

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

**EXMO. SRA. DR. JUIZA DE DIREITO DA 33ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

**PROCESSO nº 1032376-23.2017.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Procedimento Comum Cível** que **Bradesco Vida e Previdência S.A.** move contra **Fernando Assaad Barrak Azar**, vem mui respeitosamente à presença de **V. Exa.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## CAPÍTULO I

### I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda dos imóveis de matrículas nºs 126.729 unidade nº 37 e 126.720 unidade nº 26, localizados no Condomínio Setin Downtown São João à Avenida São João nº 1459, no bairro da Santa Cecília, na **Ação Procedimento Comum Cível** que **BRDESCO VIDA E PREVIDÊNCIA S.A.** move contra **FERNANDO ASSAAD BRARRAK AZAR**, perante a 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 1032376-23.2017.8.26.0100

Nomeado Jurisperito na lide fls.391/392 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## **CAPÍTULO II**

### **II. – VISTORIA.**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário às vistorias aos apartamentos objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

#### **II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

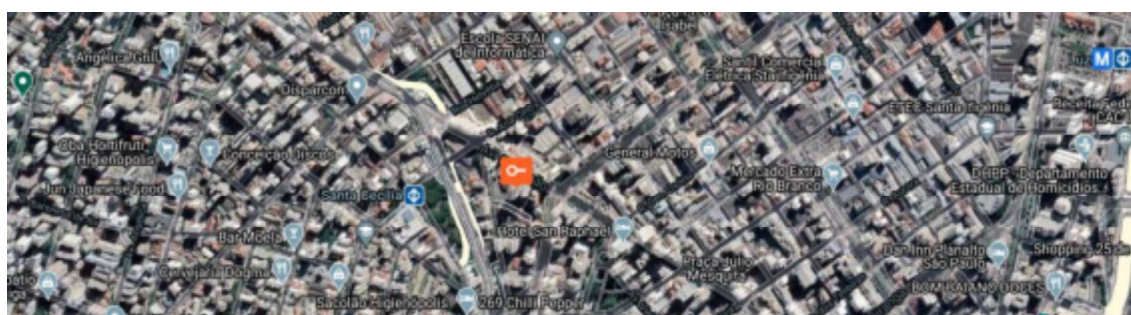
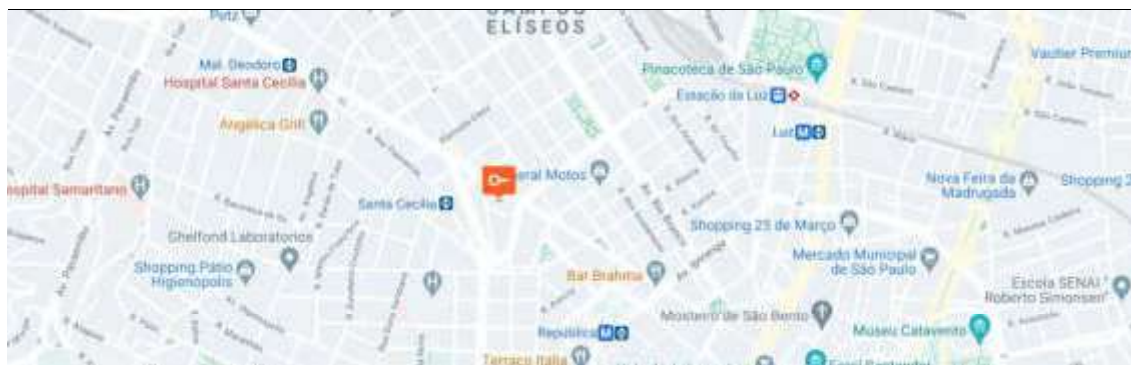
O objetivo do presente laudo é a determinação dos valores de venda dos apartamentos n<sup>os</sup> 37 e 26, situado no Condomínio Setin Downtown São João à Avenida São João n<sup>o</sup> 1459, no bairro Santa Cecília, São Paulo – SP.

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



Vista área da localização do condomínio no qual as unidades fazem partes e são objetos da lide.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## II.2.- DESCRIÇÃO

### II.2.1.- DO LOCAL

As unidades avaliando estão localizados no Condomínio Setin Downtown São João, no bairro Santa Cecília, possuindo todos os melhoramentos públicos e fácil acesso ao centro, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Avenida Rio Branco e Avenida Ipiranga.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos sendo próximas de 2 (duas) estações de metrô (Republica e Santa Cecília).

### II.2.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA SE ZCPb/05**, considerada zona de Centralidade Polar-b, na Sub prefeitura da Sé.



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## II.2.3. – CONTRIBUINTE

As unidades objetivadas encontram-se cadastradas perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE nº 007.041.0553-5**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

**SETOR = 007**

**QUADRA = 041**

**LOTE = 0553-5**

**IND. FIS. = R\$ 2.656,8450/2019**



**Visualizando o setor e a quadra das unidades avaliando**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## **II.2.4 – DO CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN SÃO JOÃO**

O Edifício do qual as unidades fazem parte, constitui em apartamentos residenciais, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade do projeto arquitetônico e que de acordo com o consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2.011"**, enquadram-se como do tipo **"APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR"**, com uma idade aparente estimada pelo técnico de 10 anos, necessitando de reparos simples.

## **II.2.5 – DAS ÁREAS DAS UNIDADES AVALIANDO**

Os apartamentos nº 37 e 26, localizados no Condomínio em tela, com área privativa de 42,43m<sup>2</sup>, ao qual correspondem uma quota parte ideal de 0,00642080% do terreno e nas coisas comuns construídas, o que equivale a 52,01m<sup>2</sup>, nas coisas comuns construídas do condomínio, totalizando 94,44m<sup>2</sup>, cabendo-lhe ainda o direito de uso de 01(uma) vaga de garagem em lugar indeterminado no primeiro, segundo ou terceiro subsolo do Edifício.

Para uma melhor visualização de suas características, da via pública em que se encontram, assim como internamente as unidades em questão, poderão ser observadas nas fotos que se seguem:

*Gerson Nicolau Palma*

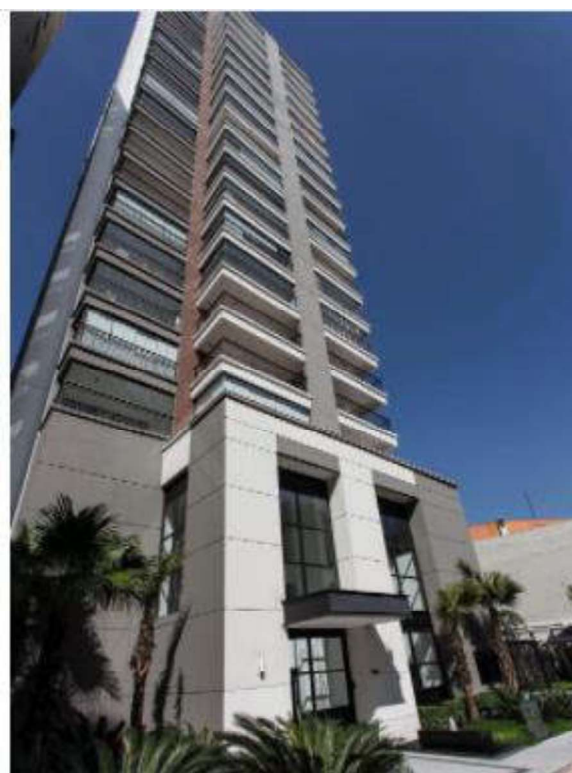
Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## **CAPÍTULO III**

### **III – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**

#### **III.1. – UNIDADE Nº 37**



A foto ilustra o Condomínio Setin Downtown São João do qual as unidades fazem partes.



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



As fotos ilustram o terraço da unidade em estudo

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

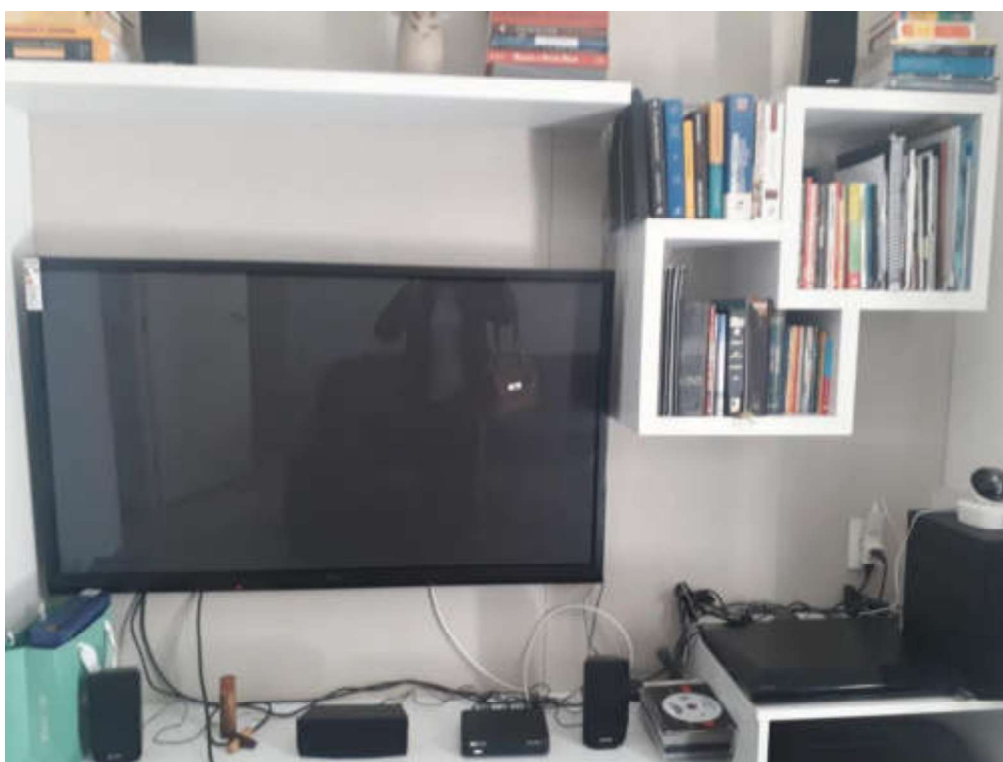
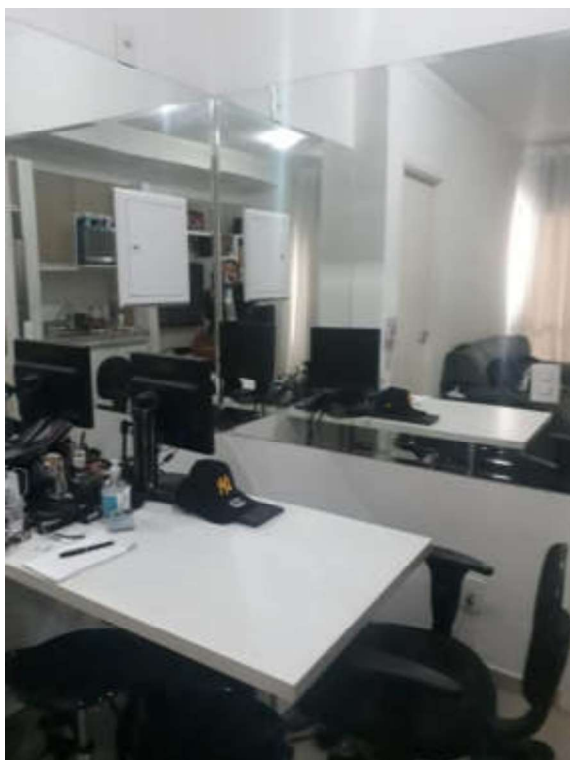


A foto destaca a sala da unidade em estudo

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



As fotos ilustram a unidade internamente

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

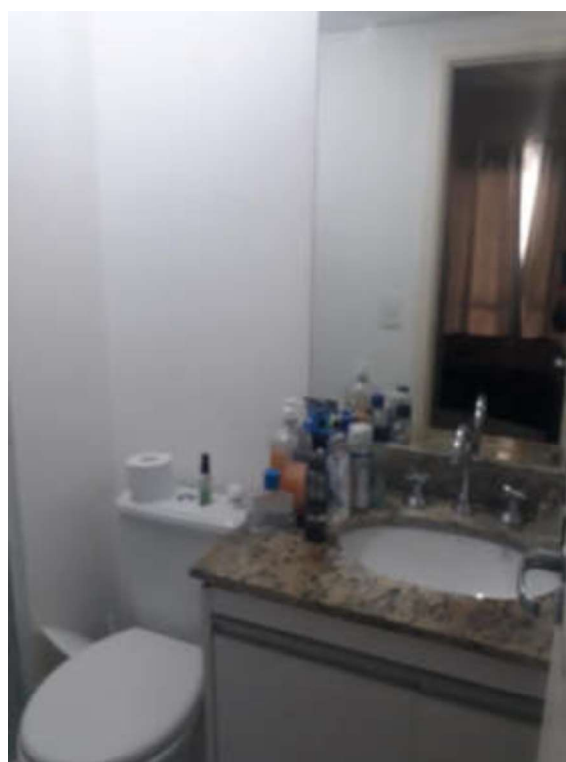
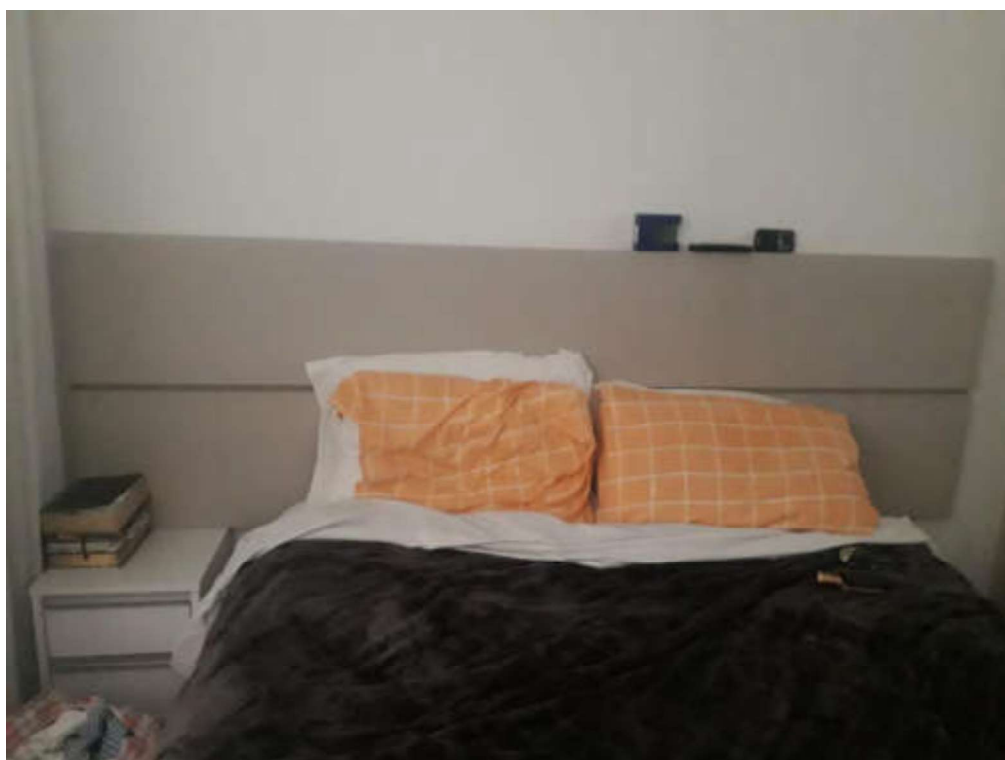
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

[mariepalma@uol.com.br](mailto:mariepalma@uol.com.br)

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



As fotos evidenciam o quarto e seu banheiro

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

### III.2. – UNIDADE Nº 26



As fotos destacam a unidade internamente

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



As fotos mostram a unidade 26 internamente



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



As fotos ilustram a cozinha



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



Vista do terraço da unidade em tela.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

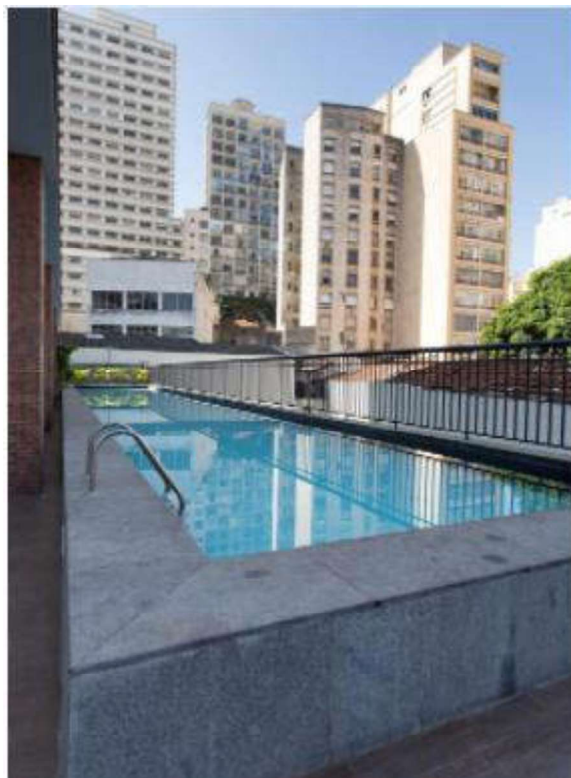
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

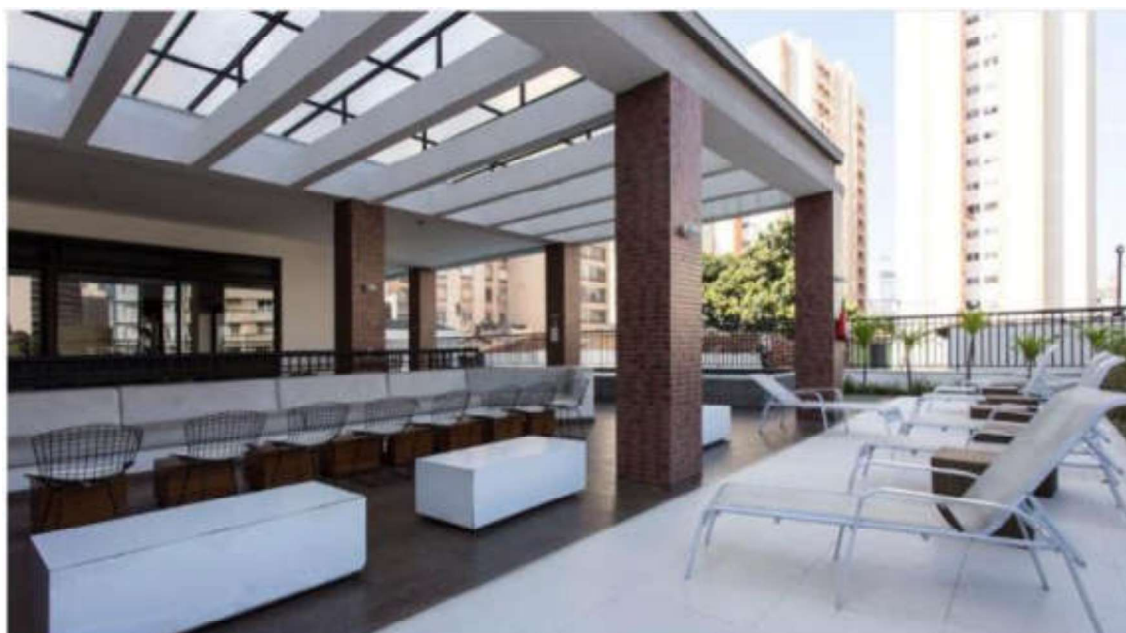
Engenheiro Civil

CREA 48342/D

### III.3. – FOTOS DO CONDOMÍNIO EM TELA



**Piscina**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

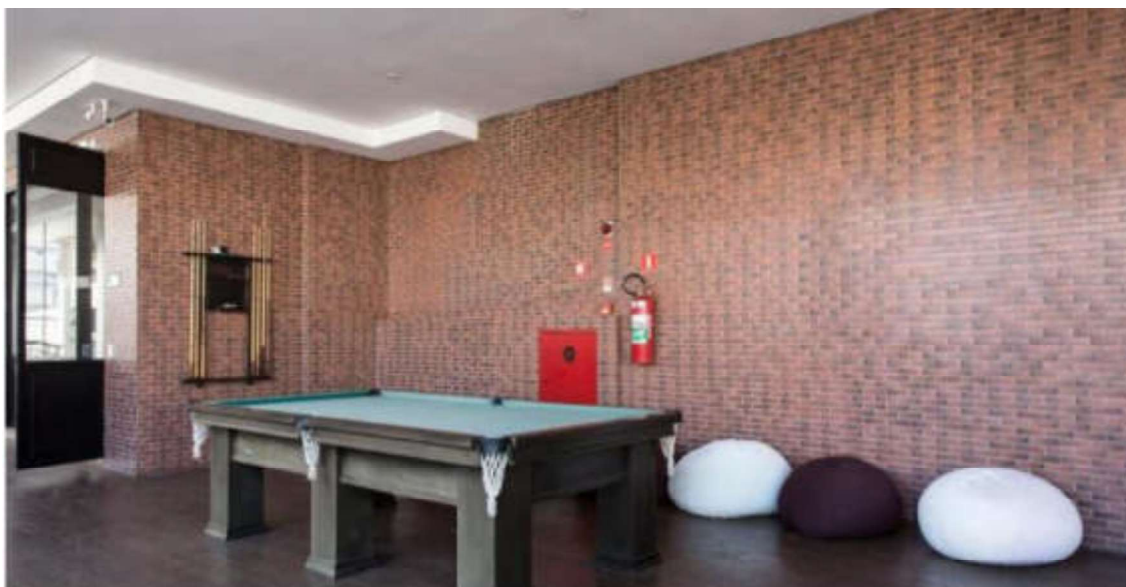


Sauna

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D



Salão de Jogos



Lavanderia

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## **CAPÍTULO IV**

### **IV. – MÉTODO COMPARATIVO**

#### **V.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Para a apuração do valor de venda do imóvel renovando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 6 (seis) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

#### **- TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## **- LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

## **- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE**

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021	
SETOR : 007	QUADRA : 051	ÍNDICE DO LOCAL : 504.673,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO		NÚMERO : 1277	
COMP : 3-ANDAR	BAIRRO : SANTA CECILIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
		FACE :	Oeste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	45,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
		W.C. :	1
ELEVADORES :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	20
		PLAYGROUND :	1
		APTO/ANDAR :	6
		PISCINA :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	3
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	470.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CASA NOVA		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-20495255	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1,870,11	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 :	9.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.529,89
		VARIAÇÃO :	0,8011

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021	
SETOR : 007	QUADRA : 051	ÍNDICE DO LOCAL : 504.873,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO		NÚMERO : 1277	
COMP. : 3.ANDAR	BAIRRO : SANTA CECILIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
		FACE :	Oeste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	44,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	44,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
		W.C. :	1
ELEVADORES :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	20
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	6
		PISCINA :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	3
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
		ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	490.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CASA NOVA		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-29495255	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1.994,00	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
<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
		VALOR UNITÁRIO :	10.022,73
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.028,73
		VARIAÇÃO :	0,8011



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021			
SETOR : 007	QUADRA : 041	ÍNDICE DO LOCAL : 2.656,84	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO		NÚMERO : 1459			
COMP. : 2. ANDAR	BAIRRO : SANTA CECILIA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
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		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo		
		FACE :	Oeste		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406		
		CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M² :	50,00	ÁREA COMUM M² :	0,00		
		GARAGEM M² :	0,00		
		TOTAL M² :	50,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0		
		W.C. :	1		
ELEVADORES :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0		
		PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	20		
		APTO/ANDAR :	6		
		PISCINA :	1		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	3		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00		
		ADICIONAL 03 :	1,00		
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00		
		ADICIONAL 06 :	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	410.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	VILA REAL				
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-38710100			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.380,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.380,00
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		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021		
SETOR : 007	QUADRA : 041	ÍNDICE DO LOCAL : 2.656,84	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO			NÚMERO : 1459		
COMP. : 3.ANDAR	BAIRRO : SANTA CECILIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
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				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	Deste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	42,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²: 42,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		20	PISCINA :
				6	SALÃO DE FESTAS :
				6	SUB-SOLOS :
				3	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	445.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	VILA REAL				
CONTATO :	CORRETOR				TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11)-38710100				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.535,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.535,71
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		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
<b>DADOS DA FICHA 5</b>							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021				
SETOR : 007	QUADRA : 041	ÍNDICE DO LOCAL : 2.656,84	CHAVE GEOGRÁFICA :				
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>							
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO			NÚMERO : 1459				
COMP. : 15.ANDAR	BARRO : SANTA CECILIA		CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :	UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>							
<b>MELHORAMENTOS :</b>							
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>							
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						
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>							
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE : Oeste			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>							
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0		
<b>DIMENSÕES</b>							
A. PRIVATIVA M² :	42,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 42,00		
<b>EDIFÍCIO</b>							
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1		
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
		SUPERIORES :		20	PISCINA :	1	
				APTO/ANDAR :	6	SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :		3	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>							
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00		
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>							
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00				
MOBILIÁRIA :	VILA REAL						
CONTATO :	CORRETOR				TELEFONE : (11)-38710100		
OBSERVAÇÃO :							
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>							
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.500,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.500,00		
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				

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b> 6						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2021			
SETOR : 007	QUADRA : 041	ÍNDICE DO LOCAL : 2.656,84	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO JOÃO			NÚMERO : 1459			
COMP. : 5. ANDAR	BAIRRO : SANTA CECILIA		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<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				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
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					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M² :	42,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00	
TOTAL M² :	42,00					
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	1	W.C. :	1	
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :	20	APTOS/ANDAR :	6	PISCINA :	1	
SUB-SOLOS :	3	SALÃO DE FESTAS :	1			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00	
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	640.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	VILA REAL					
CONTATO :	CORRETOR				TELEFONE :	(11)-38710100
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.714,29	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.714,29	
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			

28

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN SÃO JOÃO DATA : 31/08/2021  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.656,84
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA SÃO JOÃO ,1277	9.400,00	7.529,89	0,8011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA SÃO JOÃO ,1277	10.022,73	8.028,73	0,8011
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA SÃO JOÃO ,1459	7.380,00	7.380,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA SÃO JOÃO ,1459	9.535,71	9.535,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA SÃO JOÃO ,1459	10.500,00	10.500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA SÃO JOÃO ,1459	13.714,29	13.714,29	1,0000

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

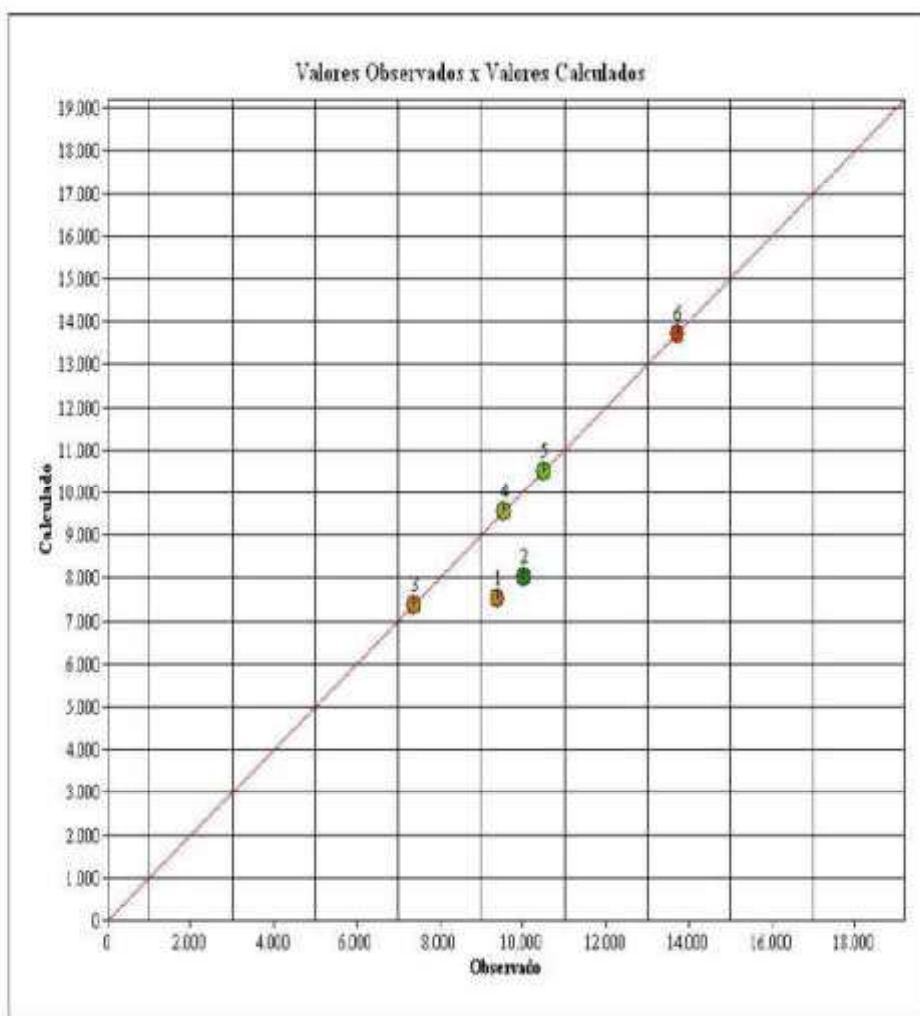
Núm.	X	Y
1	9.400,00	7.529,89
2	10.022,73	8.028,73
3	7.380,00	7.380,00
4	9.535,71	9.535,71
5	10.500,00	10.500,00
6	13.714,29	13.714,29

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
Tipo : Apartamento	Local : AVENIDA SÃO JOÃO 1459 APARTAMENTO 37 SANTA CECÍLIA SAO PAULO -	Data : 31/08/2021
Cliente : CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN SÃO JOÃO		
Área terreno m² : 1,00	Edificação m² : 42,43	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 10.092,12		Média Unitários : 9.448,10		
Desvio Padrão : 2.070,53		Desvio Padrão : 2.420,15		
- 30% : 7.064,48		- 30% : 6.613,67		
+ 30% : 13.119,76		+ 30% : 12.282,54		
Coefficiente de Variação : 20,5200		Coefficiente de Variação : 25,6200		
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
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"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II				
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>				
MÉDIA SANEADA (R\$):	9.448,10			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	9.448,10000			
	VALOR TOTAL (R\$) : 400.882,88			
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>		<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>		
INTERVALO MÍNIMO : 7.989,78		INTERVALO MÍNIMO : 7.989,78		
INTERVALO MÁXIMO : 10.906,42		INTERVALO MÁXIMO : 10.906,42		
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>				
GRAU DE PRECISÃO: II				

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil

CREA 48342/D

## CAPÍTULO V

### V.1. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

O Valor aferido **das unidades nºs 37 e 26** do Condomínio Setin Downtown São João, objeto da lide:

**VI = R\$ 400.882,88/AGOSTO /2021**

**(QUATROCENTOS MIL OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)**

### ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 31 de agosto de 2.021.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**