

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 8ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1012640-22.2017.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN em face de RAQUEL ARANHA RIBEIRO DE OLIVEIRA E S/M, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de R\$ 340.000,00 (TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS) para o imóvel situado na Avenida Sargento Geraldo Santana, nº 1.100, Apto. nº 42 - 4º andar do Edifício Minesota (Bloco 27), Condomínio Portal do Brooklin, Jardim Taquaral, 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo - SP.

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 03 de setembro 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 - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** em face de **RAQUEL ARANHA RIBEIRO DE OLIVEIRA E S/M**, processo nº **1012640-22.2017.8.26.0002**, em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida sargento Geraldo Santana nº 1.100, apto nº 42, Edifício Minesota (Bloco 27), Condomínio Portal do Brooklin, Jardim Taquaral, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fl. 294, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1 DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Interlagos, Washington Luiz e Nossa senhora de Sabará.

II.1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Sargento Geraldo Santana nº 1.100, 4º andar - apto. 42, Edifício Minesota (Bloco 27), Condomínio Portal do Brooklin, Jardim Taquaral, 22º Subdistrito - Santo Amaro - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Teixeira de Abreu, Rua Prof. Guilherme Belfort Sabino, Rua prof. Djalma Bento, Rua Huitaca, Rua Vito Bovino, Rua Antonio Furlan Filho, Rua Seis, Rua Gal. Antonio Tavares Motta, Rua Brazil Ferreira Martins e a referida Avenida Sargento Geraldo Santana.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração dos mapas que seguem demonstra a localização do Edifício Minnesota, onde se encontra o imóvel avaliando.



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 Av. Sargento Geraldo Santana nº 1.100, Edifício Minesota (Bloco 27), Condomínio Portal do Brooklin, Jardim Taquaral, 22º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 090

QUADRA: 423

ZONA: SA - ZM

ÍNDICE FISCAL: 1.054,00/2015

Av. Sargento Geraldo Santana nº 1.100

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 090.423.0742-0

Apartamento 42 - Edifício Minesota (Bloco 27)

MATRÍCULA: 169.587

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 090.423.0742-0

Local do Imóvel:

AV SARGENTO GERALDO SANTANA, 1100 - AP 42
INTERLAGOS ED MINESOTA CEP 04674-901
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV SARGENTO GERALDO SANTANA, 1100 - AP 42
INTERLAGOS ED MINESOTA CEP 04674-901

Contribuinte(s):

CPF 149.583.458-17 RAQUEL ARANHA RIBEIRO DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	40.430	Testada (m):	330,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0010
Área total (m²):	40.430		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	144	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	8.122	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.348,00
- da construção:	1.663,00

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

- da área incorporada:	49.329,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	143.684,00
Base de cálculo do IPTU:	193.013,00

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 04/11/2021, 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 avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 14,0 (quatorze) Km, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Minnesota é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificado, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Sargento Geraldo Santana e dos logradouros adjacentes.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5 ZONEAMENTO

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

II.2 DO IMÓVEL:

II.2.1 TERRENO

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** possui formato irregular e topografia com forte aclive, 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 a área total de **40.430,00m²**, tendo uma frente projetada para a via pública de **330,30m**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento nº 42 do **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN**, EDIFÍCIO MINESOTA (Bloco 27) possui uma fração ideal de 0,0010% no terreno ocupado pelo referido condomínio.

II.2.2 BENFEITORIAS

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN**, composto por 27 (vinte e sete) torres erigidas em concreto armado com recuo frontal.

O **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, poço de elevadores, hall de entrada, 01 (um) salão de festas, 02 (duas) piscinas adultas sendo uma aquecida, 07 (sete) piscinas infantis sendo uma aquecida, 02 (duas) quadras poliesportivas, 01 (uma) sauna, 06 (seis) playgrounds, 02 (duas) academias de ginástica terceira idade, 01 (um) campo de grama sintética, 02 (dois) bicicletário, 01 (um) mercadinho autoatendimento, pista de caminhada, administração e 02 (duas) portarias.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores e garagem de carros para os condôminos.

O CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN, 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”.*

II.2.2.1 DO EDIFÍCIO

O EDIFÍCIO MINESOTA (BLOCO 27) compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 08 (oito) andares superiores e ático, os quais estão servidos por 01 (um) elevador.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No subsolo do edifício, encontram-se os bicicletário e as vagas de garagem para os condôminos.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, salão de festas, playgrounds, piscinas, academias, quadras, campo sintético, mercadinho, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e portarias.

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

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

As portarias do **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** estão situadas recuadas em relação aos alinhamentos públicos, com sanitário, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.2 DA UNIDADE AVALIANDA

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento nº 42, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO MINESOTA (BLOCO 27), encerra a área total construída de 143,40351m², sendo 67,10m² de área útil e mais 43,56484m² de área comum.

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

O Apartamento nº 42, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO MINESOTA (BLOCO 27) possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada para guarda de veículo de passeio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel em estudo (Apto. nº 42 - **EDIFÍCIO MINESOTA (BLOCO 27)** compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (um) banheiro de serviço.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3. - Apartamento Padrão - MÉDIO C/ ELEVADOR, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA AVENIDA SARGENTO GERALDO SANTANA ONDE
SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA AVENIDA SARGENTO GERALDO SANTANA
TOMADA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DA RUA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO
PORTAL DO BROOKLIN.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DA RUA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO
TOMADA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA PORTARIA PARA PEDESTRES
DA RUA HUITACA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA ADMINISTRAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DO MERCADINHO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DO CAMPO DE GRAMA SINTÉTICA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DE UMA DAS QUADRAS POLIESPORTIVAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DA PISCINA DE ADULTOS AQUECIDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DA OUTRA PISCINA DE ADULTOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



VISTA DE UMA DAS PISCINAS INFANTIS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DA SAUNA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 15



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DO BANHEIRO FEMININO QUE SERVE AO
SALÃO DE FESTAS E A SAUNA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 17



VISTA DO BANHEIRO MASCULINO QUE SERVE AO
SALÃO DE FESTAS E A SAUNA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 18



VISTA DA COZINHA QUE SERVE
AO SALÃO DE FESTAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 19



VISTA DE UM DOS PLAYGROUNDS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 20



VISTA DE UMA DAS ACADEMIAS DA
TERCEIRA IDADE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 21



VISTA DA ENTRADA DE UM DOS
BICICLETÁRIOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 22



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO MINNESOTA ONDE
SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 23



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO MINNESOTA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 24



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO MINESOTA
E AOS FUNDOS SEU ELEVADOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 25



VISTA DO ELEVADOR NO QUARTO ANDAR
DO EDIFÍCIO MINESOTA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 26



VISTA DA PORTA DE ENTRADA
APARTAMENTO 42.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 27



VISTA DO ELEVADOR NO SUBSOLO
AOS FUNDOS O BICICLETÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 28



VISTA DA GARAGEM NO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 29



VISTA DA SALA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 30



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 31

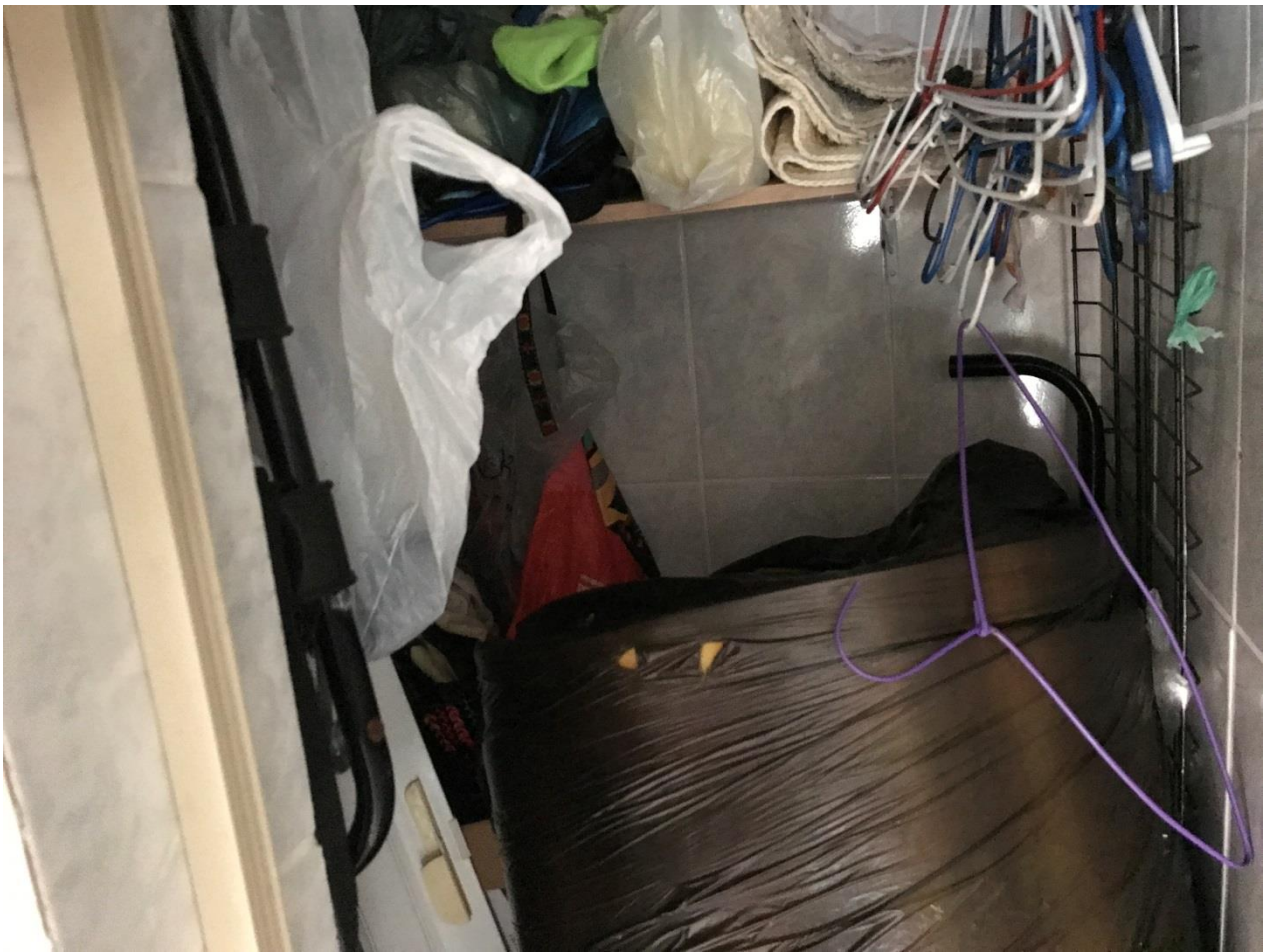


VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 32



VISTA DO BANHEIRO DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 33



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 34



VISTA DO DORMITÓRIO 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 35



VISTA DO DORMITÓRIO 02.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 36



VISTA DO DORMITÓRIO 03.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Para a avaliação dos apartamentos em questão, este signatário adotará a Norma ABNT NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m²”:

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 06 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Para os imóveis avaliandos, considerou-se a idade de 39 (trinta e nove) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Entre Regular e Reparos Simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o 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:

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

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 67,10\text{m}^2 \text{ (área útil)} + 10,00\text{m}^2/2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 4.660,95/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (67,10\text{m}^2 + 10,00\text{m}^2/2) \times \text{R\$ } 4.660,95/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 336.054,50$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL AP162}} = \text{R\$ } 340.000,00$$

(trezentos e quarenta mil reais)

VÁLIDO PARA AGOSTO/2021

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a R\$ 4.660,95/m² (quatro mil, seiscentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado apresentada a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1012640-22.2017.8.26.0002 DATA : 10/08/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA 0,8
OBSERVAÇÃO :
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 27 APT. 42 - 4º ANDAR

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.054,00
☒ Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.292,10	4.292,10	1,0000
☒ 2	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.828,61	4.828,61	1,0000
☒ 3	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.627,42	4.627,42	1,0000
☒ 4	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.828,61	4.828,61	1,0000
☒ 5	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.828,61	4.828,61	1,0000
☒ 6	AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA ,1100	4.560,36	4.560,36	1,0000

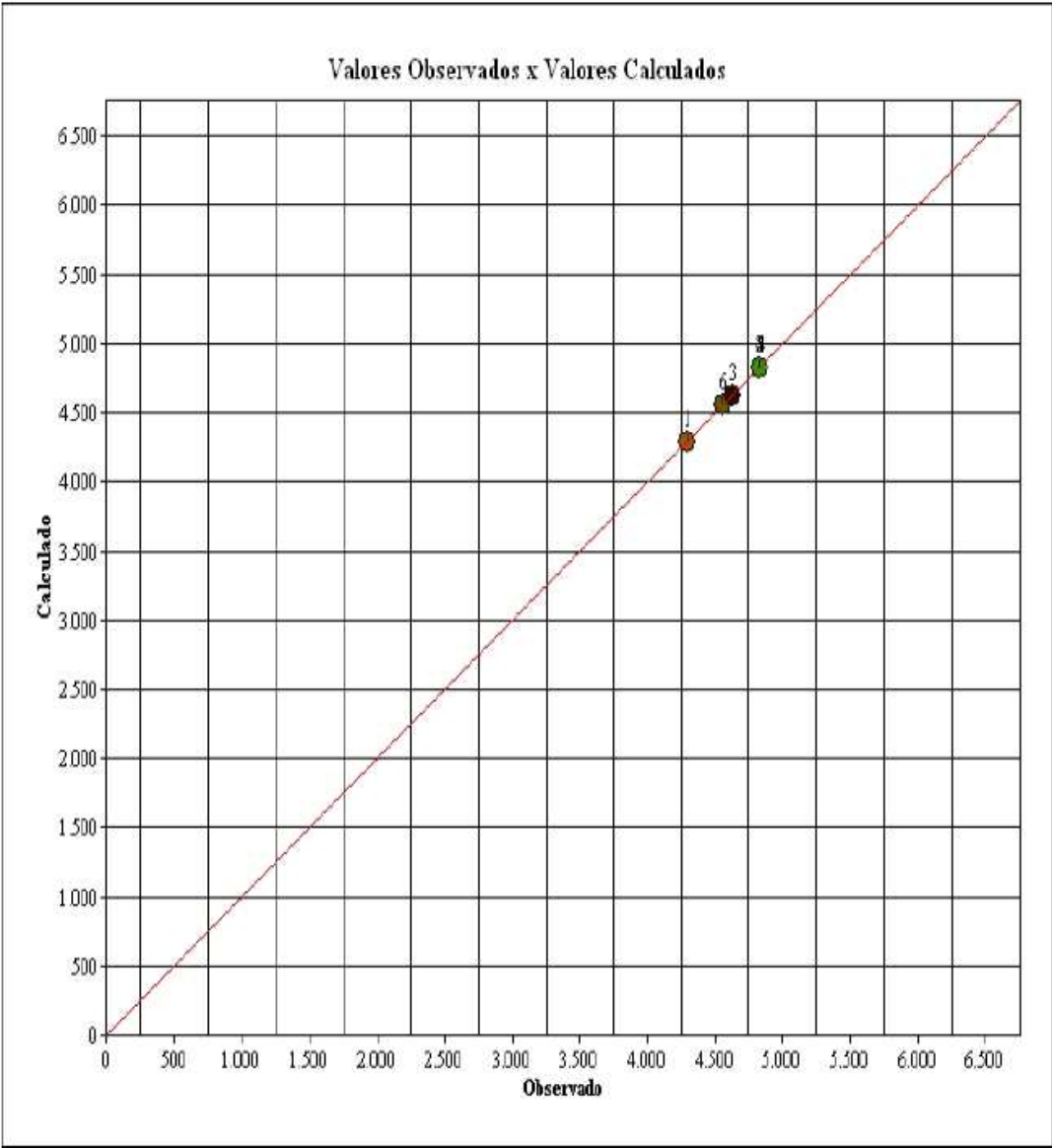
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.292,10	4.292,10
2	4.828,61	4.828,61
3	4.627,42	4.627,42
4	4.828,61	4.828,61
5	4.828,61	4.828,61
6	4.560,36	4.560,36

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV. SARGENTO GERALDO SANT'ANA 1100 APTO. 42 - 4º AND. JD. TAQUARAL Data : 10/08/2021
Cliente : COND. PORTAL DO BROOKLIN
Área terreno m² : 40.430,00 Edificação m² : 67,10 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.660,95
Desvio Padrão : 215,23
- 30% : 3.262,67
+ 30% : 6.059,24

Coefficiente de Variação : 4,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.660,95
Desvio Padrão : 215,23
- 30% : 3.262,67
+ 30% : 6.059,24

Coefficiente de Variação : 4,6200

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\$): 4.660,95

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.660,95000

VALOR TOTAL (R\$) : 312.749,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.531,26
INTERVALO MÁXIMO : 4.790,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.531,26
INTERVALO MÁXIMO : 4.790,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 : 10/08/2021
SETOR : 090 QUADRA : 423 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA NÚMERO : 1100
COMP.: APTO. 11 - BL 26 BAIRRO : JD. TAQUARAL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04674-901 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: 40.430,00 TESTADA - (cf) m: 3.330,30 PROF. EQUIV. (Pe): 12,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 72,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 9 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 6 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL
CONTATO : ADMINISTRAÇÃO TELEFONE : (11)-55248924
OBSERVAÇÃO :
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.292,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.292,10
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

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 : 10/08/2021
SETOR : 090 QUADRA : 423 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA NÚMERO : 1100
COMP. : APTO. 22 - BL 24 BAIRRO : JD. TAQUARAL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04674-901 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: 40.430,00 TESTADA - (cf) m: 3.330,30 PROF. EQUIV. (Pe): 12,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 72,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 9 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 6 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL
CONTATO : CORRETOR FÁBIO RAMALHO TELEFONE : (11)-982855353
OBSERVAÇÃO :
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.828,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.828,61
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

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 : 10/08/2021
SETOR : 090 QUADRA : 423 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA NÚMERO : 1100
COMP.: APTO. 03 - BL 13 BAIRRO : JD. TAQUARAL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04674-901 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: 40.430,00 TESTADA - (cf) m: 3.330,30 PROF. EQUIV. (Pe): 12,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 72,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 9 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 6 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL
CONTATO : CORRETOR FÁBIO RAMALHO TELEFONE : (11)-982855353
OBSERVAÇÃO :
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.627,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.627,42
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		

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 : 10/08/2021			
SETOR : 090	QUADRA : 423	ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA		NÚMERO : 1100			
COMP.: APTO. 63 - BL 21	BAIRRO : JD. TAQUARAL	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 04674-901	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:	40.430,00	TESTADA - (cf) m :	3.330,30		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	12,14		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,10	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	72,10		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 1	PLAYGROUND : 6	SUPERIORES : 8	PISCINA : 9		
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1		
		SUB-SOLOS : 1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	INFORMAÇÃO NO LOCAL				
CONTATO :	CORRETOR FÁBIO RAMALHO	TELEFONE : (11)-982855353			
OBSERVAÇÃO :					
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26					
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.828,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.828,61
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		

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 : 10/08/2021
SETOR : 090 QUADRA : 423 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA NÚMERO : 1100
COMP.: APTO. 24 - BL 26 BAIRRO : JD. TAQUARAL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04674-901 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: 40.430,00 TESTADA - (cf) m: 3.330,30 PROF. EQUIV. (Pe): 12,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 72,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 9 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 6 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL
CONTATO : CORRETOR FÁBIO RAMALHO TELEFONE : (11)-982855353
OBSERVAÇÃO :
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 : 4.828,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.828,61
		VARIAÇÃO : 1,0000

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 : 10/08/2021			
SETOR : 090	QUADRA : 423	ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO GERALDO SANT'ANA		NÚMERO : 1100			
COMP. : APTO. 34 - BL 21	BAIRRO : JD. TAQUARAL	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 04674-901	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:	40.430,00	TESTADA - (cf) m:	3.330,30		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	12,14		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,10	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	72,10		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0		
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	6		
SUPERIORES :	8	APTO/ANDAR :	4		
PISCINA :	9	SALÃO DE FESTAS :	1		
SUB-SOLOS :	1				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	INFORMAÇÃO NO LOCAL				
CONTATO :	CORRETOR FÁBIO RAMALHO	TELEFONE : (11)-982855353			
OBSERVAÇÃO :					
COND. PORTAL DO BROOKLIN - BLOCO 26					
Au = 67,10m² + 10/2 (1VG) = 72,10m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.560,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.560,36
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		

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 Avenida Sargento Geraldo Santana nº 1.100, Apto. nº 42 - 4º andar do Edifício Minnesota (Bloco 27), Condomínio Portal do Brooklin, Jardim Taquaral, 22º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** em face de **RAQUEL ARANHA RIBEIRO DE OLIVEIRA E S/M**, processo nº **1012640-22.2017.8.26.0002**, em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

$V_{\text{Apto 42}} = \text{R\$ } 340.000,00$

(trezentos e quarenta mil reais)

VÁLIDO PARA AGOSTO/2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. RESPOSTA AOS QUESITOS DO ASSISTENTE TÉCNICO DA CEF - José Carlos Gaspar (FLS. 302):-

a) Informe o Sr. Perito se a metodologia utilizada para apuração do valor do imóvel está de acordo com o que preconiza a norma brasileira de Avaliação de Bens - Parte2: Imóveis Urbanos, NBR ABNT 14.653-2;endo em vista a atual situação excepcional de mercado, qual o valor do imóvel?

Resposta: Sim.

b) Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, informe o Sr. Perito se o método utilizado para avaliação do bem, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme prefere a já citada norma brasileira;

Resposta: Sim.

c) Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, informe o Sr. Perito os graus de precisão e fundamentação alcançados pelo trabalho técnico realizado;

Resposta: Precisão III e Fundamentação II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

d) *Informe o Sr. Perito se a pesquisa de dados, realizada para embasar o trabalho avaliatório, compreende imóveis suficientemente assemelhados em termos de suas características físicas, econômicas e de localização;*

Resposta: Sim.

e) *Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, informe o Sr. Perito se foram considerados no trabalho os efeitos de variáveis relevantes na composição do valor de mercado de imóveis, tais como: área privativa, padrão de acabamento, disponibilidade de vaga de garagem, estado de conservação, andar da unidade e disponibilidade de equipamentos no empreendimento;*

Resposta: Favor reportar-se ao item III.1 do Laudo.

f) *Considerada a expertise do Sr. Perito, aliada ao domínio do comportamento do mercado imobiliário local, pode afirmar que o valor médio de venda dos imóveis desta região tem apresentado evolução significativa nos últimos 5 anos?*

Resposta: A pesquisa de mercado refletiu a realidade mercadológica da região.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 69 (sessenta e nove) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 03 de setembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772.