

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---	--

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL XI - PINHEIROS – SP

PROCESSO NO 1009228-80.2022.8.26.0011

PROCEDIMENTO: Execução de Título Extra Judicial

REQTE: Condomínio Edifício Alamac

REQDO: Sonia Regina Imparato

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, engenheiro civil, perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, após vistoria do imóvel, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Pelo que ficou exposto, temos o seguinte valor de venda para o apartamento residencial de nº 72 do 7º andar do ‘Condomínio Edifício Alamac’, situado à Rua dos Pinheiros, nº 383 – Pinheiros – 45º Subdistrito de Pinheiros – São Paulo – Capital, conforme Matrícula nº 93.999 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMAC contra SÔNIA REGINA IMPARATO, conforme processo nº 1009228-80.2022.8.26.0011, em trâmite perante a 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VI = R\$ 495.000,00

(Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

Base – abril/2024

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

1. - PRELIMINARES

O presente laudo técnico visa à apuração do justo e real valor do apartamento de nº 72 – 7º andar do Edifício Alamac, situado a Rua dos Pinheiros, nº 383 – Pinheiros – São Paulo, conforme Matrícula nº 93.999 do 10º R.I de São Paulo.

Sobreveio decisão, à fls. 105 dos autos, que determinou a realização de prova pericial, honrando este signatário com a nomeação de perito do Juízo, para avaliação de valor do imóvel.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 27/02/2024 às 11:00hs, tendo sido realizada com sucesso, tendo sido recebido pela filha da requerida, que reside no imóvel.

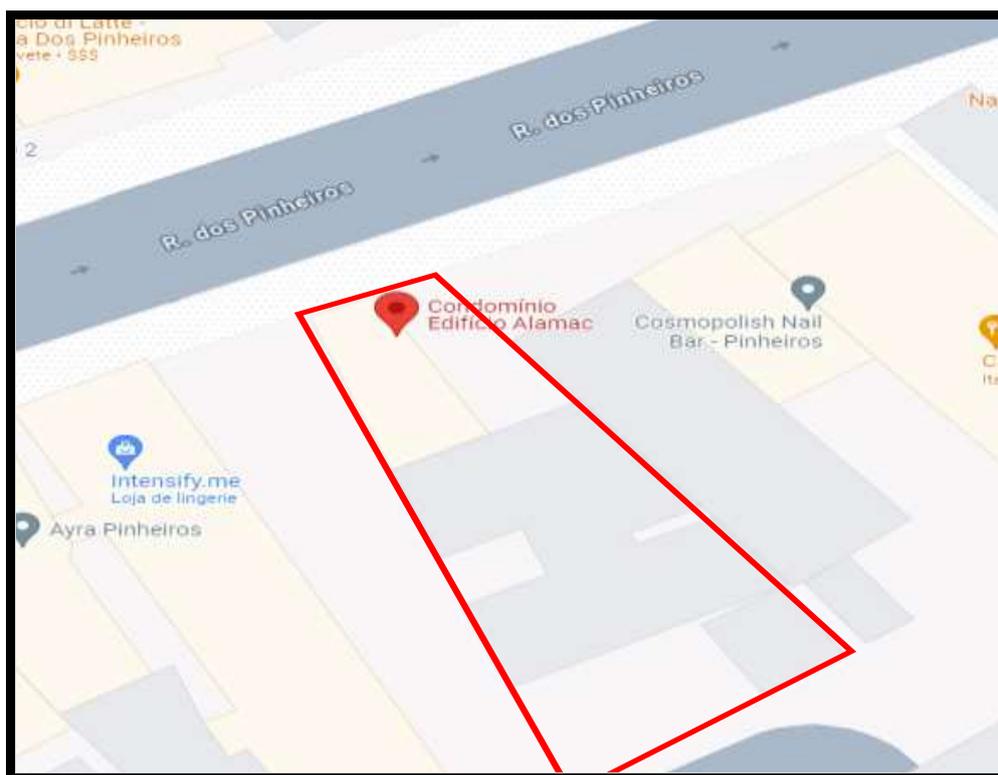
	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

2. - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O apartamento avaliando de nº 72 está localizado no 7º andar do Edifício Alamac, situado à Rua dos Pinheiros, nº 383 – Pinheiros – São Paulo – Capital – Contribuinte nº 015.042.0165 – 5.

Vide planta de localização a seguir:





VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ALAMAC, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O APARTAMENTO AVALIANDO



VISTA LONGITUDINAL DA RUA DOS PINHEIROS.



VISTA EMPLACAMENTO DA RUA DOS PINHEIROS.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

2.3 – DADOS CADASTRAIS – IPTU

Conforme **DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU**, o mesmo encontra – se no setor 015 – quadra 042 – lote 0165 – 5 e IF: R\$ 7.175,00/2024.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 015.042.0165-5

Local do Imóvel:
R DOS PINHEIROS, 383 - APTO 72
CEP 05422-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOS PINHEIROS, 383 - APTO 72
CEP 05422-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	700	Testada (m):	10,09
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0165
Área total (m²):	700		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	74	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1965		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.175,00		
- da construção:	3.279,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	100.958,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	53.383,00		
Base de cálculo do IPTU:	154.341,00		

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 01/07/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

2. 4 – QUADRA FISCAL

Junto a Municipalidade de São Paulo, o imóvel avaliando está localizado na quadra completada pela Avenida Rebouças e pelas Ruas Joaquim Antunes, Auriflama e a já citada Rua dos Pinheiros.

O imóvel situa – se, de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Subprefeitura de Pinheiros, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, com as seguintes características:




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DOS PINHEIROS,383
SQL: 015.042.0165-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECULO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECULO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECULO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

2.5 – ANÁLISE DO TÍTULO

O imóvel avaliando é parte integrante da matrícula nº 93.999 do 10º R.I de São Paulo, com as seguintes descrições:

“A unidade Autônoma Nº 72 localizada no 7º andar do “EDIFÍCIO ALAMAC”, a Rua dos Pinheiros nº383, no 45º subdistrito de Pinheiros, com área útil de 63,60m², área comum de 9,73m², e área construída de 73,33m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,645% no terreno.

 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca da Capital do Estado de São Paulo São Paulo, 29. OUT. 1999
matrícula 93999	ficha 1
<p>Imóvel: A UNIDADE AUTÔNOMA nº 72 localizada no 7º andar do “EDIFÍCIO ALAMAC”, à Rua PINHEIROS nº 383, no 45º subdistrito, Pinheiros, com área útil de 63,60m², área comum de 9,73m², e área construída de 73,33m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,645% no terreno descrito na inscrição de condomínio 220 do Cartório do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. (Contribuinte 015.042.0165-5).</p>	

BENFEITORIA

A) Tipo da Construção:	Apartamento/Residencial
Área Total:	63,60m ²
Idade da Edificação:	59 (cinquenta e nove) anos
Estado de Conservação:	“D” – Necessitando de Reparos Simples
Padrão Construtivo:	Simples/Médio

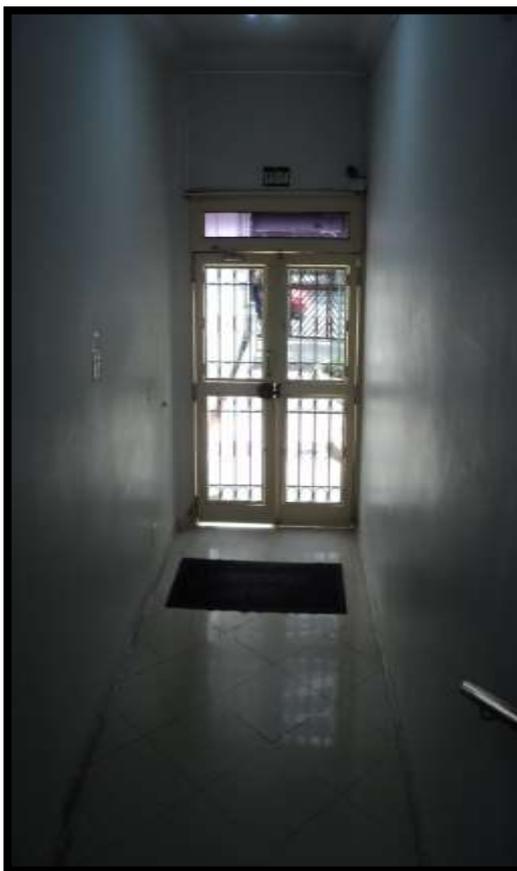
2.6. – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA COMUM



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO ALAMAC



VISTA OPOSTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO ALAMAC



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO EDIFÍCIO ALAMAC, DE DENTRO PARA FORA



VISTA DOS ELEVADORES NO 7º ANDAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 14:43, sob o número WPIN24700761148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009228-80.2022.8.26.0011 e código KPKMitUV1.



VISTA DOS ELEVADORES NO 7º ANDAR



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 7º ANDAR

2.7. – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA



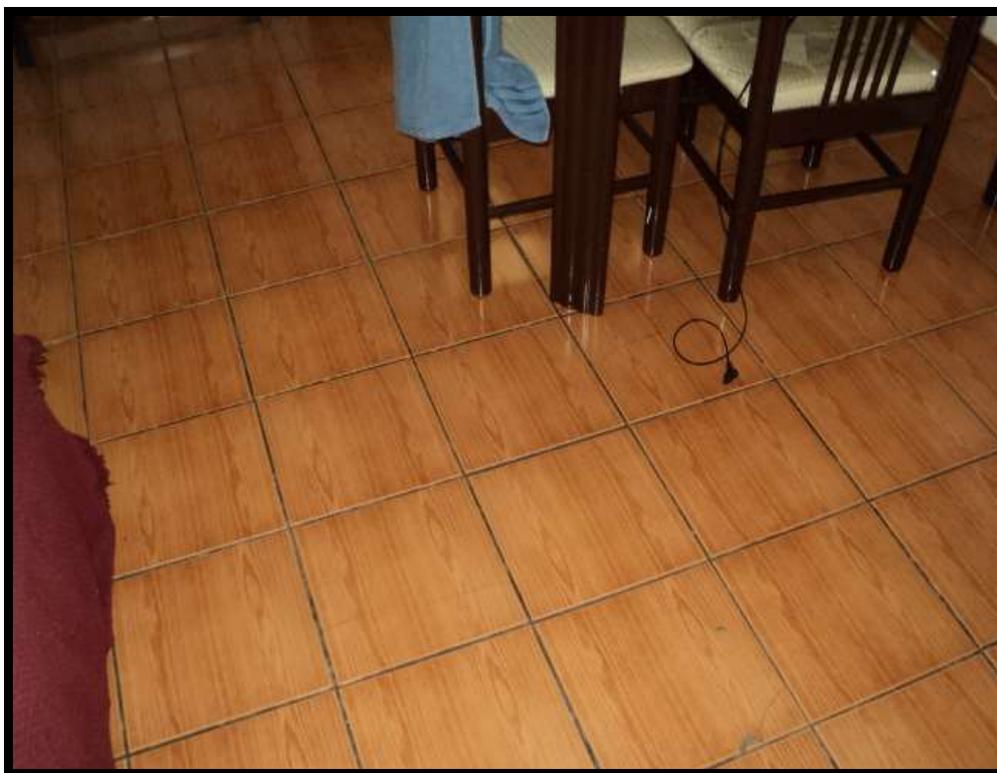
VISTA DA PORTA DE ENTRADA



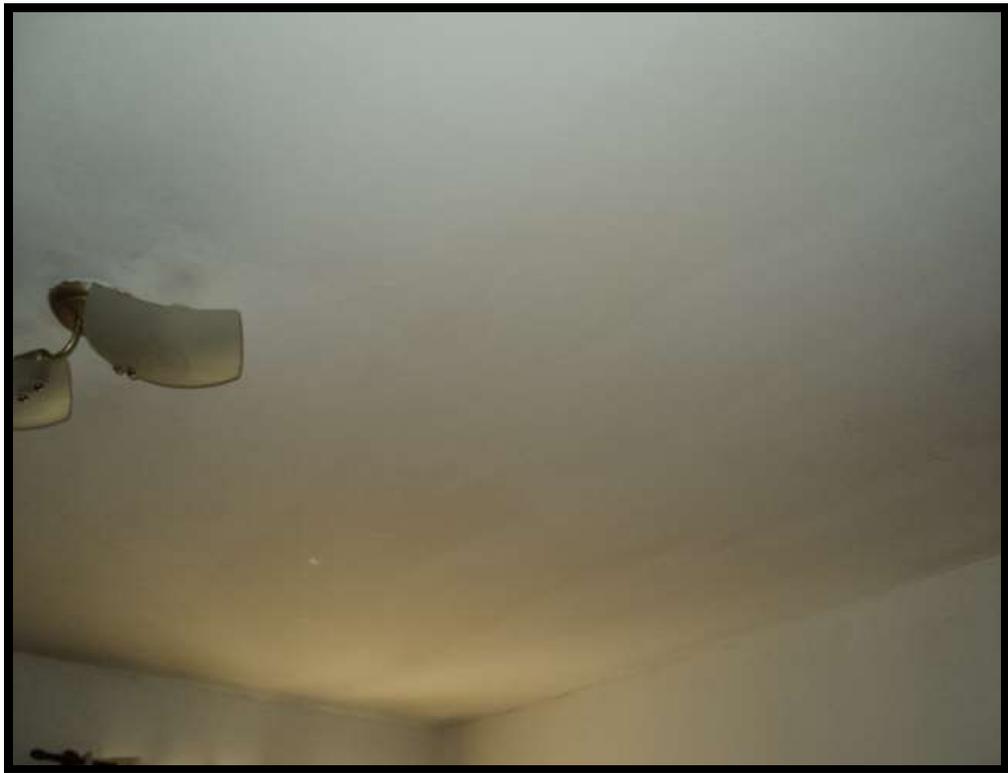
VISTA DA SALA



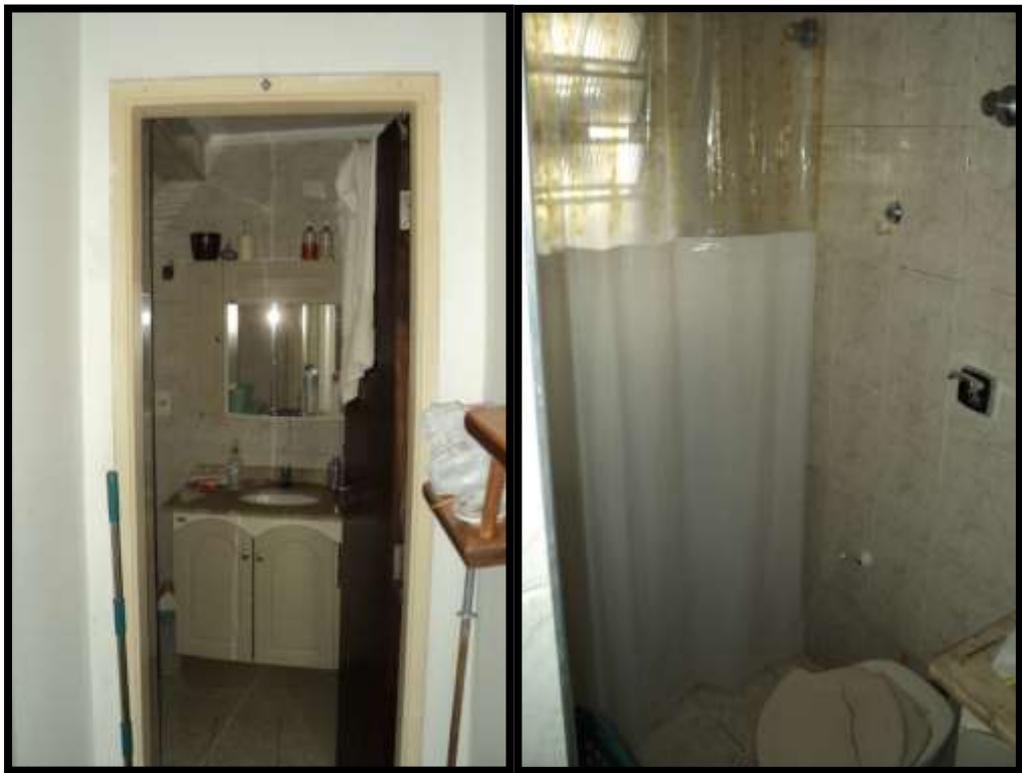
OUTRA VISTA DA SALA



VISTA DO PISO DA SALA.



VISTA DO TETO DA SALA, EM ESTADO REGULAR DE PINTURA



VISTA DO BANHEIRO



VISTA DA COZINHA



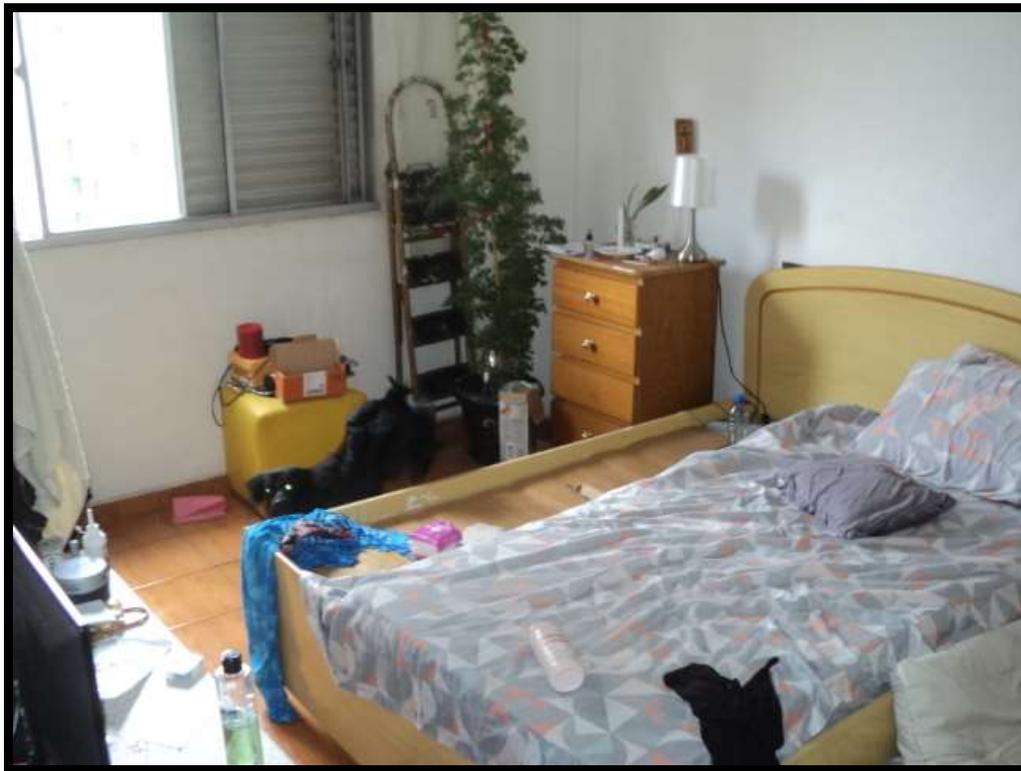
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



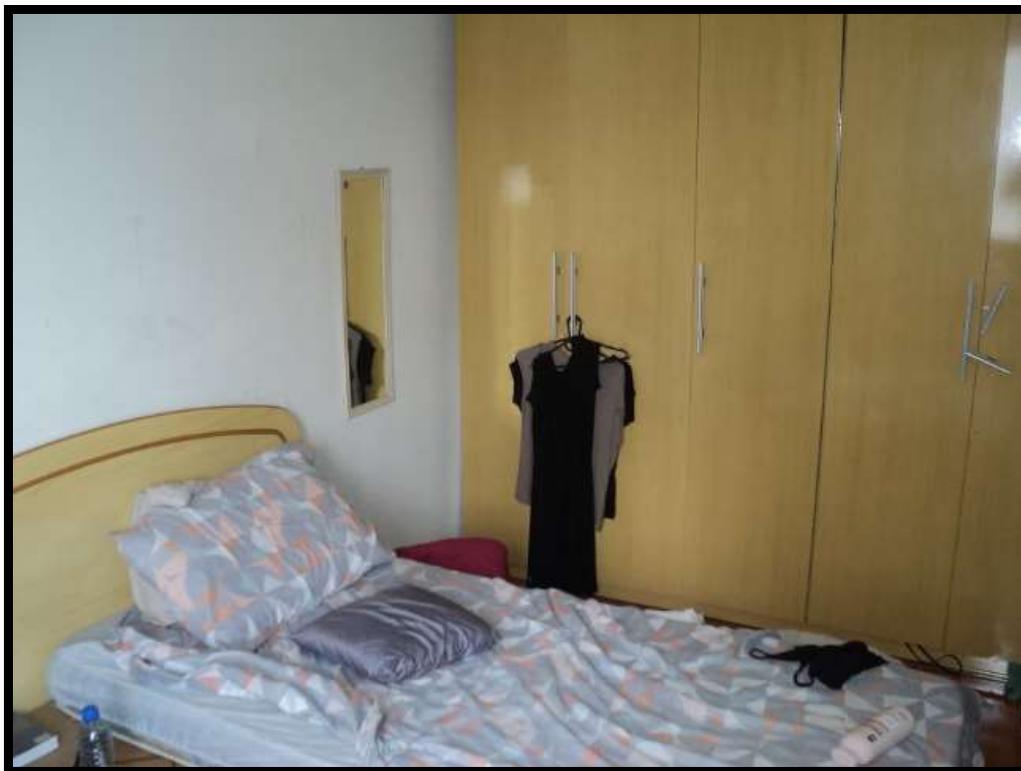
VISTA DO DORMITÓRIO SOLTEIRO



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO DE SOLTEIRO



VISTA DO DORMITÓRIO DE CASAL



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO DE CASAL

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---	--

3. – AVALIAÇÃO

3.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste na apuração do valor unitário básico, na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir características básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento dos mesmos, para sua comparação com o imóvel avaliando que será a situação paradigma e, se obterá assim, o valor unitário do metro quadrado básico, para as condições do imóvel objeto.

3.1.3. – APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (APARTAMENTO):

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

O valor unitário atual de venda do imóvel foi obtido através de pesquisas realizadas na região, consultando – se as principais imobiliárias do local.

As informações prestadas pelos ofertantes foram consideradas de boa-fé, e sem qualquer interesse na presente avaliação.

* **ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizado para o imóvel avaliando, resultou em:

Vu: Valor Unitário = R\$ 8.595,78/m² – abril/2024

A Homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes. Tais como:

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---	--

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

6. VAGA DE GARAGEM

Todos os elementos comparativos utilizados foram anunciados com 01 (uma) ou 02 (duas) vaga de garagem, e assim foram considerados na análise estatística por regressão linear do GEOAVALIAR utilizado por este perito.

O valor da vaga de garagem será dado pela sua área (12,65m²) multiplicada por 50% do valor unitário homogeneizado do imóvel.

- VAGAS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do imóvel avaliando e pesquisados

3.2 – PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2024	
SETOR : 015	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 7.175,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua dos Pinheiros		NÚMERO : 383	
COMP.:	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470
CONSERVAÇÃO:		d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,218	IDADE:	59 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBILIÁRIA:	Viva Real		
CONTATO:	Foxter Sp	TELEFONE : (51)-996410743	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	9.375,00
		VARIAÇÃO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2024			
SETOR : 015	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 7.175,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua dos Pinheiros		NÚMERO : 383			
COMP. :	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado		
FACE:					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470		
CONSERVAÇÃO :	c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,219	IDADE:	59 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	72,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0		
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0		
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0		
SUB-SOLOS:	0				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	795.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
MOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Zimmermann Imóveis	TELEFONE :	(11)-99990938		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.937,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-36,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.901,20
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9963
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2024	
SETOR : 015	QUADRA : 039	ÍNDICE DO LOCAL : 7.271,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua dos Pinheiros		NÚMERO : 801	
COMP.:	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Az) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,680	CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) :	0,972	IDADE : 4 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.550.000,00
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Ublink	TELEFONE :	(11)-51998888
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-51,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-12.023,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	19.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.300,18
		VARIAÇÃO :	0,3768



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia
 - Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2024	
SETOR : 015	QUADRA : 039	ÍNDICE DO LOCAL : 7.271,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Pinheiras		NÚMERO : 801	
COMP. :	BAIRRO : Pinheiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUÍV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Novo	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples cf elev. (*)	COEF. PADRÃO: 1,680	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,980	IDADE: 0 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 72,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 1	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.948.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Zap Imóveis			
CONTATO: Sh Prime	TELEFONE: (11)-47502725		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -64,30	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	24.350,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -15.146,69	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.139,01
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,3753
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 14:43, sob o número WPIN24700761148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009228-80.2022.8.26.0011 e código KPKMtlUV1.

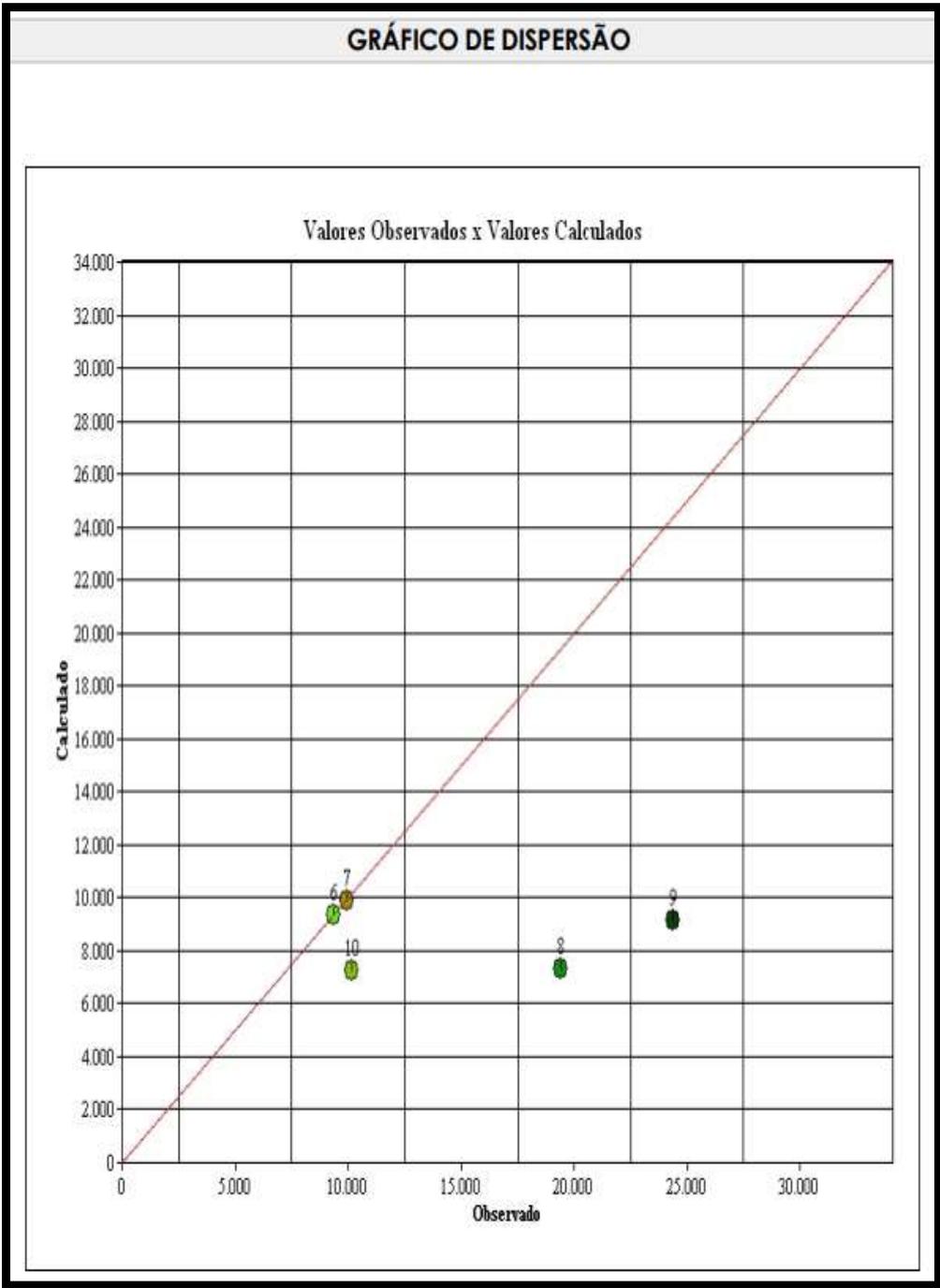
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2024	
SETOR : 015	QUADRA : 036	ÍNDICE DO LOCAL : 7,098,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua dos Pinheiros		NÚMERO : 954	
COMP.:	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,341	IDADE:	52 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	84,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBIILIÁRIA:	Zap Imóveis		
CONTATO:	Zimmermann	TELEFONE : (11)-38680255	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	22,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	10,178,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.937,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.263,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	0,7136
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

3.3. – HOMOGENEIZAÇÃO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : 1009228-80.2022.8.26.0011	DATA : 03/04/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	7.175,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 59
<input type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Vagas	apartamento simples c/ elev. ,
	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua dos Pinheiros ,383	9.375,00	9.375,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua dos Pinheiros ,383	9.937,50	9.901,20	0,9963
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua dos Pinheiros ,801	19.375,00	7.300,18	0,3768
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua dos Pinheiros ,801	24.350,00	9.139,01	0,3753
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua dos Pinheiros ,954	10.178,57	7.263,50	0,7136

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
6	9.375,00	9.375,00
7	9.937,50	9.901,20
8	19.375,00	7.300,18
9	24.350,00	9.139,01
10	10.178,57	7.263,50



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua dos Pinheiros 383 Pinheiros SAO PAULO - SP	Data : 03/04/2024
Cliente : 4º Vara Cível Foro Regional XI Pinheiros		
Área terreno m² : 1,00	Edificação m² : 63,60	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

4. – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Pode-se agora apurar o valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$VI = \{(Vup * Aup) - (Vug * Aug)\}$, em que:

VI = Valor do Imóvel = ?

Vup = Valor Unitário do Apartamento = R\$ 8.595,78/m²

Aup = Área útil do apartamento = 63,60m²;

Vug = Valor Unitário da garagem = R\$ 4.297,89/m²

Aug = Área Útil da garagem = 12,65m²

$VI = \{(R\$ 8.595,78 * 63,60m^2) - (R\$ 4.297,89/m^2 * 12,65m^2)\} = R\$ 492.323,30$,

ou em números comerciais, permitido pela norma:

VI = R\$ 495.000,00

(Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

Base – abril/2024

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários : 14.643,21		Média Unitários : 8.595,78	
Desvio Padrão : 6.827,19		Desvio Padrão : 1.230,85	
- 30% : 10.250,25		- 30% : 6.017,04	
+ 30% : 19.036,18		+ 30% : 11.174,51	
Coeficiente de Variação : 46,6200		Coeficiente de Variação : 14,3200	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel 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 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"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II			
FORMAÇÃO DOS VALORES			
MÉDIA SANEADA (R\$): 8.595,78		VALOR TOTAL (R\$): 546.691,61	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 8.595,78000			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 7.751,94		INTERVALO MÍNIMO : 7.751,94	
INTERVALO MÁXIMO : 9.439,62		INTERVALO MÁXIMO : 9.439,62	
GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: III			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 14:43, sob o número WPIN24700761148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009228-80.2022.8.26.0011 e código KPKMtlUV1.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

5. – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 31 (trinta e uma) páginas, sendo esta datada e assinada.

Não há anexos.

São Paulo, 08 de abril de 2024.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO CIVIL/CREA SP nº 5060262015