

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0006645-08.2018.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 1724/2015

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
Condomínio em Edifício, requerida por CONDOMÍNIO
PARADISE GARDEN RESIDENCE, contra TULIO VINICIUS
VERTULLO e outro (s), 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\$ 525.000,00**
(QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS) - Data Base:
Maio de 2021, para o imóvel situado na Rua Sampaio Viana,
nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence,
9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-
001.

Termos em que, pede 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

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo** é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Condomínio em Edifício**, requerida por **CONDOMÍNIO PARADISE GARDEN RESIDENCE**, contra **TULIO VINICIUS VERTULLO e outro (s)**, processo nº 0006645-08.2018.8.26.0100 (1724/2015), em curso perante a **43ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP**, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001.

Deferida a Prova Pericial, às fls. 212/214, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou 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 é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Paulista e Vinte e Três de Maio.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, situa-se na Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001, no quarteirão formado pelas vias: Rua Mário Amaral, Rua Abílio Soares, Rua Carlos Steinen e a respectiva Rua Sampaio Viana.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Edifício Paradise Garden Residence, onde se encontra o imóvel:

- Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001 possui a seguinte situação:

SETOR: **036**

QUADRA: **038**

ÍNDICE: **5.622,00/2014**

ZONA: **ZM**

CONTRIBUINTE: **036.038.0276-4**

Apartamento 14 - Edifício Paradise Garden Residence

MATRÍCULA: **86.792**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Título Aquisitivo: R.07/54.945, em 05.03.1996; R.08/54.945, em

09.05.1996 (aquisições) e R.28/54.945, em 19.07.2000

(especificação), todos deste Registro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[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	[]
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 fica posicionado na zona sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 3,0 (três) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE** está servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Paulista e Brigadeiro Luiz Antônio, além de estação do metrô (linha verde e azul).

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Sampaio Viana e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

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

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZM - Zona Mista”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SAMPAIO VIANA,425 SQL: 036.038.0276-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_coligados/ctlu/index.php?pe=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cid/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (nf)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

29/04/2021 13:08:58

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SRC.aspx

Página 1 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SAMPAIO VIANA,425		SQL: 036.038.0276-4
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016		
Zona	Nota	
ZM	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>	

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

29/04/2021 13:08:58

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 2 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SAMPAIO VIANA,425 SQL: 036.038.0276-4

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
 (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade e deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
 (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

29/04/2021 13:08:58

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Página 3 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE** 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 terreno possui a área total de 3.023,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 53,60m. O lote está na esquina da Rua Sampaio Viana com a Rua Mário Amaral.

O Apartamento 14 do Edifício Paradise Garden Residence, possui a fração ideal de 0,5105% na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

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 **EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Sampaio Viana.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE** é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, lazer, jardins, garagem, copa, lavanderia, administração e portaria para os condôminos.

O lazer do condomínio é completo, destacando piscina aquecida, sauna, salão de festas, sala de estar com TV, sala de ginástica e jardim de inverno.

O condomínio presta serviços de hotelaria, sendo administrado pela rede Transamérica.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE, 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 indissolúvelmente 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 EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE compreende em 3 (três) subsolos, 1 (um) andar térreo, intermediários, 25 (vinte e cinco) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de estacionamento, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, reservatórios de água, depósitos e rampa de acesso de veículos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada (social e serviço), áreas comuns, jardins, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, depósitos, copa, administração e recepção.

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

A interligação entre os pavimentos é feita por 4 (quatro) elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro e portas do tipo corta fogo.

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

A recepção do Condomínio Edifício Paradise Garden Residence está localizada no saguão do prédio com banheiro para funcionários, monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 14, EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE

MATRÍCULA: 86.792 - 1º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o Apartamento 14, localizado no 1º pavimento do EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE, possui a área privativa de 59,360 m², área comum de 70,202 m², incluindo o direito de uso indeterminado de 2 (duas) vagas de garagem, encerrando a área total de 129,562 m².

Na vistoria verificou-se que o imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento Padrão SUPERIOR”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com bom estado de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 14, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE, compreende:

1 (uma) sala

Sacada

1 (uma) copa

1 (um) banheiro

2 (dois) dormitórios, sendo uma suíte

Na vistoria, verificaram-se as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA:

PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	De alumínio anodizado, com vidros tipo balcão
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COPA/LAVANDERIA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com fórmica até o teto
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	De alumínio anodizado, com vidros
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO:

PISO	Revestido com mármore
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	Nihil
PORTA	De madeira pintada

SACADA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com pastilhas cerâmicas até o teto
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	Nihil
PORTA	De alumínio anodizado, com vidros tipo balcão

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO I (suíte):

PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	De alumínio anodizado, com vidros
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO (suíte):

PISO	Revestido com mármore
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	Nihil
PORTA	De madeira pintada

DORMITÓRIO II:

PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto com forro em gesso pintado
JANELA	De alumínio anodizado, com vidros
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Sampaio Viana, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Paradise Garden Residence, vistas da fachada do prédio e os aspectos gerais do imóvel:

FOTO N° 1:



VISTA DA RUA SAMPAIO VIANA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 2:



**VISTA DA RUA MÁRIO AMARAL, NO TRECHO ONDE
ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADISE
GARDEN RESIDENCE, DE QUEM OLHA DA RUA
SAMPAIO VIANA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 3:



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO PARADISE
GARDEN RESIDENCE, DE QUEM OLHA DA RUA
SAMPAIO VIANA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 4:



**VISTA DA ÁREA DE MANOBRA DO EDIFÍCIO
PARADISE GARDEN RESIDENCE, DE QUEM OLHA DA
RUA MÁRIO AMARAL.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 5: Vista da recepção do Edifício Paradise Garden Residence, no piso térreo.



FOTO nº 6: Vista do hall de elevadores no piso térreo do Edifício Paradise Garden Residence, observando a área de manobra de veículos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 7:



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO
14, NO 1º ANDAR DO EDIFÍCIO PARADISE GARDEN
RESIDENCE.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 8:



VISTA DA SALA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 9:



VISTA DA SACADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 10:



VISTA DO DORMITÓRIO I (suíte).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 11:



VISTA DO BANHEIRO (suíte).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 12:



VISTA DO DORMITÓRIO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 13:



VISTA DA COPA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO N° 14:



VISTA DO BANHEIRO.

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 Brasileira 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 - 2017”.

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

ENG° 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: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados 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 - 2017”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.4. - Apartamento Padrão SUPERIOR - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário 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 obsolescência, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

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 20 (vinte) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (c) Regular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores** publicada e editada pela **Prefeitura de São Paulo**.

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**”.

Conforme o “**Estudo**” do **Professor Dante Guerrero** passamos a adotar:

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

Para o imóvel em questão (**Apartamento 14**), localizado no **1° andar do Edifício Paradise Garden Residence**, foi adotado o fator = **0,90**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 - 2017**”, no item “**Recomendações Especiais**”, e subitem VI.9, 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.

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

1.3.4. Apartamento Padrão SUPERIOR

(limite médio)

Para prédios com elevador

$V_u = 2,406 \times R_8N$

IDADE APARENTE (I_E): 20 anos

VIDA ÚTIL ESTIMADA (I_R): 60 anos

$I\% \text{ VIDA REFERENCIAL} = I_E / I_R = 20 / 60 = 0,3333 \text{ (33\%)}$

CONSERVAÇÃO:

(c) Regular => depreciação de 2,52%

Coefficiente => $K = 0,7608$

$Foc = 0,20 + [0,7608 \times (1 - 0,20)]$

Foc = 0,8086

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, a seguinte expressão:

$$Vi_{\text{apartamento}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 129,562 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 59,360 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 70,202 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 20,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (2 vagas)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 7.543,49/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (59,360 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.543,49/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 523.216,47$$

Ou, em números redondos:

$$Vi_{\text{Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence}} = \text{R\$ } 525.000,00$$

**(QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)
PARA MAIO / 2021**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 7.543,49/m² (sete mil, quinhentos e quarenta e três reais e quarenta e nove centavos)**, tendo selecionados 14 (quatorze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo - I, tendo atingido o Grau III de Fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

➤ Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14,
Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito
da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001.

Matrícula: 86.792 – 1º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 525.000,00

(QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Para maio / 2021

Por fim, com base da decisão de fls. 212/214, este perito esclarece que a conclusão dos trabalhos está baseada em pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando (flat), cujo resultado representa a situação do mercado imobiliário atual, sem nenhuma base a qualquer índice de atualização.

Para o cenário atual, segundo a **Abrainc - Associação Brasileira de Incorporados Imobiliárias**, tem-se que o investimento em imóveis tenha rendido, em média, 15,3% ao ano na última década.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- 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, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

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

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Sampaio Viana, nº 425

Bairro do Paraíso, 9º Subdistrito da Vila Mariana

São Paulo - SP

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 5.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leônicio de Carvalho NÚMERO : 201
 COMP. : Flat em Andar Alto BARRIO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04003-010 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: 1.445,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 45,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Lia Flats Imóveis - Creci: 71.213-F

CONTATO : Sra. Lia - Celular (11) 97233-5126

TELEFONE : (11)-3449899

OBSERVAÇÃO :

Condomínio GRAND PLAZA SÃO PAULO JARDINS BY ACCOR HOTELS - Mercure
 Auh = Área Útil Apto.: 30,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 35,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 61,05	FTADICIONAL01 : -1.122,08	VALOR UNITÁRIO : 7.714,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.653,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 5.338,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 180
 COMP. : Flat em Andar Médio BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-000 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: 1.302,00 TESTADA - (cf) m : 23,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,61
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 58,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : R2 Flats Imóveis - Moema - Creci: 23.488-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 98567-4016 TELEFONE : (11)-33885100

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO OPTION PARAÍSO - Condomínio R\$ 780,00 - Código: RF2760
 Auh = Área Útil Apto.: 43,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 48,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 139,66	FTADICIONAL01 : -1.909,09	VALOR UNITÁRIO : 13.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.309,65	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.115,00
PADRÃO Fp : -930,68	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,69
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP. : Flat em Andar Alto BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 740.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J
 CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405 TELEFONE : (11)-30590888

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.273,66 - IPTU R\$ 564,00 - Código: SF25593
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m² Fora do Pool

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -1.669,93	VALOR UNITÁRIO : 9.602,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.932,88
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP. : Flat em Andar Alto BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J
 CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405 TELEFONE : (11)-30590888

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.273,66 - IPTU R\$ 564,00
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m² Fora do Pool

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -1.692,49	VALOR UNITÁRIO : 9.731,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.039,82
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP. : Flat em Andar Alto BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 150,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J
 CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405 TELEFONE : (11)-30590808

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 3.907,00 - IPTU R\$ 1.025,00 - Código: SF33358
 Auh = Área Útil Apto.: 120,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 130,00m² Fora do Pool

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -1.444,82	VALOR UNITÁRIO : 8.307,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.862,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP. : Flat em Andar Médio BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J
 CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405 TELEFONE : (11)-30590808

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.273,66 - IPTU R\$ 442,00 - Código: SF33752
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m² Fora do Pool

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : -664,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	301,20	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.304
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.941
		VARIAÇÃO : 0,95

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP.: Flat no 3º Andar BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J

CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405

TELEFONE : (11)-30590888

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.274,00 - Código: SF1442
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : -352,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	913,95	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.362,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.924,
		VARIAÇÃO : 1,06

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por J. DAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP.: Flat em Andar Médio BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : R2 Flats Imóveis - Creci: 23.488-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 98567-4016

TELEFONE : (11)-338851

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.177,00 - Código: RF6531
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : -1.200,38	VALOR UNITÁRIO : 8.252,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 299,32	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.351,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WJM/J21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP.: Flat no 11º Andar BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 110,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lia Flats Imóveis - Creci: 71.213-F

CONTATO : Sra. Lia - Celular (11) 97233-5126

TELEFONE : (11)-3449899

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Código: 62121222
 Auh = Área Útil Apto.: 80,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 90,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -1.478,26	VALOR UNITÁRIO : 8.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.021,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WJM/J21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP.: Flat no 2º Andar BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,710 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Lia Flats Imóveis - Creci: 71.213-F

CONTATO : Sra. Lia - Celular (11) 97233-5126

TELEFONE : (11)-3449899

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.877,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 751,64	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.628,41
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRhKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP.: Flat no 4º Andar BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,710 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lia Flats Imóveis - Creci: 71.213-F

CONTATO : Sra. Lia - Celular (11) 97233-5126

TELEFONE : (11)-3449899

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Imóvel vendido
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : -318,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	827,28	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.569,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.077,00
		VARIAÇÃO : 1,06

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 5.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sampaio Viana NÚMERO : 425
 COMP. : Flat em Andar Alto BAIRRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04004-001 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: 3.023,00 TESTADA - (cf) m : 53,60 PROF. EQUV. (Pe) : 56,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,36 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 89,36

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.056,00
 MOBILIÁRIA : Só Flats Residence Imóveis - Creci: 19.926-J
 CONTATO : Sra. Fernanda - Celular (11) 99635-5405 TELEFONE : (11)-30590808

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE - Condomínio R\$ 2.273,66 - IPTU R\$ 564,00 - Código: SF26677
 Auh = Área Útil Apto.: 59,360m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 69,36m² Fora do Pool

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -1.132,43	VALOR UNITÁRIO : 7.785,4
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.653,5
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 5.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leônicio de Carvalho NÚMERO : 201
 COMP. : Flat em Andar Médio BARRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04003-010 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: 1.445,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 47,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Ateliê dos Imóveis - Creci: 28.303-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 99756-0481 TELEFONE : (11)-39002150

OBSERVAÇÃO :

Condomínio GRAND PLAZA SÃO PAULO JARDINS BY ACCOR HOTELS - Mercure - Condomínio R\$ 1.200,00 - Código: FL0052AT
 Auh = Área Útil Apto.: 32,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 37,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 61,60	FTADICIONAL01 : -1.132,19	VALOR UNITÁRIO : 7.783,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.713,33
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2021 às 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

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 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRnKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2021
 SETOR : 36 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 5.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leônicio de Carvalho NÚMERO : 201
 COMP. : Flat em Andar Alto BARRO : Paraíso CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04003-010 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: 1.445,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 47,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 568,44 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretora - Creci: 165.519-F

CONTATO : Sra. Luciana Cunha

TELEFONE : (11)-99102039

OBSERVAÇÃO :

Condomínio GRAND PLAZA SÃO PAULO JARDINS BY ACCOR HOTELS - Mercure - Condomínio R\$ 1.200,00 - Código: 184
 Auh = Área Útil Apto.: 32,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 37,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 63,53	FTADICIONAL01 : -1.396,00	VALOR UNITÁRIO : 8.027,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.694,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,83
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Flat no Paraíso

DATA : 03/05/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Paradise Garden Residence
 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP
 Matrícula nº 86.792 - 1º CRISP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.622,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 20 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do apartamento	0,90	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	568,44	Parcela de Benfeitorias

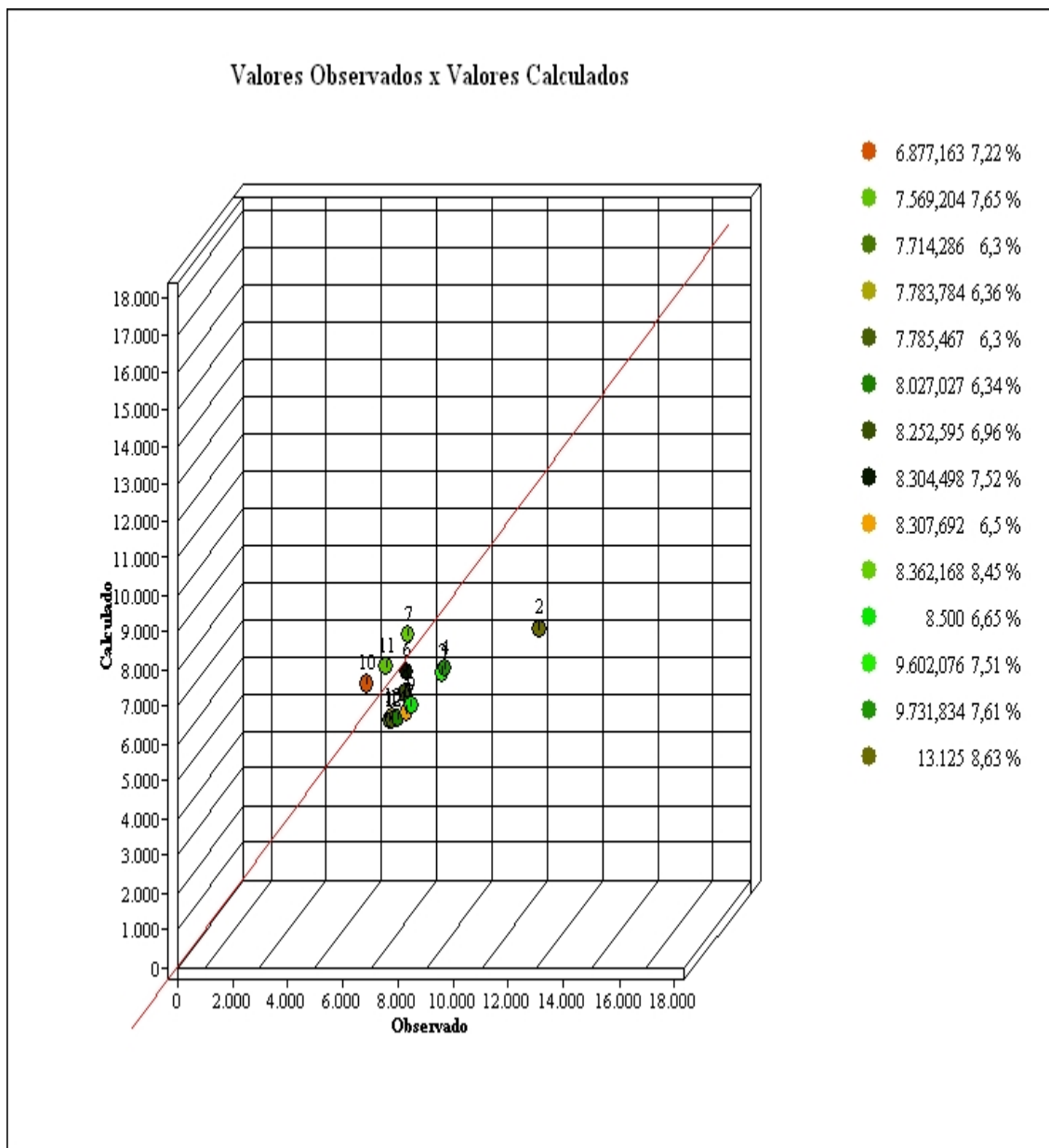
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Leôncio de Carvalho ,201	7.714,29	6.653,26	0,8625
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Sampaio Viana ,180	13.125,00	9.115,23	0,6945
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Sampaio Viana ,425	9.602,08	7.932,15	0,8261
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Sampaio Viana ,425	9.731,83	8.039,34	0,8261
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Sampaio Viana ,425	8.307,69	6.862,88	0,8261
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Sampaio Viana ,425	8.304,50	7.941,34	0,9563
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Sampaio Viana ,425	8.362,17	8.924,03	1,0672
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Sampaio Viana ,425	8.252,60	7.351,53	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Sampaio Viana ,425	8.500,00	7.021,74	0,8261
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Sampaio Viana ,425	6.877,16	7.628,81	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Sampaio Viana ,425	7.569,20	8.077,78	1,0672
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Sampaio Viana ,425	7.785,47	6.653,04	0,8545
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Leôncio de Carvalho ,201	7.783,78	6.713,20	0,8625
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Leôncio de Carvalho ,201	8.027,03	6.694,55	0,8340

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.714,29	6.653,26
2	13.125,00	9.115,23
3	9.602,08	7.932,15
4	9.731,83	8.039,34
5	8.307,69	6.862,88
6	8.304,50	7.941,34
7	8.362,17	8.924,03
8	8.252,60	7.351,53
9	8.500,00	7.021,74
10	6.877,16	7.628,81
11	7.569,20	8.077,78
12	7.785,47	6.653,04
13	7.783,78	6.713,20
14	8.027,03	6.694,55

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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 16:28, sob o número WJMJ21407389599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006645-08.2018.8.26.0100 e código beagRhKG.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Sampaio Via na 425 Apartamento 14 Paraíso SAO PAULO - SP **Data :** 03/05/2021

Cliente : Proc : 0006645-08.2018.8.26.0348

Área terreno m² : 3.023,00

Edificação m² : 69,36

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.567,34

Desvio Padrão : 1.508,41

- 30% : 5.997,14

+ 30% : 11.137,55

Coefficiente de Variação : 17,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.543,49

Desvio Padrão : 831,68

- 30% : 5.280,44

+ 30% : 9.806,54

Coefficiente de Variação : 11,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.543,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.543,49000

VALOR TOTAL (R\$): 523.216,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.243,42

INTERVALO MÍNIMO : 7.243,42

INTERVALO MÁXIMO : 7.843,56

INTERVALO MÁXIMO : 7.843,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 036.038.0276-4

Local do Imóvel:

R SAMPAIO MANA, 425 - AP 14 E 2 VG
PARAISO ED PARADISE GARDEN CEP 04004-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SAMPAIO MANA, 425 - AP 14 E 2 VG
PARAISO ED PARADISE GARDEN CEP 04004-001

Contribuinte(s):

CPF 251.757.958-05 TULIO VNICIUS VERTULLO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.023	Testada (m):	53,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0051
Área total (m²):	3.023		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.570	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.198,00
- da construção:	2.674,00

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

- da área incorporada:	163.466,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	281.573,00
Base de cálculo do IPTU:	445.039,00

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 28/07/2021, em

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0006645-08.2018.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 1724/2015

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado
nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA - Condomínio em Edifício,** requerida
por **CONDOMÍNIO PARADISE GARDEN
RESIDENCE,** contra **TULIO VINICIUS VERTULLO e
outro (s),** atendendo à determinação de V. Exa., às fls.
335/337, vem, respeitosamente, esclarecer que para
determinar o valor mínimo aceitável para a alienação,
adotará o critério de avaliação forçada, conforme
segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com as Normas a condição de liquidação forçada é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, cujo valor para situação de venda típica de leilões e também em garantias bancárias.

Os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo mercado para venda à vista do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel.

No presente caso, a taxa média de juros fixada pelo Copom e evolução da taxa Selic, publicada pelo Banco Central do Brasil, corresponde a 2,65%, e, de acordo com a pesquisa realizada do mercado imobiliário da região e considerando o tipo do imóvel análogo ao avaliando, a velocidade média de venda é de 12 (doze) meses, portanto temos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$VI_{lf} = VI \times 1 / \text{Deságio}$$

Onde:

VI_{lf} = Valor do Imóvel para Liquidação Forçada

VI = Valor do Imóvel = R\$ 550.000,00

Deságio = $(1 + i)^n$

i = Taxa de juros mensal = 2,65%

n = Tempo de absorção = 12 meses

Substituindo:

$$VI_{lf} = R\$ 550.000,00 \times 1 / (1 + 2,65\%)^{12}$$

$$VI_{lf} = R\$ 401.841,92$$

Ou seja, no laudo de fls. 258/322, apurou-se pelo valor de mercado de R\$ 525.000,00 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS) - Data Base: Maio de 2021, para o imóvel situado na Rua Sampaio Viana, nº 425, Apartamento 14, Edifício Paradise Garden Residence, 9º Subdistrito da Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04004-001.

Assim, para o presente caso, considerando o percentual de 50% (cinquenta por cento) para o valor mínimo aceitável para alienação, resulta em

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

R\$ 402.000,00 (QUATROCENTOS E DOIS MIL REAIS) -
Data Base: Maio de 2021, *em números redondos*.

Por outro lado, esclarece ainda que a proposta de honorários de fls. 323, está estimada nos patamares mínimos do regulamento do Ibape/SP de fls. 325/329, refere-se ao trabalho realizado com a nova avaliação do imóvel através do laudo de fls. 258/322, não guardando nenhuma relação com os serviços de fls. 148/205.

Ante o exposto, este perito espera ter sanado as dúvidas apresentadas e continuará à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos que fizerem necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772