

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº: 1081360-65.2022.8.26.0002

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINTER PARK**, contra **INSTITUTO SÃO PEDRO**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	4
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ABDO AMBUBA, N° 280	8
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	9
III.1.2 – ÁREAS	10
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	48
V.1 METODOLOGIA	48
V.2 VALOR UNITÁRIO	49
V.3 VALOR DO IMÓVEL	49
VI – CONCLUSÃO	51
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	52
VIII – ENCERRAMENTO	54



Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O exequente apresentou inicial (fls. 01/05) pleiteando, que o **executado** fosse intimado a providenciar o pagamento das cotas condominiais vencidas nos meses de janeiro/2018 a novembro/2019 e outubro de 2022, em relação ao imóvel no “Condomínio Edifício Winter Park”. Apartamento nº 64, 6º pavimento. Situado na Rua Abdo Ambuba, nº 280 – Vila Andrade, São Paulo/SP, (objeto da **matrícula nº 284.854** do 11º Registro de Imóveis da Capital), contribuinte cadastrado na Prefeitura sob nº 171.206.0676-9.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte do executado, a referida dívida recaiu sobre a unidade geradora das despesas condominiais, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 139) para a respectiva avaliação.

As partes não apresentaram quesitos e não indicaram assistentes técnicos.

Informo ainda que, a convite deste Signatário, o Engenheiro Civil/Eletricista/Eletrônico/Segurança do Trabalho André Furukawa, registrado no CREA/SP sob o nº 5070578816, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

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



I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **“Valor de Mercado Livre para Venda”** da Unidade Autônoma, que o **EXECUTADO** possui sobre o imóvel, estando este localizado no “Condomínio Edifício Winter Park”. Apartamento nº 64, 6º pavimento. Situado na Rua Abdo Ambuba, nº 280 – Vila Andrade, São Paulo/SP.

Entendemos como **“Valor de Mercado Livre para Venda”**, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **abril/2024**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Edifício Winter Park está localizado na Rua Abdo Ambuba, nº 280, Vila Andrade, São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **25 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das **Avenida Giovanni Gronchi e Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares**, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por imóveis de médio a alto padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio – Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referênciade 16,00m mínimo, Pmi = N/A e Pma = N/A**

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado por Filipe, inquilino do



executado.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na Quadra 206 do Setor 171. **Possui Índice Fiscal de R\$ 1.423,00.**

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

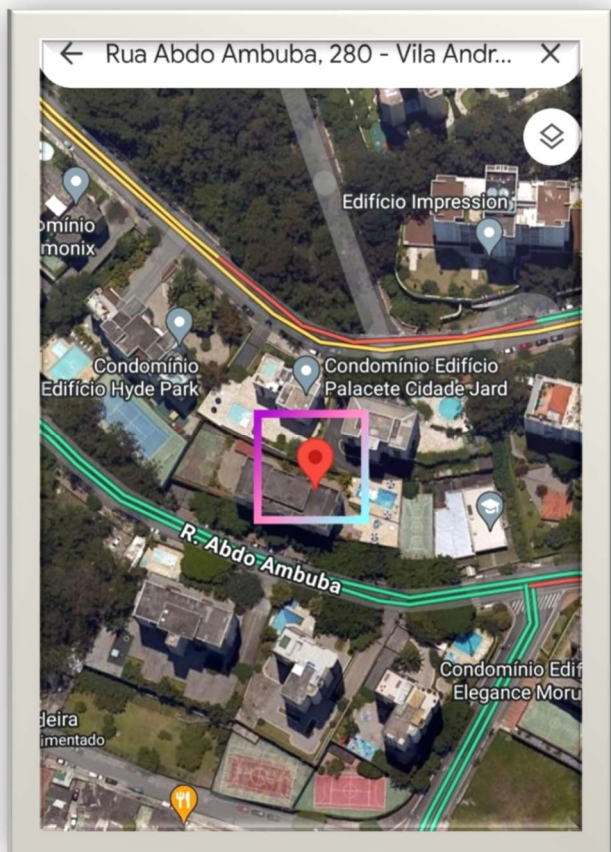
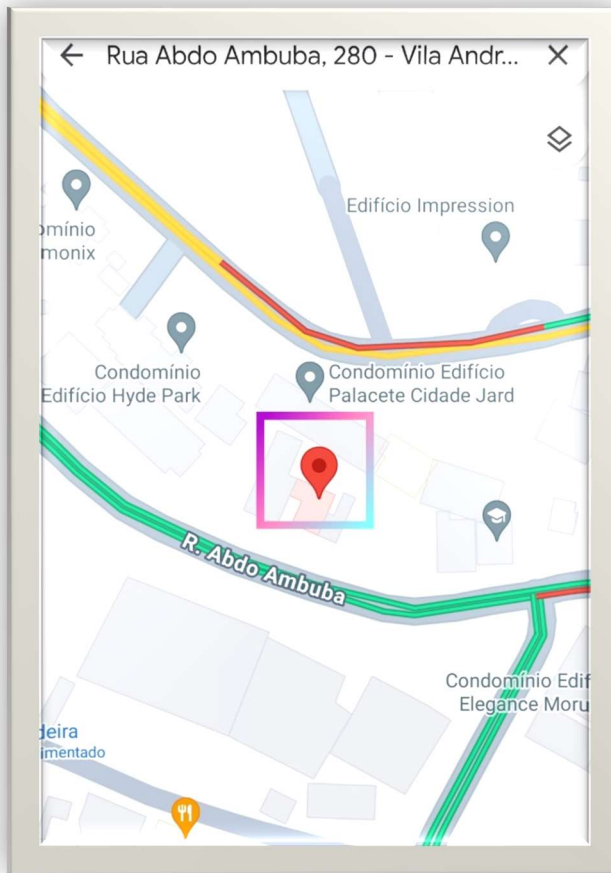
Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento de ZM – Zona Mista.

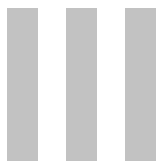
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – Condomínio Edifício Winter Park

Aos vinte e dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local, na presença do inquilino Filipe e do representante do executado Claiton.

Verificou que se trata de um lote de meio de quadra com benfeitorias, topografia plana, formato regular, acessibilidade direta e consistência de solo seca com vagas de garagem no térreo, 1º e 2º andares.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel avaliando e informações obtidas nos documentos acostados às **fls. 61/66** dos autos principais (Matrícula de Registro de Imóveis nº **284.854**), e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024, e àquelas prestada pelo representante do executado Claiton no momento da realização da vistoria. O imóvel é constituído por 01 (uma) torre. O imóvel avaliando apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (16 pavimentos)	- Térreo: portaria e vagas de garagem; - 1º e 2º andares: vagas de garagem; - Lobby: academia, piscinas, playground, salão de festas, quadra, churrasqueira; - 4º ao 17º andares: 6 apartamentos por andar.
Estrutura	- Concreto.



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Fachada	- Massa sob pintura.
Circulação Vertical	- 02 (dois) elevadores e 01 (uma) escada de acesso que interliga todos os pavimentos.;

III.1.1 – Características da unidade autônoma avaliando

O apartamento nº 64 está localizado no 6º andar sendo constituído por: sala com varanda, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 quartos.

O apartamento avaliando possui direito ao uso de 01(uma) vaga de garagem, localizada nos 1º andar.

Quanto ao acabamento interno, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar com varanda	Madeira	Massa sob pintura	Gesso sob pintura
Sala de Jantar			
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Gesso sob pintura



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Gesso sob pintura
Quartos	Madeira	Cerâmica	Gesso sob pintura

<u>Esquadrias e Vidros</u>	- Alumínio com vidro tipo liso
<u>Portas</u>	- Madeira na sala, nos banheiros, na cozinha, nos quartos - Vidro na varanda

III.1.2 – Áreas

De acordo a Matrícula de Registro de Imóveis nº 284.854 do 11º Cartório do Registro de Imóveis (**fls 61/66**), a unidade autônoma apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **171.206.0676-9**

Área privativa: **53,600 m²**

Área de uso comum: **34,979 m²**

Área comum de garagem: **25,890 m²**

Área total: **114,469 m²**

Fração Ideal do Terreno: **1,1496%**



NOTA 1: O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.

III.1.3 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Índice – Unidades Padronizadas de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial Vertical, Grupo Apartamento Padrão Médio c/ Elevador**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **5,075** do valor R8N do SINDUSCON.

III.1.4 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como “**Entre regular e necessitando de reparos simples**”, possuindo idade de construção de 26 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,6279 (d-44 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).**

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.



TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade em % da vida Referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873
38%	0.7378	0.7354	0.7192	0.6781	0.6043	0.4929	0.3497	0.1830
40%	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786
42%	0.7018	0.6996	0.6841	0.6450	0.5748	0.4688	0.3327	0.1740
44%	0.6832	0.6810	0.6660	0.6279	0.5595	0.4564	0.3238	0.1694
46%	0.6642	0.6621	0.6475	0.6105	0.5440	0.4437	0.3148	0.1647
48%	0.6448	0.6427	0.6286	0.5926	0.5281	0.4307	0.3056	0.1599
50%	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550
52%	0.6048	0.6029	0.5896	0.5559	0.4953	0.4040	0.2867	0.1500
54%	0.5842	0.5823	0.5695	0.5369	0.4785	0.3902	0.2769	0.1449
56%	0.5632	0.5614	0.5490	0.5176	0.4613	0.3762	0.2670	0.1397
58%	0.5418	0.5401	0.5281	0.4980	0.4437	0.3619	0.2568	0.1344
60%	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290
62%	0.4978	0.4962	0.4853	0.4575	0.4077	0.3325	0.2360	0.1235
64%	0.4752	0.4737	0.4632	0.4368	0.3892	0.3174	0.2252	0.1178
66%	0.4522	0.4508	0.4408	0.4156	0.3704	0.3021	0.2143	0.1121
68%	0.4288	0.4274	0.4180	0.3941	0.3512	0.2864	0.2033	0.1063
70%	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004
72%	0.3808	0.3796	0.3712	0.3500	0.3119	0.2544	0.1805	0.0944
74%	0.3562	0.3551	0.3472	0.3274	0.2917	0.2379	0.1688	0.0883
76%	0.3312	0.3301	0.3229	0.3044	0.2713	0.2212	0.1570	0.0821
78%	0.3058	0.3048	0.2981	0.2811	0.2505	0.2043	0.1449	0.0758
80%	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694
82%	0.2538	0.2530	0.2474	0.2333	0.2079	0.1695	0.1203	0.0629
84%	0.2272	0.2265	0.2215	0.2088	0.1861	0.1518	0.1077	0.0563
86%	0.2002	0.1996	0.1952	0.1840	0.1640	0.1337	0.0949	0.0496
88%	0.1728	0.1722	0.1684	0.1588	0.1415	0.1154	0.0819	0.0429
90%	0.1450	0.1445	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360
92%	0.1168	0.1164	0.1139	0.1074	0.0957	0.0780	0.0554	0.0290
94%	0.0882	0.0879	0.0860	0.0811	0.0722	0.0589	0.0418	0.0219
96%	0.0592	0.0590	0.0577	0.0544	0.0485	0.0395	0.0281	0.0147
98%	0.0298	0.0297	0.0290	0.0274	0.0244	0.0199	0.0141	0.0074
100%	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e em valor

IV

Documentação Fotográfica



Condomínio Edifício Winter Park



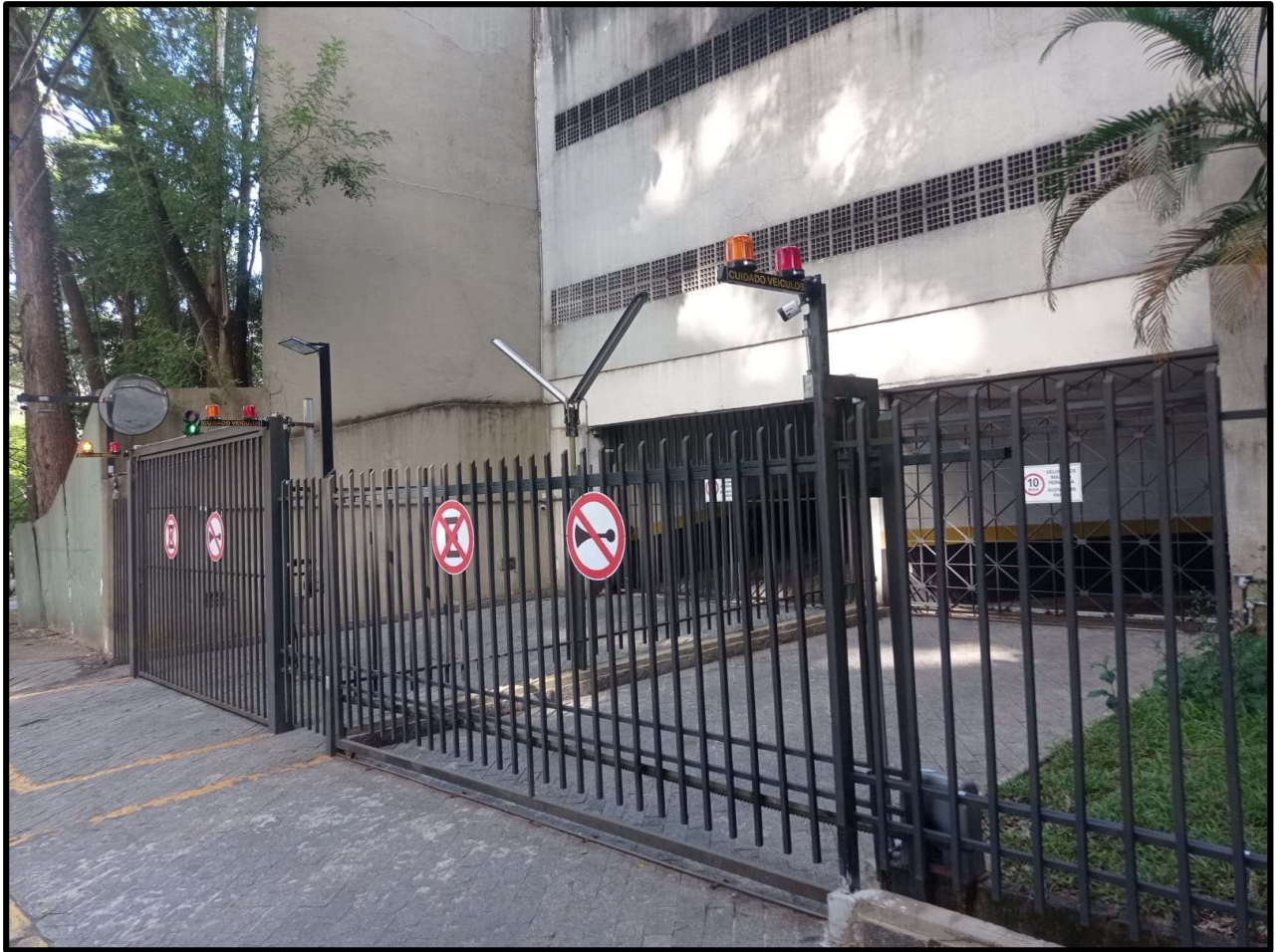
Rua Abdo Ambuba, sentido Avenida Giovanni Gronchi



Rua Abdo Ambuba, sentido Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares



Fachada frontal do Condomínio Edifício Winter Park



Entrada e saída da garagem



Garagem localizada nos 1° e 2° andares



Fachada frontal do Condomínio Edifício Winter Park, outro ângulo



Fachada lateral direita, de quem olha da frente para os fundos



Fachada posterior



Fachada lateral esquerda, de quem olha da frente para os fundos



Hall de entrada



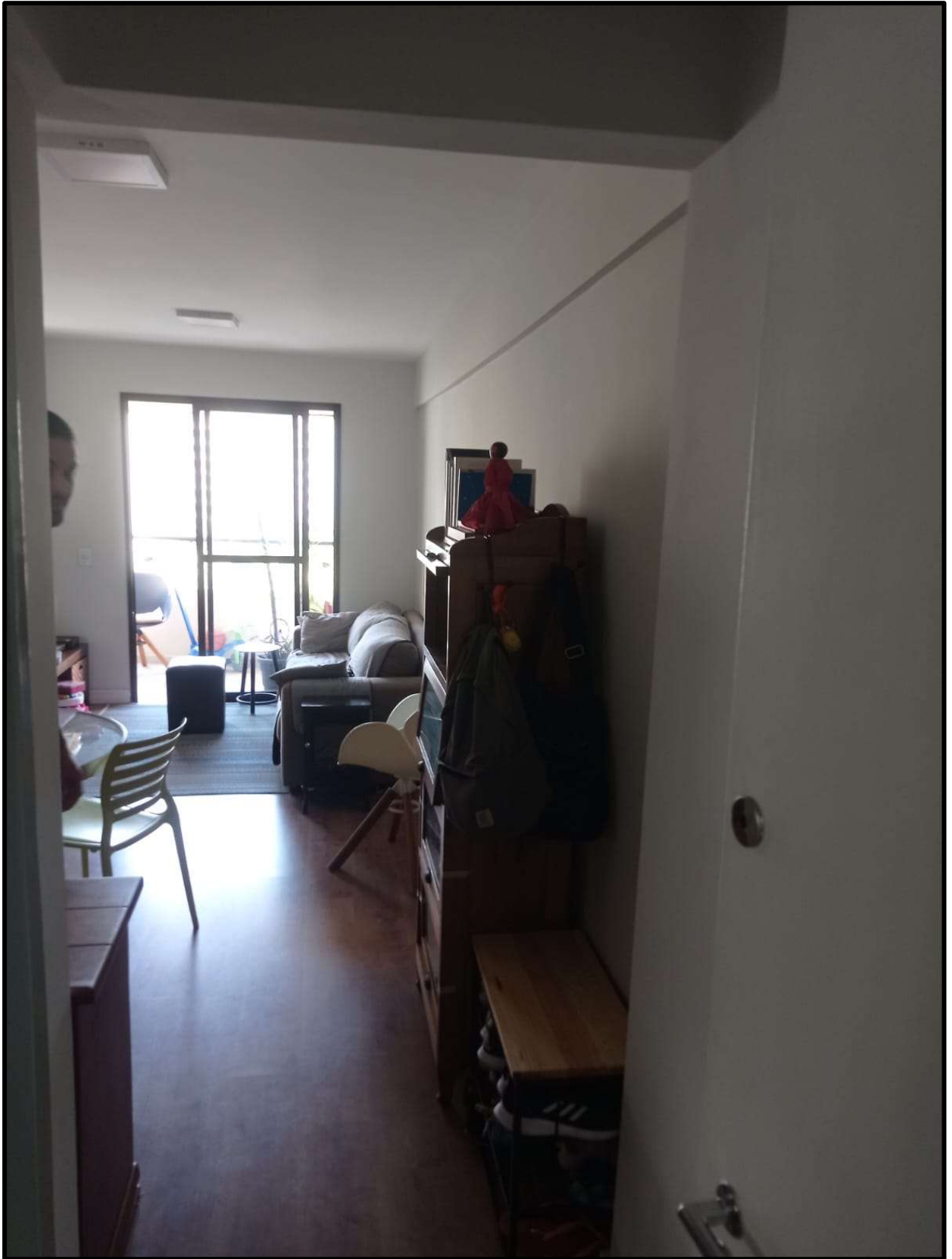
Hall de entrada, outro ângulo



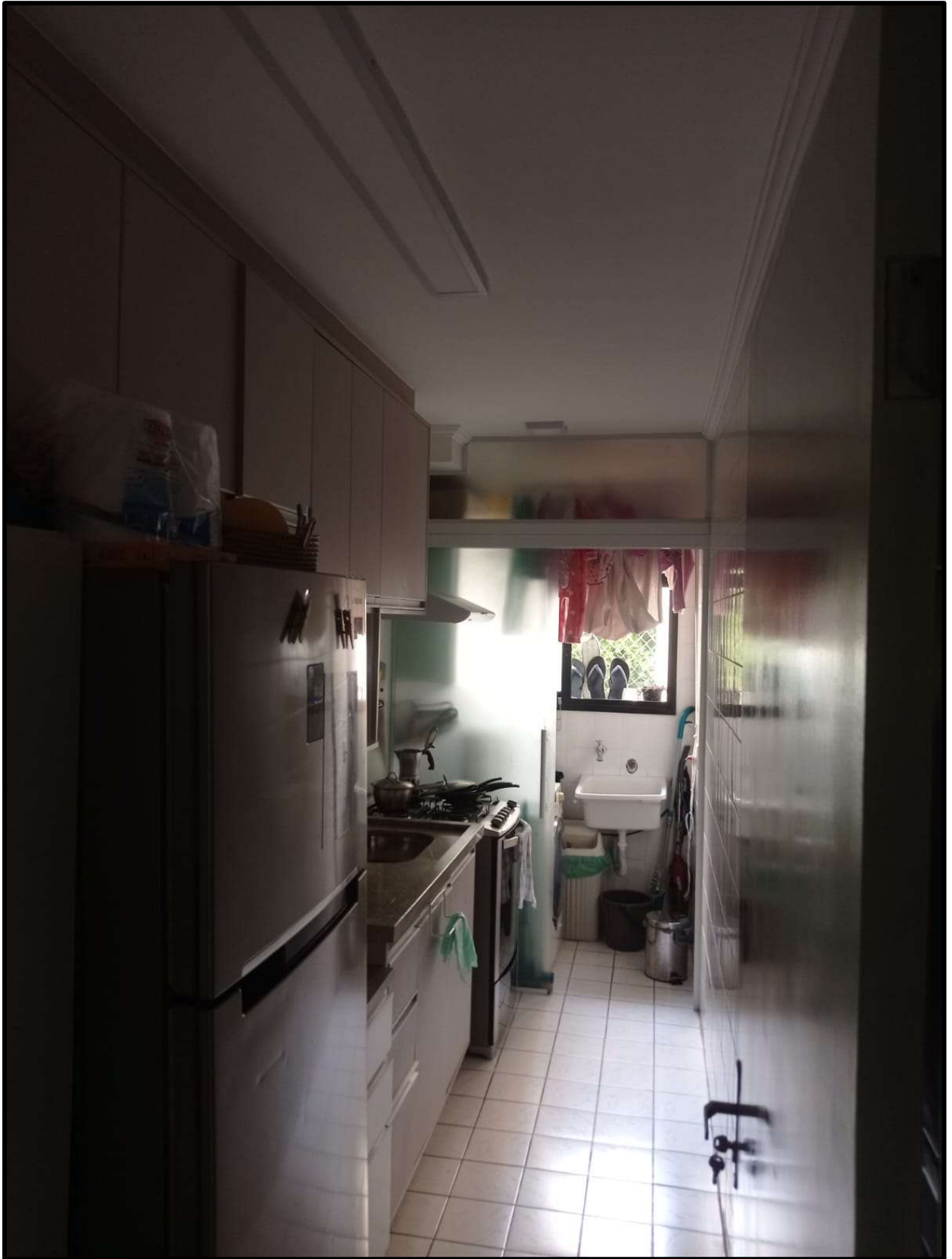
Elevador



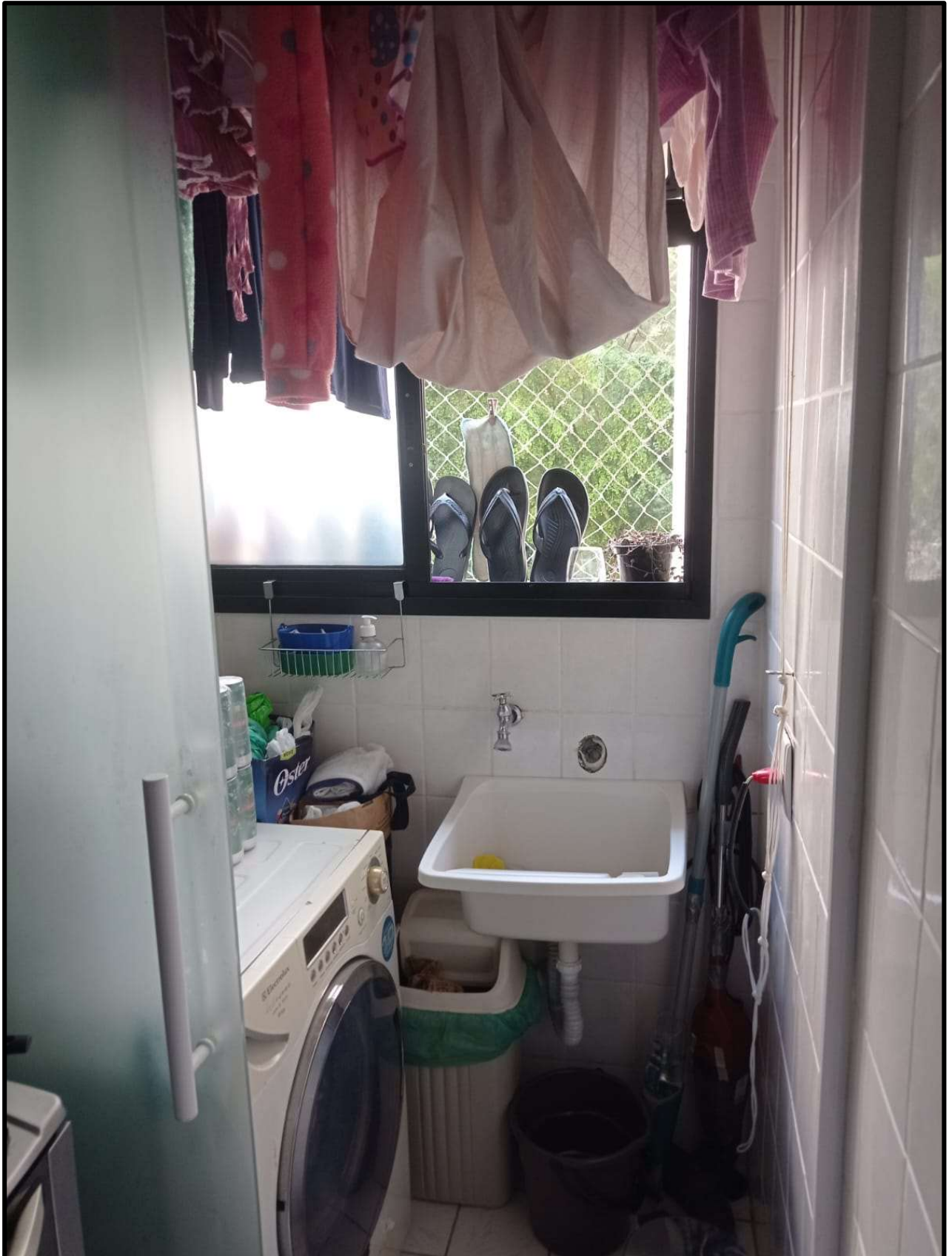
Unidade autônoma avaliando



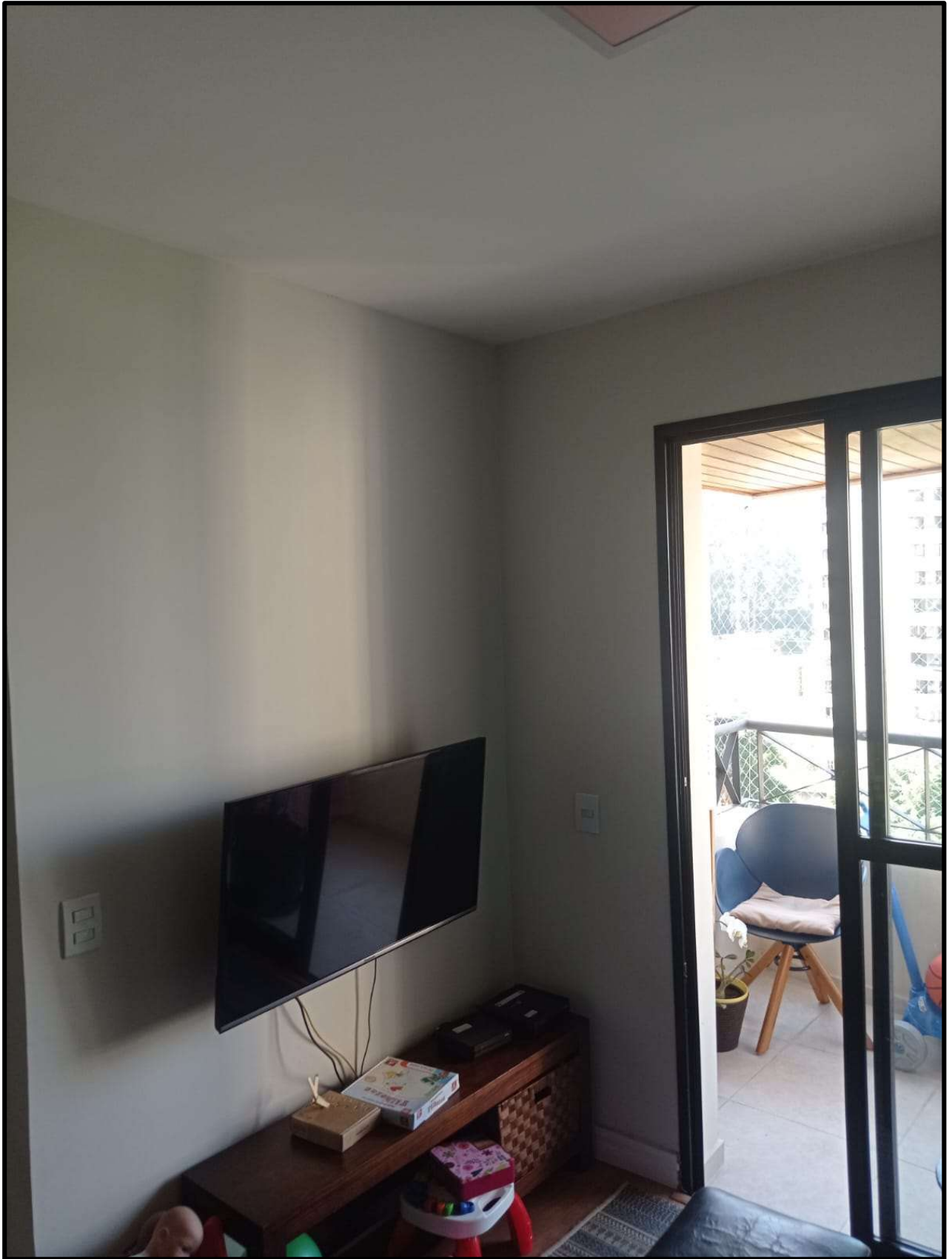
Sala



Cozinha e lavanderia



Lavanderia



Sala, outro ângulo



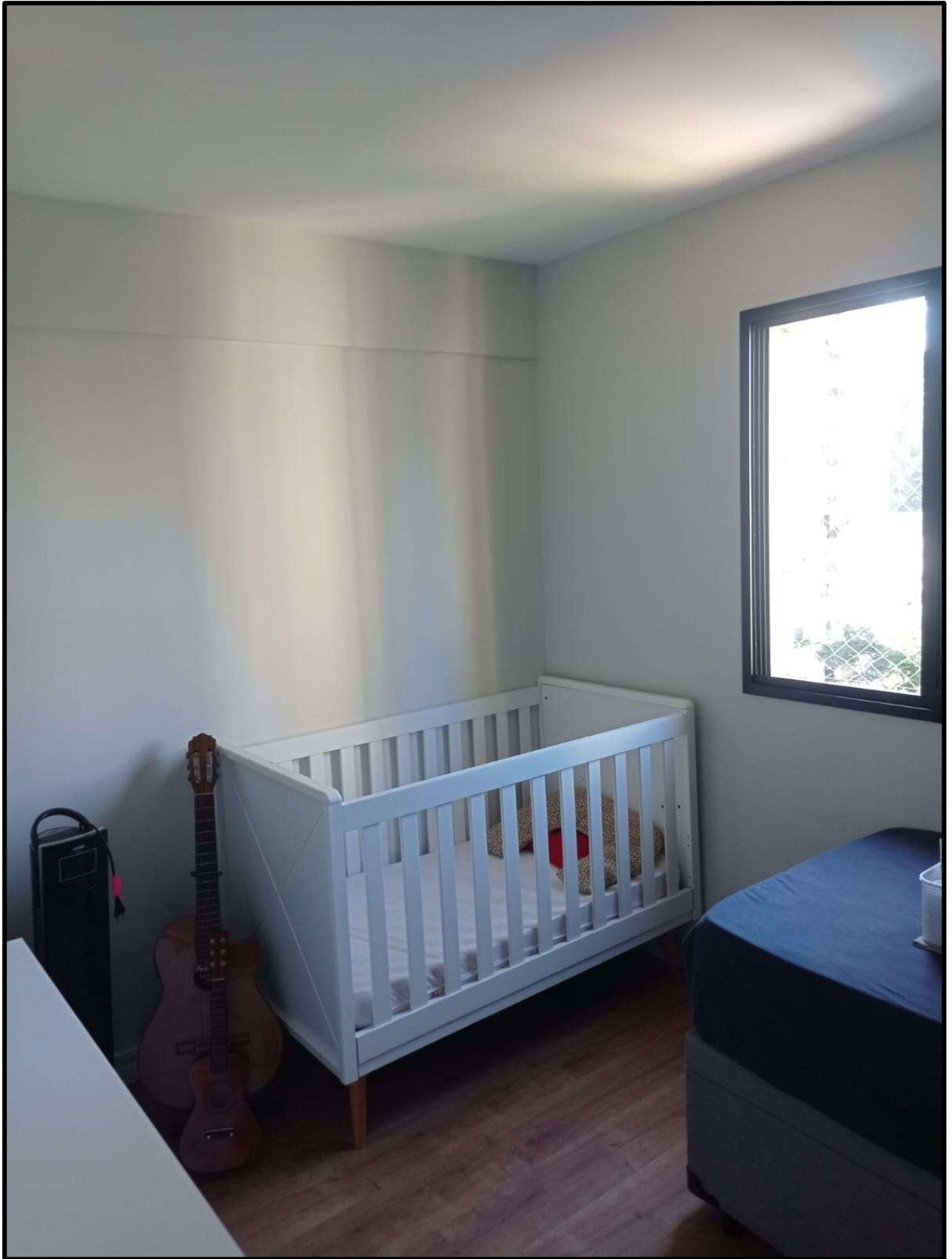
Sala, outro ângulo



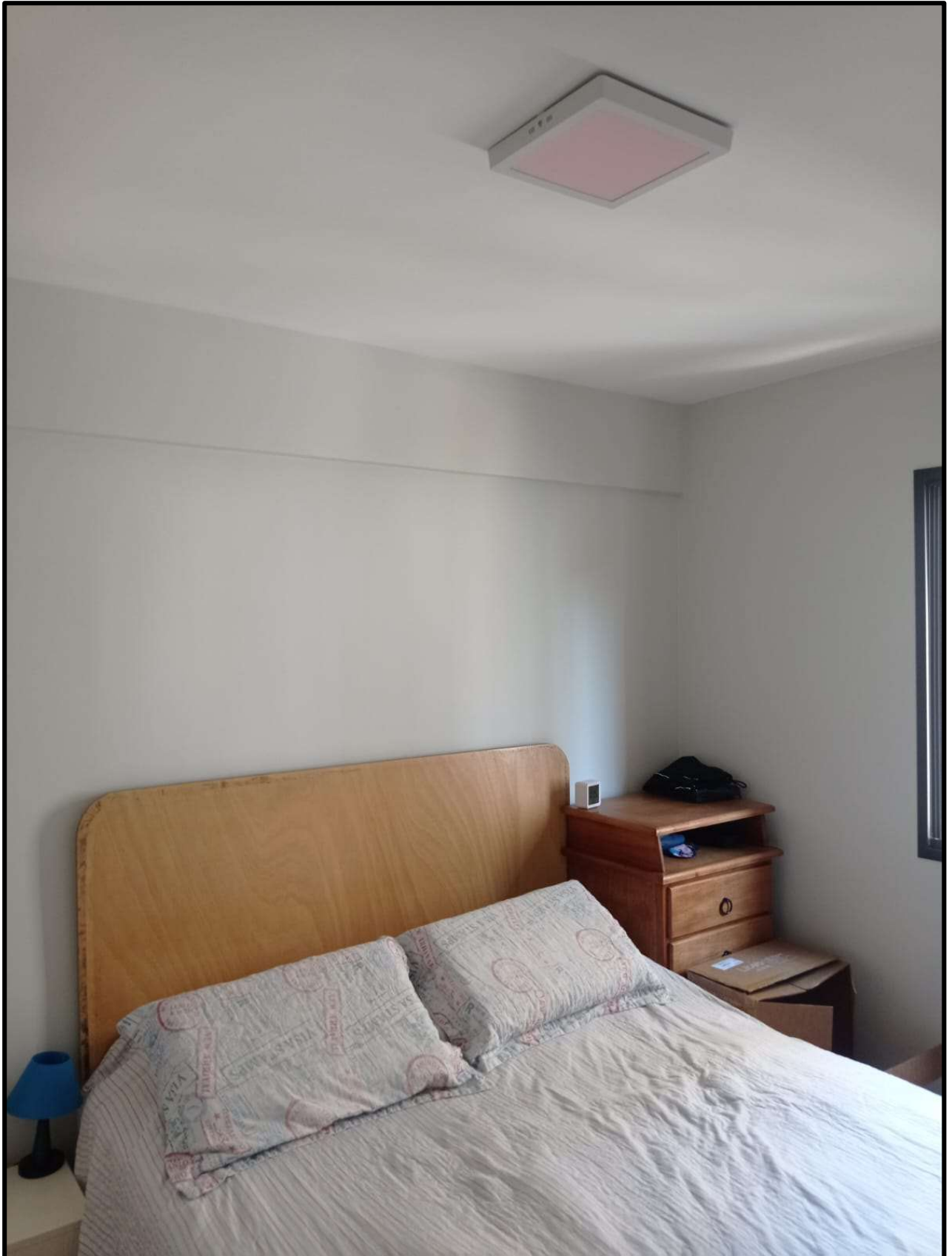
Porta do quarto 1 e do banheiro



Porta do quarto 2



Quarto 2, outro ângulo



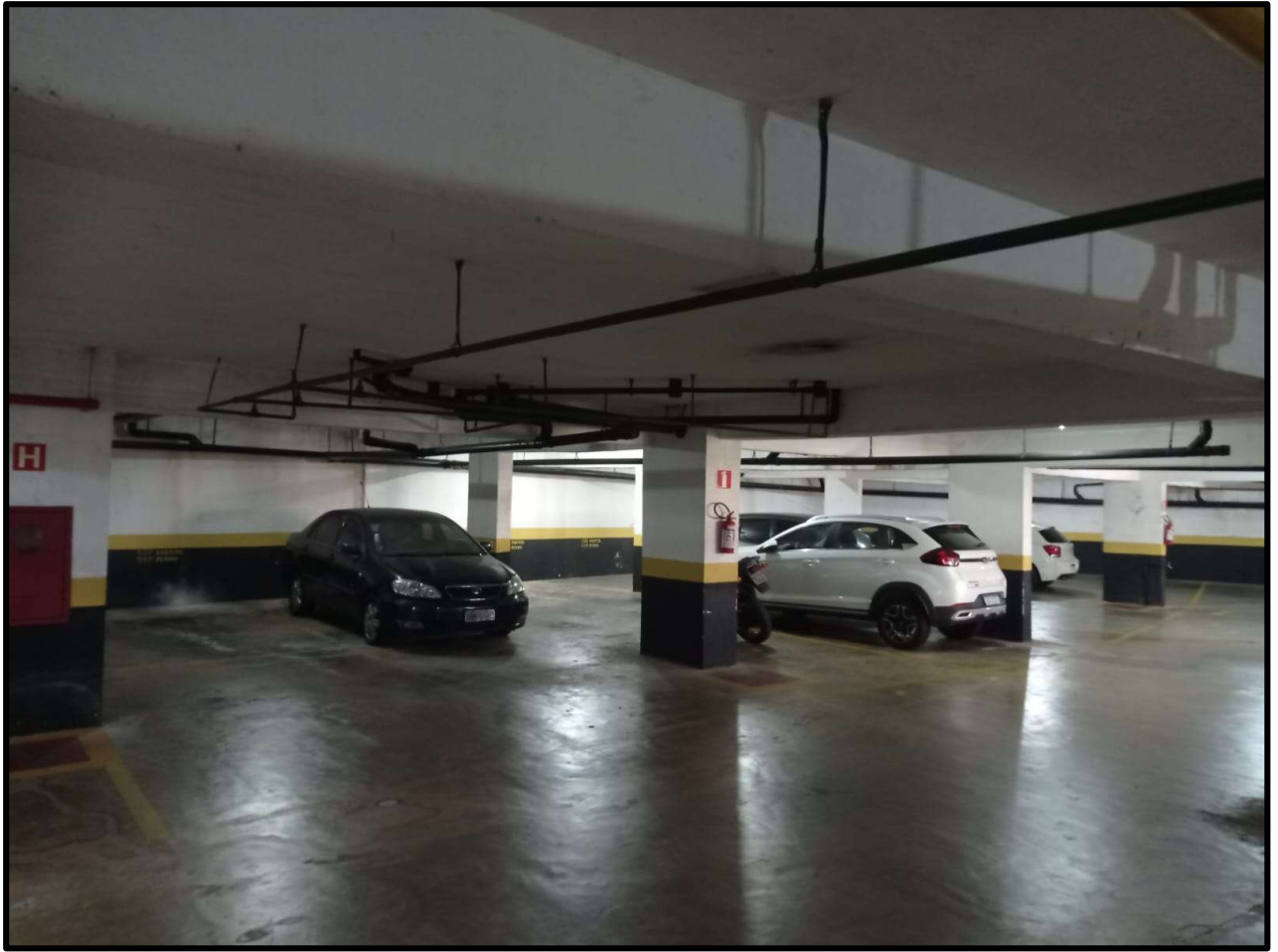
Quarto 1, outro ângulo



Banheiro



Vagas de garagem, no 2º andar



Vagas de garagem, no 1º andar



Salão de festas



Salão de festas



Porta da academia



Academia



Playground



Piscina infantil



Piscina adultos



Churrasqueira



Quadra



V

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e a publicação do IBAPE – 2019: “Índice – Unidades Padronizadas, as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se **no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado **o Método Comparativo** com tratamento por fatores.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio- econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.



V.2 – Valor Unitário de Área Privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No **anexo I** (Pesquisas e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário do imóvel avaliando (na região) o fator “oferta”. Foi verificada também a influência dos fatores, “padrão construtivo” e “idade/estado de conservação”.

Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área do terreno:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 5.427,936/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor da Unidade Autônoma

O valor de mercado para venda da unidade autônoma avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_{ut} \times A$$

Onde:

V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 5.427,936 /m²

A : área privativa do apartamento = 53,600 m²

$$V_i = 5427,936 \times 53,600$$

$$V_i = \text{R\$ } 290.937,3696$$



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

fls. 209

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Ou em números redondos:

$V_i = R\$291.000,00$ abril/2024

(duzentos e noventa e um mil reais)



VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1) O “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_i = R\$ 291.000,00$ abril/2024
(duzentos e noventa e um mil reais)

OBS: Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e não são consideradas eventuais verbas para regularização do imóvel.



VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;



Perícias e Avaliações Imobiliárias

- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).



VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 54 (cinquenta e quatro) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 02 de maio de 2024.

ENGº Diego Nunes Pinheiro

Perito Judicial

CREA 5070598642



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Abdo Ambuba, nº 280, Apartamento 64

TELEFONE:

SQL: 171.206.0676-9

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.423,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: 2.205,00 m²

TESTADA: 81,20 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,70232

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA PRIVATIVA: 53,600 m²



ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Abdo Ambuba, nº 280 10º andar
FONTE: Imoveislux Neg. Imob. Ltda. – 81023439 – **Atendente:** Raphael
TELEFONE: (11) 3744-0400/97678-5333
SQL: 171.206 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 1.423,00
DATA DE EVENTO: 04/2024
TERRENO: 2.205,00 m²
TESTADA: 81,20 m
PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075
FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A
FATOR TESTADA: N/A
FATOR PROFUNDIDADE: N/A
FATOR ÁREA: N/A
ÍNDICE FOC: 0,70232 **D-44**
FATOR DE OFERTA: 0.9
ÁREA PRIVATIVA: 58,00 m²
PREÇO: R\$ 380.000,00
VALOR UNITÁRIO: $380000 \times 0,9 = 342000 \div 58 = 5896,56$
VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.896,56



ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Abdo Ambuba, nº 280

FONTE: Borghetti Neg. Imob. Ltda. – 2699902105 – **Atendente:** David

TELEFONE: (11) 99505-0901

SQL: 171.206

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.423,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: 2.205,00 m²

TESTADA: 81,20 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,70232 **D-44**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 58,00 m²

PREÇO: R\$ 330.000,00

VALOR UNITÁRIO: $330000 \times 0,9 = 297000 \div 58 = 5120,69$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.120,69



ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Abdo Ambuba, nº 280

FONTE: B & G Imóveis – 2690420322 – **Atendente:** Roberto

TELEFONE: (11) 4302-7899/2592-9030

SQL: 171.206

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.423,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: 2.205,00 m²

TESTADA: 81,20 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,70232 **D-44**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 58,00 m²

PREÇO: R\$ 339.000,00

VALOR UNITÁRIO: $339000 \times 0,9 = 305100 \div 58 = 5260,35$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.260,35



ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Abdo Ambuba, nº 280

FONTE: Bamberg – 2665431417 – **Atendente:** Lilian

TELEFONE: (11) 95252-3190

SQL: 171.206 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 1.423,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: 2.205,00 m²

TESTADA: 81,20 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,70232 **D-44**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 58,00 m²

PREÇO: R\$ 350.000,00

VALOR UNITÁRIO: $350000 \times 0,9 = 315000 \div 58 = 5431,04$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.431,04



Valor Homogeneização

$$V_r \times \{ 1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}$$

Valor Real/ m ²	Padrão Construtivo	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Obsolescência e estado de Conservação	Valor Homogeneizado
5896,56	1	N/A	N/A	1	5896,56
5120,69	1	N/A	N/A	1	5120,69
5260,35	1	N/A	N/A	1	5260,35
5431,04	1	N/A	N/A	1	5431,04
5431,04	1	N/A	N/A	1	5431,04

$$\text{Média} = \frac{5896,56 + 5120,69 + 5260,35 + 5431,04 + 5431,04}{5}$$

$$\text{Média} = 5.427,936$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(468,624)^2 + (-30,246)^2 + (-167,586)^2 + (3,104)^2 + (3,104)^2}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 261,58$$

$$\text{Limite Inferior: } 5427,936 \times 0,7 = 3799,56$$

$$\text{Limite Superior: } 5427,936 \times 1,3 = 7056,32$$

Observação: Todos os valores estão entre o limite inferior e o limite superior

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 5427,936 + 1,5332 \times (261,58) = 5628,47$$

(v4)



Perícias e Avaliações Imobiliárias

$$\mathbf{X_{min}} = 5427,936 - 1,5332 \times \underline{(261,58)} = 5227,41$$

(v4)

$$\mathbf{(X_{max} - X_{min}) \div Média} = (5628,47 - 5227,41) \div 5427,936 = 7,39\%$$

Elemento 1, 2, 3, 4 e 5





Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1) $5896,56 \div 5896,56 = 1$
- 2) $5120,69 \div 5120,69 = 1$
- 3) $5260,35 \div 5260,35 = 1$
- 4) $5431,04 \div 5431,04 = 1$
- 5) $5431,04 \div 5431,04 = 1$

Obs: Todos dentro do intervalo de 0,80 a 1,25



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Precisão

$$(X_{\max} - X_{\min}) \div \text{Média} = (5628,47 - 5227,41) \div 5427,936 = 7,39\%$$

$$7,39\% < 30\%$$



ANEXO II

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL

OBTIDOS NO PROCESSO



Perícias e Avaliações Imobiliárias



11RI 02074098
0001

Etiqueta Arisp
S22100330717D

fls. 61

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
284.854

ficha
01

São Paulo, **03** de **setembro** de 19 **98**.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 64, localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO WINTER PARK", situado à Rua Abdo Ambuba, nº 280, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 53,600m²., a área comum de 34,979m² e a área comum de garagem de 25,890m²., esta referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º subsolos, para a guarda de 01 veículo, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 114,469m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1496% no terreno condominial. Referido edifício, foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na Matrícula nº 274.049. **Contribuintes nºs 171.206.0062-0/0063-9/0064-7/0065-5/0066-3/0067-1/0068-1 em área maior.**

PROPRIETÁRIA:- RHODIS CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 51.708.956/0001-83, com sede na Rua Engenheiro Oscar Americano, nº 197 - Cidade Jardim, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES:- R.4/Ms.13.331, 13.332, 13.333, 13.334 e 13.336; R.5/M.59.325 e R.3/M.172.557, feitos em 05 de março de 1996, (M.274.049) - todas deste Serviço Registral.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.1/ 284.854:- a) Conforme o registro nº 2, feito em 14 de junho de 1996 na Matrícula nº 274.049, verifica-se que por instrumento particular de 28 de maio de 1996, com força de escritura pública, **o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO ao BANCO BRADESCO S/A., inscrita no CGC/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, deste Estado, para garantia da dívida de R\$.2.500.000,00, com vencimento para 28 de abril de 1999, com juros anuais à taxa nominal de 10,00% e efetiva de 10,47%, prevista a multa de 10%, na forma do título; figurando como intervenientes fiadores, JOSÉ ANGELO MARQUES MORETZSOHN, RG nº 4.204.179-SP e CPF nº 571.792.048-20, e sua mulher SIOMARA CRISTINA DE BARROS MORETZSOHN, RG nº 6.894.213-O-SP e CPF nº 063.653.528-24, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 1.006 no 13º Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1.242, nesta Capital; b)** conforme a

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc4b0a34-a596-4adc-b167-2f6368691077

Verificador: Grasiela Gomes Cardoso Oliveira

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

www.registadores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ MENDONÇA PALMUTTI, o protocolado em 18/11/2024 às 11:00:00 horas, sob o número SP2024028220002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081360-65.2022.8.26.0002 e código Vo9Z3FD6b.



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 171.206.0676-9			
Local do Imóvel: R ABDO AMBUBA, 280 - AP 64 E VG ED WINTER PARK CEP 05725-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ABDO AMBUBA, 280 - AP 64 E VG ED WINTER PARK CEP 05725-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.205	Testada (m):	81,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0115
Área total (m²):	2.205		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	953	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.423,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	57.734,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	197.599,00		
Base de cálculo do IPTU:	255.333,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/07/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	23/04/2024		