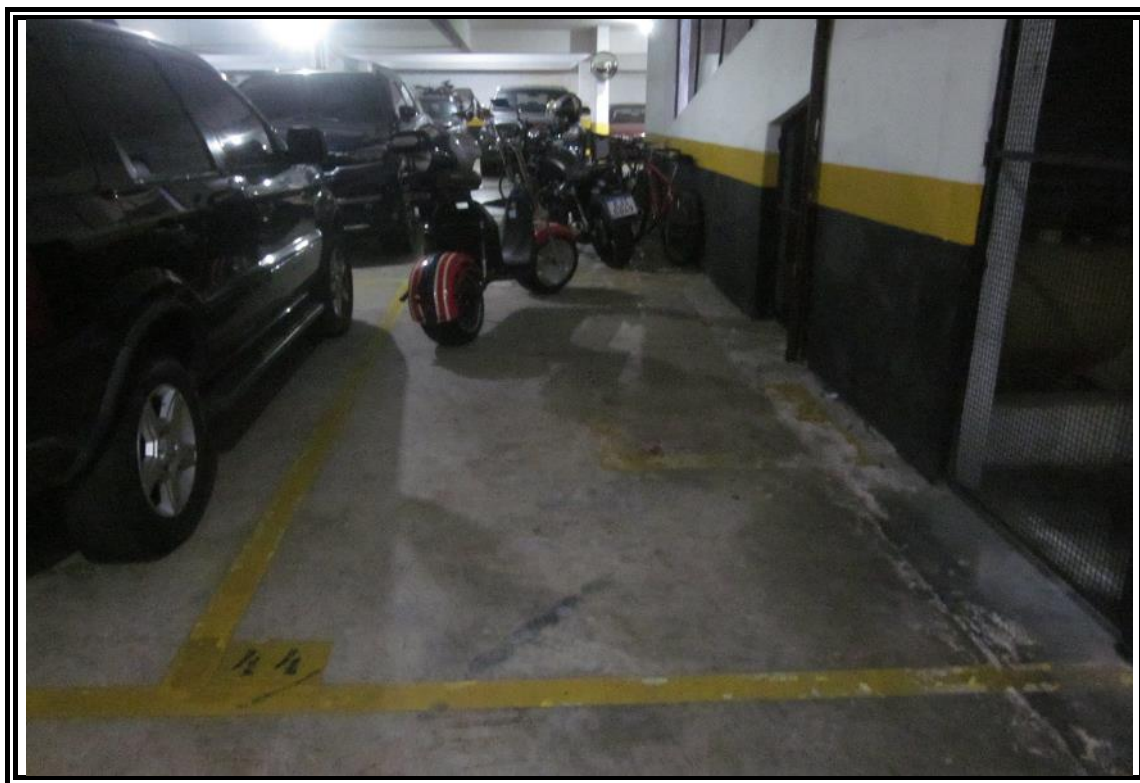


Foto nº 24: Detalhe das vagas de garagem do imóvel avaliando (2º subsolo)



Foto nº 25: Vista do salão de festas do Condomínio



Foto nº 26: Vista da academia do Condomínio



Foto nº 27: Vista da piscina do Condomínio



Foto nº 28: Vista da mini quadra do Condomínio

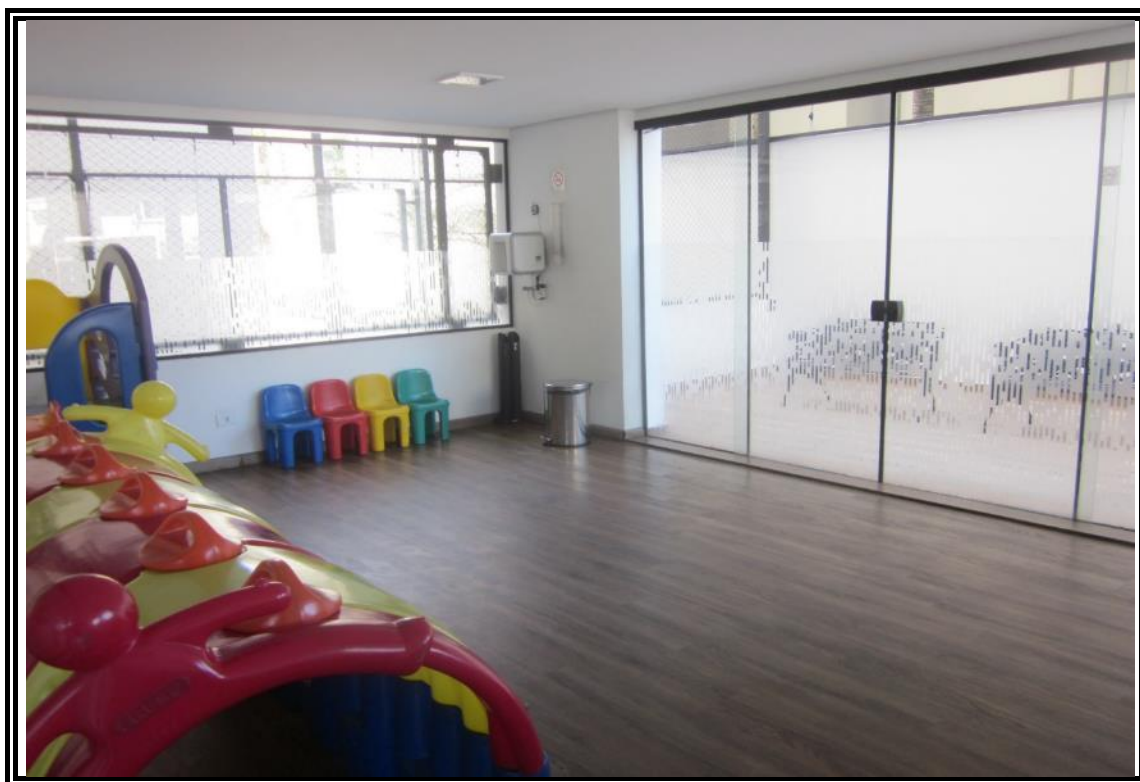


Foto nº 29: Vista do playground do Condomínio



Foto nº 30: Vista do paisagismo do Condomínio

V

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor unitário da área privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **07 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond V_u = \text{R\$ } 12.554,36/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 12.554,36/m²

- A : área privativa do imóvel = 91,00 m²

◇ $V_I = 12.554,36 \times 91,00$

◇ $V_I = \text{R\$ } 1.142.446,76$

Ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 1.140.000,00/\text{novembro}/2023$
(Um milhão cento e quarenta mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_1 = R\$ 1.140.000,00/\text{novembro}/2023$
(Um milhão cento e quarenta mil reais)

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 41 (quarenta e uma) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e grau de fundamentação do Laudo;
Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 08 de dezembro de 2023.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 527 - 6º andar	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	900.000,00	
	imobiliária	Zelador (Condomínio Moema San Sebastian)	
	contato	Sr. Antônio	
	fone	(11) 98495-4936	
natureza	transação		
Construção	área privativa	91,00	
	idade estimada	26	
	estado conservação	f - entre reparos simples e importantes	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base		
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,568	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 527 - 10º andar	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	870.000,00	
	imobiliária	Zelador (Condomínio Moema San Sebastian)	
	contato	Sr. Antônio	
	fone	(11) 98495-4936	
	natureza	transação	
Construção	área privativa	91,00	
	idade estimada	26	
	estado conservação	f - entre reparos simples e importantes	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,568	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 527 - 7º andar	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	1.420.000,00	
	imobiliária	Corretor Autonomo	
	contato	Sr. Adriano	
	fone	(11) 96836-0071	
	natureza	oferta	
Construção	área privativa	91,00	
	idade estimada	26	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,752	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		4	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 527 - 10º andar	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	1.400.000,00	
	imobiliária	V & V Negócios Imobiliários	
	contato	Sr. Valter	
	fone	(11) 94830-2000	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	91,00	
	idade estimada	26	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,738	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		5	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 557 - andar baixo	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	1.190.000,00	
	imobiliária	Imóveis Pro	
	contato	Sra. Viviane	
	fone	(11) 98000-6000	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	95,00	
	idade estimada	25	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,718	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		6	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 557 - 9º andar	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	1.060.000,00	
	imobiliária	Paulo Roberto Leardi	
	contato	Sr. Flávio	
	fone	(11) 4302-7626	
	natureza	transação	
Construção	área privativa	95,00	
	idade estimada	25	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,662	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		7	
Dados Gerais	data	Nov_2023	
	endereço	Avenida dos Imarés nº 557 - andar baixo	
	setor	045	
	quadra	240	
	índice local	6.971,44	
	valor do imóvel	1.200.000,00	
	imobiliária	SH Prime Imóveis	
	contato	Sra. Leticia	
	fone	(11) 4750-2725 / 97652-0442	
	natureza	oferta	
Construção	área privativa	95,00	
	idade estimada	25	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,583	
	coef. depreciação	0,750	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Tratamentos



Fatores

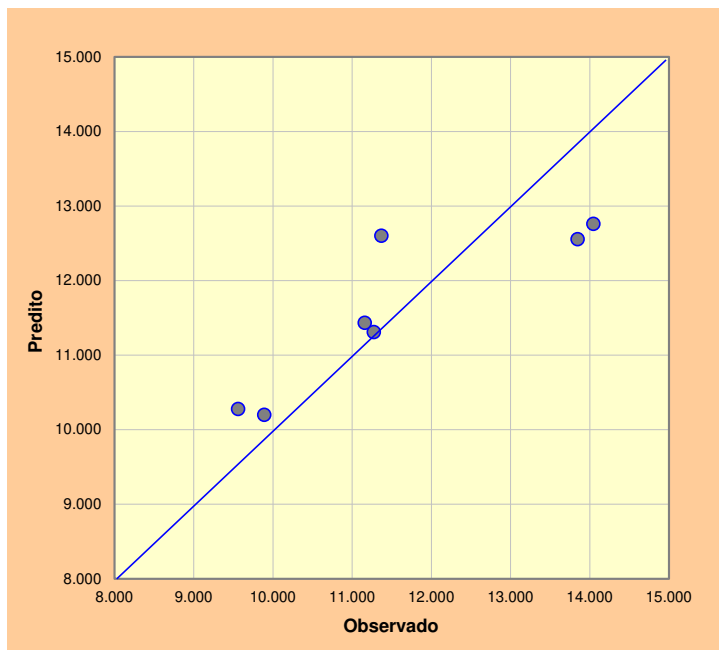
	F _i	Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	índice	avaliando	6.971,44
sim	Fob	Idade	idade		26
sim	Fpad	Padrão	estado	c - regular	
não	Fpos	Posicionamento	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
sim		Área	avaliando		
sim		Vagas	área		91,00
			vagas		2
			acréscimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Modelo

		Fatores							Homogeneização			
		Unitário Original							1	2	3	Var.
a	0 nenhum											
b	2 Idade											
c	3 Padrão											
d	5 Área											
e	0 nenhum											
f	0 nenhum											
1	sim	9.890,11	0,00	2.355,33	0,00	0,00	0,00	0,00	12.245,44	12.245,44	12.245,44	1,24
2	sim	9.560,44	0,00	2.276,82	0,00	0,00	0,00	0,00	11.837,26	11.837,26	11.837,26	1,24
3	sim	14.043,96	0,00	-207,78	0,00	0,00	0,00	0,00	13.836,17	13.836,17	13.836,17	0,99
4	sim	13.846,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.846,15	13.846,15	13.846,15	1,00
5	sim	11.273,68	0,00	243,42	902,78	97,52	0,00	0,00	12.517,40	12.517,40	12.517,40	1,11
6	sim	11.157,89	0,00	1.022,77	0,00	96,51	0,00	0,00	12.277,18	12.277,18	12.277,18	1,10
7	sim	11.368,42	0,00	-145,85	0,00	98,34	0,00	0,00	11.320,91	11.320,91	11.320,91	1,00
8	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
9	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
		11.591,52							Média Aritmética	12.554,36	12.554,36	12.554,36
		1.753,89							Desvio Padrão	959,26	959,26	959,26
		8.114,07							- 30%	8.788,05	8.788,05	8.788,05
		15.068,98							+ 30%	16.320,67	16.320,67	16.320,67
		15,13%							Coef. Variação	7,64%	7,64%	7,64%

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados	Fatores	Coef. de variação	Modelo
16					
1	15,13%	a	0	nenhum	original
2	8,54%	b	2	Idade	mínimo
3	15,01%	c	3	Padrão	escolhido *
4	15,01%	d	5	Área	
5	15,13%	e	0	nenhum	* após saneamento
6	15,13%	f	0	nenhum	
7	8,54%	a, b			
8	15,01%	a, c			
9	7,89%	b, c			
10	7,89%	a, b, c			
11	15,01%	a, d			
12	8,24%	b, d			
13	8,24%	a, b, d			
14	14,93%	c, d			
15	14,93%	a, c, d			
16	7,64%	b, c, d			
17	7,64%	a, b, c, d			
18	15,13%	a, e			
19	8,54%	b			
20	8,54%	a, b, e			
21	15,01%	c, e			
22	15,01%	a, c, e			
23	7,89%	b, c, e			
24	7,89%	a, b, c, e			
25	15,01%	d, e			
26	15,01%	a, d, e			
27	8,24%	b, d, e			
28	8,24%	a, b, d, e			
29	14,93%	c, d, e			
30	14,93%	a, c, d, e			
31	7,64%	b, c, d, e			
32	7,64%	a, b, c, d, e			
33	15,13%	a, f			
34	8,54%	b, f			
35	8,54%	a, b, f			
36	15,01%	c, f			
37	15,01%	a, c, f			
38	7,89%	b, c, f			
39	7,89%	a, b, c, f			
40	15,01%	d, f			
41	15,01%	a, d, f			
42	8,24%	b, d, f			
43	8,24%	a, b, d, f			
44	14,93%	c, d, f			
45	14,93%	a, c, d, f			
46	7,64%	b, c, d, f			
47	7,64%	a, b, c, d, f			
48	15,13%	e, f			
49	15,13%	a, e, f			
50	8,54%	b, e, f			
51	8,54%	a, b, e, f			
52	15,01%	c, e, f			
53	15,01%	a, c, e, f			
54	7,89%	b, c, e, f			
55	7,89%	a, b, c, e, f			
56	15,01%	d, e, f			
57	15,01%	a, d, e, f			
58	8,24%	b, d, e, f			
59	8,24%	a, b, d, e, f			
60	14,93%	c, d, e, f			
61	14,93%	a, c, d, e, f			
62	7,64%	b, c, d, e, f			
63	7,64%	a, b, c, d, e, f			



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Nov_2023
	local	Avenida dos Imarés nº 527 - Apartamento nº 92 - Indianópolis - São Paulo/SP
	cliente	5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - São Paulo/SP

Área construída	91,00 m2
Média Saneada	12.554,36 R\$ / m ²
Intervalo de Confiança	(12032,35 - 13076,36)
<hr/>	
Valor Total	1.142.446,76 R\$
Grau de Precisão	III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



IBAPE SP

desenvolvimento

MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 045.240.0147-6

Local do Imóvel:

AV DOS IMARES, 527 - AP 92
ED SAN SEBASTIAN CEP 04085-900
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV DOS IMARES, 527 - AP 92
ED SAN SEBASTIAN CEP 04085-900

Contribuinte(s):

CNPJ 05.639.148/0001-94 PARIPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.146	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0187
Área total (m²):	1.146		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	166	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.016	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.971,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	239.024,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	391.428,00
Base de cálculo do IPTU:	630.452,00

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 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/03/2024, em

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

Data de Emissão: 07/12/2023

Número do Documento: 2.2023.022635735-7

Solicitante: MARCOS AUGUSTO DA SILVA (CPF 084.280.438-25)