

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1055942-98.2017.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA em face de MOTEL SZUSTER e S/M, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no LAUDO anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.750.000,00 (UM MILHÃO E SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Cincinato Braga, nº 439, apto. 22, Condomínio Edifício Mira, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paul/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA** em face de **MOTEL SZUSTER e S/M**, processo nº 1055942-98.2017.8.26.0100, em curso perante a **12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Cincinato Braga, nº 439, Apto 22, Condomínio Edifício Mira, Paraíso, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 142, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

II.1. DO LOCAL:

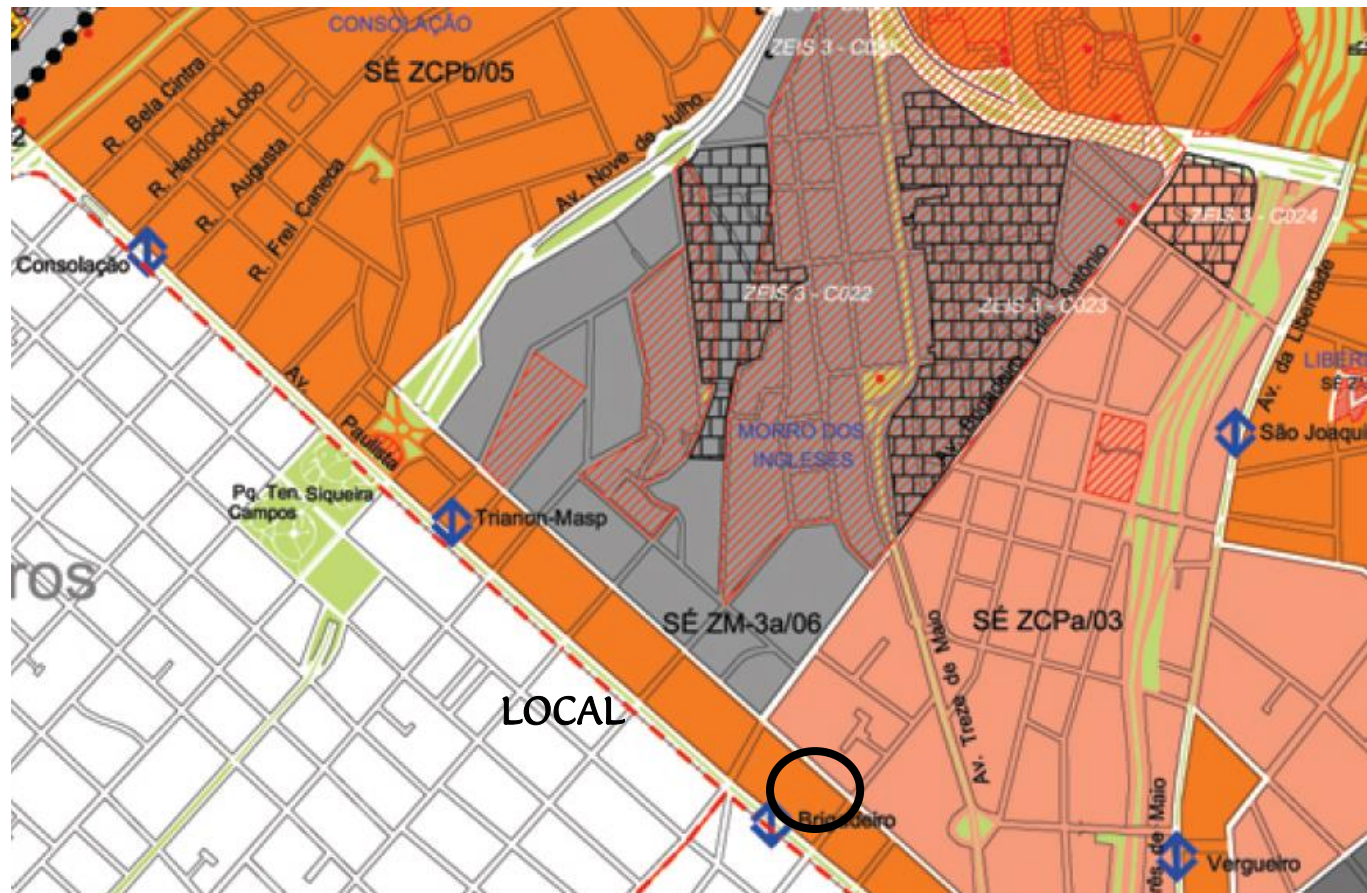
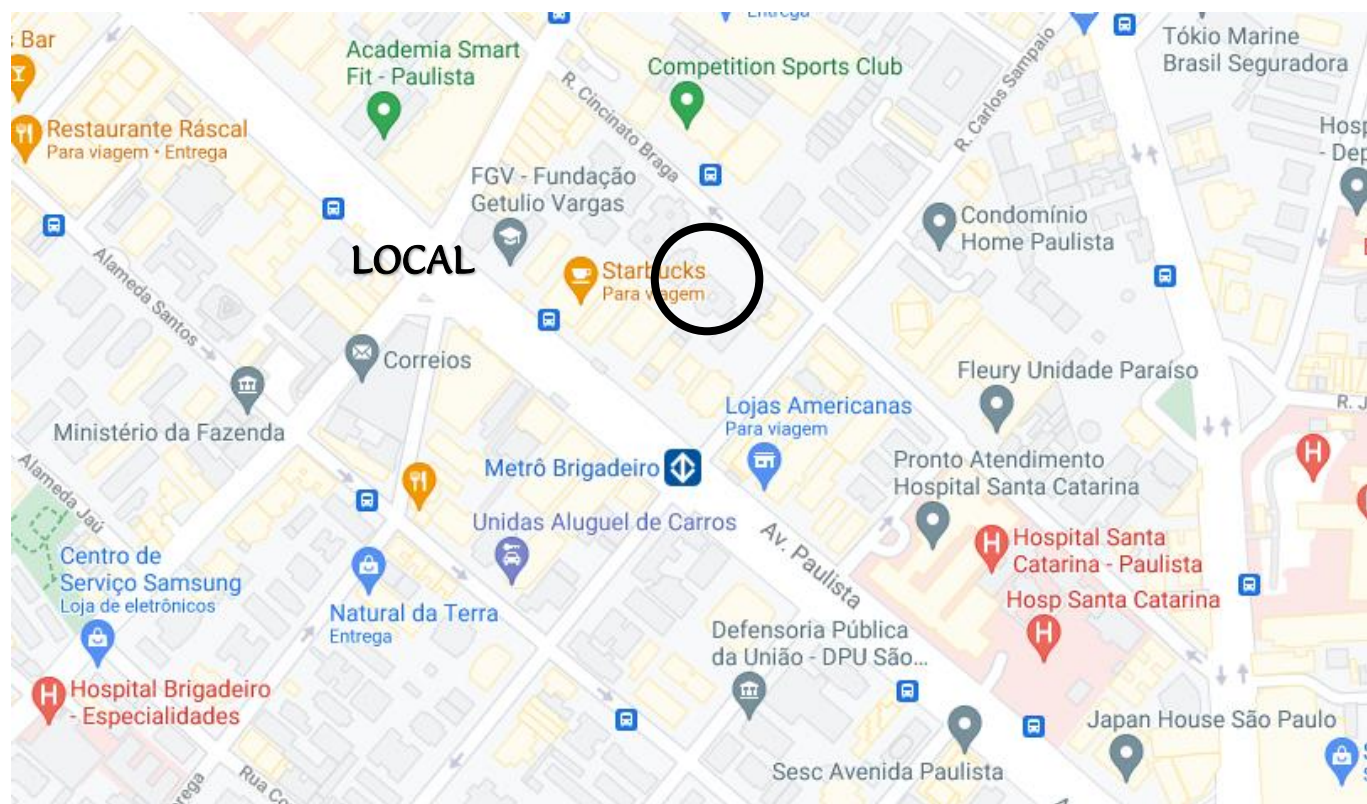
O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Paulista, Vinte e Três de Maio e Domingos de Moraes.

II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel situa-se na Rua Cincinato Braga nº 439, Apto. 22 - 2º andar, Condomínio Edifício Mira, Paraíso, 27º Subdistrito - Bela vista, na quadra formada pelas seguintes vias: Rua Carlos Sampaio, Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luis Antonio e a referida Rua Cincinato Braga.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra sua exata localização.



Rua Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo/SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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 Cincinato Braga nº 439, Apto. 22, Condomínio Edifício Mira, Paraíso, 27º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 009

QUADRA: 078

ZONA: SÉ ZCPb/05

ÍNDICE FISCAL: 5.920,00/2015

Rua Cincinato Braga nº 439

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 009.078.0109-9

Apto 22 - Condomínio Edifício Mira

MATRÍCULA: 147.747

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 009.078.0109-9

Local do Imóvel:
R CINCINATO BRAGA, 439 - APTO 22
CEP 01333-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CINCINATO BRAGA, 439 - APTO 22
CEP 01333-011

Contribuinte(s):
CPF 026.674.108-82 MOTEL SZUSTER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.925	Testada (m):	34,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0294
Área total (m²):	1.925		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	270	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.579,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	574.298,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	258.142,00
Base de cálculo do IPTU:	832.440,00

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 27/07/2021, 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 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]

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 10/05/2021 às 16:43, sob o número WJMJ21407392638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

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 central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 5,0 (cinco) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA 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 Cincinato Braga e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais de padrões construtivos médios e superiores.

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

II.1.5. ZONEAMENTO:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ***“SÉ ZCPb/05 - Zona de Centralidade Polar”***.

II.2. DO IMÓVEL:

II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA** possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra uma área total de **1.925,00m²**, tendo uma frente projetada para a via pública de **34,90m**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.2. BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA**, composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado, recuada em relação ao alinhamento público.

Não foi possível adentrar no imóvel devido a não autorização da proprietária que se encontrava local, ocorre que em conversa telefônica com o Síndico, Sr. João Pedro foi marcada a vistoria, pois seria muito tranquilo entrar no imóvel.

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

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, lazer, jardins, garagem e portaria.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA** está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, salão de festas, jardins, unidades autônomas, garagem, e portaria para os condôminos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

DO EDIFÍCIO:

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA compreende: 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 17 (dezessete) andares superiores, ático com cobertura, os quais estão servidos por 03 (três) elevadores.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No térreo do condomínio, encontram-se: portaria, “halls de entrada”, jardins, escadarias, extintores, hidrantes, elevadores e salão de festas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

A portaria do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA está situada no alinhamento público, com monitoramento automático dos portões, interfone, câmeras de segurança e banheiro para os funcionários.

DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento nº 22 que se encontra com o nº 23 por motivo de religião, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MIRA, encerra a área útil de 200,10m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Pelas informações coletadas no local, este signatário considerou que o imóvel se encontra em estado regular de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: “ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”.

O Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MIRA possui 02 (duas) vagas de garagem para guarda de veículo de passeio, sendo 01 (uma) constante da matrícula e outra de direito ao uso.

O imóvel em estudo (Apto. nº 22 - Condomínio Edifício Mira) compreende: 01 (uma) sala de estar, 01 (um) lavabo, 03 (três) dormitórios, 01 (um) hall de circulação, 01 (um) banheiro social, 01 (um) jardim de inverno, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) copa, 01 (uma) área de serviços e 01 (uma) dependência de empregada com banheiro.

O imóvel enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão - SUPERIOR, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - IBAPE/SP”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA CINCATATO BRAGA, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O CONDOMÍNIO ED. MIRA.

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 10/05/2021 às 16:43, sob o número WJM321407392638. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA CINCINATO BRAGA TOMADA
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO MIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



OUTRA VISTA DO EDIFÍCIO MIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO MIRA
TOMADA POR FORA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO MIRA
TOMADA POR DENTRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS DO
EDIFÍCIO MIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA SAÍDA DE VEÍCULOS DO
EDIFÍCIO MIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DA ADIMINISTRAÇÃO DO
EDIFÍCIO MIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DOS ELEVADORES SOCIAIS NO TÉRREO.

FOTO n.º 11



VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DO SALÃO DE FESTAS LOCALIZADO NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



VISTA DOS BANHEIROS DO SALÃO DE FESTAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DA COZINHA DO SALÃO DE FESTAS.

FOTO n.º 15



VISTA DO BANHEIRO DE USO COMUM NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS
DO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 17



VISTA DA SAÍDA DE VEÍCULOS
DO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 18



VISTA DOS ELEVADORES SOCIAIS
NO SUBSOLO.

FOTO n.º 19

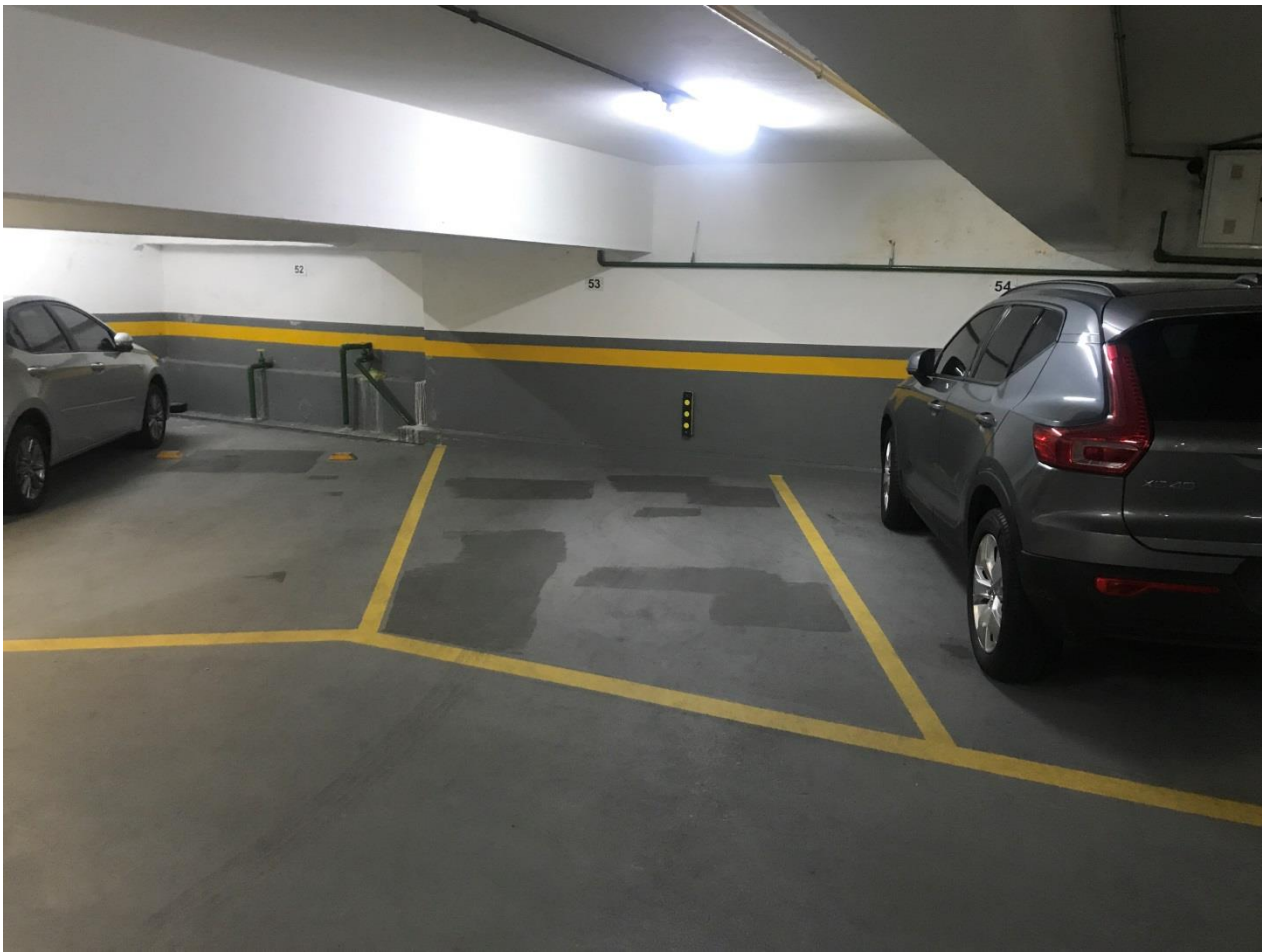


VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO
NO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 20



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL
AVALIANDO NO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 21



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL
AVALIANDO NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 22



VISTA DA PORTA SOCIAL DO
IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 23



VISTA DO HALL SOCIAL NO 2º ANDAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 24



VISTA DA PORTA DE SERVIÇO
DO IMÓVEL AVALIANDO.

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.

A presente avaliação procedeu-se com base no exposto no item 7.3.5.2. da NORMA ABNT NBR 14.653-2/2011, assim descrita:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no Laudo de Avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos possíveis de se obter, tais como: vistoria externa de área comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m²”:

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 6 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.4. - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor igual a **2,406**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “ROSS / HEIDECKE”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 50 (cinquenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) REGULAR.

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação serão adotados os índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”, adotando-se os seguintes coeficientes:

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

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, no item III.2.11. “Recomendações Especiais”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

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 10/05/2021 às 16:43, sob o número WJMJ21407392638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

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
ENGº 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:

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

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 200,10\text{m}^2 \text{ (área útil)} + 20,00\text{m}^2/2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 9.259,12/\text{m}^2$$

$$Fa = \text{fator altura} = 0,90$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (200,10\text{m}^2 + 20,00/2)\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.259,12/\text{m}^2 \times 0,90$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.750.807,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.750.000,00$$

(um milhão, setecentos e cinquenta mil reais)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a R\$ 9.259,12/m² (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e doze centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA CINCINATO BRAGA 439 APTO. 22 - 2º ANDAR BELA VISTA SAO PAULO - Data : 04/05/2021
Cliente : COND. ED. MIRA
Área terreno m² : 1.925,00 Edificação m² : 200,10 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.517,56
Desvio Padrão : 1.543,52
- 30% : 5.962,29
+ 30% : 11.072,83

Coefficiente de Variação : 18,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.259,12
Desvio Padrão : 1.247,94
- 30% : 6.481,38
+ 30% : 12.036,86

Coefficiente de Variação : 13,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.259,12

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.259,12000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.852.749,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.507,14
INTERVALO MÁXIMO : 10.011,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.507,14
INTERVALO MÁXIMO : 10.011,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1055942-98.2017.8.26.0100 DATA : 04/05/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	5.920,00
☒ Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA CINCINATO BRAGA ,439	8.495,75	9.050,97	1,0654
☒ 2	RUA CINCINATO BRAGA ,439	8.995,50	9.583,38	1,0654
☒ 3	RUA CINCINATO BRAGA ,535	7.391,30	8.511,38	1,1515
☒ 4	RUA CINCINATO BRAGA ,SN	11.095,89	11.333,24	1,0214
☒ 5	RUA CINCINATO BRAGA ,SN	6.576,92	7.605,97	1,1565
☒ 6	RUA CINCINATO BRAGA ,SN	8.550,00	9.469,79	1,1076

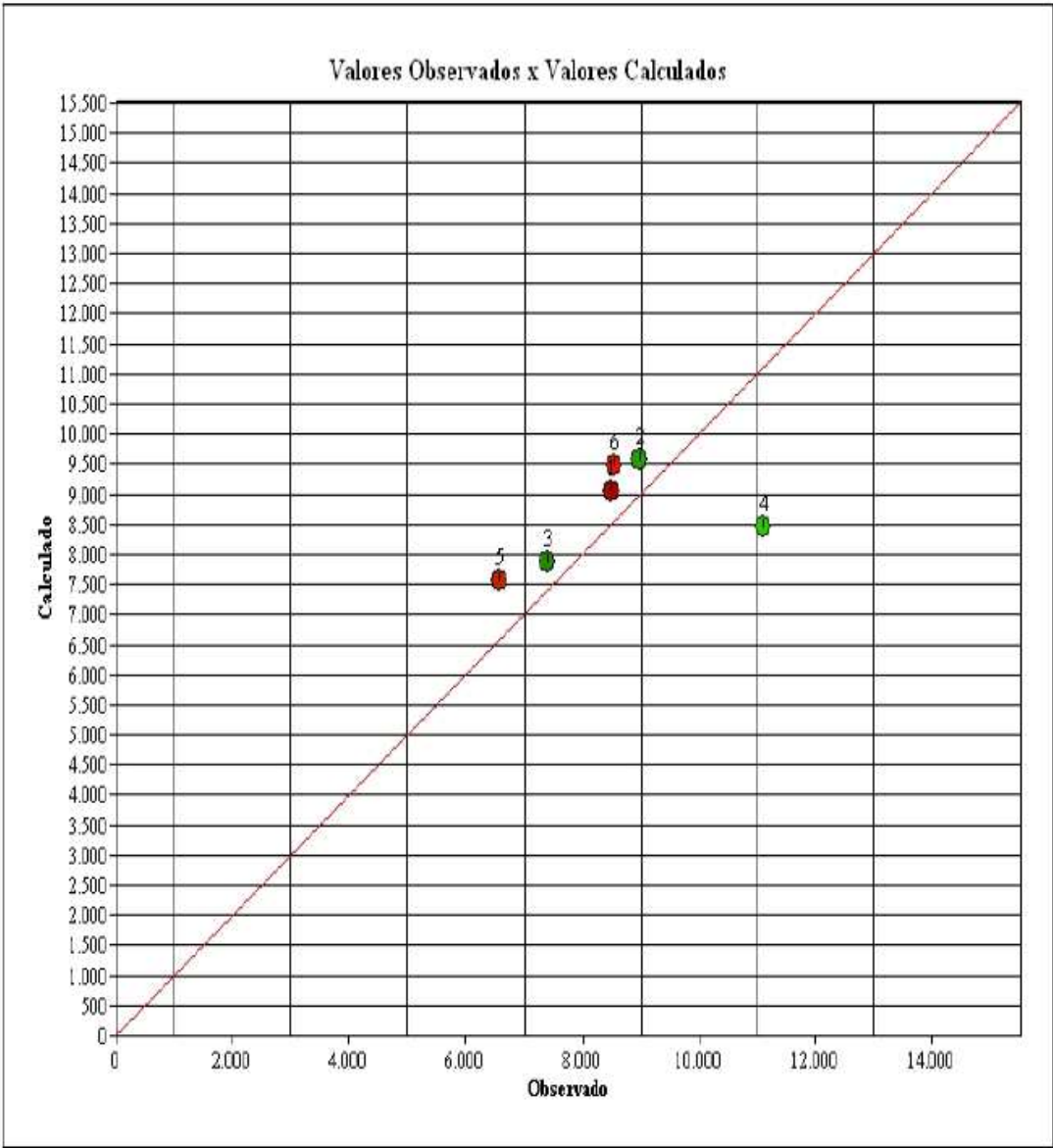
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.495,75	9.050,97
2	8.995,50	9.583,38
3	7.391,30	8.511,38
4	11.095,89	11.333,24
5	6.576,92	7.605,97
6	8.550,00	9.469,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 009	QUADRA : 078	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA		NÚMERO : 439	
COMP.: APTO. 21 - 2º ANDAR		BAIRRO : BELA VISTA	
Cidade : SAO PAULO - SP		Cidade : SAO PAULO - SP	
CEP : 01333-001		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:	1.925,00	TESTADA - (cf) m:	34,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	55,16
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
FACE :		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,355	IDADE :	50 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	200,10	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	210,10
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	1.700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	INFORMAÇÃO NO LOCAL		
CONTATO :	ZELADOR SR. NALDO		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-32850224	
CONDOMÍNIO ED. MIRA			
Au = 200,10m² + 20/2 (2VG) = 210,10m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	8.495,75	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	555,22	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	9.050,97	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,0654	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		

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 10/05/2021 às 16:43, sob o número WJM321407392638 o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 009	QUADRA : 078	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA		NÚMERO : 439	
COMP.: APTO. 132 - 13º ANDAR		BAIRRO : BELA VISTA	
Cidade : SAO PAULO - SP		Cidade : SAO PAULO - SP	
CEP : 01333-001		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:	1.925,00	TESTADA - (cf) m:	34,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	55,16
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE : Norte			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,355	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	200,10	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	210,10
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS :		4	
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\$) :	2.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	INFORMAÇÃO NO LOCAL		
CONTATO :	ZELADOR SR. NALDO		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-32850224	
CONDOMÍNIO ED. MIRA			
Au = 200,10m² + 20/2 (2VG) = 210,10m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		8.995,50	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	587,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		9.583,38	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		1,0654	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021		
SETOR : 009	QUADRA : 078	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA			NÚMERO : 535		
COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 01333-001 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:	1.745,00	TESTADA - (cf) m:	34,86	PROF. EQUIV. (Pe):	50,06
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO : 2,172		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,355	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	207,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00 TOTAL M² : 222,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
				SUPERIORES :	18
				APTO/ANDAR :	2
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
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\$) : 1.700.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		PARAÍSO NET IMÓVEIS			
CONTATO :		SITE VIVA REAL COD. 733146		TELEFONE : (11)-31493130	
OBSERVAÇÃO :					
CONDOMÍNIO ED. JOELMA ARISTOCRATA - TX. COND. R\$ 1.800,00					
Au = 207,00m² + 30/2 (2VG) = 222,00m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.391,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	483,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.511,38
PADRÃO Fp :	637,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1515
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

nto é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:43 , sob o número WJM321407392638
o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.
Este docum
Para conf

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 : 04/05/2021	
SETOR : 009	QUADRA : 081	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA		NÚMERO : SN	
COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 01333-001 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:	990,00	TESTADA - (cf) m:	22,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,374	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB.: 1		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	146,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	156,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 2	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 2
PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1			
SUB-SOLOS : 2			
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\$) : 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOCAL IMÓVEIS		
CONTATO :	SITE VIVA REAL COD. 256-IM560560	TELEFONE : (11)-30650555	
OBSERVAÇÃO :			
TX. COND. R\$ 1.300,00			
Au = 146,00m² + 20/2 (2VG) = 156,00m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		FT ADICIONAL 01 :	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		FT ADICIONAL 02 :	
PADRÃO Fp :		FT ADICIONAL 03 :	
VAGAS		FT ADICIONAL 04 :	
		FT ADICIONAL 05 :	
		FT ADICIONAL 06 :	
VALORES/VARIAÇÃO		VALOR UNITÁRIO :	
HOMOGENEIZAÇÃO :		VARIAÇÃO :	

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 10/05/2021 às 16:43 , sob o número WJMJ21407392638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

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 : 04/05/2021	
SETOR : 009	QUADRA : 078	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA		NÚMERO : SN	
COMP.: APTO. INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 01333-001 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:	1.350,00	TESTADA - (cf) m:	27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
		FACE : Norte	
CARACTERISTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,160	
		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,355	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1
		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	260,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² : 270,00	
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES : 2	W.C. : 2
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0
		SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 2
		SALÃO DE FESTAS : 1	
		SUB-SOLOS : 2	
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\$) : 1.900.000,00	
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		LOPES MALBER IMÓVEIS	
CONTATO :		SITE VIVA REAL COD. 345-IM528992	
		TELEFONE : (11)-21482400	
OBSERVAÇÃO :			
TX. COND. R\$ 2.900,00			
Au = 260,00m² + 20/2 (2V/G) = 270,00m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		FT ADICIONAL 01 :	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		FT ADICIONAL 02 :	
PADRÃO Fp :		FT ADICIONAL 03 :	
VAGAS		FT ADICIONAL 04 :	
		FT ADICIONAL 05 :	
		FT ADICIONAL 06 :	
		VALORES/VARIAÇÃO	
		VALOR UNITÁRIO :	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	
		VARIAÇÃO :	

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 10/05/2021 às 16:43, sob o número WJM321407392638 o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

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 : 04/05/2021		
SETOR : 009		QUADRA : 078	ÍNDICE DO LOCAL : 5.920,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CINCINATO BRAGA			NÚMERO : SN		
COMP. : APTO. INTERMEDIÁRIO		BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 01333-001		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:	1.150,00	TESTADA - (cf) m:	23,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO : 2,172		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,374		IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00 TOTAL M² : 215,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 2	SUB-SOLOS : 2	
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\$) : 1.900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : SH PRIME IMÓVEIS					
CONTATO : SITE VIVA REAL COD. SH 74755		TELEFONE : (11)-47508725			
OBSERVAÇÃO :					
TX DE CONDOMÍNIO = R\$ 1.750,00					
Au = 200,00m² + 30/2 (2VG) = 215,00m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	182,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.469,79
PADRÃO Fp :	736,91	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1076
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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 10/05/2021 às 16:43 , sob o número WJM321407392638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055942-98.2017.8.26.0100 e código AE2B750.

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 Cincinato Braga nº 439, apto. 22 -2º andar do Edifício Mira, Paraíso, 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRA** em face de **MOTEL SZUSTER e S/M**, processo nº 1055942-98.2017.8.26.0100, em curso perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

 $V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.750.000,00$ **(UM MILHÃO, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)****VÁLIDO PARA MAIO/2021**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 55 (cinquenta e cinco) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772