

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Ex.mo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro - São Paulo - SP.

Processo nº **1072082-45.2019.8.26.0002**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio da Chácara Santa Elena**

Requerido: **Vale do Uapés Empreendimentos Sociedade e Assessoria Ltda (Atual Den. Mídas Empreendimentos, Serviços e Assessoria)**

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudó**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

**Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor do imóvel descrito a seguir:

“**Apartamento nº 11**”, localizado no 1º andar do “**EDIFÍCIO SANTA RITA**”, integrante do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO DA CHÁCARA SANTA ELENA**”, situado na **Rua Joaquim José Esteves, nº 60** com entrada também pela **Rua Darwin, nº 1000**, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo, com **área útil de 337,78 m²** e área real comum de 250,33 m², já incluída a área correspondente a **03(três) vagas indeterminadas na garagem** localizada nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a **área total construída de 588,11m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/42 de 98/500 no terreno.

Contribuinte: 088.193.0546-1.

- i. Na **Matrícula 211.677 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo / SP** consta como proprietários do imóvel avaliando: Midas Empreendimentos, Serviços e Assessoria S/C Ltda (R.06/211.677) – fls. 81 dos autos.
- ii. Consta a penhora do imóvel em 30.08.2017, referente ao processo nº 1029488-21.2016.8.26.0002 (Av.7/211.677) em fls. 81.
- iii. Consta também a penhora do imóvel em 14.07.2020, referente ao presente processo (Av.8/211.677) em fls. 82.
- iv. As vagas de garagem, são integrantes desta matrícula nº 211.677.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1072082-45.2019.8.26.0002, na presente ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

### **1.1. HISTÓRICO**

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

### **1.2. O PERITO JUDICIAL**

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 87 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel penhorado.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. VISTORIA**

Aos 06 (seis) dias do mês de novembro de 2020, procedeu-se à vistoria no imóvel objeto da lide, para tomar conhecimento do local, na presença de:

- Sr. Rogério Gomes da Silva, zelador do Condomínio;
- Sr. Eliseu Pires, gerente operacional do Condomínio;
- Eng<sup>a</sup> Débora Sanches de Alexandre Marinello, registrada no CREA sob nº 5060294042, assistente técnica do signatário, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

Em contato com o advogado do autor, Dr. Luis Fernando Vian cel: 11-97471-6082, este foi cientificado da vistoria por telefone. A parte requerida não possui patrono.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Ainda de acordo com a Certidão de fls. 103 dos autos, de 13.11.2020, foi informado que a vistoria foi realizada na data agendada e aguardando a entrega do Laudo, conforme segue descrito abaixo:

*“Certifico e dou fé que, apesar das partes não terem sido intimadas, a perícia foi realizada em 06/11/2020 às 12:00h, informação fornecida pelo perito por e-mail. Certifico ainda que, diante do exposto, encaminho os autos ao prazo onde aguardaram o laudo pericial. Nada Mais. São Paulo, 13 de novembro de 2020.”*

Segundo informações prestadas pela administração condominial, residem no imóvel avaliando: o Sr. Caio e a Sra. Henriqueta, porém, na data da vistoria, a funcionária que atende os proprietários disse que os mesmos não se encontravam, portanto não poderia permitir o acesso à unidade avalianda.

O prosseguimento da perícia foi possível mediante tomada de fotos externas do condomínio e de fotos internas da unidade nº 201, semelhante à unidade avalianda (vide relatório técnico fotográfico), segundo o Sr Eliseu, já identificado, que franqueou e nos acompanhou na vistoria da referida unidade. Informações colhidas no local permitiram a continuidade da vistoria além das informações obtidas na Certidão de Matrícula nº 211.677 do 11º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 79/82 dos autos).

## **2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

O bairro da Chácara Flora, localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação estritamente residencial com edifícios e casas de padrão construtivo classificados como superior a fino.

O bairro é conhecido por sua vasta área verde e qualidade de vida acima da média em relação a outros bairros da cidade de São Paulo. Além disso, limita-se com o Jardim Prudência, Jardim Marajoara, Alto da Boa Vista, Vila Mascote e o Brooklin Paulista. (fonte: wikipedia)

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

O bairro Chácara Flora possui uma reserva de Mata Atlântica no seu interior. Sua vegetação consiste também de araucárias (poucas), pinus, e algumas outras espécies exóticas, como o eucalipto. Sendo um centro de vegetação, sustenta alguma fauna, especialmente de aves e insetos, dentre os quais os generalistas, como bem-te-vi e sabiá-laranjeira, mas outros bem mais raros e ariscos. Os mamíferos são representados por morcegos de várias espécies e gambás. Parece estar havendo, como em todo o município, invasão de micos. Além disso, o bairro apresenta 60% da área das quadras coberta por dosséis arbóreos e possui a maior mancha de vegetação mapeada. (fonte: wikipedia)

O imóvel localiza-se na **Rua Joaquim José Esteves, nº 60** com entrada também pela **Rua Darwin, nº 1000** e encontra-se inserido na quadra formada pela citada e mais: Rua Manduba, Rua Joaquim José Esteves, Rua Visconde de Porto Seguro, Rua Vigário João de Pontes, Rua Duque de Caxias e Rua Teixeira de Freitas.

A Rua Darwin e a Rua Joaquim José Esteves onde situa-se o imóvel em questão esta inserida entre as vias de grande expressividade: Avenida Professor Vicente Rao, Avenida Vereador José Diniz, Avenida Adolfo Pinheiro e Avenida Washington Luis, sendo que as duas últimas ruas citadas permitem o fácil acesso à Marginal Pinheiros.

Estas vias permitem acesso rápido a vários pontos da região, além de contar com estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, escolas e supermercados.

## **2.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região:

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

- ✓ transporte público nas principais avenidas,
- ✓ pavimentação asfáltica,
- ✓ redes de água potável,
- ✓ redes de águas pluviais,
- ✓ rede de esgoto,
- ✓ rede de energia elétrica,
- ✓ iluminação pública,
- ✓ telefone,
- ✓ passeios públicos,
- ✓ coleta de lixo,
- ✓ guias e sarjetas.

### **2.3. ZONEAMENTO**

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona: ZER-1.

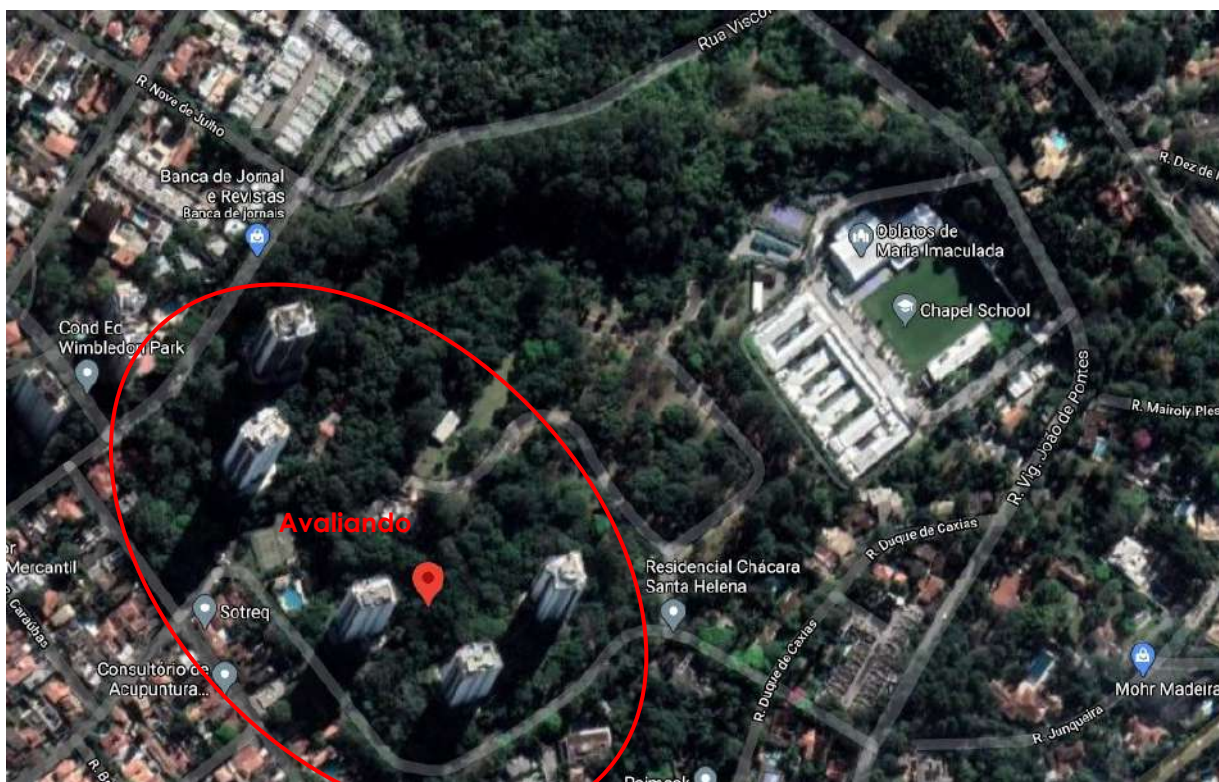
Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZER-1, genericamente estipulados como Zona Estritamente residencial de Centralidade.

### **2.4. CONTRIBUINTE**

O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 088.193.0546-1** que vem a corresponder como identificado no:

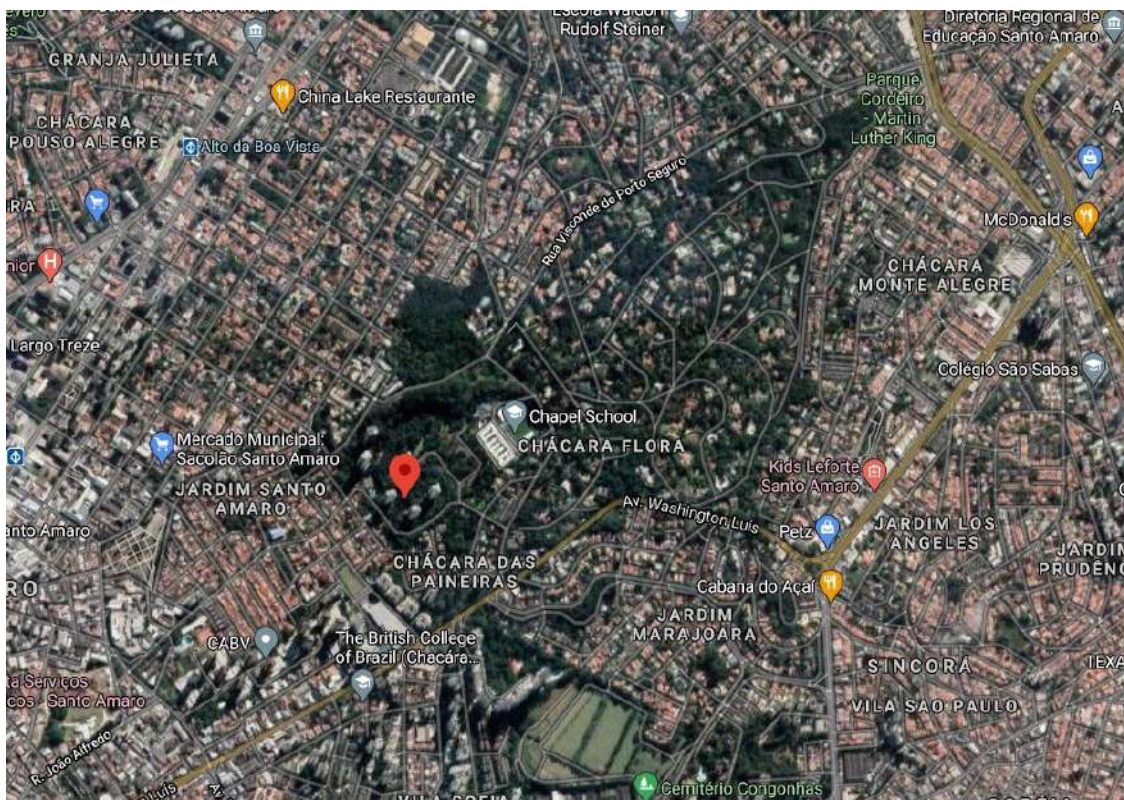
- **Setor:** 089
- **Quadra:** 193
- **Lote:** 0546-1
- **Índice Fiscal:** (de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo) – **2.079,53/2020**

**2.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

**2.6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO AÉREA**



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Fonte: <http://maps.google.com.br/>

### **3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1. TERRENO**

Trata-se de um lote com benfeitorias, com solo seco, formato irregular, situado na **Rua Joaquim José Esteves, nº 60**, na Região Sul, Bairro: Chácara Flora, Município de São Paulo.

#### **3.2. BENFEITORIA**

##### **a) CONDOMÍNIO DA CHÁCARA SANTA ELENA**

O imóvel em questão localiza-se em condomínio residencial fechado com uma área aproximada de 59.140m<sup>2</sup>, denominado "Condomínio Chácara Santa Elena", composto por 05 (cinco) torres distintas, denominadas:

- Santa Elena;
- Santa esmeralda
- Santa Maria
- Santa Rita
- Santa Thereza

Cada bloco possui os andares-tipo, sendo a quantidade de pavimentos distintas entre os blocos, contendo 01 ou 02 apartamentos/andar; pavimento térreo; subsolos variando até 02 por bloco, onde localizam as vagas de garagem. Cada torre conta com elevadores social e serviço.

O condomínio dispõe de área de lazer comum a todos os blocos, que contém 02 (duas) quadras de tênis, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, sauna, restaurante. Bosque para fazer corridas. Área repleta de muito verde e com segurança 24 horas.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**b) EDIFÍCIO SANTA RITA, integrante do “Condomínio Chácara Santa Elena”**

A unidade autônoma em questão localiza-se em condomínio residencial, no Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Chácara Santa Elena”, consta de: 02 (dois) subsolos, pavimento térreo, 21 (vinte e um) pavimentos tipo localizados do 1º ao 24º andar, sendo 02 (dois) apartamento por andar e ático composto por: barrilete, caixas d'água, dutos, casa de máquinas de elevadores, escada marinheiro, caixa de escadas dotada de porta corta fogo.

Os apartamentos tipo possuem 03 (três) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva nos subsolos do Edifício Santa Rita.

**c) Apartamento nº 11**

O **apartamento: nº 11** localiza-se no 1º andar do “Edifício Santa Rita” integrante do empreendimento denominado “Condomínio Chácara Santa Elena”, situado à Rua Joaquim José Esteves, nº 60 na Região Sul, Bairro: Alto da Boa Vista, Município de São Paulo.

Segundo documentação do 11º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo – SP, certidão de matrícula sob nº. 211.677 661 (vide fls. 79/83 dos autos), onde consta a Penhora e na Decisão que serviu para Termo de Penhora (vide fls. 58 dos autos), o apartamento em análise possui: **área real privativa de 337,78m²**, área real comum de 250,33m², já incluída a área correspondente a **03 (três) vagas indeterminadas na garagem** localizadas nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a **área total construída de 588,11m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/42 de 98/500 no terreno. Cadastrado como contribuinte nº 088.193.0546-1.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Como não foi possível a entrada no apartamento avaliando, vistoriou-se um apartamento no mesmo Edifício Santa Rita, unidade nº 201, semelhante ao avaliando, contendo no presente caso:

- sala de estar;
- sala de jantar;
- terraço da sala de estar e sala da lareira;
- sala de lareira;
- lavabo;
- cozinha;
- copa;
- despensa;
- lavanderia;
- banheiro de empregada;
- 02 (dois) dormitórios de empregada;
- Sala íntima
- 04 (quatro) dormitórios, sendo 04 suítes;
- 03 (três) vagas de garagem.

As janelas do Edifício Santa Rita foram executadas em alumínio e as portas em madeira.

**c.1. Classificação da Edificação:**

Pelas características observadas na vistoria realizada, pode-se inferir que o imóvel avaliando trata-se de sala comercial que se enquadra, na publicação do estudo: “Índice de Unidades Padronizadas” – 2019 – IBAPE/SP, como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Apartamento;**

Padrão: **Fino**

Valor Unitário adotado: 7,410 de R\$N;

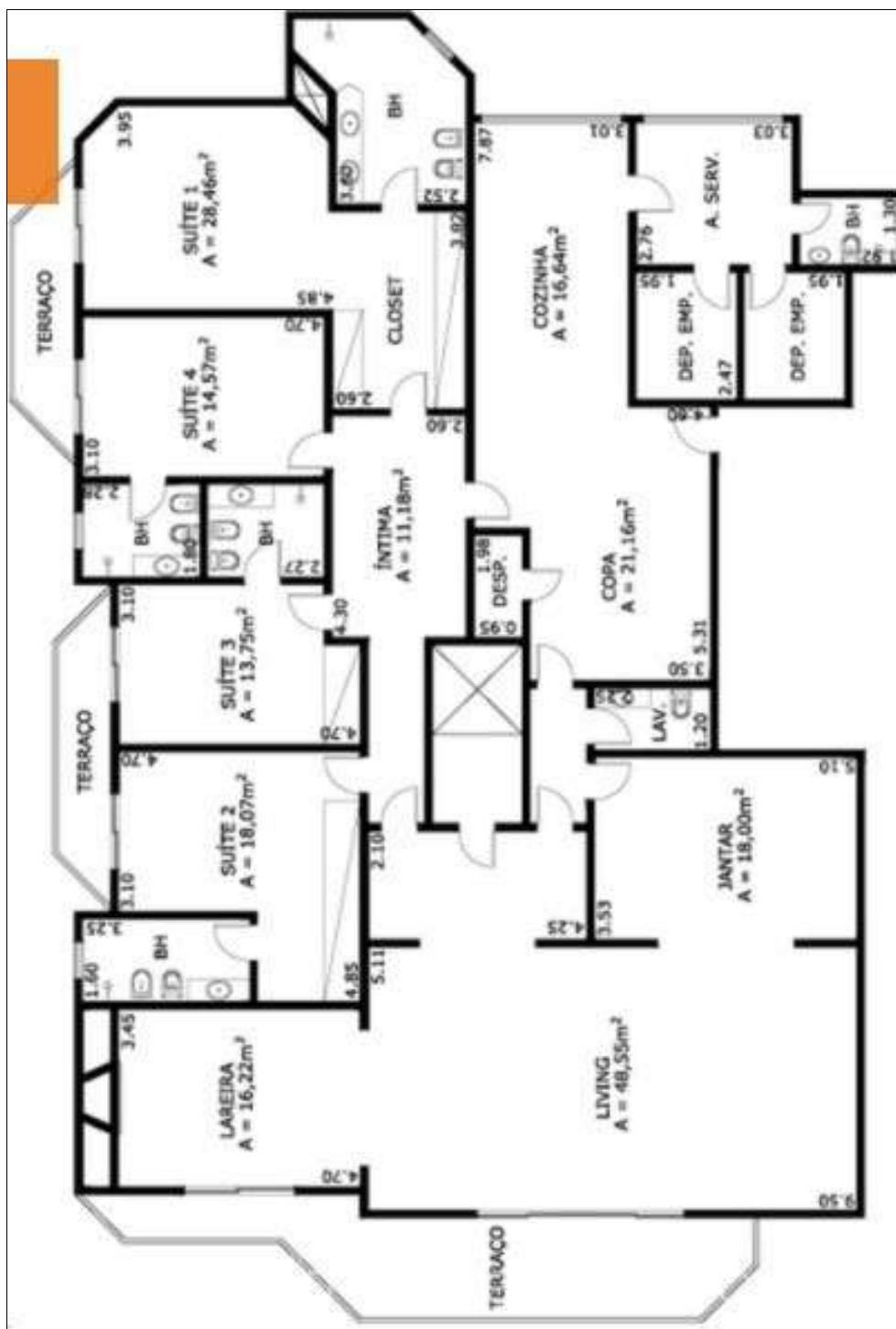
Idade = **32 anos** (matrícula e Iptu – Anexo III);

Estado de Conservação: Entre Regular e necessitando de reparos simples  
“d”

Área privativa: **337,78 m<sup>2</sup>** (conforme matrícula do imóvel)

3.3. Planta da unidade avalianda

Planta da unidade avalianda extraída do site <https://123i.uol.com.br/>



### 3.4. Relatório Técnico Fotográfico

Abaixo, segue o relatório técnico fotográfico, com a caracterização do Condomínio Chácara Santa Elena e dos acabamentos da unidade autônoma semelhante ao avaliando.

#### 3.3.1 - Registros fotográficos das áreas externas do imóvel localizado no empreendimento denominado "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 1.** Vista da portaria de entrada do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL

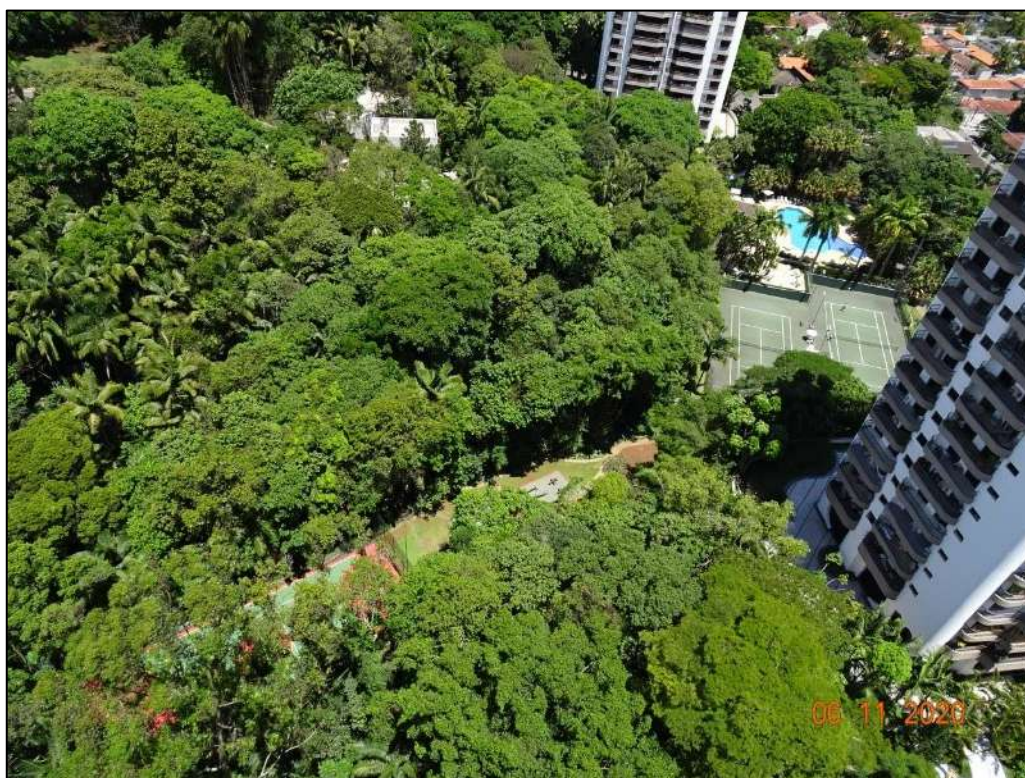


**Foto 2.** Vista da área de piscina e restaurante que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 3.** Vista do deck com visão para a quadra de tênis, ao lado restaurante.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL

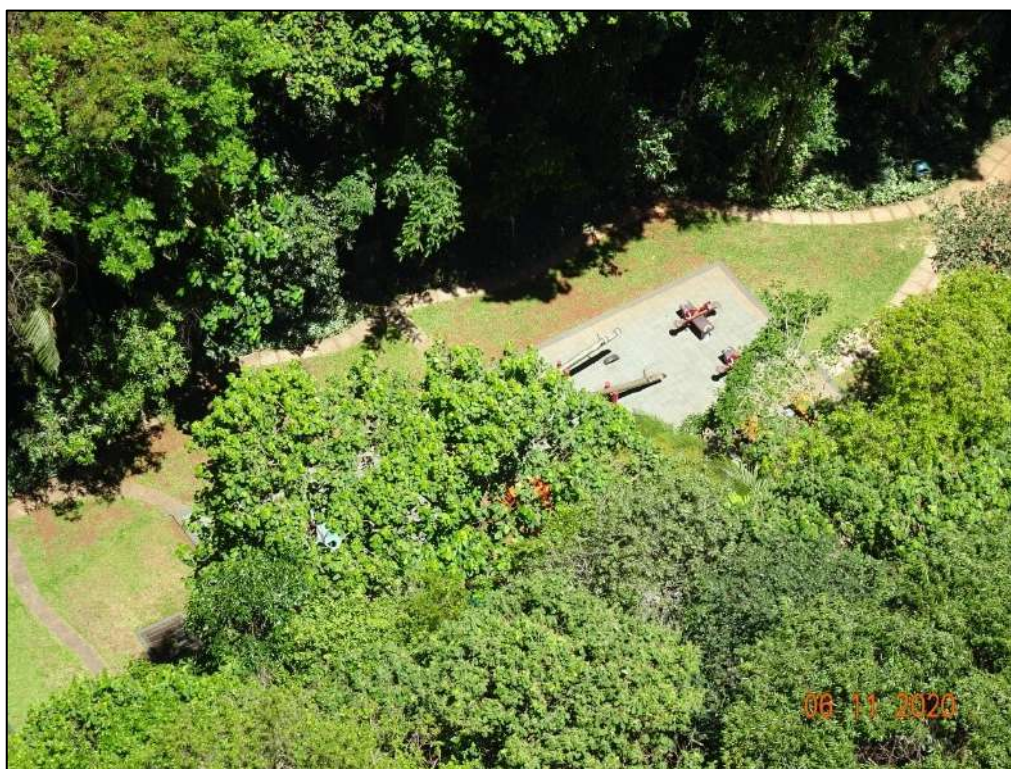


**Foto 4.** Vista das piscinas, das quadras tênis, do playground, da quadra poliesportiva, que atendem todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".

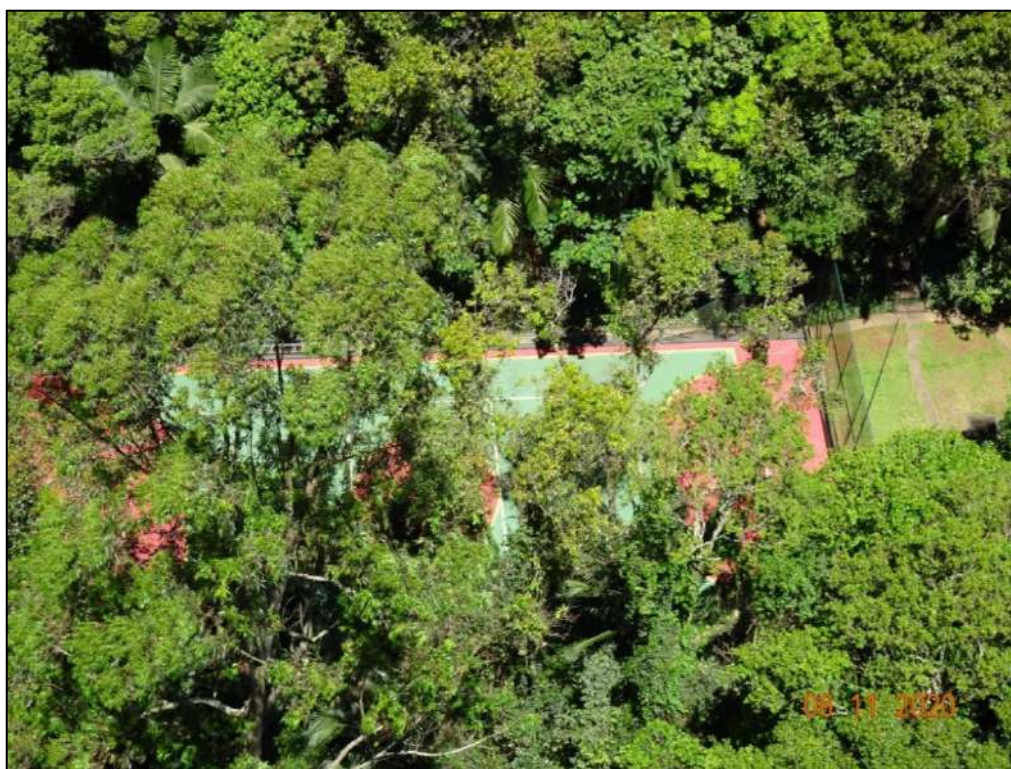


**Foto 5.** Vista das quadras de tênis, que atendem todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 6.** Vista do playground, que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 7.** Vista da quadra poliesportiva, que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 8.** Vista de rua interna do empreendimento denominado: "Condomínio Chácara Santa Elena".



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**3.3.2 - Registros técnicos fotográficos das áreas externas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Chácara Santa Elena”.**



**Foto 9.** Vista da entrada do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”, mostrando a identificação do Edifício: Santa Rita.



**Foto 10.** Vista do hall de acesso e da recepção do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 11.** Vista do elevador social do Edifício Santa Rita.



**Foto 12.** Vista do outro elevador social do Edifício Santa Rita.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 13.** Vista parcial do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 14.** Vista de outro ângulo do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 15.** Vista de outro ângulo do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 16.** Vista de uma sala do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 17.** Vista do banheiro feminino e masculino do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento “Condominio Chácara Santa Elena”.



**Foto 18.** Vista do banheiro feminino e masculino do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento “Condominio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 19.** Vista da cozinha do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 20.** Vista da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

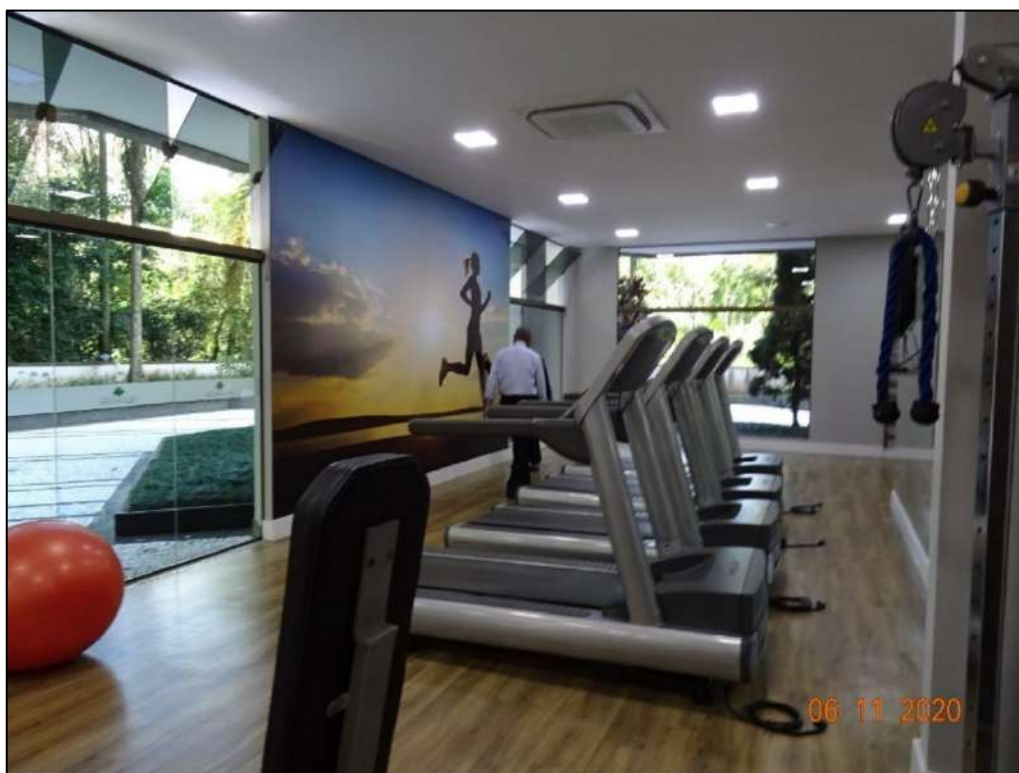


**Foto 21.** Vista de outro ângulo da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 22.** Vista de outro ângulo da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 23.** Vista das esteiras da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 24.** Vista do hall de elevadores de serviço do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 25.** Vista da escadaria do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 26.** Vista das vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 27.** Vista de outro ângulo das vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 28.** Vista do acesso às vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**3.3.3 - Registros técnicos fotográficos da unidade autônoma nº 201 semelhante ao avaliando, localizado no Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.**

Obs.: A unidade autônoma semelhante ao avaliando, encontrava-se desocupada, onde o Sr. Eliseu – gerente operacional do condomínio, autorizou a entrada.



**Foto 29.** Vista da porta de entrada da unidade autônoma semelhante ao avaliando nº. 201 do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.



**Foto 30.** Vista parcial do hall de acesso ao elevador social da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 31.** Vista parcial da sala de estar e do hall de acesso ao elevador social da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 32.** Vista parcial da sala de estar da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 33.** Vista parcial da sala de estar da unidade autônoma semelhante ao avaliando, mostrando aos fundos da foto o acesso à sala de jantar.



**Foto 34.** Vista parcial da sala de lareira da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 35.** Vista do terraço da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena". Possui piso em pedra ardósia, fechamento vertical com gradil em alumínio e vidro.



**Foto 36.** Vista do terraço da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 37.** Vista parcial da sala de jantar da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.



**Foto 38.** Vista do lavabo da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 39.** Vista do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 40.** Vista do closet do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 41.** Vista do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 42.** Vista parcial do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 43.** Vista parcial do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.



**Foto 44.** Vista do terraço do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 45.** Vista da sala íntima da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 46.** Vista do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 47.** Vista do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.



**Foto 48.** Vista do armário embutido do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condomínio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 49.** Vista do banheiro do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 50.** Vista do banheiro do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 51.** Vista do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condominio Chácara Santa Elena”.



**Foto 52.** Vista do armário embutido do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento “Condominio Chácara Santa Elena”.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 53.** Vista do armário embutido do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 54.** Vista do banheiro do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 55.** Vista do banheiro do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 56.** Vista do terraço do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 57.** Vista do armário embutido do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 58.** Vista do armário embutido do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 59.** Vista do banheiro do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 60.** Vista do terraço do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 61.** Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 62.** Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 63.** Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 64.** Vista de outro ângulo da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 65.** Vista de outro ângulo da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 66.** Vista da despensa da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 67.** Vista da lavanderia da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 68.** Vista de outro ângulo da lavanderia da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 69.** Vista do banheiro da empregada da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 70.** Vista do dormitório da empregada 01 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".



**Foto 71.** Vista do dormitório da empregada 02 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condomínio Chácara Santa Elena".

#### **4. CRITÉRIO e METODOLOGIA**

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice -Unidades Padronizadas".

O método utilizado para calcular o valor do imóvel, será o Método Comparativo Direto, largamente utilizado no meio avaliatório, preconizado nos itens 8.2.1. da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e 8.5, 9.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

O valor do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, guardando-se as diferenças



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2019 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice -Unidades Padronizadas", de acordo com o item 3.2 - Depreciação das Edificações, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.

## **5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO**

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

### **5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

A pesquisa obteve 08 (oito) elementos comparativos compatíveis, sendo todos elementos localizados no mesmo prédio do imóvel avaliando, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Após efetuado os cálculos<sup>1</sup>, constatou-se que todos os elementos comparativos ofertados serão utilizados.

Os elementos comparativos com suas respectivas fotos, estão descritos no ANEXO I.

---

<sup>1</sup> Cálculos efetuados com auxílio do programa Geoavaliar.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## **5.2. TRATAMENTO por FATORES**

Para a aplicação do método comparativo, para os imóveis em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando.

Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, para a homogeneização das características dos dados será utilizado o tratamento por fatores, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F<sub>f</sub>)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F<sub>loc</sub>)

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando, que deve afetar somente a parcela do valor de terreno.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos localizam-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

c) Fator Atualização (F<sub>a</sub>)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Estado de Conservação (F<sub>obs</sub>)

Fator de adequação que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

edificação, tabelados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

e) Fator Padrão Construtivo (Fpad)

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

f) Fator Vagas de Garagem (Fvg)

Fator de adequação que leva em conta a vinculação de vagas de garagem com a edificação.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

## **6. AVALIAÇÃO**

Para tanto, no processo de homogeneização, será utilizado o princípio do valor médio do metro quadrado, além disso, serão considerados os fatores citados no tópico anterior.

### **6.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO**

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 6.1.1 VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90.

#### 6.1.2 VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, em relação à parcela do terreno.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos elementos comparativos localizam-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

#### 6.1.3 VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

#### 6.1.4 VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO/OBSOLESCENCIA

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator estado de conservação (obsolescência) obtido pela relação direta entre os estados de conservação do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e “Índices- Unidades padronizadas” do IBAPE/SP.

#### 6.1.5 VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem do

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

avaliando e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

**6.2. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS**

Nas planilhas (vide ANEXOS I e II), serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo e no ANEXO II, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo.

| MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA                                      |   |
|---|---|
| <b>DESCRIÇÃO :</b> SETOR 088 - COND CHAC ELENA                        | <b>DATA :</b> 27/11/2020  |
| <b>EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :</b> IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP |   |
| <b>FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :</b> 0,9                                   | 0,8   |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>   |   |
| Processo: 1072082-45.2019.8.26.0002                                   |   |
| Execução Autor: de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais       |   |
| Requerido: Condomínio da Chácara Santa Elena                          |   |
| <b>FATORES</b>  |   |
| <b>FATOR</b>  | <b>ÍNDICE</b>   |
| <input type="checkbox"/> Localização                                  | 2.079,53  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência                     | 32  |
|   | <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLS |
| <input type="checkbox"/> Padrão                                       | apartamento fino  |
| <input type="checkbox"/> Vagas  | Vagas 3   |
|   | <b>Acréscimo</b> 0,05   |

A seguir, encontra-se a descrição do resumo dos resultados da homogeneização dos elementos comparativos, para obtenção do valor do imóvel.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, o fator Estado de Conservação/Obsolescência (Fobs) será utilizado, pois apresenta o menor coeficiente de variação em relação ao do valor unitário original, e traduz a realidade do mercado no local, onde a amostra apresenta-se homogeneizada.

Os fatores Localização, Padrão Construtivo (Fpad) e Vagas (Vg) não serão utilizados, pois os elementos comparativos possuem as mesmas características (localização, padrão construtivo e quantidade de vagas de garagem) do imóvel avaliando.

| <b>VALORES UNITÁRIOS</b>          | <b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>    |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Média Unitários : 9.026,96        | Média Unitários : 8.968,46       |
| Desvio Padrão : 1.040,85          | Desvio Padrão : 842,83           |
| - 30% : 6.318,88                  | - 30% : 6.277,92                 |
| + 30% : 11.735,05                 | + 30% : 11.659,00                |
| Coeficiente de Variação : 11,5300 | Coeficiente de Variação : 9,4000 |

Deste modo, em decorrência da homogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

### **6.3. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA**

Nas planilhas contidas nos ANEXOS I e II, verificou-se no saneamento da amostra que os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011, conforme segue:

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

| MATRIZ DE UNITÁRIOS                 |                                |                |                |          |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Núm.                                | Endereço                       | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 9.325,60       | 9.325,60       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 8.526,26       | 8.526,26       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 10.124,93      | 9.812,85       | 0,9692   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 8.792,71       | 8.792,71       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 7.460,48       | 7.904,31       | 1,0595   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 8.659,48       | 8.392,57       | 0,9692   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 8.526,26       | 8.526,26       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Joaquim José Esteves ,60 | 10.800,00      | 10.467,11      | 0,9692   |

| APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS                               |   |  |  |                    |
|---|---|--|--|--------------------|
| <b>DADOS DO AVALIANDO</b>                                 |   |  |  |                    |
| Tipo : Apartamento  |   | Local : Rua Joaquim José Esteves 60 apto 11 Alto da Boa Vista SAO PAULO - SP               |  | Data : 27/11/2020  |
| Cliente : COND CHAC ELENA X VALE DOS UAPES                |   |  |  |                    |
| Área terreno m² : 1,00                                    |   | Edificação m² : 337,78   |  | Modalidade : Venda |
| <b>VALORES UNITÁRIOS</b>                                  |   | <b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>  |  |                    |
| Média Unitários : 9.026,96                                |   | Média Unitários : 8.968,46   |  |                    |
| Desvio Padrão : 1.040,85                                  |   | Desvio Padrão : 842,83   |  |                    |
| - 30% : 6.318,88  |   | - 30% : 6.277,92   |  |                    |
| + 30% : 11.735,05   |   | + 30% : 11.659,00  |  |                    |
| Coeficiente de Variação : 11,5300                         |   | Coeficiente de Variação : 9,4000   |  |                    |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>                              |   |  |  |                    |
| Descrição   | GRAU III  | GRAU II  | GRAU I   | 11                 |
| 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"/>  | 3                  |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados            | 12 <input type="checkbox"/>   | 5 <input checked="" type="checkbox"/>  | 3 <input type="checkbox"/>   | 2                  |
| 3 Identificação dos dados de mercado                      | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3                  |
| 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"/>  | 3                  |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II                                 |   |  |  |                    |
| <b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>                               |   |  |  |                    |
| MÉDIA SANEADA (R\$): 8.968,46                             |   |  |  |                    |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.968,46000                      |   | VALOR TOTAL (R\$): 3.029.366,42  |  |                    |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma                  |   | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando   |  |                    |
| INTERVALO MÍNIMO : 8.546,81                               |   | INTERVALO MÍNIMO : 8.546,81  |  |                    |
| INTERVALO MÁXIMO : 9.390,11                               |   | INTERVALO MÁXIMO : 9.390,11  |  |                    |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                                   |   |  |  |                    |
| GRAU DE PRECISÃO: III                                     |   |  |  |                    |

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível, com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de **R\$ 8.968,46/m<sup>2</sup>**, (oito mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos), correspondente ao mês de **novembro de 2020** (vide ANEXOS I e II).

#### **6.4. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL**

A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.3" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

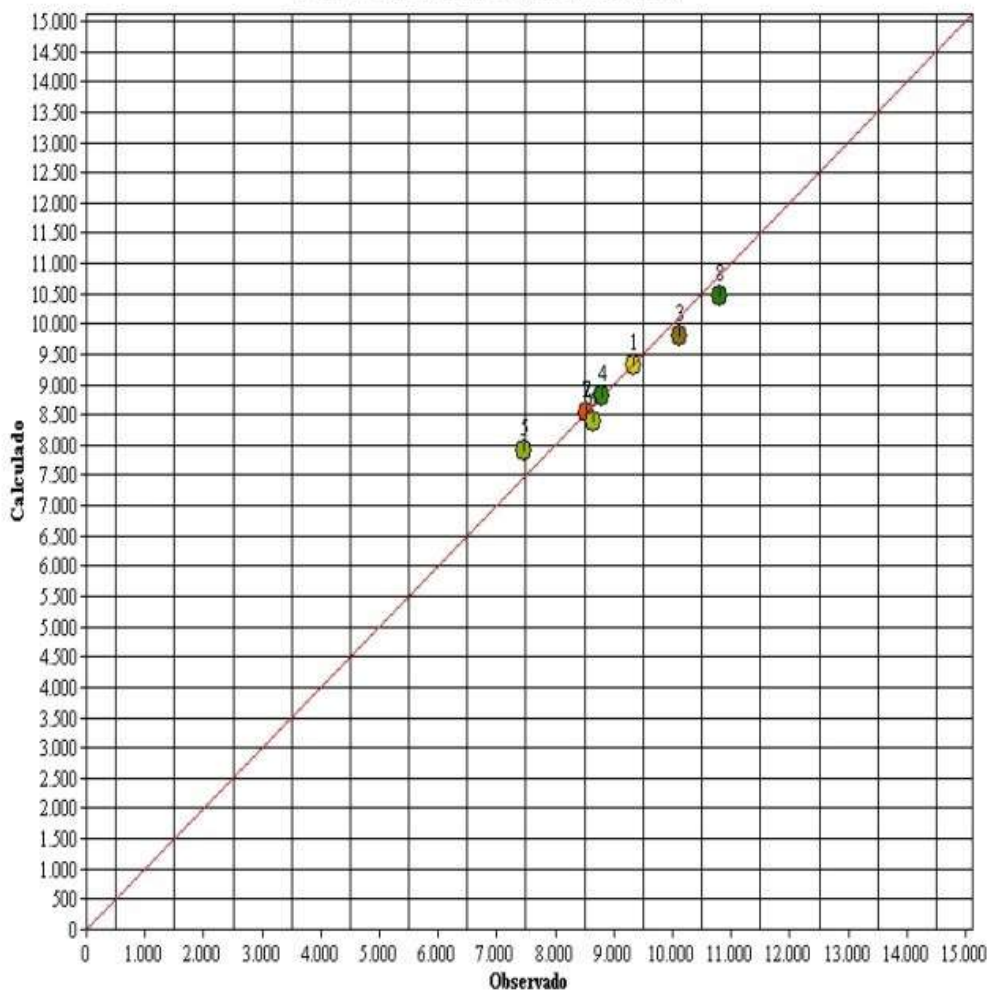
Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO CIVIL

| GRÁFICO DE DISPERSÃO |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|
| Núm.                 | X         | Y         |
| 1                    | 9.325,60  | 9.325,60  |
| 2                    | 8.526,26  | 8.526,26  |
| 3                    | 10.124,93 | 9.812,85  |
| 4                    | 8.792,71  | 8.792,71  |
| 5                    | 7.460,48  | 7.904,31  |
| 6                    | 8.659,48  | 8.392,57  |
| 7                    | 8.526,26  | 8.526,26  |
| 8                    | 10.800,00 | 10.467,11 |

Valores Observados x Valores Calculados



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## **7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)**

O valor do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$VI = Au \times Vut$ , onde:

VI = Valor imóvel

Au = Área útil do imóvel: 337,78 m<sup>2</sup>

Vut = Valor unitário do imóvel: R\$ 8.968,46/m<sup>2</sup>

Portanto o valor do imóvel será:

$VI = 337,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.968,46/\text{m}^2$

**VI = R\$ 3.029.366,42 (novembro/2020)**

Valor arredondado para:

**VI = R\$ 3.030.000,00 (três milhões e trinta mil reais)**  
**(novembro/2020)**

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBAPE/SP-2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBAPE/SP-2011 tabelas 3 e 4 do item 13.1.1 ou as tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

## **8. CONCLUSÃO**

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor para a **unidade autônoma nº 11, localizada no 1º andar do EDIFÍCIO SANTA RITA, integrante do CONDOMÍNIO DA CHÁCARA ELENA**, situado na **Rua Joaquim José Esteves, nº 60:**

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (para março/2020)**

**R\$ 3.030.000,00 (três milhões e trinta mil reais)**

**Novembro/2020**

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## 9. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 59 (cinquenta e nove) folhas, numeradas e digitadas em um só lado, onde somente a primeira e última folhas estão datadas e assinadas.

Seguem anexos:

ANEXO I - Elementos comparativos

ANEXO II - Planilhas De Resultados Da Homogeneização Dos  
Elementos Comparativos

ANEXO III – Certidão de dados cadastrais do Imóvel

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

**Eng<sup>o</sup> Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - n<sup>o</sup> 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – n<sup>o</sup> 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## ANEXO I - Elementos Comparativos

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020  
 SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m Jo sé Este ves NÚMERO : 60  
 COMP.: Ed if Sa n ta Rita B A R R O : Ch á c a r a Flo ra C I D A D E : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**

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

**D A D O S D O T E R R E N O**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta F O R M A T O : I r e g u l a r E S Q U N A : N ã o  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : se c o

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o E S T A D O : O r i g i n a l F A C E :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

PADRÃO : apartamento fino C O E F . P A D R Ã O : 7,410 C O N S E R V A Ç Ã O : d - e n t r e r e g u l a r e r e p a r o s s i m p l e s  
 C O E F . D E P . ( k ) : 0,549 I D A D E : 32 a n o s F R A Ç Ã O : 0,00 T A X A : 0,00 V A G A S C O B . : 3 V A G A S D E S C O B . : 0

**D I M E N S Õ E S**

A . P R I V A T I V A M ² : 337,78 Á R E A C O M U M M ² : 0,00 G A R A G E M M ² : 0,00 T O T A L M ² : 337,78

**E D I F Í C I O**

D O R M I T Ó R I O S : 4 S U Í T E S : 4 W . C . : 2 Q U A R T O E M P R E G A D A S : 2 P I S C I N A : 1 S A L Ã O D E F E S T A S : 1  
 E L E V A D O R E S : 4 P L A Y G R O U N D : 1 S U P E R I O R E S : 0 A P T O / A N D A R : 2 S U B - S O L O S : 2

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

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

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta V A L O R V E N D A ( R \$ ) : 3.500.000,00 V A L O R L O C A Ç Ã O ( R \$ ) : 0,00

M O B I L Á R I A : D S O I n v e s t C o n s u l t i m o b i l i a r i a

C O N T A T O : 11 97205-7823

T E L E F O N E : ( 1 1 ) - 3 0 9 0 4 5

O B S E R V A Ç Ã O :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O     |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :            | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00                |
| O B S O L E S C Ê N C I A F o b s :    | 0,00                             | FTADICIONAL02 : 0,00                |
| P A D R Ã O F p :                      | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00                |
| V A G A S                              | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00                |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00                |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00                |
|  |                                  | V A L O R U N I T Á R I O : 9.325   |
|  |                                  | H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 9.325 |
|  |                                  | V A R I A Ç Ã O : 1,00              |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 2**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m J o s é E s t e v e s NÚMERO : 60

COMP.: Ed if Sa n t a R i t a B A R R O : Ch á c a r a F l o r a C I D A D E : S A O P A U L O - S P

CEP : U F : S P

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**D A D O S D O T E R R E N O**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta F O R M A T O : I r e g u l a r E S Q U N A : N ã o  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : s e c o

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o E S T A D O : F A C E :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

PADRÃO : apartamento fino C O E F . P A D R Ã O : 7,410 C O N S E R V A Ç Ã O : d - e n t r e r e g u l a r e r e p a r o s s i m p l e s

C O E F . D E P . ( k ) : 0,549 I D A D E : 32 a n o s F R A Ç Ã O : 0,00 T A X A : 0,00 V A G A S C O B . : 3 V A G A S D E S C O B . : 0

**D I M E N S Õ E S**

A . P R I V A T I V A M ² : 337,78 Á R E A C O M U M M ² : 0,00 G A R A G E M M ² : 0,00 T O T A L M ² : 337,78

**E D I F Í C I O**

D O R M I T Ó R I O S : 4 S U Í T E S : 4 W . C . : 2 Q U A R T O E M P R E G A D A S : 2 P I S C I N A : 1 S A L Ã O D E F E S T A S : 1

E L E V A D O R E S : 4 P L A Y G R O U N D : 1 S U P E R I O R E S : 0 A P T O / A N D A R : 2 S U B - S O L O S : 2

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

A D I C I O N A L 01 : 1,00 A D I C I O N A L 02 : 1,00 A D I C I O N A L 03 : 1,00

A D I C I O N A L 04 : 1,00 A D I C I O N A L 05 : 1,00 A D I C I O N A L 06 : 1,00

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta V A L O R V E N D A ( R \$ ) : 3.200.000,00 V A L O R L O C A Ç Ã O ( R \$ ) : 0,00

M O B I L Á R I A : P l i s i m ó v e i s

C O N T A T O :

T E L E F O N E : ( 1 1 ) - 2 5 0 7 6 2

O B S E R V A Ç Ã O :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O     |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :            | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00                |
| O B S O L E S C Ê N C I A F o b s :    | 0,00                             | FTADICIONAL02 : 0,00                |
| P A D R Ã O F p :                      | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00                |
| V A G A S                              | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00                |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00                |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00                |
|  |                                  | V A L O R U N I T Á R I O : 8.526   |
|  |                                  | H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 8.526 |
|  |                                  | V A R I A Ç Ã O : 1,00              |



## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

**ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O**
**DADOS DA FICHA**      3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088      QUADRA : 193      ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Joaquim José Esteves

NÚMERO : 60

COMP. : Edif Santa Rita

BARRO : Chácara Flora

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :                      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

|                  |        |                    |           |                    |      |
|------------------|--------|--------------------|-----------|--------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00      | PROF. EQUV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Irregular | ESQUINA :          | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |           |                    |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |           |                    |      |

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

|                           |                |                 |                           |
|---------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| PADRÃO : apartamento fino | COEF. PADRÃO : | 7,410           | CONSERVAÇÃO : c - regular |
| COEF. DEP. (k) :          | 0,571          | IDADE : 32 anos | FRAÇÃO : 0,00             |
|                           |                | TAXA : 0,00     | VAGAS COB. : 3            |
|                           |                |                 | VAGAS DESCOB. : 0         |

**DIMENSÕES**

|                  |        |               |      |            |      |            |        |
|------------------|--------|---------------|------|------------|------|------------|--------|
| A. PRIVATIVA M²: | 337,78 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 337,78 |
|------------------|--------|---------------|------|------------|------|------------|--------|

**EDIFÍCIO**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 3.800.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :      Imóveis para Expropriados

CONTATO :

TELEFONE : (11)-450844

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :                    | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00          |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                   | -312,08                          | FTADICIONAL02 : 0,00          |
| PADRÃO Fp :                            | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00          |
| VAGAS                                  | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00          |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00          |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00          |
|  |                                  | VALOR UNITÁRIO : 10.124,      |
|  |                                  | HOMOGENEIZAÇÃO : 9.812,       |
|  |                                  | VARIAÇÃO : 0,96               |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FO TO N° 3



FO TO N° 4



FO TO N° 5

**ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O**
**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Joaquim José Esteves

NÚMERO : 60

COMP. : Edif Santa Rita

BARRO : Chácara Flora

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

|                  |        |                    |           |                    |      |
|------------------|--------|--------------------|-----------|--------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00      | PROF. EQUV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Irregular | ESQUINA :          | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |           |                    |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |           |                    |      |

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,549 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 337,78 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 337,78

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : móveis para expatriados

CONTATO :

TELEFONE : (11)-450844

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA LO RES / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :                    | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00       |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                   | 0,00                             | FTADICIONAL02 : 0,00       |
| PADRÃO Fp :                            | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00       |
| VAGAS                                  | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00       |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00       |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00       |
|  |                                  | VALOR UNITÁRIO : 8.792     |
|  |                                  | HOMOGENEIZAÇÃO : 8.792     |
|  |                                  | VARIAÇÃO : 1,00            |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2





**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m J o s é E s t e v e s

NÚMERO : 60

COMP. : Ed if Sa n t a R i t a

BARRO : Ch á c a r a F l o r a

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**D A D O S D O T E R R E N O**

|                  |        |                    |           |                    |      |
|------------------|--------|--------------------|-----------|--------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00      | PROF. EQUV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Irregular | ESQUINA :          | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |           |                    |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |           |                    |      |

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

 PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,511 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**D I M E N S Õ E S**

A. PRIVATIVA M² : 337,78 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 337,78

**E D I F Í C I O**

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

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Scheid Consultores de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-552301

OBSERVAÇÃO :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :                    | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00          |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                   | 443,83                           | FTADICIONAL02 : 0,00          |
| PADRÃO Fp :                            | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00          |
| VAGAS                                  | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00          |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00          |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00          |
|  |                                  | VALOR UNITÁRIO : 7.460,00     |
|  |                                  | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.904,00     |
|  |                                  | VARIAÇÃO : 1,05               |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020  
 SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m J o s é E s t e v e s NÚMERO : 60  
 COMP. : Ed if Sa n t a R i t a B A R R O : Ch á c a r a F l o r a C I D A D E : S A O P A U L O - S P  
 CEP : U F : S P

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**

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

**D A D O S D O T E R R E N O**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta F O R M A T O : I r e g u l a r E S Q U N A : N ã o  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : s e c o

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o E S T A D O : R e f o r m a d o F A C E :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

PADRÃO : apartamento fino C O E F . P A D R Ã O : 7,410 C O N S E R V A Ç Ã O : c - r e g u l a r  
 C O E F . D E P . (k) : 0,571 I D A D E : 32 a n o s F R A Ç Ã O : 0,00 T A X A : 0,00 V A G A S C O B . : 3 V A G A S D E S C O B . : 0

**D I M E N S Õ E S**

A . P R I V A T I V A M ² : 337,78 Á R E A C O M U M M ² : 0,00 G A R A G E M M ² : 0,00 T O T A L M ² : 337,78

**E D I F Í C I O**

D O R M I T Ó R I O S : 4 S U Í T E S : 4 W . C . : 2 Q U A R T O E M P R E G A D A S : 2 P I S C I N A : 1 S A L Ã O D E F E S T A S : 1  
 E L E V A D O R E S : 4 P L A Y G R O U N D : 1 S U P E R I O R E S : 0 A P T O / A N D A R : 2 S U B - S O L O S : 2

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

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

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta V A L O R V E N D A (R\$) : 3.250.000,00 V A L O R L O C A Ç Ã O (R\$) : 0,00

M O B I L Á R I A : L o p e s E r w i n M a a c k

C O N T A T O : f o n e : 97511-7005

T E L E F O N E : (11)-569422

O B S E R V A Ç Ã O :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P | F A T O R E S A D I C I O N A I S | V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O      |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|
| LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :             | 0,00                              | FTADICIONAL01 : 0,00                 |
| O B S O L E S C Ê N C I A F o b s :     | -266,91                           | FTADICIONAL02 : 0,00                 |
| P A D R Ã O F p :                       | 0,00                              | FTADICIONAL03 : 0,00                 |
| V A G A S                               | 0,00                              | FTADICIONAL04 : 0,00                 |
|   |                                   | FTADICIONAL05 : 0,00                 |
|   |                                   | FTADICIONAL06 : 0,00                 |
|   |                                   | V A L O R U N I T Á R I O : 8.659,   |
|   |                                   | H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 8.392, |
|   |                                   | V A R I A Ç Ã O : 0,96               |

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020  
 SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m J o s é E s t e v e s NÚMERO : 60  
 COMP.: Edif Santa Rita BARRO : Ch á c a r a F l o r a C I D A D E : S A O P A U L O - S P  
 CEP : UF : SP

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**

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

**D A D O S D O T E R R E N O**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,549 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**D I M E N S Õ E S**

A. PRIVATIVA M²: 337,78 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 337,78

**E D I F Í C I O**

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

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

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

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Erwin Maack

CONTATO : fone: 97511-7005

TELEFONE : (11)-5694222

OBSERVAÇÃO :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :                    | 0,00                             | FTADICIONAL01 : 0,00           |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                   | 0,00                             | FTADICIONAL02 : 0,00           |
| PADRÃO Fp :                            | 0,00                             | FTADICIONAL03 : 0,00           |
| VAGAS                                  | 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00           |
|  |                                  | FTADICIONAL05 : 0,00           |
|  |                                  | FTADICIONAL06 : 0,00           |
|  |                                  | VALOR UNITÁRIO : 8.526         |
|  |                                  | HOMOGENEIZAÇÃO : 8.526         |
|  |                                  | VARIÇÃO : 1,00                 |

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088 QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 8**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Jo a q u i m J o s é E s t e v e s NÚMERO : 60

COMP.: Ed if Sa n t a R i t a B A R R O : Ch á c a r a F l o r a C I D A D E : S A O P A U L O - S P

CEP : U F : S P

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**D A D O S D O T E R R E N O**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta F O R M A T O : I r e g u l a r E S Q U N A : N ã o  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : s e c o

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o E S T A D O : F A C E :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

 PADRÃO : apartamento fino C O E F . P A D R Ã O : 7,410 C O N S E R V A Ç Ã O : c - r e g u l a r  
 C O E F . D E P . (k) : 0,571 I D A D E : 32 a n o s F R A Ç Ã O : 0,00 T A X A : 0,00 V A G A S C O B . : 3 V A G A S D E S C O B . : 0

**D I M E N S Õ E S**

A . P R I V A T I V A M ² : 325,00 Á R E A C O M U M M ² : 0,00 G A R A G E M M ² : 0,00 T O T A L M ² : 325,00

**E D I F Í C I O**

 D O R M I T Ó R I O S : 4 S U Í T E S : 4 W . C . : 2 Q U A R T O E M P R E G A D A S : 2 P I S C I N A : 1 S A L Ã O D E F E S T A S : 1  
 E L E V A D O R E S : 4 P L A Y G R O U N D : 1 S U P E R I O R E S : 0 A P T O / A N D A R : 2 S U B - S O L O S : 2

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

 A D I C I O N A L 01 : 1,00 A D I C I O N A L 02 : 1,00 A D I C I O N A L 03 : 1,00  
 A D I C I O N A L 04 : 1,00 A D I C I O N A L 05 : 1,00 A D I C I O N A L 06 : 1,00

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta V A L O R V E N D A (R\$) : 3.900.000,00 V A L O R L O C A Ç Ã O (R\$) : 0,00

M O B I L Á R I A : C o e l h o d a F o n s e c a

C O N T A T O : T E L E F O N E : (11)-388240

O B S E R V A Ç Ã O :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

| F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P | F A T O R E S A D I C I O N A I S | V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O         |
|---|-----------------------------------|---|
| LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :             | 0,00                              | FTADICIONAL01 : 0,00                    |
| O B S O L E S C Ê N C I A F o b s :     | -332,89                           | FTADICIONAL02 : 0,00                    |
| P A D R Ã O F p :                       | 0,00                              | FTADICIONAL03 : 0,00                    |
| V A G A S                               | 0,00                              | FTADICIONAL04 : 0,00                    |
|   |                                   | FTADICIONAL05 : 0,00                    |
|   |                                   | FTADICIONAL06 : 0,00                    |
|   |                                   | V A L O R U N I T Á R I O : 10.800,00   |
|   |                                   | H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 10.467,00 |
|   |                                   | V A R I A Ç Ã O : 0,96                  |



## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 27/11/2020

SETOR : 088

QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

## ANEXO II

### Planilhas De Resultados Da Homogeneização Dos Elementos Comparativos

**M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A****DESCRIÇÃO :** SETOR 088 - COND CHAC ELENA**DATA :** 27/11/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

0,8

**OBSERVAÇÃO :**

Processo : 1072082-45.2019.8.26.0002

Execução Autor: de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Requerido: Condomínio da Chácara Santa Elena

**FA T O R E S**

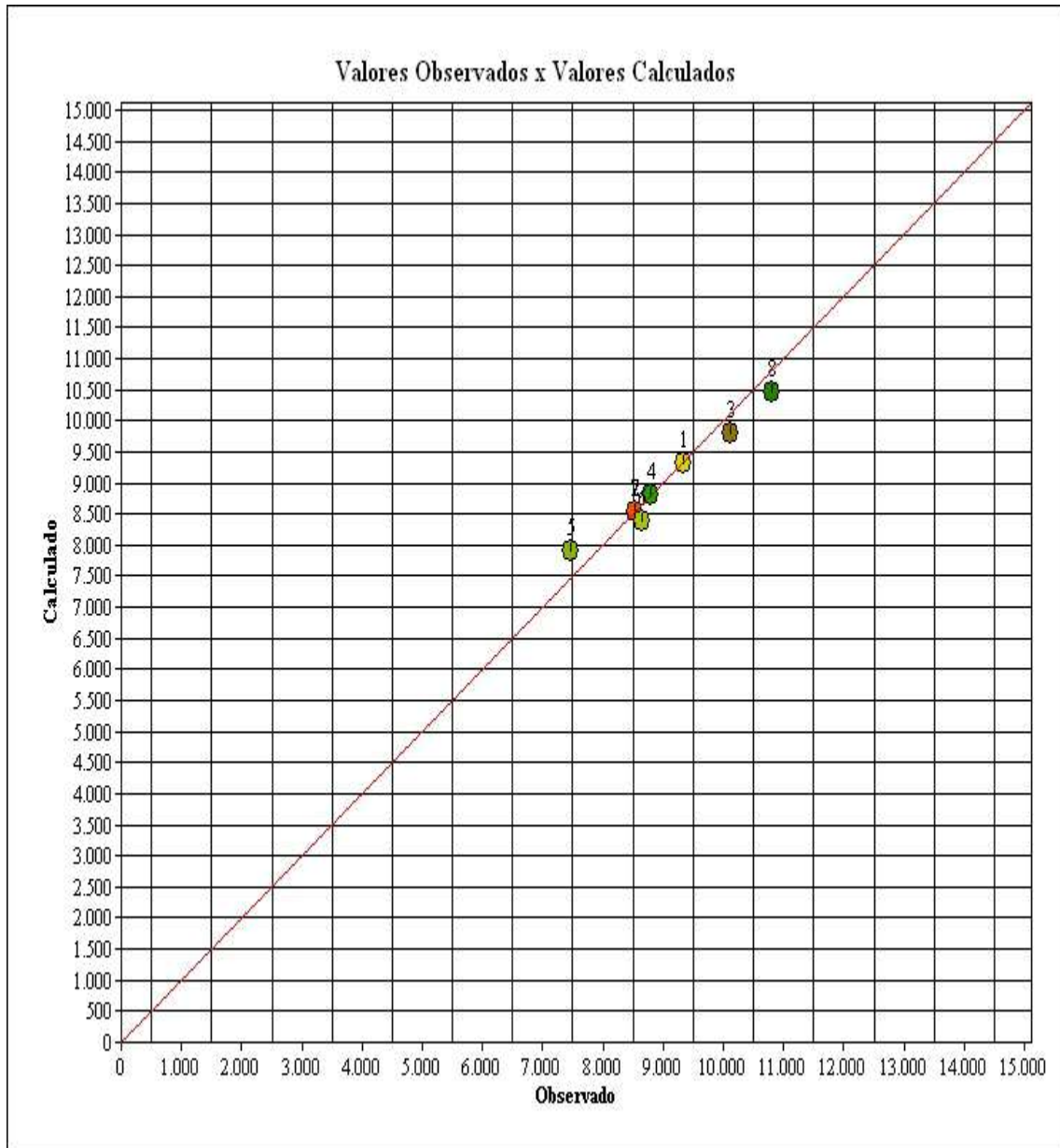
| <b>FA T O R</b>                                   | <b>Í N D I C E</b>   |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Localização              | 2.079,53   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | 32   |
|   | <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão                   | apartamento fino   |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 3  |
|   | <b>Acréscimo</b> 0,05  |

## M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

| Núm.                                | Endereço                      | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Joaquim José Esteves,60 | 9.325,60       | 9.325,60       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Joaquim José Esteves,60 | 8.526,26       | 8.526,26       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Joaquim José Esteves,60 | 10.124,93      | 9.812,85       | 0,9692   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Joaquim José Esteves,60 | 8.792,71       | 8.792,71       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Joaquim José Esteves,60 | 7.460,48       | 7.904,31       | 1,0595   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Joaquim José Esteves,60 | 8.659,48       | 8.392,57       | 0,9692   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Joaquim José Esteves,60 | 8.526,26       | 8.526,26       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Joaquim José Esteves,60 | 10.800,00      | 10.467,11      | 0,9692   |

**G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O**

| Núm. | X         | Y         |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 9.325,60  | 9.325,60  |
| 2    | 8.526,26  | 8.526,26  |
| 3    | 10.124,93 | 9.812,85  |
| 4    | 8.792,71  | 8.792,71  |
| 5    | 7.460,48  | 7.904,31  |
| 6    | 8.659,48  | 8.392,57  |
| 7    | 8.526,26  | 8.526,26  |
| 8    | 10.800,00 | 10.467,11 |

**G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O**

**A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**
**DADOS DO AVALIANDO**
**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Joaquim José Esteves 60 apto 11 Alto da Boa Vista SAO PAULO - SP      **Data :** 27/11/2020

**Cliente :** COND CHAC ELENA X VALE DOS UAPES

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 337,78

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**
**VALORES UNITÁRIOS**
**Média Unitários :** 9.026,96

**Desvio Padrão :** 1.040,85

**- 30% :** 6.318,88

**+ 30% :** 11.735,05

**Coefficiente de Variação :** 11,5300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**
**Média Unitários :** 8.968,46

**Desvio Padrão :** 842,83

**- 30% :** 6.277,92

**+ 30% :** 11.659,00

**Coefficiente de Variação :** 9,4000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| Descrição |  | GRAU III  |                                     | GRAU II   |                                     | GRAU I   |                          |
|-----------|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|--------------------------|
| 1         | Carac. do imóvel a avaliando                           | 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 type="checkbox"/>            | 5   | <input checked="" type="checkbox"/> | 3  | <input type="checkbox"/> |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                     | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform refa todas as caractdos dados refaos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4         | Intervado de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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 :** II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**
**MÉDIA SANEADA (R\$):** 8.968,46

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 8.968,46000

**VALOR TOTAL (R\$):** 3.029.366,42

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Paradigma

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 8.546,81

**INTERVALO MÍNIMO :** 8.546,81

**INTERVALO MÁXIMO :** 9.390,11

**INTERVALO MÁXIMO :** 9.390,11

**GRAU DE PRECISÃO**
**GRAU DE PRECISÃO :** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**ANEXO III**  
Certidão de dados cadastrais do imóvel

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 088.193.0546-1**

**Local do Imóvel:**

R JOAQUIM JOSE ESTEVES, 60 - AP 11 3 VAGAS  
ED STA RITA BL B-3 CEP 04740-900  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R JOAQUIM JOSE ESTEVES, 60 - AP 11 3 VAGAS  
ED STA RITA BL B-3 CEP 04740-900

**Contribuinte(s):**

CNPJ 53.452.587/0001-36 MIDAS EMPREENDEMENTOS E ASSESSORIA S/C LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |        |               |        |
|----------------------------|--------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 59.141 | Testada (m):  | 193,72 |
| Área não incorporada (m²): | 0      | Fração ideal: | 0,0047 |
| Área total (m²):           | 59.141 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |        |                       |     |
|------------------------------------|--------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 589    | Padrão da construção: | 2-E |
| Área ocupada pela construção (m²): | 10.271 | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1988   |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 2.077,00 |
| - da construção: | 2.290,00 |

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

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - da área incorporada:     | 413.091,00   |
| - da área não incorporada: | 0,00         |
| - da construção:           | 903.703,00   |
| Base de cálculo do IPTU:   | 1.316.794,00 |

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2021, em

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

**Data de Emissão:** 26/11/2020

**Número do Documento:** 2.2020.003309825-5

**Solicitante:** GLAUCIA SOARES DE ANDRADE (CPF 360.448.678-54)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 14:49, sob o número WSTA20207488893. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072082-45.2019.8.26.0002 e código CDC3F93.