



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04º Vara Cível
Foro Regional de Pinheiros**

Processo: **0025025-80.2003.8.26.0011**

Ação: **Procedimento Sumário**

Requerente: **Condomínio Alpes do Ipê**

Requerido: **Wilson Barbosa Neves**

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

1) Preliminar

2) Vistoria

3) Método de Avaliação

3.1) Método Comparativo Direto

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

5) Valor do Imóvel

6) Conclusão..... 19

7) Levantamento Fotográfico

8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados

9) Encerramento

10) Anexos

10.1- Pesquisa Imobiliária

10.2- Agendamento Vistoria

10.3- Planilha Excel

1) Preliminar

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

Apartamento nº84, de cobertura, localizado no 8º andar do “*Edifício Alpes do Ipê*”, situado na Rua Ramon Bonell, nº108, e Rua Próspero Lopez – Parque Ipê - 13º Subdistrito do Butantã – São Paulo – SP.

Contendo a área privativa de **131,160m²**, área de garagem de 24,740m² (correspondente a 1 vaga para automóvel de pequeno ou médio porte em local indeterminado, localizada no subsolo do edifício), a área comum de 62,699m², a área total de 218,599m², e a fração ideal de 4,2163% no terreno.

Matrícula nº: 183.394 – 18ºCRI/SP.

2) Vistoria

A vistoria foi agendada por *email* com os patronos das partes (em Anexo), para o dia **12 de março de 2020 as 14h**.

Durante a vistoria na unidade penhorada e áreas comuns, a perita teve o acompanhamento do Sr.Lincoln, filho do requerido e Sra. Edinalva, esposa do requerido, e do advogado do requerente, Dr.Rodrigo.

Possui os seguintes ambientes:

1º andar:

- 02 dormitórios;
- banheiro;
- sala de estar com varanda;
- cozinha;
- área de serviço.

cobertura:

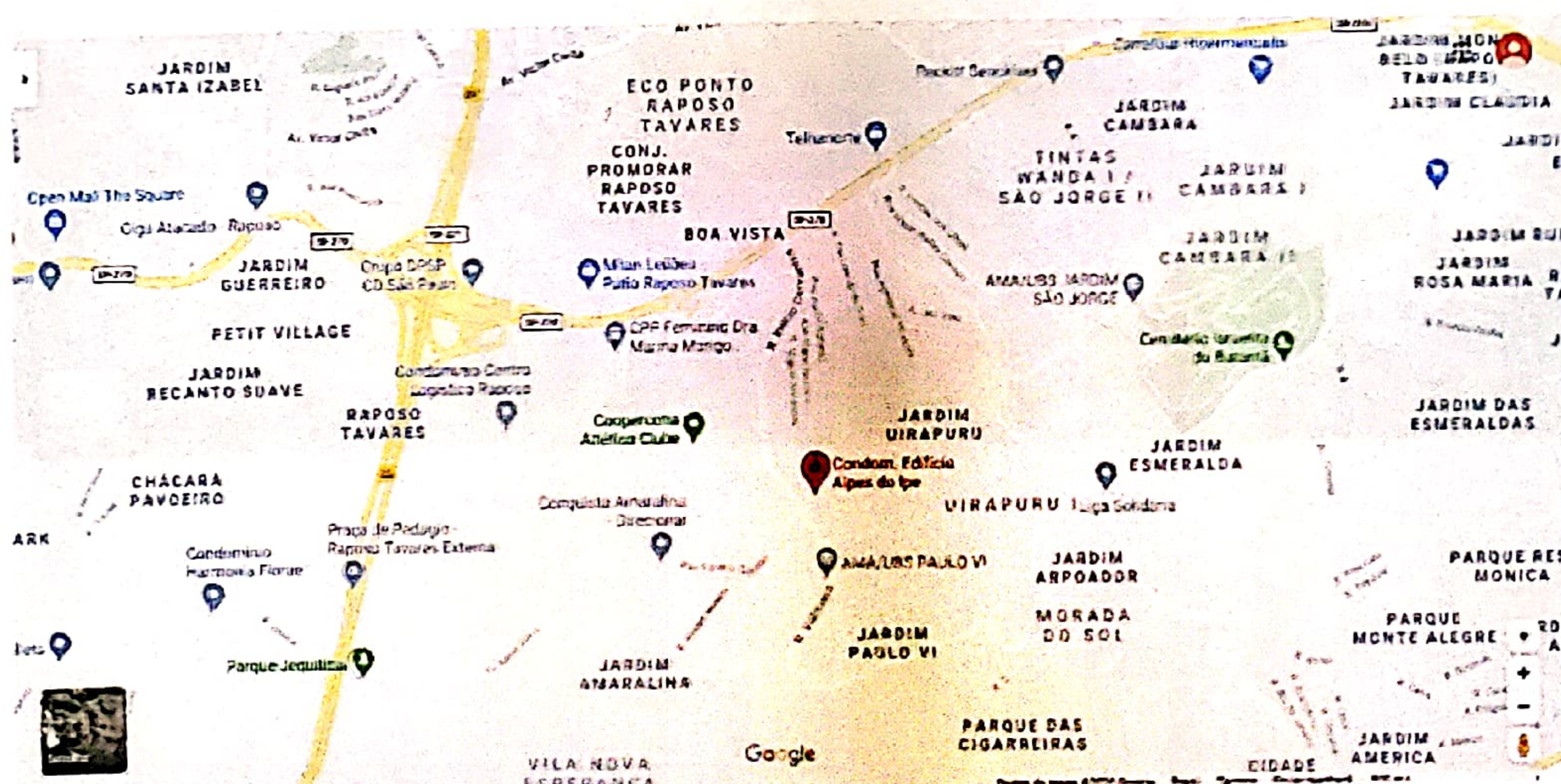
- 01 dormitório;
- banheiro;
- depósito;
- área externa com cozinha e churrasqueira coberta.

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminadas e situadas no subsolo. A unidade está voltada para os fundos do edifício.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Butantã, próximo ao Rodoanel Mário Covas. A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média.

Localização por mapa - macro região



[illegible]

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Econômico	0,402	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,798	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,020	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição da telha da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

Grupo: 1.3 - apartamento

Padrão: 1.3.3 – médio

Custo de reprodução: 1,926 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 20 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

O Condomínio "Villaggio" possui:

- 01 bloco de edifício;
- 08 andares com 04 apartamento por andar;
- portaria;
- salão de festas;
- sala de reunião;
- piscina;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço);
- 01 subsolo de garagem.

Descrição de acabamento do Edifício:

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: ferro;

Portão das garagens: ferro;

Hall Elevador:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

A seguir temos a descrição de acabamento do apartamento nº84:

Sala de estar com varanda:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Varanda: cerâmica;

Cozinha:

Parede: azulejo;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Bancada: granito;

Esquadria: porta de alumínio;

Área de serviço:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Tanque: louça;

Esquadria: alumínio;

Dormitório 01:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Dormitório 02:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Banheiro:

Parede: azulejo;

Piso: cerâmica;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;

Louças: vaso sanitário do tipo padrão na cor branco;

Bancada: resina com gabinete acoplado;

Box: vidro;

Esquadria: alumínio;

Cobertura:

Dormitório 03:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Banheiro:

Parede: azulejo;

Piso: cerâmica;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;

Louças: vaso sanitário do tipo padrão na cor branco;

Bancada: resina com gabinete acoplado;

Box: vidro;

Esquadria: alumínio;

Churrasqueira:

Parede: azulejo decorado;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Bancada: granito;

Depósito:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Porta: alumínio com vidro.

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*-Ed.Pini, 1994:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”.

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;

- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

- **fator vaga** (será adotado, caso necessário, 12,50m² de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m² de área equivalente para a homogeneização).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$\text{Ftr} = \frac{\text{Foc.i} \times \text{Fp.i} \times \text{IFi} \times \text{Fv}}{\text{Foc.p} \times \text{Fp.p} \times \text{IFp}}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP*", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	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	0,738	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	0,558	0,499	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	0,428	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,409	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	0,396	0,372	0,332	0,271	0,182	0,100

Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos

Ie (idade da edificação) = 20 anos

R (valor residual) = 20 anos

Idade em % da vida referencial = 33 anos

Estado de conservação necessitando reparos simples a importantes (f)

K (coeficiente) = 0,516

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,516 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,613$$

$$\text{Valor Unitário (qu)}^* = \text{R\$}2.495,47/\text{m}^2$$

Válido para junho de 2020

**Planilha Excel em anexo*

5) Valor do Imóvel

$$\text{Vi} = \text{qu} \times \text{Au}$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$\text{Vi} = \text{R\$} 2.495,47/\text{m}^2 \times 131,16\text{m}^2$$

$$\text{Vi} = \text{R\$}327.305,85$$

Em números redondos:

$$\text{Vi} = \text{R\$}327.300,00$$

(trezentos e vinte e sete mil e trezentos reais)

Válido para junho de 2020

6) Conclusão

O Laudo apurou o Valor de Mercado para o imóvel objeto da ação:

Valor imóvel = R\$327.300,00

(trezentos e vinte e sete mil e trezentos reais)

Válido para junho de 2020

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista da fachada.



Foto 02

Vista da fachada.



Foto 03

Vista da recepção.



Foto 04

Vista dos elevadores.



Foto 05

Vista do salão de festas.

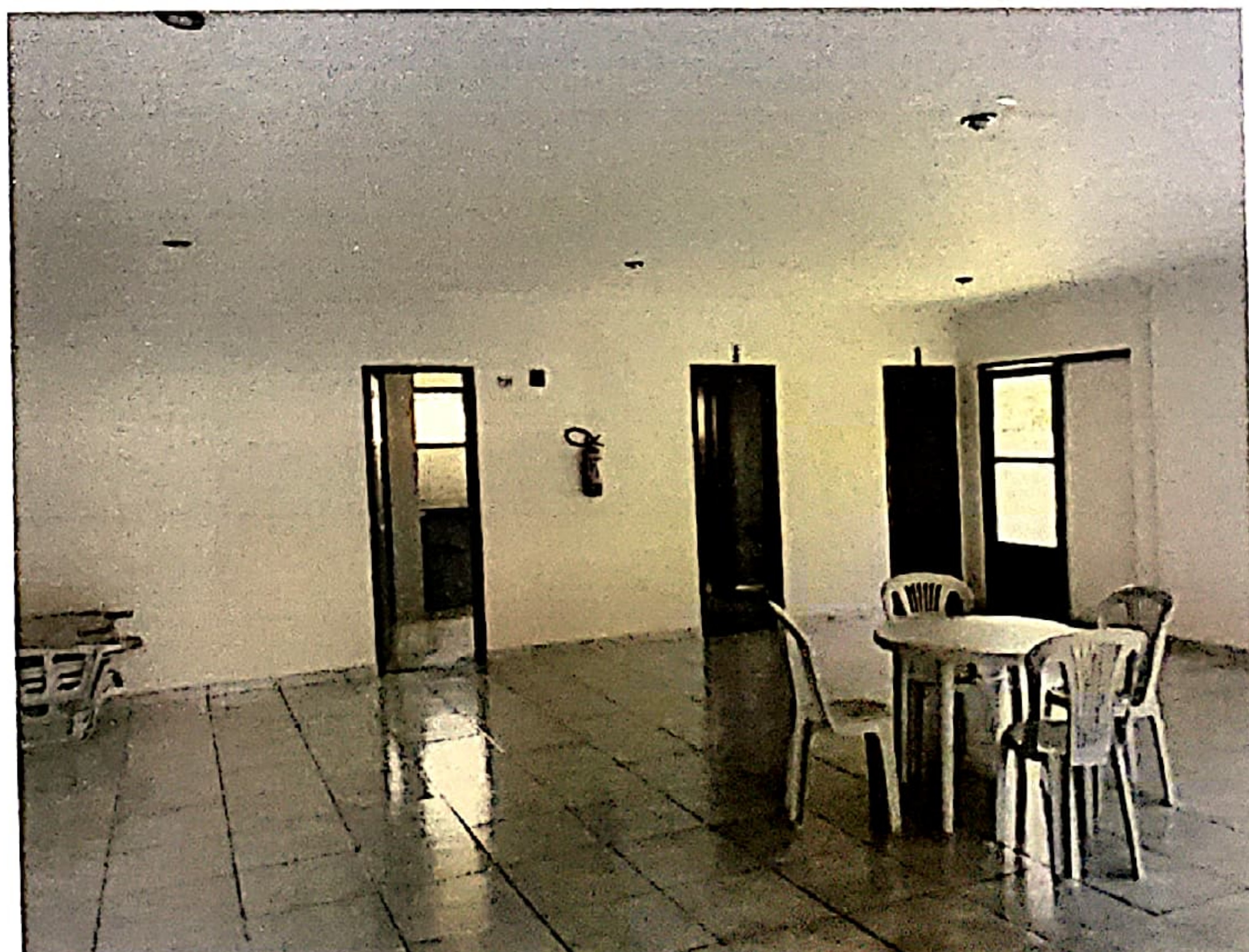


Foto 06

Vista da piscina.

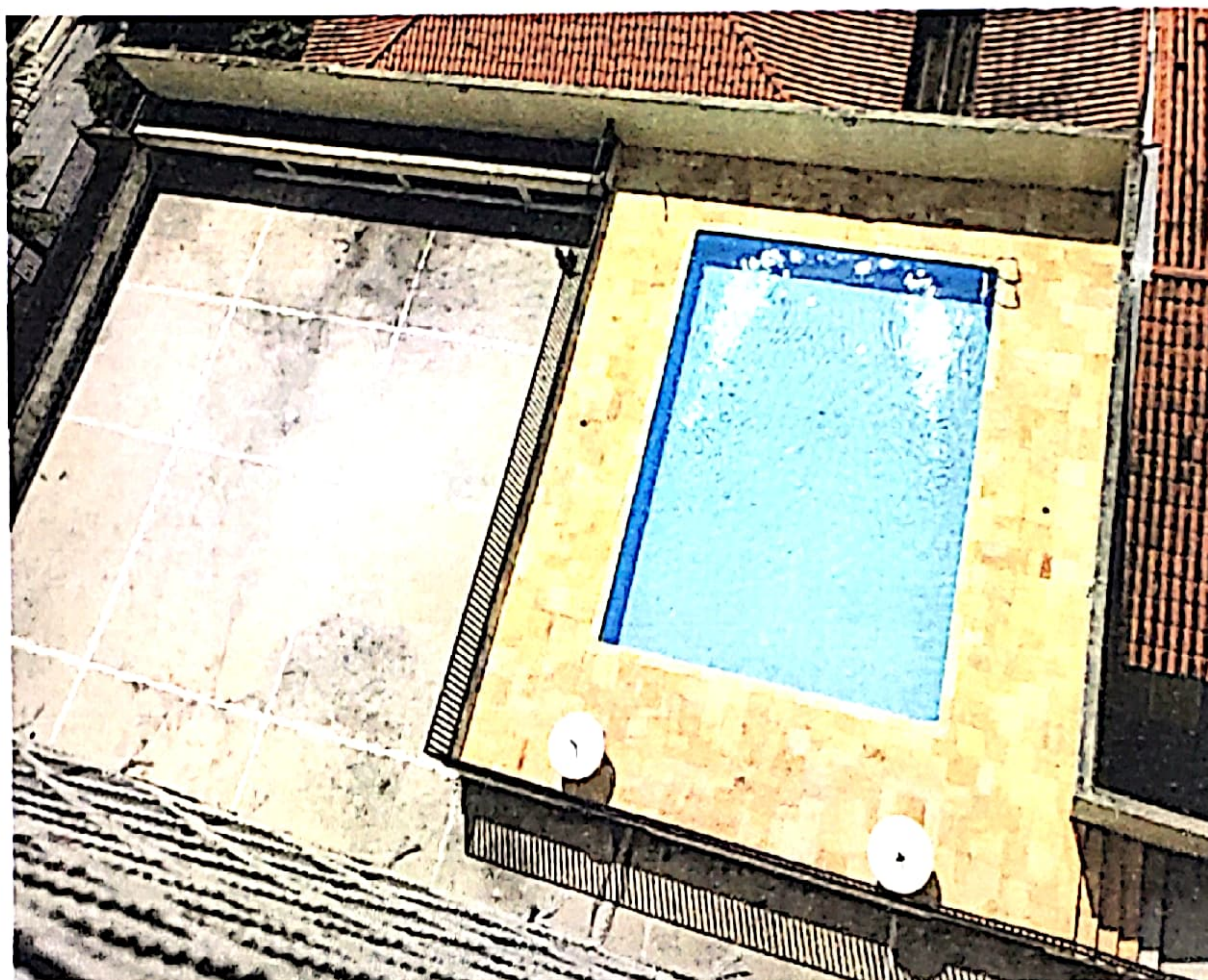


Foto 07

Vista da porta do apartamento avaliando nº84.



Foto 08

Vista da entrada.

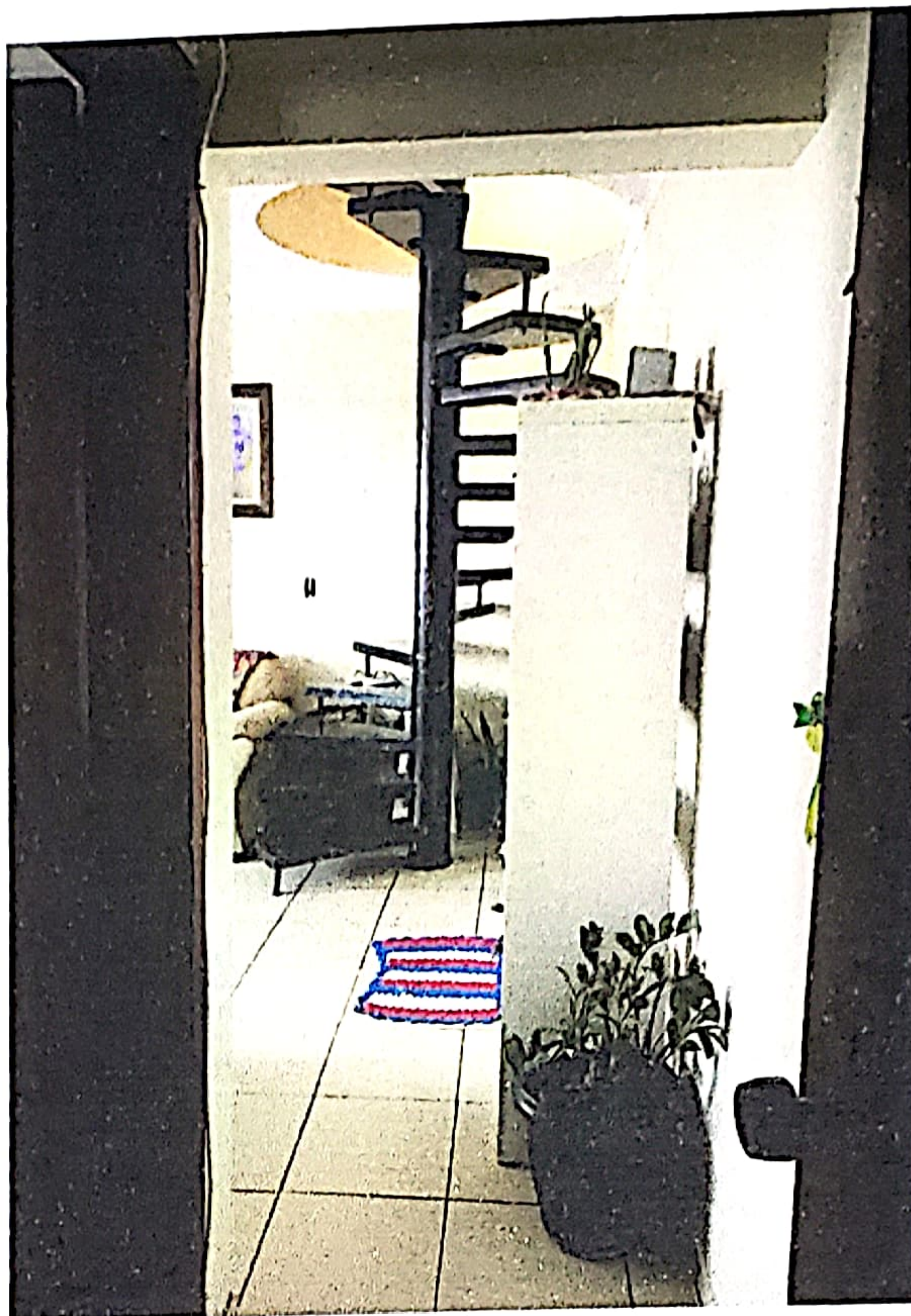


Foto 09

Vista da cozinha e aos fundos a área de serviço.



Foto 10

Vista da sala.

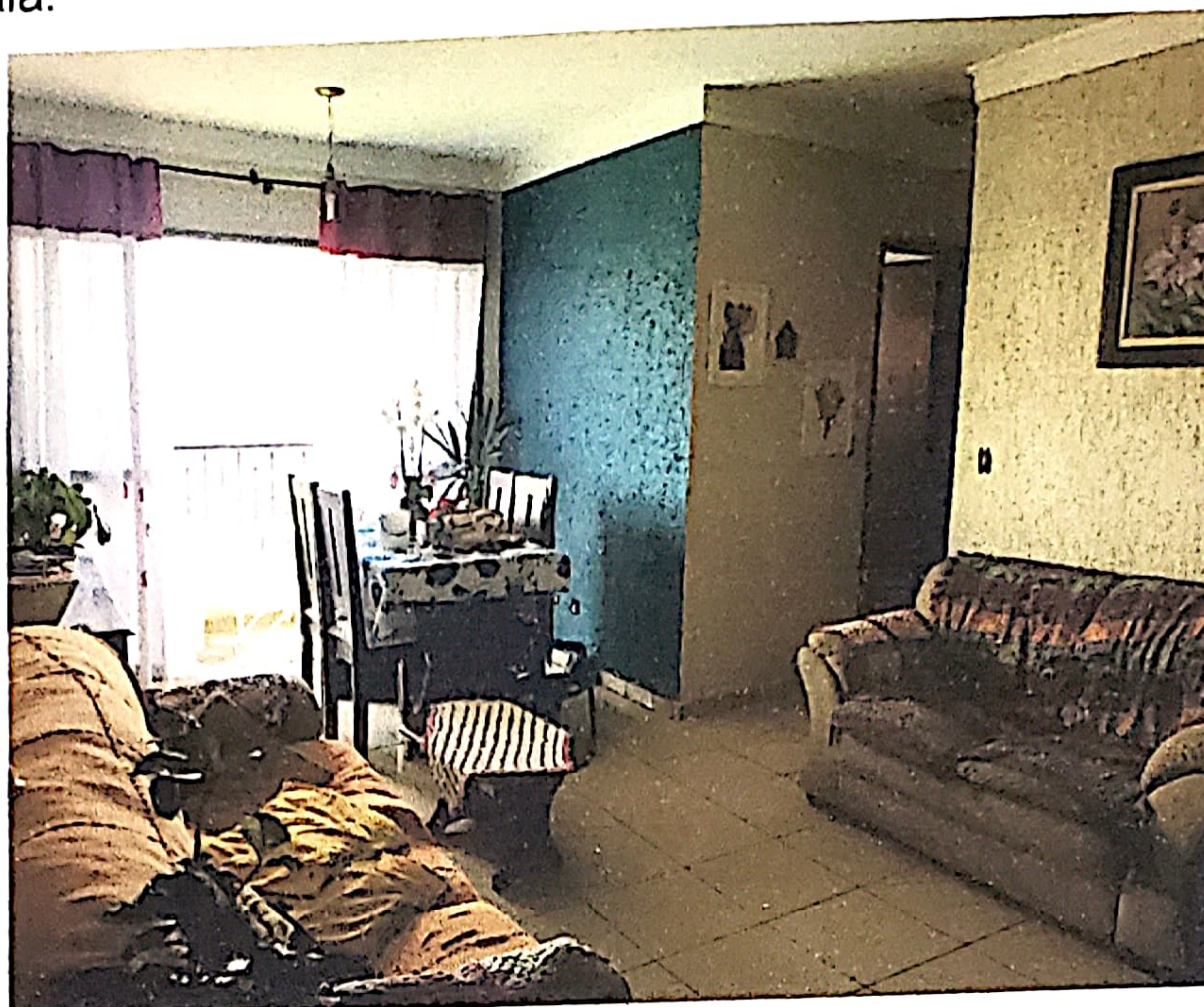


Foto 11

Outra vista da sala.

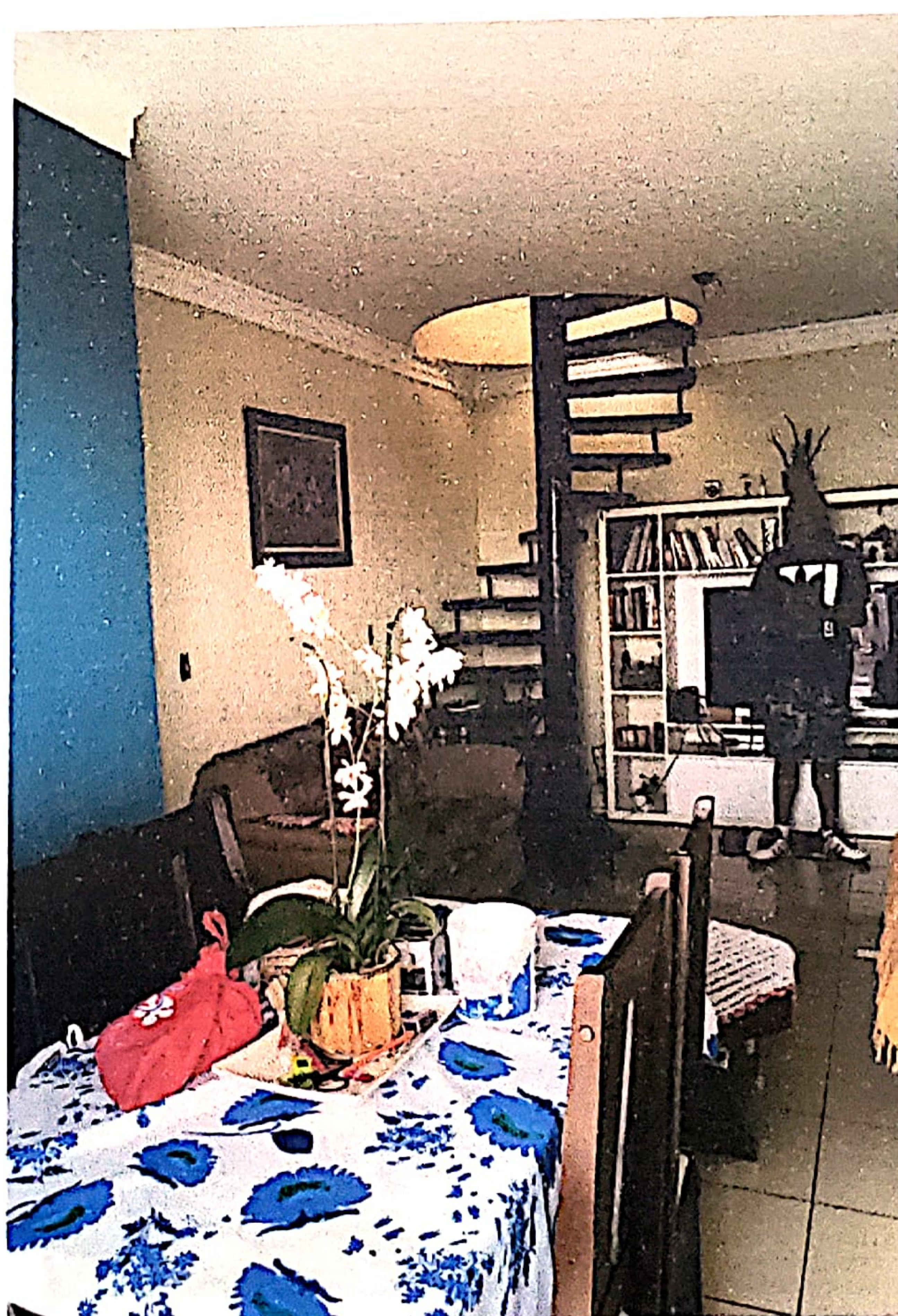


Foto 12

Vista do dormitório 01.

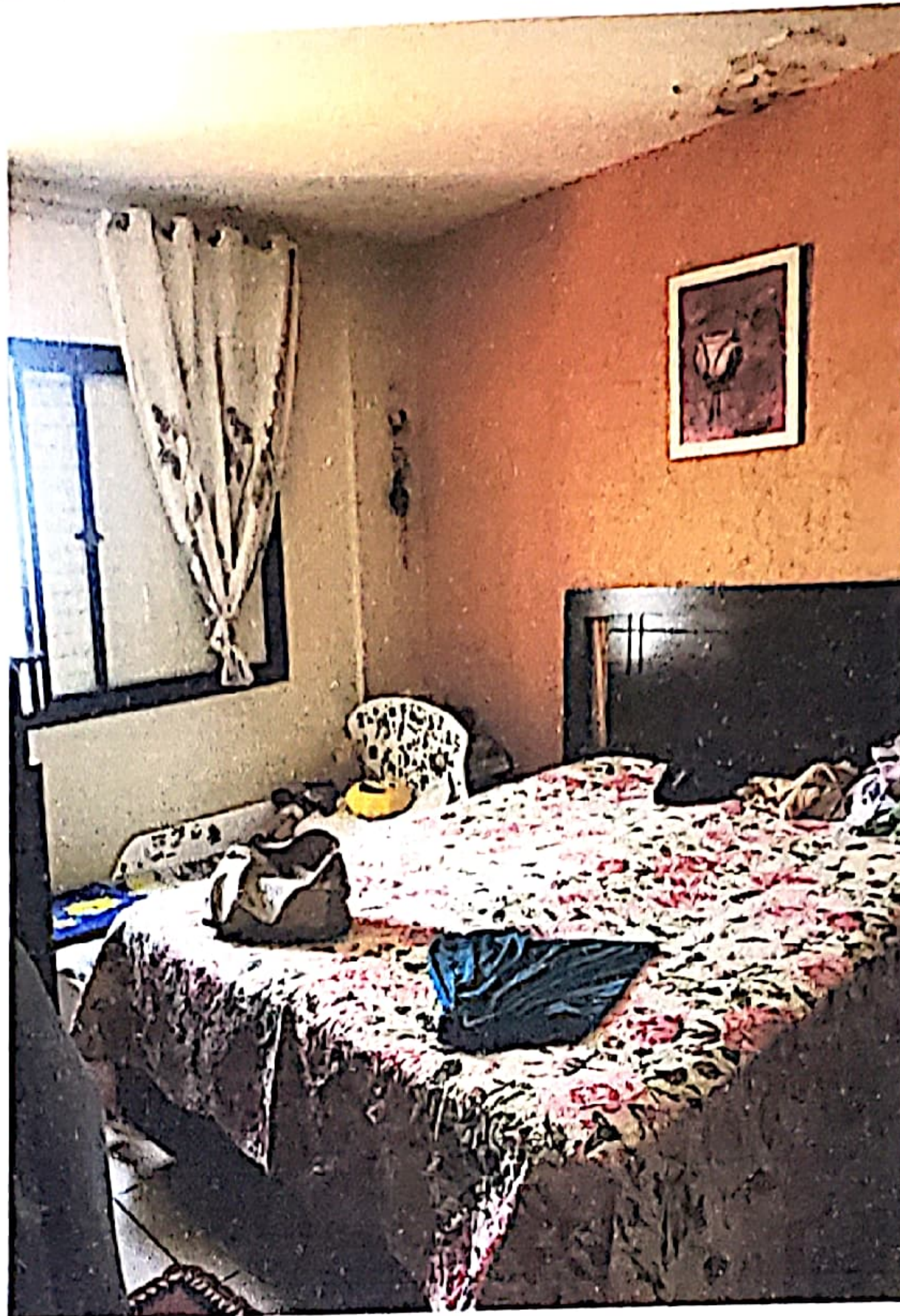


Foto 13

Vista do dormitório 02.

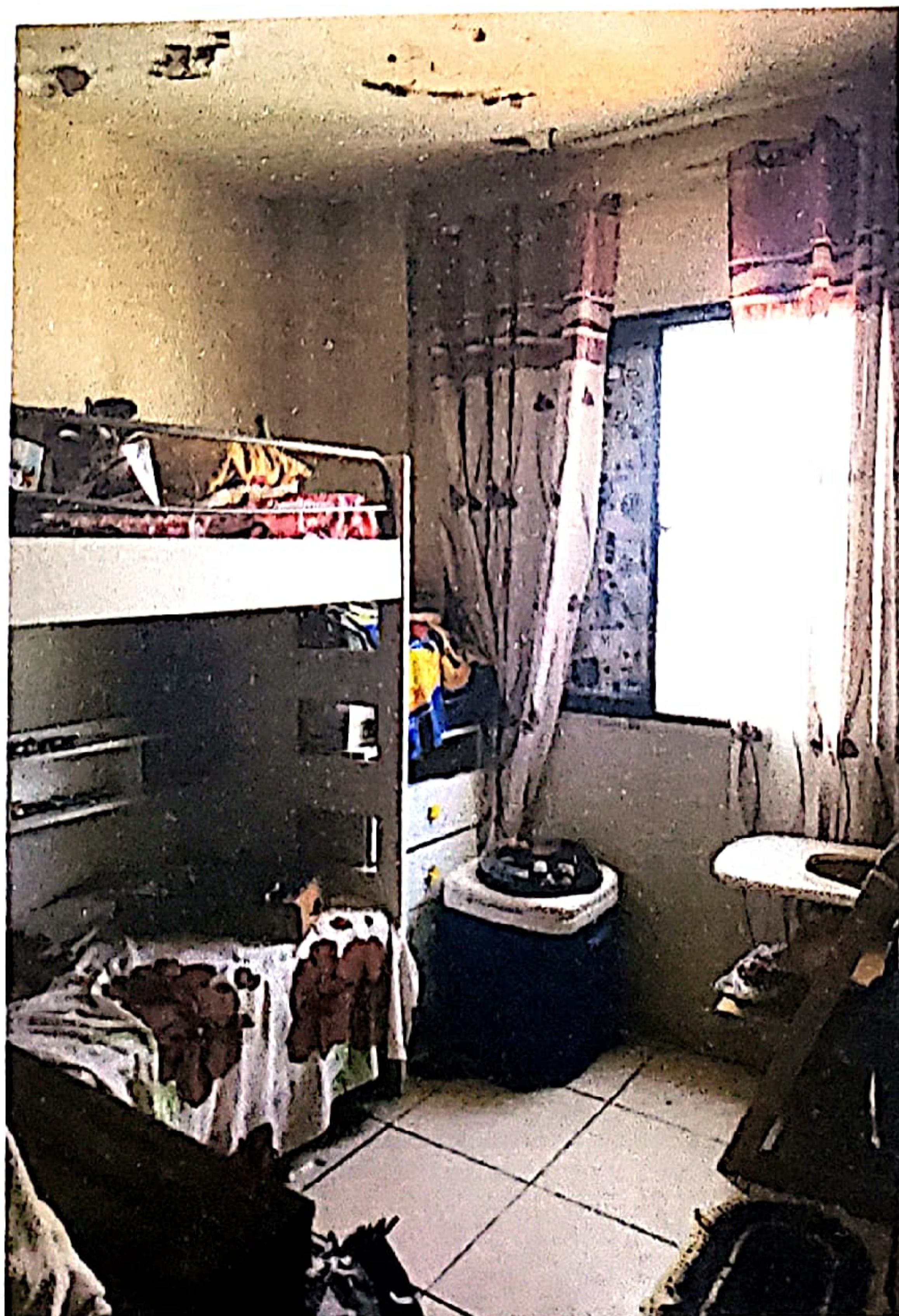
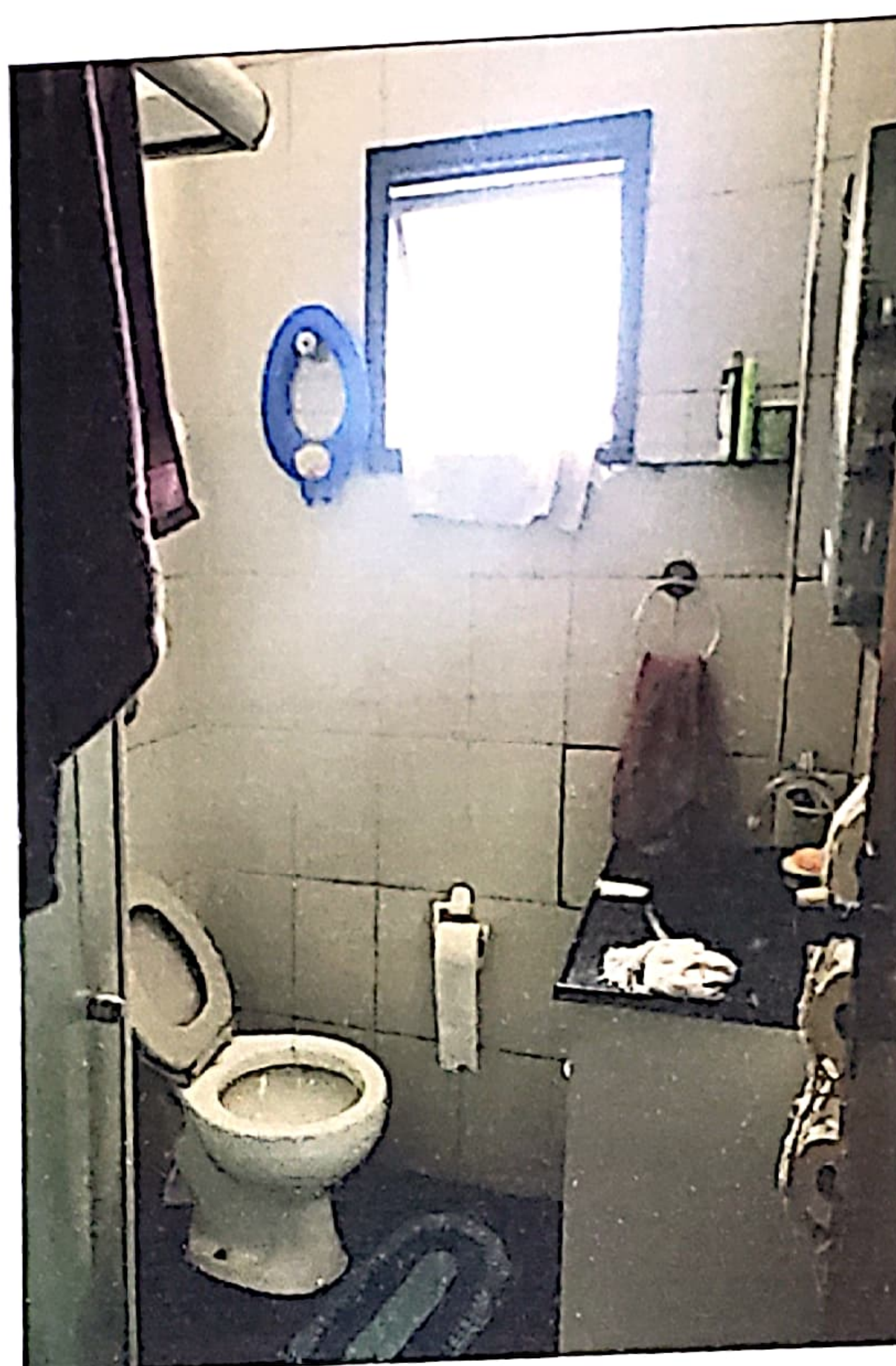


Foto 14

Vista do banheiro.



Cobertura:

Foto 15

Vista do dormitório 03.

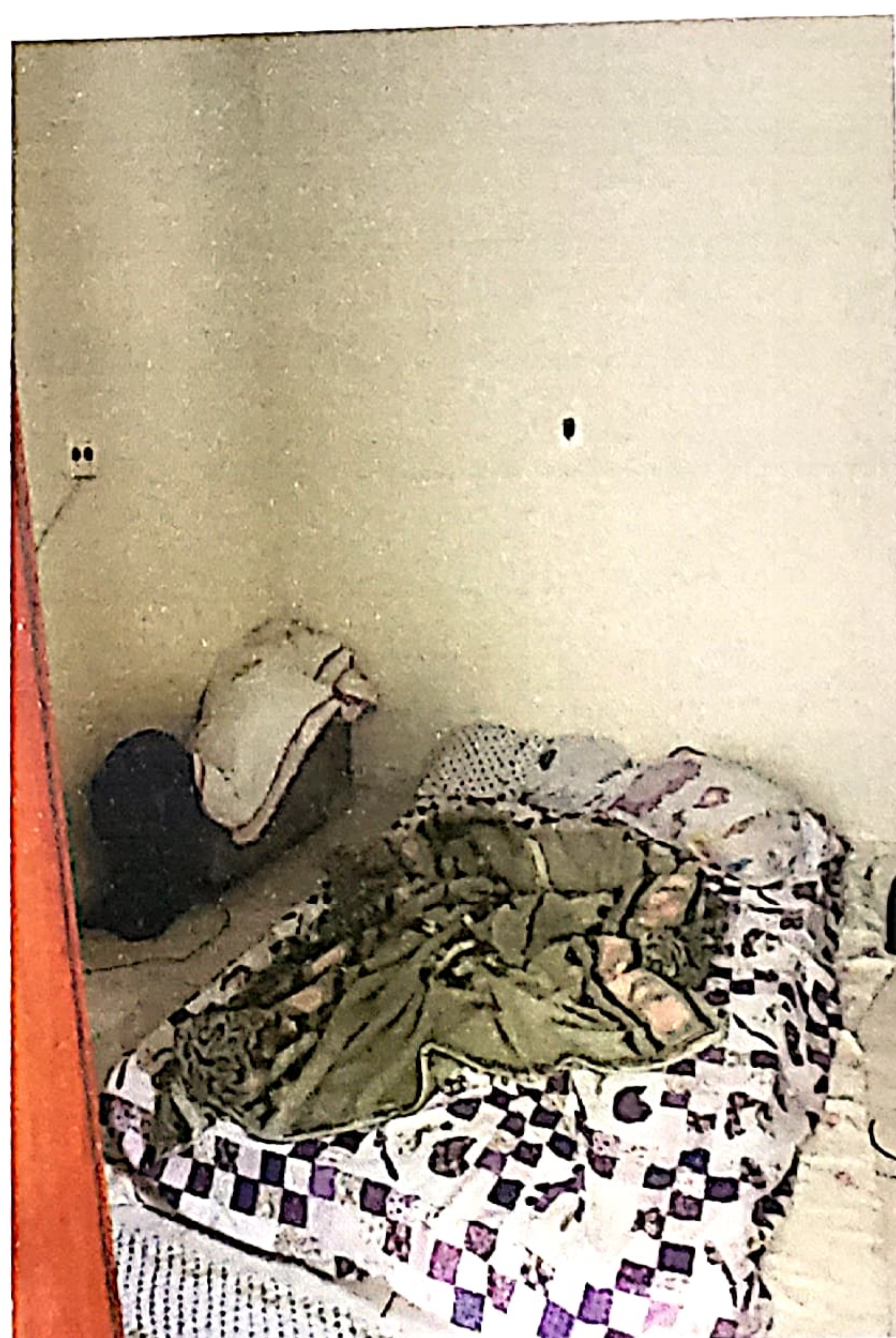


Foto 16

Vista do banheiro.



Foto 17

Vista da área externa na cobertura com quartinho de depósito a frente.

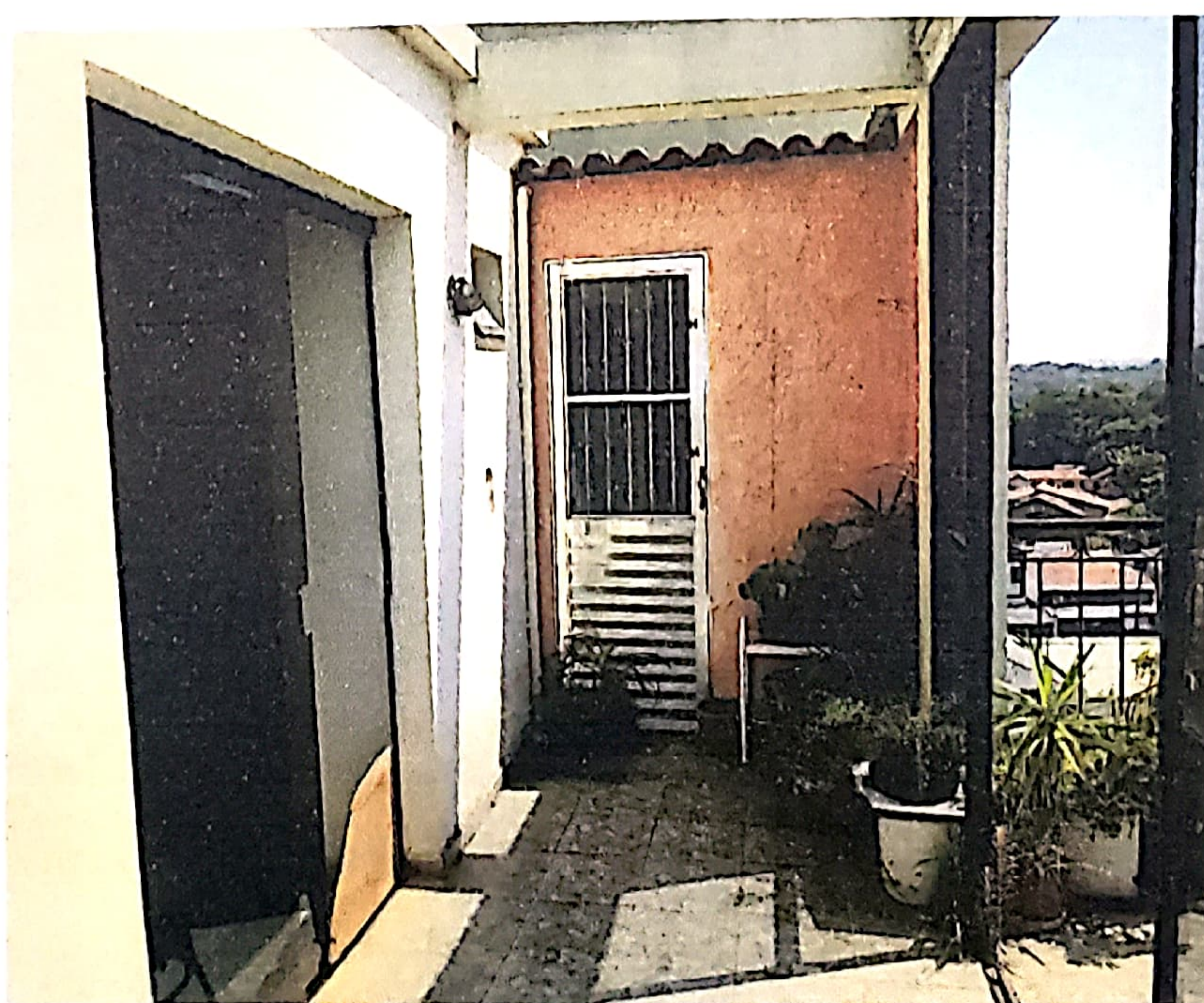


Foto 18

Vista da churrasqueira.



Foto 19

Vista da churrasqueira.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 06/2010

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Rua Ramon Bonell

número: 108

Cidade: São Paulo

complemento:-

Bairro: Chácara Klabin

Condomínio: Alpes do Ipê

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 65,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 01

Valor do Imóvel (R\$): 250.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,770 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,816$$

$$qu1 = R\$2.772,62/m^2$$

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Rua Ramon Bonell

número: 108

Cidade: São Paulo

complemento:-

Bairro: Chácara Klabin

Condomínio: Alpes do Ipê

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 65,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 01

Valor do Imóvel (R\$): 285.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,770 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,816$$

$$\text{qu2} = \text{R\$}3.160,79/\text{m}^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Rua Ramon Bonell

número: 108

Cidade: São Paulo

complemento: ap.82

Bairro: Chácara Klabin

Condomínio: Alpes do Ipê

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 131,16

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 01

Valor do Imóvel (R\$): 309.400,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.dreamcasa.com.br

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,770(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,816$$

$$qu3 = R\$1.700,53/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Elemento de Avaliação 04

Endereço: Rua Santiago Ferrer

Condomínio: -

número: 123

complemento:-

andar: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Chácara Klabin

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m2): 115,00

Padrão construção: médio superior

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 01

Valor do Imóvel (R\$): 420.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,770(1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,816$

qu4= R\$2.347,92/m2

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Rua Pedro Ferrer

Condomínio: -

número: 58

complemento:-

andar: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Chácara Klabin

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m2): 46,00

Padrão construção: médio superior

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 01

Valor do Imóvel (R\$): 290.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,770 (1,00 - 0,20)$

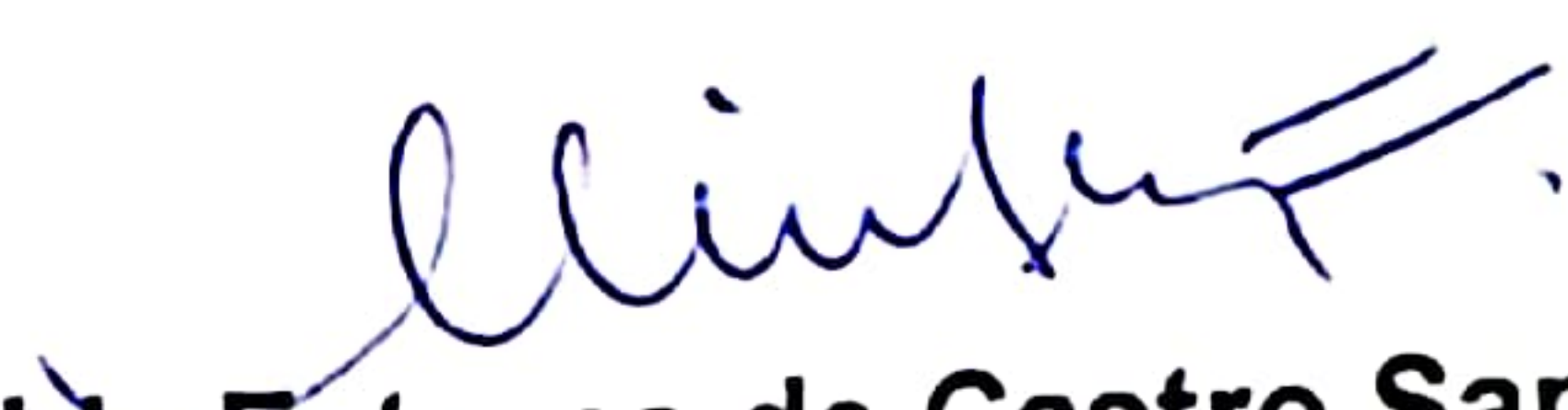
$Foc = 0,816$

qu5= R\$4.052,95/m2

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 40 folhas impressas de um só lado e esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de junho de 2020.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU: A91712-5

10) ANEXOS

10.1- Pesquisa Imobiliária

10.2- Agendamento Vistoria

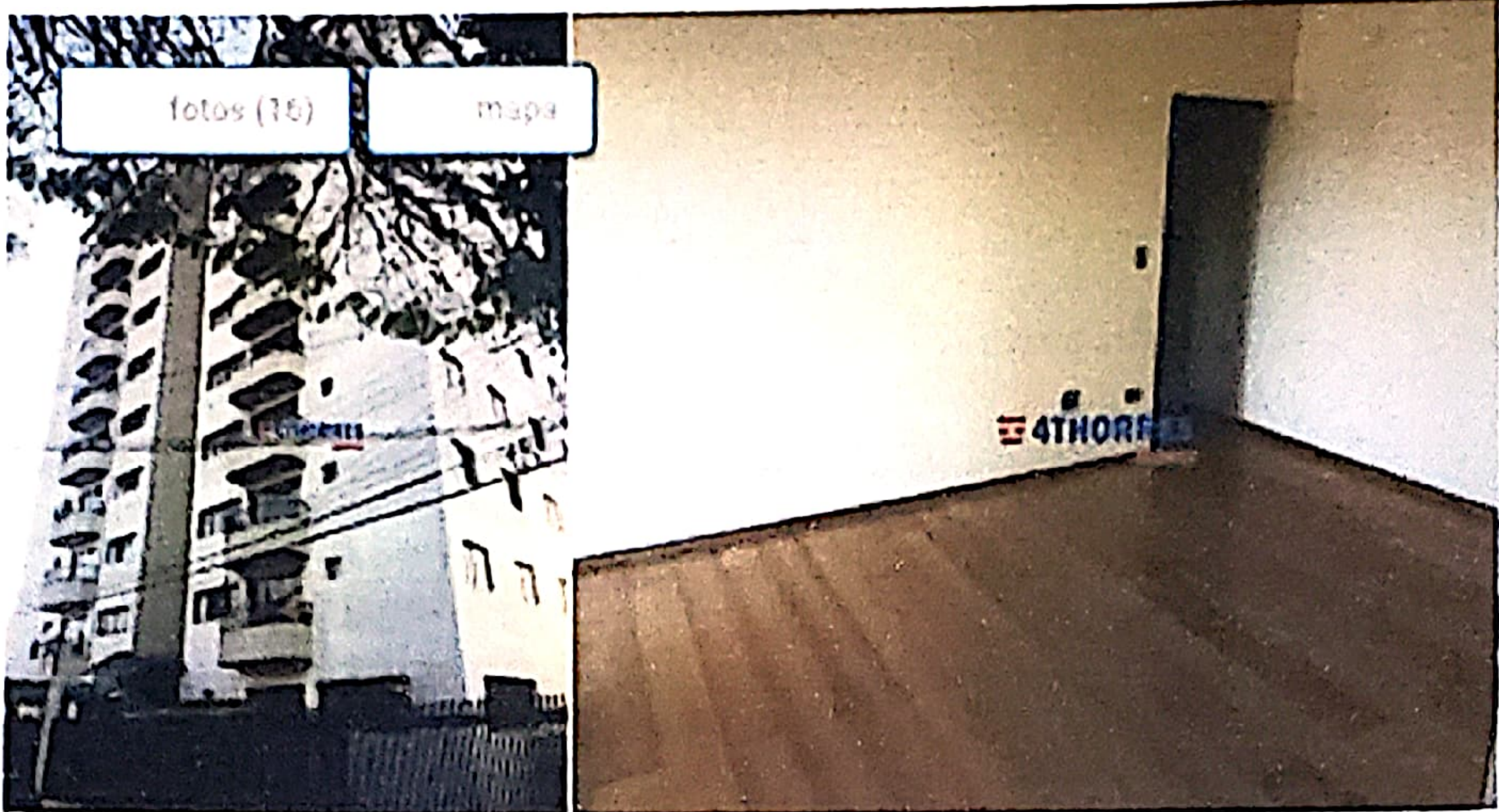
10.3- Planilha Excel

10.1- Pesquisa Imobiliária

Elemento de Avaliação 01

 [Anuncie](#) [Anunciar imóveis](#) [Central de ajuda](#) [Entrar ou cadastrar](#)

[fotos \(16\)](#) [mapa](#)



apartamento para comprar em 

Rua Ramon Bonell - Parque Ipê, São Paulo - SP 

Venda R\$ 250.000
condomínio R\$ 658
IPTU não informado

65 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Características

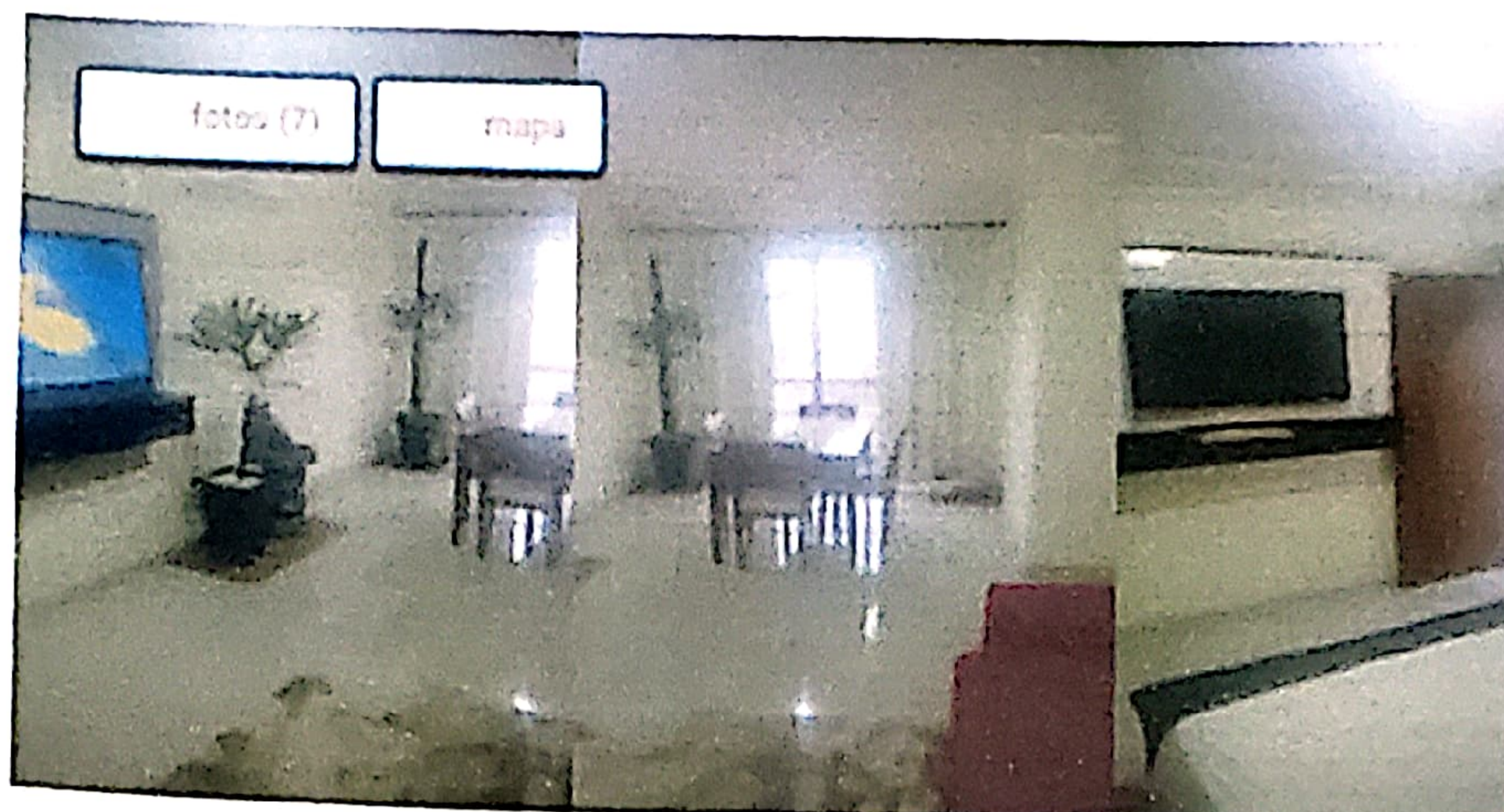
IMÓVEL

Piscina

Salão de festas

apartamento com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com armários, banheiro e sacada. o condomínio tem lazer completo. agende já uma visita -

Elemento de Avaliação 02



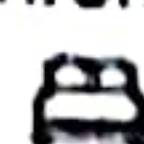
apartamento para comprar em

Rua Ramon Bonelli, 111 - Parque Ipê, São Paulo - SP

Venda R\$ 285.000

condomínio R\$ 680

IPTU não informado



65 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Elevador

Interfone

Jardim

Salão de festas

apartamento com 2 dormitórios, 1 sala, 1 sacada, 1 banheiro, cozinha, lavanderia, 1 vaga na garagem, - predio com 8 andares, sendo 4 apartamentos por andar, 20 anos de construção, com zelador, interfone, 2 elevadores sociais, salão de festas, 1 piscina adulto, possui ar...

Elemento de Avaliação 03

Apartamento tipo cobertura nº82, penhorado pela Caixa Econômica Federal.

11/08/2020

Apartamento na Rua Ramon Boneti, 108, Parque Ipe em São Paulo, por R\$ 309.400 - AP031035 - Desmatosa

Apartamento à Venda com 1 quartos, 131 m² por R\$ 309.400

Parque Ipe, São Paulo - SP

CRECIOP/SP

VENDA

R\$ 309.400

Quartos	Suites	W.C.	Vagas	m²	MT
1	1	1	1	131	131

1 Vaga na Garagem DIVISÃO INTERNA NÃO CONSTATADA RUA RAMON BONETI N. 108 Apto. 82, PARQUE IPE - CEP: 05572-000, SÃO PAULO - SÃO PAULO
FEIRÃO ONLINE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CONTINUA AQUI NA 007 SRAMOS IMÓVEIS LTDA...
ALGUNS IMÓVEIS A CAIXA PERMITE FINANCIAMENTO DE ATÉ 25% SUJEITO À APROVAÇÃO DE CRÉDITO E UTILIZAR SEU FGTS COMO ENTRADA
PARCIAL. VEJA COM NOSSA EQUIPE SE ESTE IMÓVEL PERMITE...
ATENÇÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVA. VALOR SUJEITO À ALTERAÇÃO...
007 SRAMOS IMÓVEIS É INDEBIDA CREDENCIADA PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA VENDER OS IMÓVEIS NA MODALIDADE DE VENDA
ONLINE E VENDA DIRETA ONLINE, E AINDA DISPONIBILIZA ADOGAÇÃO PARA AUXILIAR E VERIFICAR TODA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL...
TEMOS ACESSORIA PARA QUEM DESEJA APRESENTAR IMÓVEIS EM 1ª ou 2ª LEILÃO. DISPONIBILIZAMOS DEPARTAMENTO JURÍDICO PRÓPRIO E
ESPECIALIZADO NA RESOLUÇÃO DO IMÓVEL NO MENOR TEMPO POSSÍVEL...
TIRE SUAS DUVIDAS COM NOSSA EQUIPE! (11) 3322-7188 | 3406-3960. TODAS AS IMÓVEIS SÃO EM 1ª MÃO. VEM NOSSA ADE.

Elemento de Avaliação 04



Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar



apartamento para comprar em

Rua Santiago Ferrer - Parque Ipe, São Paulo - SP

Venda R\$ 420.000

condomínio R\$ 600

IPTU não informado



115 m² 2 quartos 2 vagas 3 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de lazer

Armário embutido

Armário na cozinha

+ 2

BUTANTÁ - Deslumbrante Duplex- 115 metros- OPORTUNIDADE - Piso inferior: sala para 2 ambientes com pisos em madeira com sacada, cozinha com móveis de 1ª linha com sacada, lavanderia churrasqueira e armários, 1 banheiro. Piso superior: 2 suítes, sendo 1 com sacada...

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-embutido-parque-ipe-115m2-4-3451564307?_a=1

Elemento de Avaliação 05

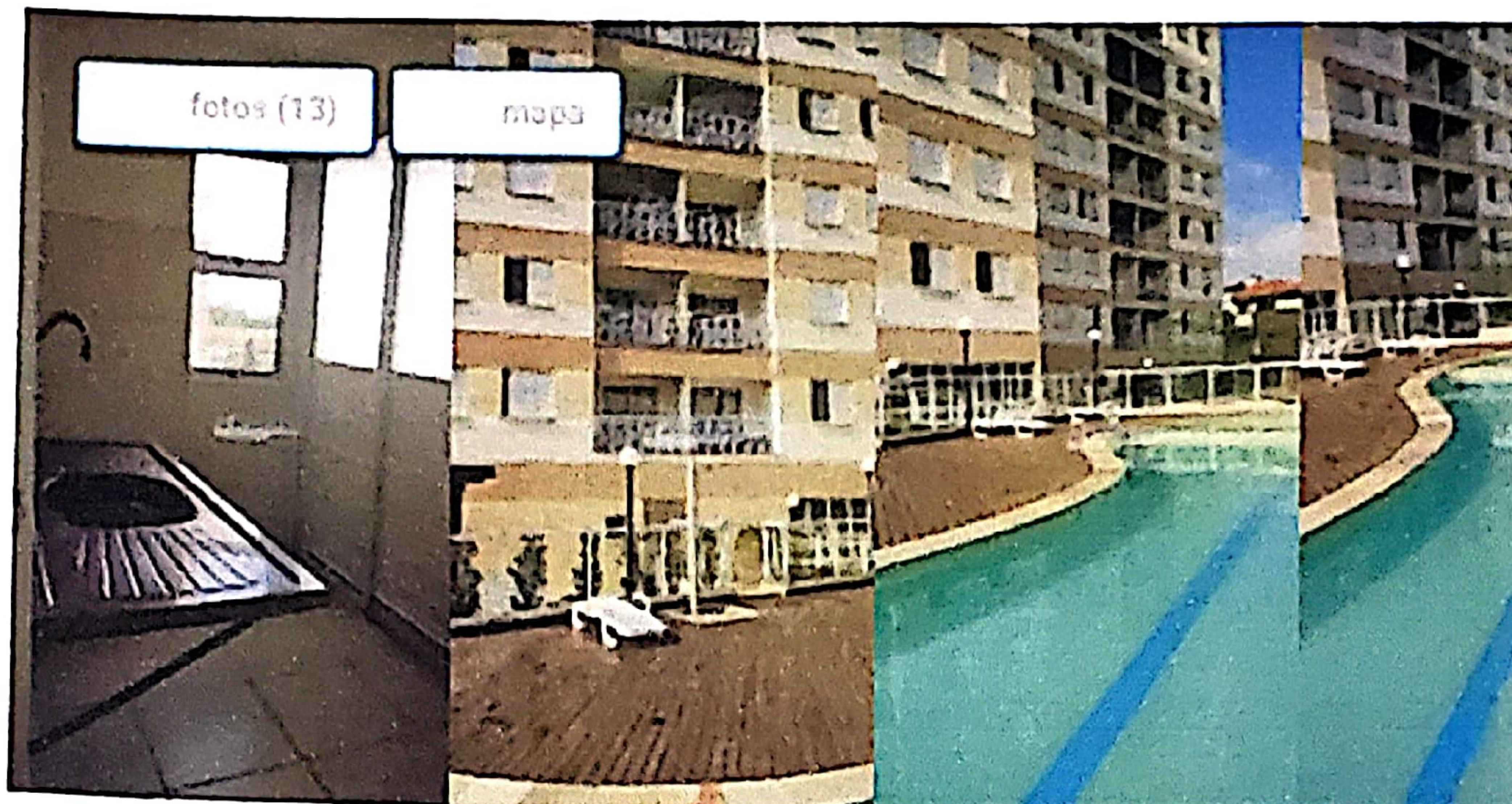


Anuncie

Anunciar imóveis

Central de ajuda

Entrar ou cadastrar



apartamento para comprar em

Rua Pedro Ferrer - Parque Ipê, São Paulo - SP



Venda R\$ 290.000

condomínio R\$ 410

IPTU R\$ 70



46 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Interfone

TV a cabo

Apartamento Zona Oeste Butantã de 45,89m². Completamente novo e no contrapiso, NUNCA HABITADO! 2 Dormitórios; Sala; Cozinha; Banheiro; 1 Vaga de garagem. Condomínio com lazer completo! Venha conhecer. -

Favoritar

[Outras ofertas desse anunciante \(1.342\)](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-parque-ipê-zona-oeste-são-paulo-sp-46m2-id-23427454827/> 1/4

10.2- Agendamento Vistoria

agendamento da vistoria pericial

Yahoo/EnviaDocs



Cinthia Esteves <cinthia.esteves@yahoo.com.br>
Para: fabiojogo@fjogo.com.br
Cc: atendimento@silviaferreiraadv.com.br

ter, 10 de mar, às 14:01

Boa tarde,
Meu nome é Cinthia Esteves e sou a perita no processo:

4º Cível Pinheiros
0025025-80.2003.8.26.0011
Cond. Alpes do Ipê x Wilson Barbosa Neves

A vistoria no imóvel objeto da ação está agendada para **12 de março de 2020 (quinta-feira) às 14h**.
O acesso à unidade avalianda nº84 deverá estar providenciado.
Peço a confirmação do recebimento do *email*.
Obrigada,
arq.Cinthia Esteves

↩ ↪ ➡ ...

10.3- Tabela de Homogeneização dos Elementos Comparativos e Cálculo do Valor Unitário.

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)
Avaliando 131,16					1,926			
1	250.000,00	65,00	0,9	3.461,54	1,926	1,00	0,00	3.461,54
2	285.000,00	65,00	0,9	3.946,15	1,926	1,00	0,00	3.946,15
3	309.400,00	131,16	0,9	2.123,06	1,926	1,00	0,00	2.123,06
4	420.000,00	115,00	0,9	3.286,96	2,160	0,89	-284,87	3.002,09
5	290.000,00	46,00	0,9	5.673,91	2,160	0,89	-491,74	5.182,17
média					3.698,32			
desvio padrão					1.291,43			
CV					34,9%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resul- tante	Valor unitário homoge- neizado (R\$/m²)		Amostra Saneada
Coef.	Foc	Varia- ção 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)				
0,613							
0,816	0,75	-688,91	2.772,62	0,80	2.772,62	1	2.772,62
0,816	0,75	-785,36	3.160,79	0,80	3.160,79	1	3.160,79
0,816	0,75	-422,53	1.700,53	0,80	1.700,53	1	1.700,53
0,816	0,75	-654,17	2.632,79	0,71	2.347,92	1	2.347,92
0,816	0,75	-1129,22	4.544,69	0,71	4.052,95	0	-
					2.806,96		
					882,30		
					31,4%		

lim.inferior:-30%	RS 1.964,87
lim.inferior:+30%	RS 3.649,05
Média Saneada	RS 2.495,47
lim.inferior:-30%	RS 1.746,83
lim.inferior:+30%	RS 3.244,10
desvio padrão s	1.240,47
n	4
int. confiança e	1.015,79
lim.mínimo	RS 1.479,68
lim.máximo	RS 3.511,25
coef.de variação	49,7%
coef.Student t	1,638



512

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
Rua Jericó s/n, Sala C, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)
3815-1014, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 10 de agosto de 2020, faço estes autos conclusos ao MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a).
Vanessa Bannitz Baccala da Rocha. Eu, _____, Cíntia Aline Marçalo de Tolosa, escr.

Processo Físico nº: 0025025-80.2003.8.26.0011
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Alpes do Ipê
Requerido: Wilson Barbosa Neves

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vanessa Bannitz Baccala da Rocha

Vistos.

Ciência às partes da devolução dos autos em cartório.
Fl. 470: Expeça-se guia de levantamento do depósito de fl. 465 em favor do
perito.
Manifestem-se as partes acerca do laudo pericial de fls. 572/511.
Intimem-se.

São Paulo, 10 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**