

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 18ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.****REF.: PROCESSO Nº 0030141-66.2018.8.26.0100 – 18º OFÍCIO****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQ.^{te}: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK****REQ.^{do}: ESPÓLIO DE ANTONIO SOARES DE ALBUQUERQUE**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IBIRAPUERA

CENTRAL PARK

I.2 - REQUERIDO:

ESPÓLIO DE ANTONIO SOARES DE

ALBUQUERQUE

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel localizado neste município de São Paulo e objeto da matrícula 13.873 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob nº 037.003.025/026.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar a unidade nº 173 do Bloco H do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park situado à Rua Estela, nº 515 – Paraíso – município de São Paulo/SP, com área útil de 102,072 m² área comum de 20,051 m² e área total de 122,123 m².

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II - VISTORIA

No dia 17 do mês de novembro do ano de 2.020, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 466 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada.

Registra-se que no dia da diligência a unidade em estudo encontrava-se fechada sem o acesso facultado à perícia razão pela qual fora vistoriado a unidade similar nº 61 – Bloco H.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Rua Estela, nº 515, unidade nº 173 do Bloco H do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park – Paraíso – São Paulo/SP

II.2 - ACESSO

O acesso ao Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park é feito através da Rua Estela.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto – ZEUP – Subprefeitura da Vila Mariana, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e rede de telefonia.

II.5 – DA UNIDADE Nº 173

O imóvel avaliando da Rua Estela, nº 515, unidade nº 173 do Bloco H do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park, possui área útil ou privativa de 102,072 m², correspondendo-lhes nas áreas de uso comum uma parte ideal de 20,051 m², totalizando a área construída de 122,123 m² e no terreno uma fração ideal de 16,426 m² ou 0,279%.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 01: Vista da Rua Estela. O observador encontra-se defronte ao Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park olhando em direção à Avenida Vinte e Três de Maio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

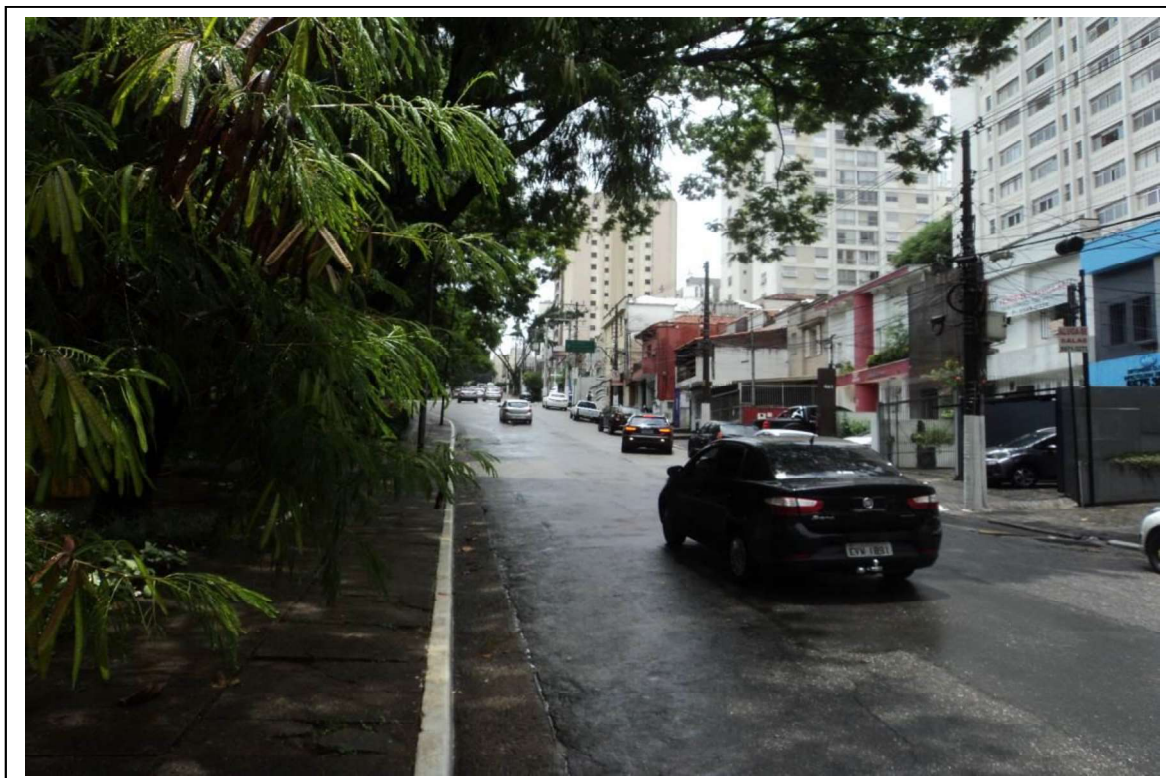


Foto 02: Outra vista da Rua Estela. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 03: Vista do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 04: Vista do Bloco H do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 05: Vista da placa indicativa do Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park, sob nº 515 da Rua Estela.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 06: Vista do hall de acesso para o Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 07: Vista da porta de acesso à unidade similar vistoriada nº 61.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 08: Vista interna da unidade nº 61 do Bloco H. Suas principais características construtivas são: piso cimentado (contra piso), paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex e divisórias em gesso acartonado, forro em laje e esquadrias de alumínio anodizado.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

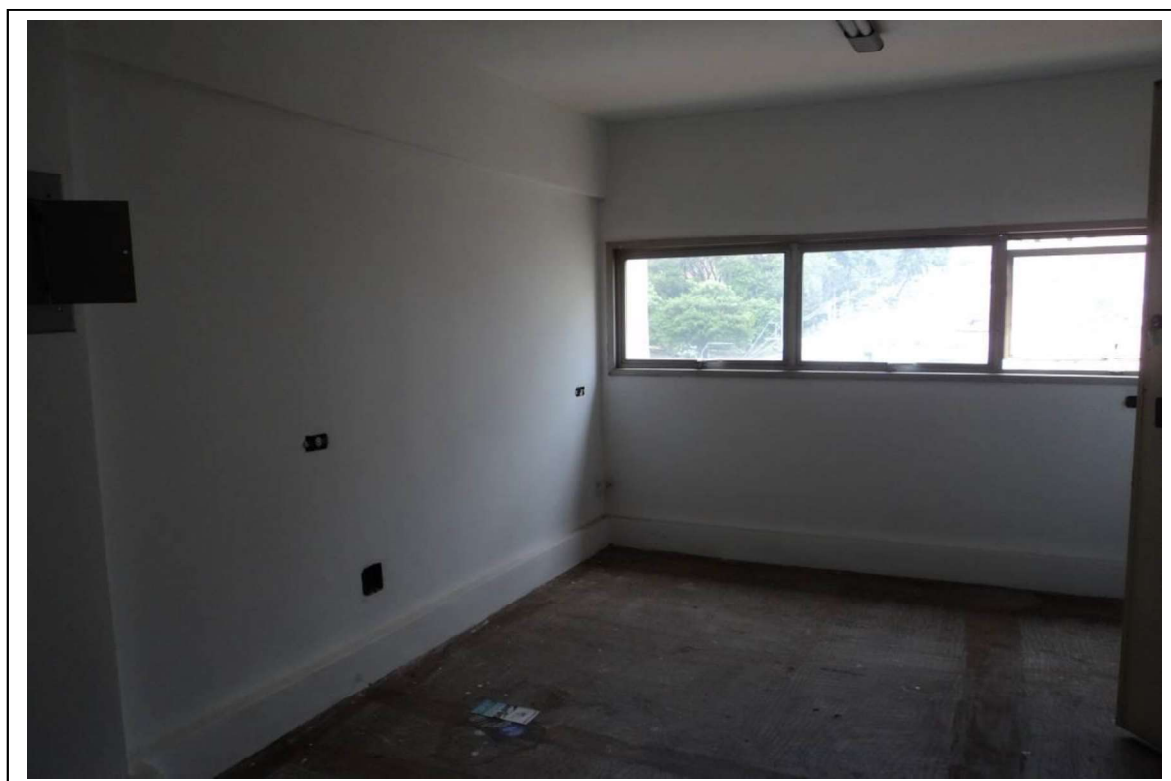


Foto 09: Outra vista interna da unidade nº 61 do Bloco H.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 10: Outra vista interna da unidade nº 61 do Bloco H.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 11: Outra vista interna da unidade nº 61 do Bloco H.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 12: Vista de um banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio anodizado.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

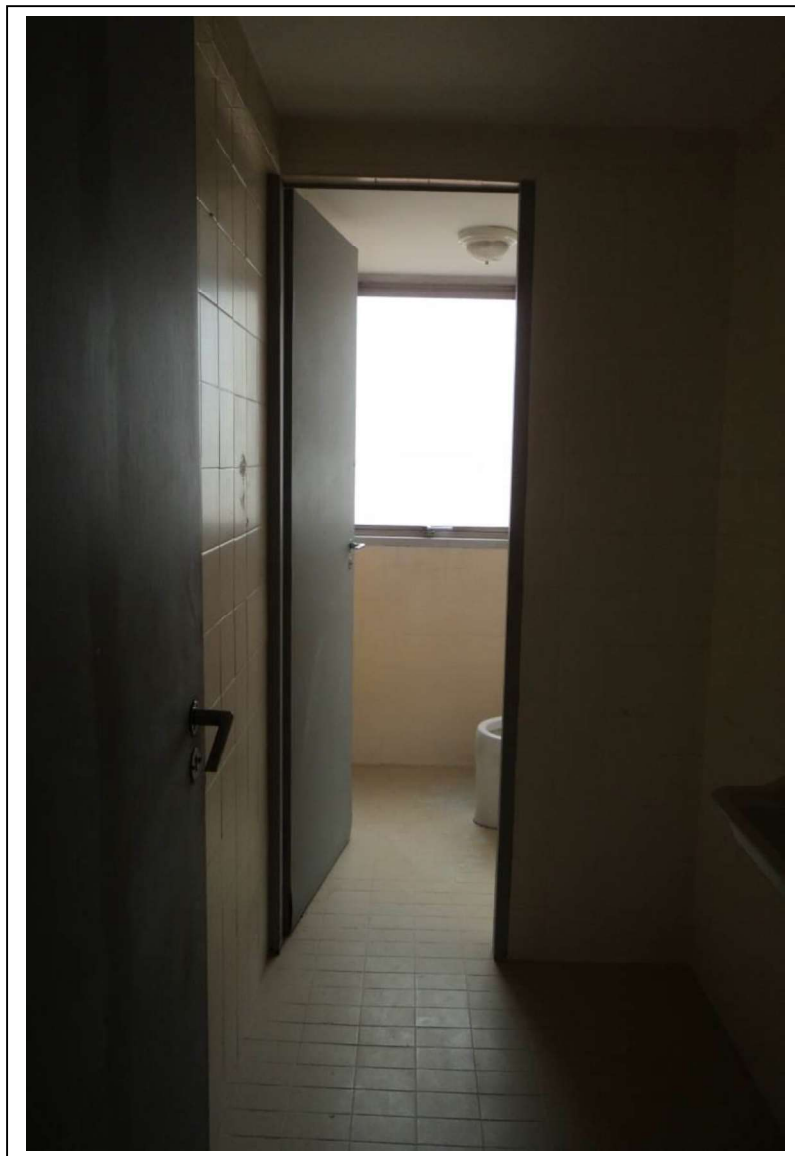


Foto 13: Vista de outro banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio anodizado.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

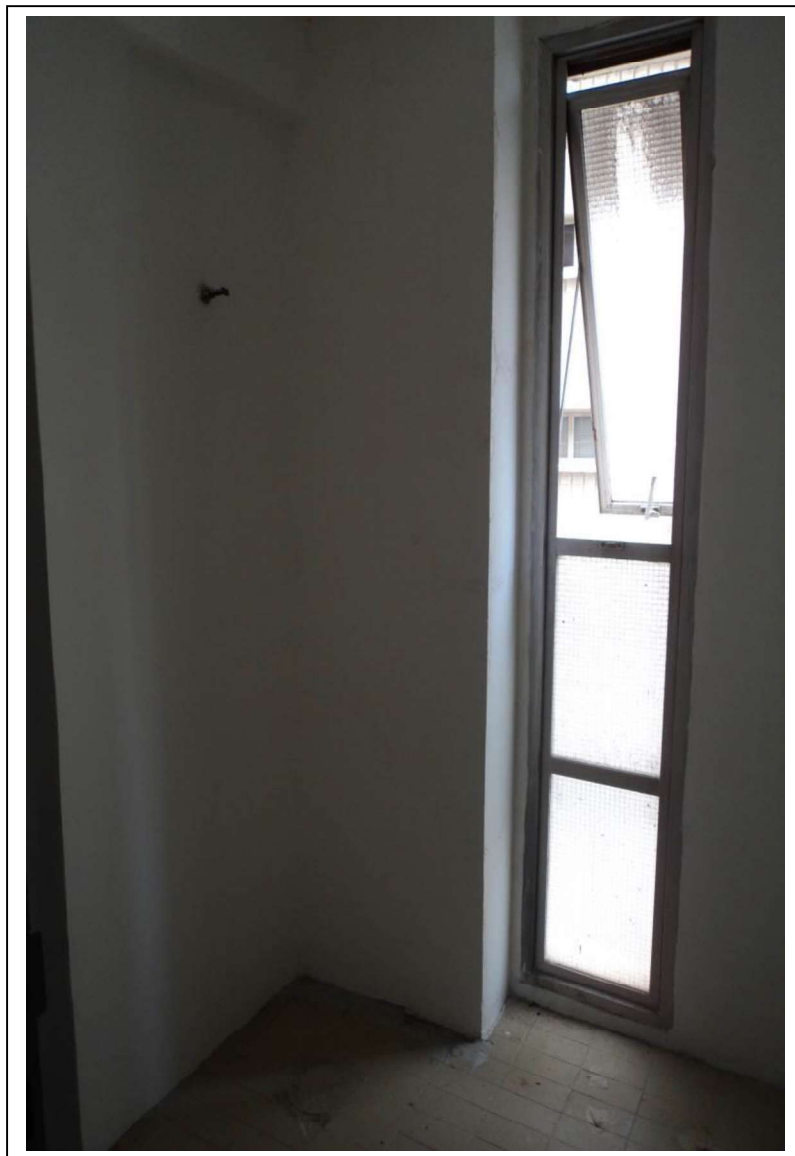


Foto 14: Vista de outro cômodo da unidade nº 61. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio anodizado.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 40 dos autos.

Data: 25/10/1977

Doc.: Matrícula do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Matricula: 13.873 (Registro anterior: Transcrição anterior nº 87.299).

Proprietária: Antonio Soares de Albuquerque

Imóvel: “O conjunto nº 173 no 17º andar ou 18º pavimento do CONDOMÍNIO BUSINESS CENTER, bloco “D”, na Rua Stella, nº 515, esquina da Rua Arthur de Almeida no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 037.003.025/026, possui a área útil ou privativa de 102,072 m², correspondendo-lhes nas áreas de uso comum uma parte ideal de 20,051 m², totalizando a área construída de 122,123 m² e no terreno uma fração ideal de 16,426 m² ou 0,279%.”

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

IV.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.2 - DO VALOR DO CONJUNTO Nº 173 DO BLOCO H DO “CONJUNTO COMERCIAL CONDOMÍNIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK”

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel comercial em apreço, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do Conjunto nº 173 do Bloco H do “Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park” situado à Rua Estela, nº 515, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

**IMÓVEL: Conjunto nº 173 do Bloco H do “Conjunto Comercial
Condomínio Ibirapuera Central Park”**

Em números redondos:

V = R\$ 514.655,00 – (Quinhentos e quatorze mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais) – 12/2.020

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

“Conjunto nº 173 do Bloco H do “Conjunto Comercial Condomínio Ibirapuera Central Park” situado À Rua Estela, nº 515 – Paraíso – município de São Paulo/SP”.

em: **R\$ 514.655,00 – (Quinhentos e quatorze mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais) – Dezembro de 2.020.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 27 (vinte e sete) páginas digitalizadas somente no anverso, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 1 – Subprefeitura da Vila Mariana – Lei nº 16.402/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

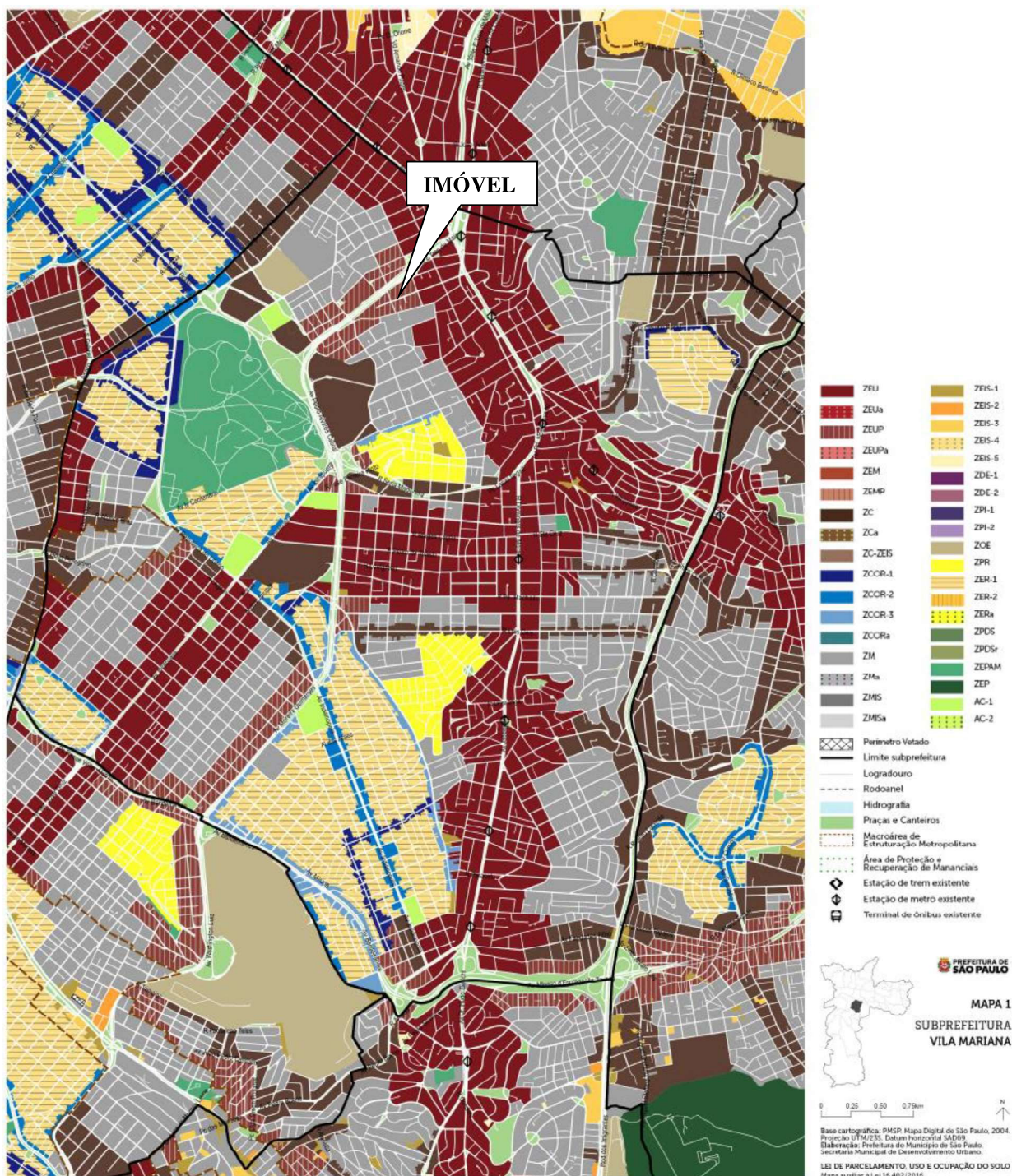
ANEXO 01

Mapa 1 – Subprefeitura da Vila Mariana – Lei nº 16.402/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Este documento é paginado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2020
 SETOR : 37 QUADRA : 3 ÍNDICE DO LOCAL : 3.235,41 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estela NÚMERO : 515
 COMP. : BAIRRO : Paraíso 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. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,00

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 (RS) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Base Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-55811800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.639,18 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.639,18 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 22/12/2020

SETOR : 37 QUADRA : 3

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2020
 SETOR : 37 QUADRA : 3 ÍNDICE DO LOCAL : 3.235,41 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estela NÚMERO : 515
 COMP. : BAIRRO : Paraíso 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. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,07 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,07

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliaria MR Higienopolis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36671219
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.731,36 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.731,36 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 22/12/2020

SETOR : 37 QUADRA : 3

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2020
 SETOR : 37 QUADRA : 3 ÍNDICE DO LOCAL : 3.235,41 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estela NÚMERO : 515
 COMP. : BAIRRO : Paraíso 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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 94,00

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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Tian Baojiao TELEFONE : (11)-973862743
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.308,51 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.308,51 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 22/12/2020

SETOR : 37

QUADRA : 3

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2020
 SETOR : 37 QUADRA : 3 ÍNDICE DO LOCAL : 3.235,41 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estela NÚMERO : 515
 COMP. : BAIRRO : Paraíso 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. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 94,00

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Smart Brokers
 CONTATO : TELEFONE : (11)-980729301
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.265,96 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.265,96 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1.0000 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 22/12/2020

SETOR : 37

QUADRA : 3

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é propriedade intelectual de Luiz Carlos de Mello Ribeiro, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2020
 SETOR : 37 QUADRA : 3 ÍNDICE DO LOCAL : 3.235,41 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estela NÚMERO : 515
 COMP. : BAIRRO : Paraíso 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. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 94,00

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 (RS) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Smart Brokers

CONTATO :

TELEFONE : (11)-980729301

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PADRÃO Fp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| | | 5.265,96 |
| | | 5.265,96 |
| | | 1,0000 |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Estela, 515

DATA : 22/12/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 3.235,41 |
| <input type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 45 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão | escritório médio c/ elev. (+) |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0 |

Este documento é página 4 original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Estela ,515 | 4.639,18 | 4.639,18 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Estela ,515 | 5.731,36 | 5.731,36 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Estela ,515 | 4.308,51 | 4.308,51 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Estela ,515 | 5.265,96 | 5.265,96 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Estela ,515 | 5.265,96 | 5.265,96 | 1,0000 |

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 4.639,18 | 4.639,18 |
| 2 | 5.731,36 | 5.731,36 |
| 3 | 4.308,51 | 4.308,51 |
| 4 | 5.265,96 | 5.265,96 |
| 5 | 5.265,96 | 5.265,96 |

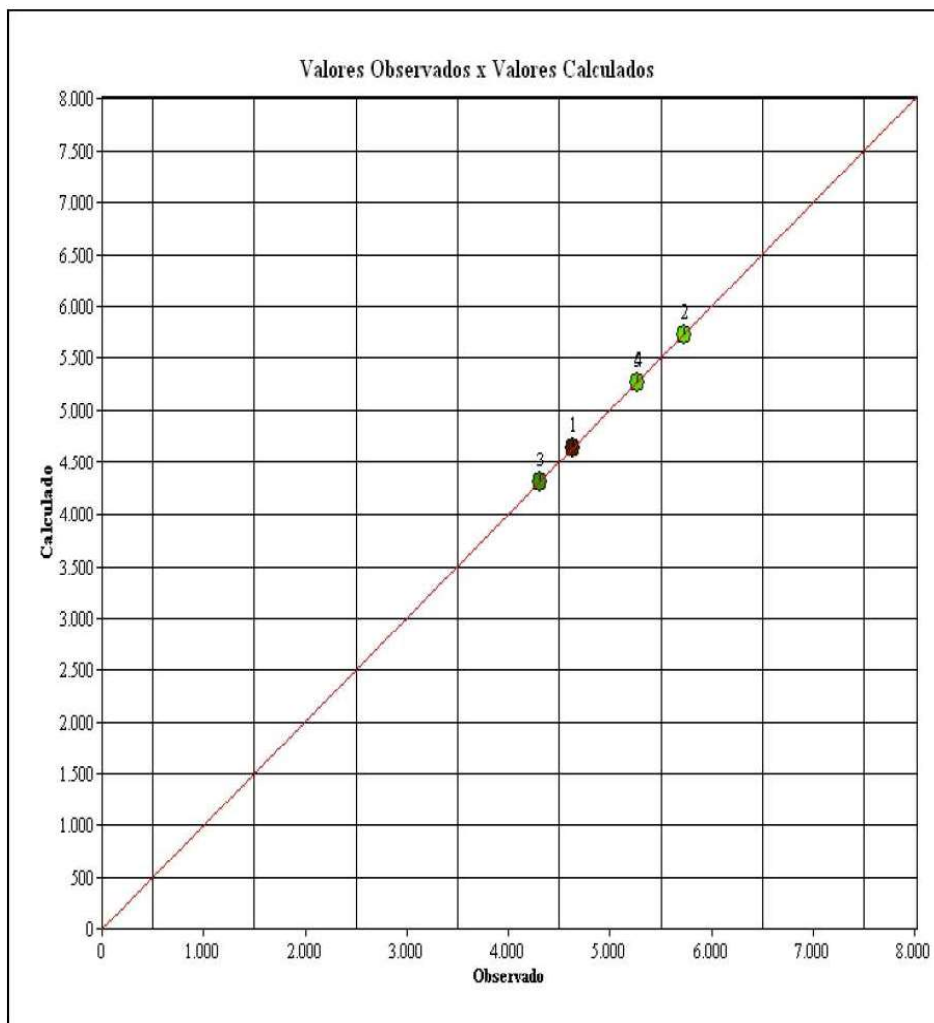
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório v vertical

Local : Rua Estela 515 Conjunto 173 Paraíso SAO PAULO - SP

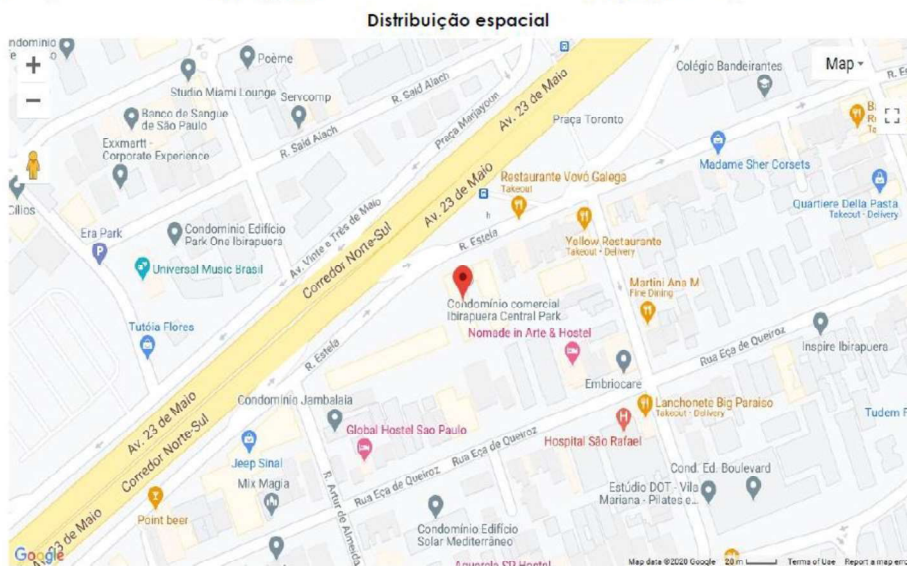
Data : 22/12/2020

Cliente : 18ª Vara Cív el do Forum Central - SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 102,07

Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.042,19

Desvio Padrão : 564,76

- 30% : 3.529,53

+ 30% : 6.554,85

Coefficiente de Variação : 11,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.042,19

Desvio Padrão : 564,76

- 30% : 3.529,53

+ 30% : 6.554,85

Coefficiente de Variação : 11,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|---|--|--|----|
| 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"/> | 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 dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos 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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.042,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.042,19000

VALOR TOTAL (R\$): 514.656,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.655,00

INTERVALO MÍNIMO : 4.655,00

INTERVALO MÁXIMO : 5.429,38

INTERVALO MÁXIMO : 5.429,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é página 45 de 45, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 11:08, sob o número WJMJ20420201602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030141-66.2018.8.26.0100 e código A3CD44F.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1