

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 03ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL

406

Processo n° 1024045-72.2005.8.26.0100

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, CREA sob n° 0600551531,  
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA em que são partes:

**CONDOMINIO PÉROLA**

*REQUERENTE*

**E**

**THEREZINHA NEYDE DE VASCONCELOS MILAN E  
OUTRO**

*REQUERIDA*

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal  
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,  
apresentar a V. Exa. à que chegou, por intermédio do presente

**L A U D O**



U04

## 1 – INTRODUÇÃO

O objetivo do trabalho é a avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº 15.555, do 4º C.R.I. de São Paulo, que consiste em apartamento de nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Pérola, situado na Rua Caçapava nº 76, Jardim Paulista.

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 293.

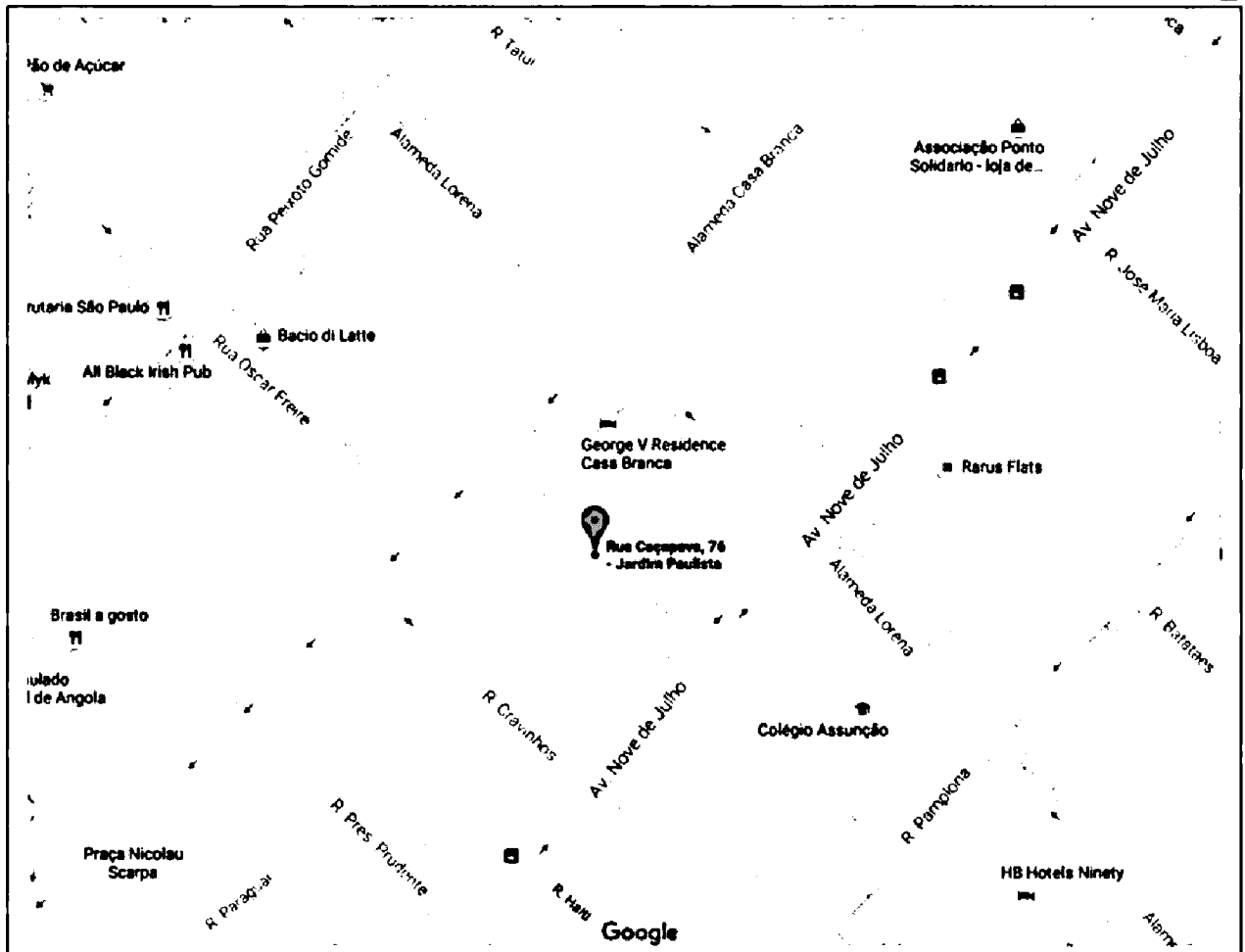
## 2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 15 de agosto de 2016, na companhia do correquerido –Dr. Hermes.

O imóvel está situado na Rua Caçapava nº 76, no quarteirão complementado pela Alameda Lorena, Avenida Nove de Julho e Alameda Casa Branca, correspondendo à quadra 49, do Setor Fiscal 14, local parcialmente reproduzido a seguir:

8

208



Nas proximidades do imóvel é verificada a presença de edifícios residenciais de padrão superior e de prédios comerciais, local situado próximo à Avenida Nove de Julho e Avenida Estados Unidos, tradicional bairro da cidade, conhecido como “Jardins” compreendendo restaurantes, cinema, escritórios, casas de shows, hipermercados, etc.

O edifício possui apenas uma torre, com os seguintes pavimentos: um subsolo destinado a guarda de veículos; pavimento térreo também destinado a guarda de veículos aos fundos; dez pavimentos superiores, com uma unidade de apartamentos por andar.

609

O apartamento avaliando situa-se no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Pérola e é composto das seguintes dependências: sala de estar com dois ambiente e terraço, lavabo, cozinha, três dormitórios sendo um suíte e dois servidos por banheiro social, área de serviço e dormitório de empregada.

Nas áreas secas o piso de tacos, com rodapé de madeira, paredes com pintura látex e esquadrias de alumínio. Nas áreas molhadas o piso é revestido com cerâmica, paredes em azulejo até o teto, esquadrias de alumínio. As instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as peças de louça são de boa qualidade, armários na cozinha e dormitórios e gabinetes nos banheiros.

O apartamento possui área útil de 195,97 m<sup>2</sup>, área comum de 41,63 m<sup>2</sup>, área de garagem de 52,35 m<sup>2</sup> e perfazendo uma área total de 195,97 m<sup>2</sup>. Seu padrão é apartamento superior com elevador. As vagas de garagens são duas, ambas localizadas no pavimento térreo, cobertas e localizadas no piso térreo.

A idade aparente do edifício é de 40 anos e o estado de conservação é regular.

Apresentamos a seguir as fotografias ilustrativas do imóvel.



410



**Vista da fachada**



**Vista da rua do imóvel**



**Sala**

8

5/25



**Terraço**



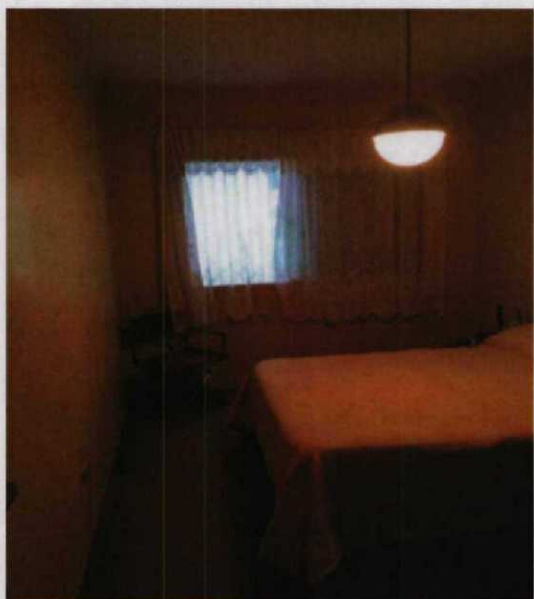
**Lavabo**



**Cozinha**

8

412



**Dormitório**



**Dormitório**



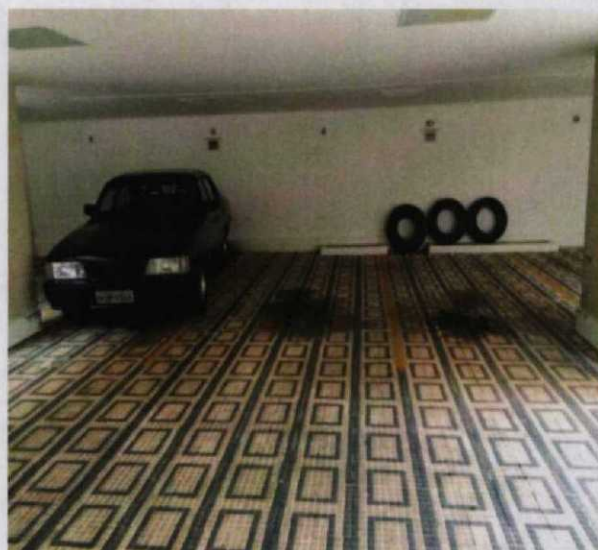
**Banheiro suíte**

J

513



**Área de serviço**



**Vagas de garagem no térreo**



614

### 3 - AVALIAÇÃO

O valor do apartamento será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados na mesma região, com base em informações de imobiliárias que atuam no local. Os elementos comparativos e cálculos de homogeneização dos valores são apresentados no anexo I.

Os tratamentos são efetuados de acordo com a boa técnica de Engenharia de Avaliações, onde consideramos: o estado de conservação, localização, suas áreas úteis e o fator de oferta. Os apartamentos pesquisados serão homogeneizados com relação ao padrão do avaliando, com duas vagas de garagem, subtraindo do valor de ofertas a importância de R\$ 50.000,00 para cada vaga além da unidade. Dessa forma o valor unitário resultante é válido para a área útil do avaliando com duas vagas de garagem.

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor do apartamento nº 21, para setembro/2.016 é de:



411

V. apartamento (com duas vagas) = R\$ 1.717.434,05

ou, em números redondos,

**V. apartamento (com duas vagas) = R\$ 1.717.500,00**  
**(um milhão, setecentos e dezessete mil e quinhentos reais)**

#### **4 - CONCLUSÃO**

Considerando que o objeto do trabalho é a avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº 15.555, do 4º C.R.I, que consiste no apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício pérola, situado na Rua Caçapava nº 76, Jardim Paulista, o valor equivale a:

**V. apartamento (com duas vagas) = R\$ 1.717.500,00**  
**(um milhão, setecentos e dezessete mil e quinhentos reais)**



416

**5 - ENCERRAMENTO**

O presente laudo segue em 11 *fls*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I – Pesquisa de Valores de Apartamentos.

São Paulo, 06 de setembro de 2.016

  
**ENGº ROBERTO ROLFSEN**

417

# ANEXO I

## PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS



418

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016  
 SETOR : 09      QUADRA : 90      ÍNDICE DO LOCAL : 2.734,00      CHAVE GEOGRÁFICA : ,

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Sarutaia NÚMERO : 333  
 COMP.: ED. GRENoble      BAIRRO : Jardim Paulista      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00      TESTADA - (cf) m: 0,00      PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE:      FORMATO:      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento      ESTADO :      FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO : 2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,547      IDADE : 40 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB.: 2      VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 191,00      ÁREA COMUM M² 0,00      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M²: 191,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 0      SUÍTES : 0      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 0      SUB-SOLOS : 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (RS): 2.000.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Remax Talent Imóveis  
 CONTATO : Sra. Eliana TELEFONE : (11)3053-9955  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -2,76	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.424,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.421,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9997
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

9

419

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016

SETOR : 10

QUADRA : 101

ÍNDICE DO LOCAL : 2.693,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide

NÚMERO : 742

COMP.: ED. PIAZZA COLONNA BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k):

0,547

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:

200,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

200,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS :

0

SUÍTES :

0

W.C. :

0

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.694.000,00

IMOBILIÁRIA :

Nokkel Imóveis

CONTATO :

Sra. Patricia

TELEFONE : (11)4302-7589

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 20,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.623,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.643,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0027
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8

420

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016  
 SETOR : 14      QUADRA : 96      ÍNDICE DO LOCAL : 2.747,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugenio de Lima NÚMERO : 1.631  
 COMP.: ED. CHAMONIX      BAIRRO : Jardim Paulista      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00      TESTADA - (cf) m : 0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE:      FORMATO :      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :      FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO : 2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,687      IDADE : 30 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB.: 2      VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 195,00      ÁREA COMUM M² 0,00      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M² : 195,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 0      SUÍTES : 0      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 0      SUB-SOLOS : 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (RS): 2.250.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes imóveis  
 CONTATO : Sra. Carmen TELEFONE : (11)4302-7602  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -12,85	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.384,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.692,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.678,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8357
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8

421

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016  
 SETOR : 14      QUADRA : 68      ÍNDICE DO LOCAL : 2.814,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes NÚMERO : 309  
 COMP.: ED. LUCIA MARIA      BAIRRO : Jardim Paulista      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00      TESTADA - (cf) m : 0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE :      FORMATO :      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :      FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO : 2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547      IDADE : 40 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB.: 1      VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 192,00      ÁREA COMUM M² 0,00      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M²: 192,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 0      SUÍTES : 0      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 0      SUB-SOLOS : 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.595.000,00  
 IMOBILIÁRIA : CS Negocios Imobiliários  
 CONTATO : Sr. Valdemir TELEFONE : (11)2659-8259  
**OBSERVAÇÃO :**  
 Foi acrescentado o valor de R\$ 50.000,00 por conter uma vaga de garagem.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -44,64	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.476,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.431,93
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9940
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8



227

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016  
 SETOR : 14      QUADRA : 49      ÍNDICE DO LOCAL : 2.730,00      CHAVE GEOGRÁFICA : ,

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Caçapava NÚMERO : 102  
 COMP.: ED. MARENOSTRVM      BAIRRO : Jardim Paulista      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :                      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:      0,00      TESTADA - (cf) m :      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE :                      FORMATO :                      ESQUINA :      Não  
 TOPOGRAFIA :      plano  
 CONSISTÊNCIA :      seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :                      FACE :  
**CARACTERISTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO :      2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) :      0,547      IDADE :      40      anos      FRAÇÃO :      0,00      TAXA :      0,00      VAGAS COB. :      2      VAGAS DESCOB. :      0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²:      198,00      ÁREA COMUM M²      0,00      GARAGEM M²      0,00      TOTAL M² :      198,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS :      0      SUÍTES :      0      W.C. :      0      QUARTO EMPREGADAS :      0      PISCINA :      0      SALÃO DE FESTAS :      0  
 ELEVADORES :      0      PLAYGROUND :      0      SUPERIORES :      0      APTO/ANDAR :      0      SUB-SOLOS :      0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.910.000,00  
 IMOBILIÁRIA :      Lopes Imóveis  
 CONTATO :      Sra. Carmem TELEFONE : (11)3065-0555  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :      0,00	FT ADICIONAL 01 :      0,00	VALOR UNITÁRIO :      8.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :      0,00	FT ADICIONAL 02 :      0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :      8.681,82
PADRÃO Fp :      0,00	FT ADICIONAL 03 :      0,00	VARIAÇÃO :      1.0000
VAGAS      0,00	FT ADICIONAL 04 :      0,00	
	FT ADICIONAL 05 :      0,00	
	FT ADICIONAL 06 :      0,00	

8

423

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016

SETOR : 14 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 2.730,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Caçapava

NÚMERO : 76

COMP.: ED. PÉROLA - ANDAR INTIBAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 195,97 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 195,97

**EDIFÍCIO**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.920.000,00

IMOBILIÁRIA : JM FOX Negocios Imobiliaros

CONTATO : Sra. Mel Chung

TELEFONE : (11)2935-4004

**OBSERVAÇÃO:**

Número do celular da corretora Sra. Mel: 98133-3458.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.817,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.817,68
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

424

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2016  
 SETOR : 14      QUADRA : 61      ÍNDICE DO LOCAL : 2.769,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa NÚMERO : 558  
 COMP.: ED. PROF. ALEXANDRE AIBAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :                      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:      0,00      TESTADA - (cf) m :      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE:                      FORMATO :                      ESQUINA :      Não  
 TOPOGRAFIA :      plano  
 CONSISTÊNCIA :      seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :                      FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO :      2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) :      0,547      IDADE : 40 anos      FRAÇÃO :      0,00      TAXA :      0,00      VAGAS COB.:      3      VAGAS DESCOB.:      0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²:      200,00      ÁREA COMUM M²      0,00      GARAGEM M²      0,00      TOTAL M² :      200,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS :      0      SUÍTES :      0      W.C. :      0      QUARTO EMPREGADAS :      0      PISCINA :      0      SALÃO DE FESTAS :      0  
 ELEVADORES :      0      PLAYGROUND :      0      SUPERIORES :      0      APTO/ANDAR :      0      SUB-SOLOS :      0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.155.000,00  
 IMOBILIÁRIA :      Imóvel A  
 CONTATO :      Sra. Karen TELEFONE : (11)4302-7867

#### OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 50.000,00 por conter três vagas de garagem.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-27,32	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.697,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.670,18
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9972
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

4

*Car*

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2016  
 SETOR : 09      QUADRA : 84      ÍNDICE DO LOCAL : 2.761,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Franca NÚMERO : 87  
 COMP. :                      BAIRRO : Jardim Paulista                      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :                      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00      TESTADA - (cf) m : 0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE :                      FORMATO :                      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :                      FACE :  
 CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO : 2,406      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547      IDADE : 40 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB. : 2      VAGAS DESCOB. : 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 206,00      ÁREA COMUM M² 0,00      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M² : 206,00  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS : 0      SUÍTES : 0      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 0      SUB-SOLOS : 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.240.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes Imóveis  
 CONTATO : Sr. Mauricio Pinotti                      TELEFONE : (11)3071-4401  
 OBSERVAÇÃO :  
 Número do celular do corretor: 99656-5200.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-21,98	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 :	9.786,41
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.764,43
		VARIAÇÃO :	0,9978

*y*

526

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Rua Caçapava nº 76 - Jardim Paulista

DATA: 19/04/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.730,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 40 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

1

L27

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Sarutaia ,333	9.424,08	9.421,33	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Peixoto Gomide ,742	7.623,00	7.643,95	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Joaquim Eugenio de Lima ,1.631	10.384,62	8.678,78	0,8357
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Batataes ,309	7.476,56	7.431,93	0,9940
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Caçapava , 102	8.681,82	8.681,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Caçapava ,76	8.817,68	8.817,68	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua José Maria Lisboa ,558	9.697,50	9.670,18	0,9972
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Alameda Franca ,87	9.786,41	9.764,43	0,9978

S

528

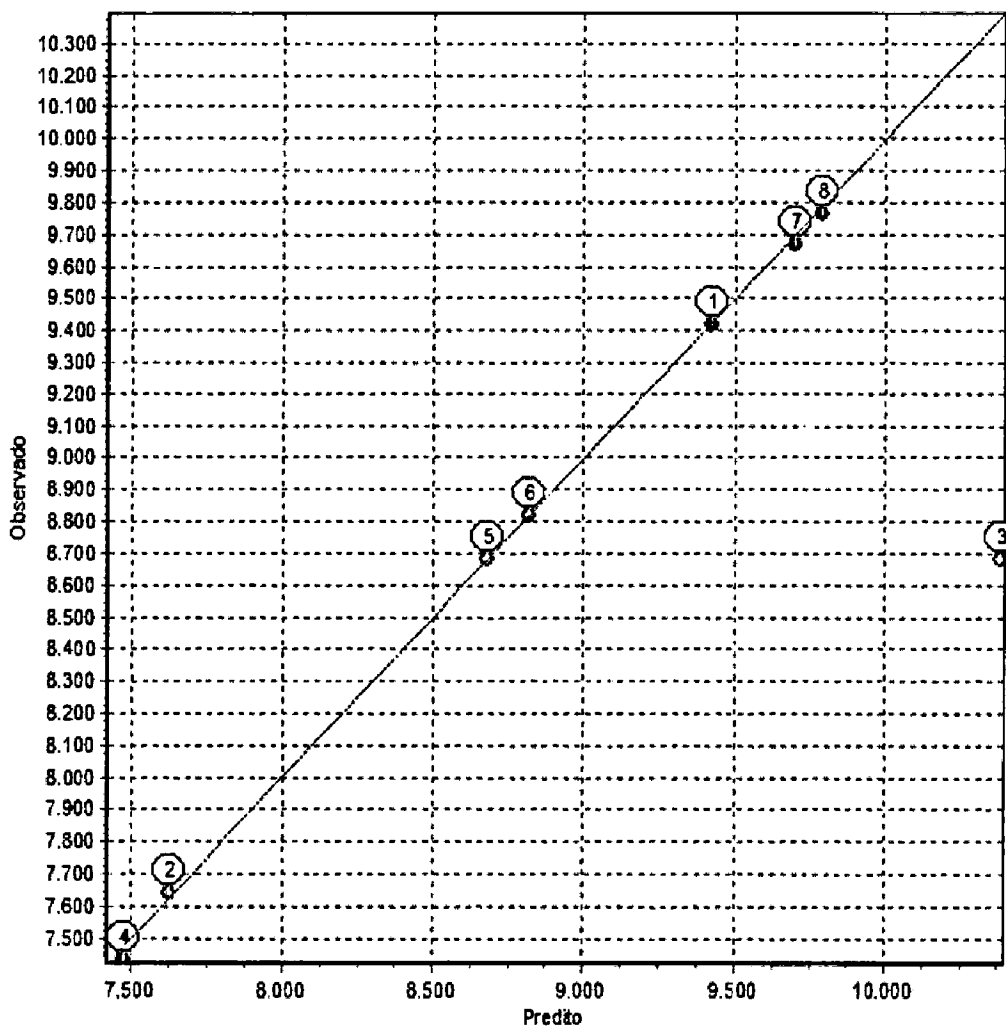
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	9.424,08	9.421,33
2	7.623,00	7.643,95
3	10.384,62	8.678,78
4	7.476,56	7.431,93
5	8.681,82	8.681,82
6	8.817,68	8.817,68
7	9.697,50	9.670,18
8	9.786,41	9.764,43

D

429

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



8



430

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.986,46  
 Desvio Padrão : 1.038,68  
   - 30% : 6.290,52  
   + 30% : 11.682,40  
 Coeficiente de Variação : 11,5600

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.763,76  
 Desvio Padrão : 870,14  
   - 30% : 6.134,63  
   + 30% : 11.392,89  
 Coeficiente de Variação : 9,9300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical  
 Modalidade : Venda  
 Data : 19/04/2016  
 Local : Rua Caçapava nº 76 - Jardim Paulista  
 Cliente : 3ª Vara Cível - Foro Central  
 Área m²: 195,97  
 MÉDIA SANEADA (R\$): 8.763,76

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 8.328,45  
 INTERVALO MÁXIMO : 9.199,07  
 TOTAL (R\$) : 1.717.434,05

## GRAU DE PRECISÃO

III

583

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 03ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL

0307

3º OFÍCIO CIVEL  
Juntada nos termos da Portaria  
01/06  
★ 07 MAR 2017 ★  
Eu, ..... Escr., subscr.

2005.064814

Processo nº 102 4045-72.2005.8.26.0100

100\_3\_F.H.J.17\_01125317-B 030317 1101 708

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, Crea sob nº 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **CONDOMINIO PÉROLA** em face de **THEREZINHA NEYDE DE VASCONCELOS MILAN E OUTRO**, em atenção ao determinado por V. Exa. às fls. 449, vem, respeitosamente manifestar-se sobre o contido às fls. 443/446, na forma que segue:

- o subscritor apresentou o laudo de fls. 404/430, com a avaliação fundamentada em pesquisa de elementos comparativos e cálculos (fls. 417/430) embasada nas normas técnicas vigentes, obtendo valores homogêneos de ótima confiabilidade.



- o imóvel avaliando foi devidamente vistoriado pelo subscritor e classificado corretamente dentro dos estudos técnicos recomendados.
- a fotografia juntada pelo subscritor com legenda incorreta, deve ser observada nas condições apontadas pelo executado, porém, em nada altera o laudo, pois o ali considerado foi a área útil do apartamento.
- o valor obtido pelo subscritor é condizente com a oferta existente no próprio edifício, pois ali informamos o valor de oferta que deve ser diminuído em função do conhecido “fator oferta” (elasticidade dos negócios), lembrando que a crise atual dificulta sobremaneira a liquidez dos imóveis e, em decorrência, seus valores reais.
- o documento de *fls.* 446 se trata de informações do jornal “O Estado de São Paulo”, no qual os valores unitários são referentes a imóveis novos, sendo que o avaliando apresenta idade de 40 anos, o que revela absoluta impossibilidade de equiparação ao caso vertente.

Face ao exposto, ratificamos integralmente as conclusões obtidas no laudo de *fls.* 404/430.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 02 de março de 2017.

**ENG° ROBERTO ROLFSEN**