

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo Digital: 0012871-58.2020.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE IMPERIAL HALL CONVENTION RESIDENCE SERVICE**, contra **ERNANI BICUDO DE PAULA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **66.302**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Nome	Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service
Endereço	Rua da Consolação nº 3.555 – apartamento 1.803
Bairro	Cerqueira César
Cidade-UF	São Paulo - SP

PROPRIEDADE	
Proprietários	Ernani Bicudo de Paula
Documento	Matrícula de número 66.302
Registro de Imóveis	13º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo
Status atual	Ocupado

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL			
Matrícula		66.302	---
Área útil privativa		32,40	m2
Área comum total		51,347	m2
Área de garagem		22,06	m2
Área comum de apartamento		29,287	m2
Área total		83,747	m2
Fração ideal		0,5263	%
Área do condomínio		1.832,00	m2

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EDIFÍCIO		
Hall social		01
Elevador		03
Academia		01
Piscina		01
Sauna		01
Restaurante		01

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de apart-hotel residencial, e suas respectivas frações, localizados à Rua da Consolação nº 3.555 - apartamento 1.803 - 18º andar, do Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service – Cerqueira César - São Paulo, SP.

2. SOLICITANTE

Condomínio Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service.

3. PROPRIETÁRIO

Ernani Bicudo de Paula.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 13º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 66.302.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

7.2 RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 66.302 encontra-se ocupado neste presente momento conforme informado pela gerente do Edifício The Imperial Hall Convention, Sra. Leandra Gallo.
- A vistoria foi agendada para a data de 09 de dezembro de 2021, às 14h00.
- O atual morador, apesar das diversas tentativas não atendeu ao interfone e nem a campainha na data e horário que haviam sido definidos.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

- A gerente do edifício concordou que fosse feita a vista de um imóvel semelhante no mesmo condomínio, unidade número 1.603, cujo relatório fotográfico encontra-se na área específica deste documento Item 9.
- A visita foi acompanhada pela gerente do Edifício The Imperial Hall, Sra. Leandra Gallo.

7.3 FATORES LIMITANTES

A avaliação teria por base:

- A documentação fornecida nas fls. do referente processo, a planta do imóvel fornecida.
- As informações constatadas “in loco”, quando da vistoria do imóvel, a qual deveria ter sido realizada na data de 09 de dezembro de 2021. Porém a vistoria não foi realizada pois o atual morador não estava presente para abertura do imóvel.
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados, porém não foi possível obter a documentação fotográfica do imóvel para fiel comparação, portanto a base será feita pela vista de um imóvel semelhante.

Por estes fatores limitantes:

- Não será possível apontar possíveis diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
- Será realizada uma pesquisa de mercado apurada, para investigar valores de mercado, entretanto não serão apontadas benfeitorias feitas no local que possam valorizar ou depreciar o imóvel.
- Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo que a precisão pode variar entre + ou -10%.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um flat, situado em região considerada mista entre comercial e residencial. Localizado à Rua da Consolação nº 3.555 - apartamento 1.803 - 18º andar, do Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service – Cerqueira César - São Paulo, SP. O condomínio funciona como hotel e apart-hotel.

Tabela 02: Características do imóvel

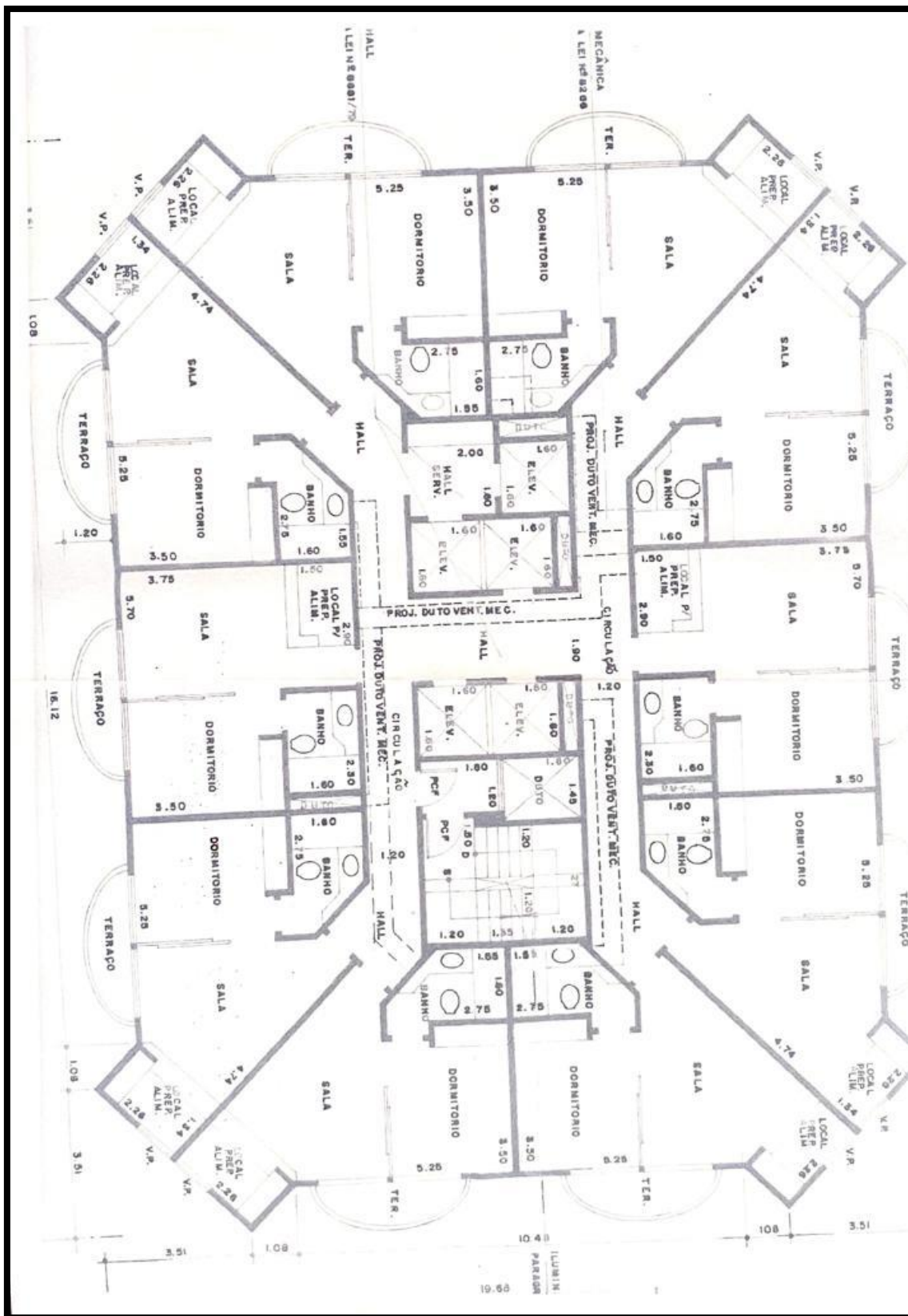
ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL		
Matrícula	66.302	---
Área útil privativa	32,40	m2
Área comum total	51,347	m2
Área de garagem	22,06	m2
Área comum de apartamento	29,287	m2
Área total	83,747	m2
Fração ideal	0,5263	%
Área do condomínio	1.832,00	m2

No caso do imóvel semelhante, no qual foi possível realizar uma vista em curto período, fora observado: 1 (um) quarto com sala integrada, 1 (uma) copa, 1 (um) banheiro e 1 (uma) varanda. Possui área útil privativa de 32,40m² assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 66.302 do 13º Cartório de Registro de Imóveis deste Município.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

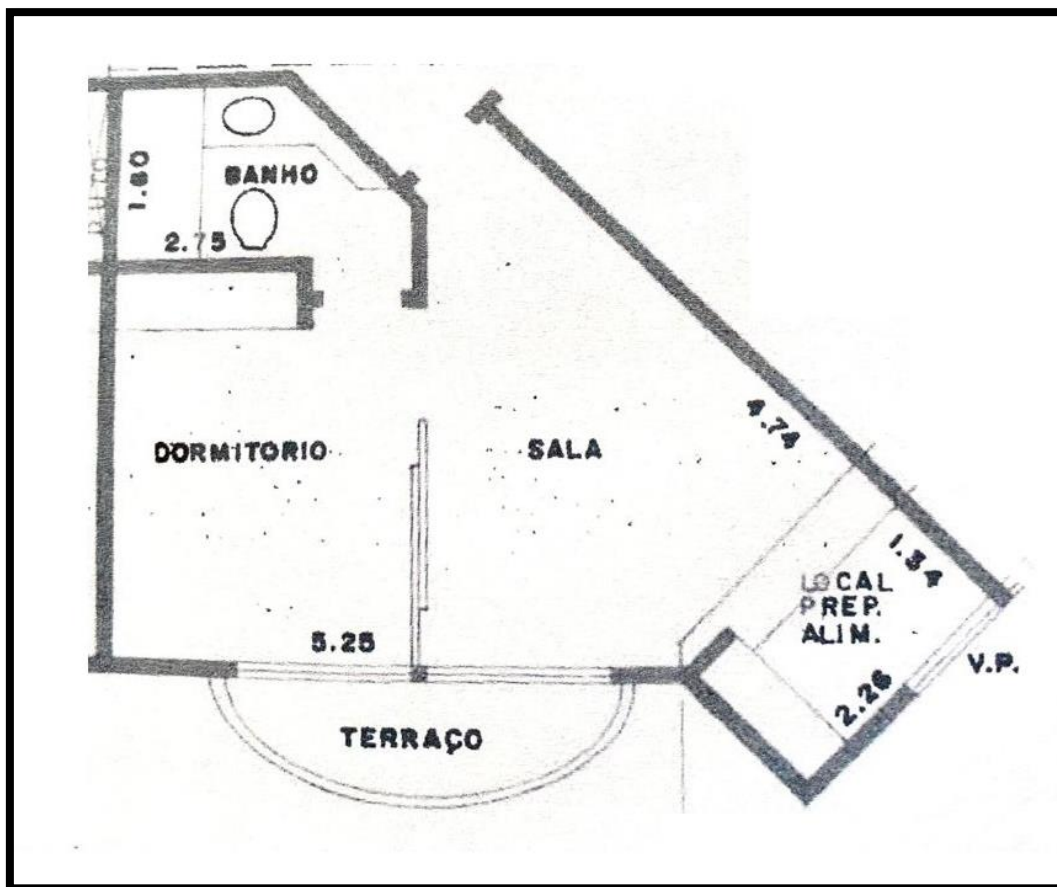
Planta do layout do andar fornecida pelo condomínio:



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Planta do imóvel semelhante visitado:



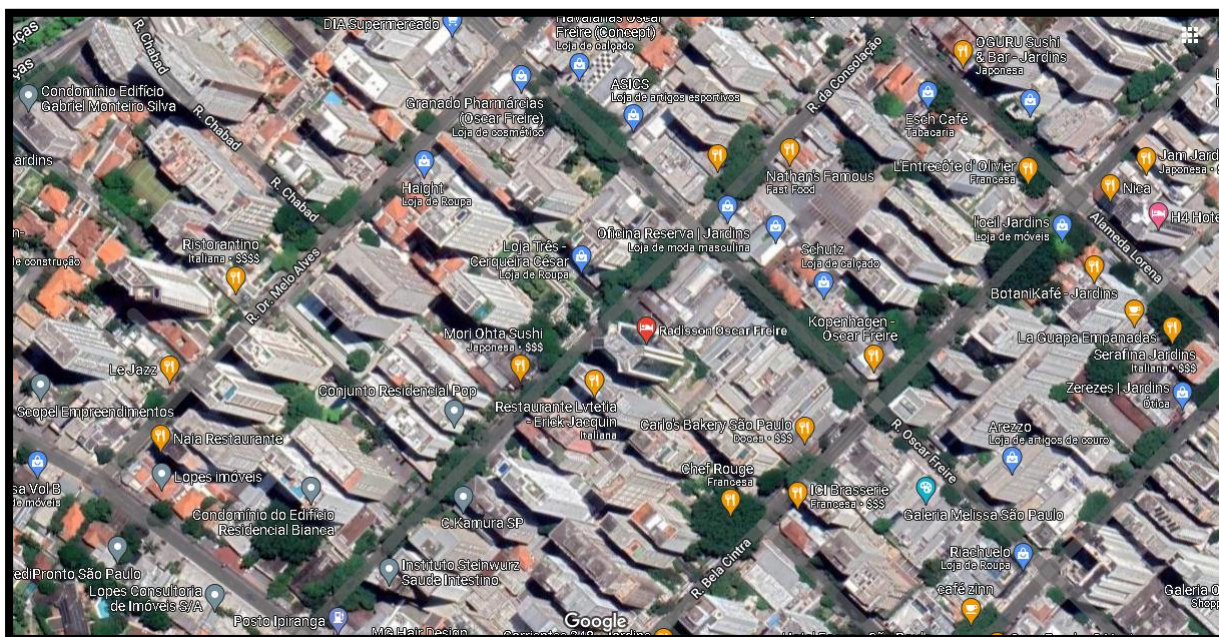
8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à Rua da Consolação nº 3.555. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Rua Oscar Freire; Rua Bela Cintra e Rua Estados Unidos. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do edifício, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

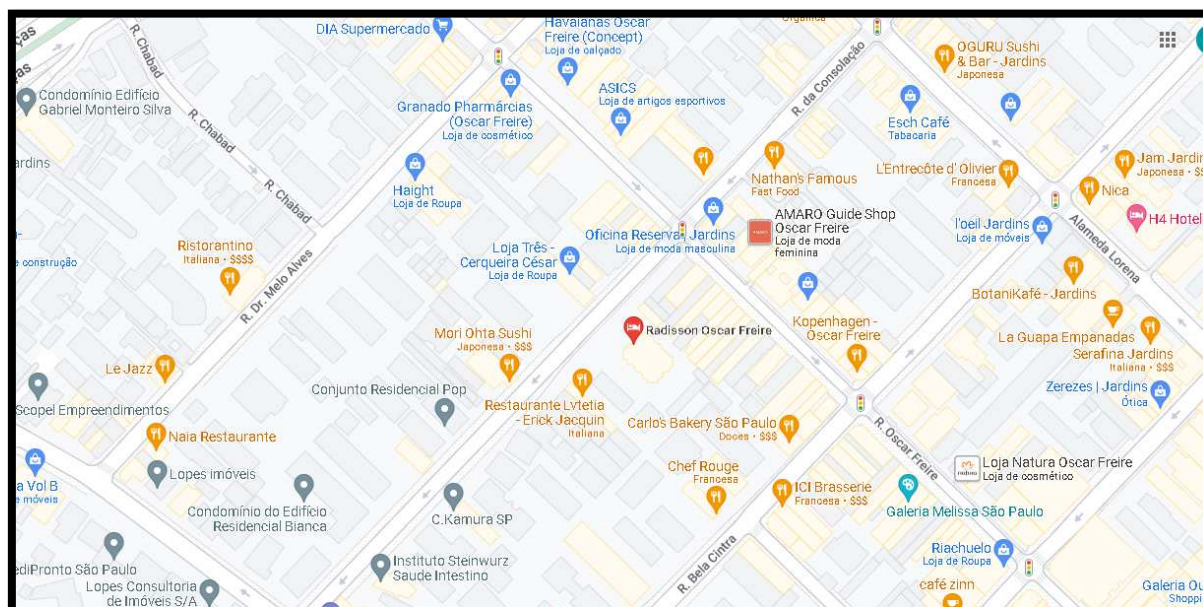
Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 16/03/2022

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Figura 2: Mapa local

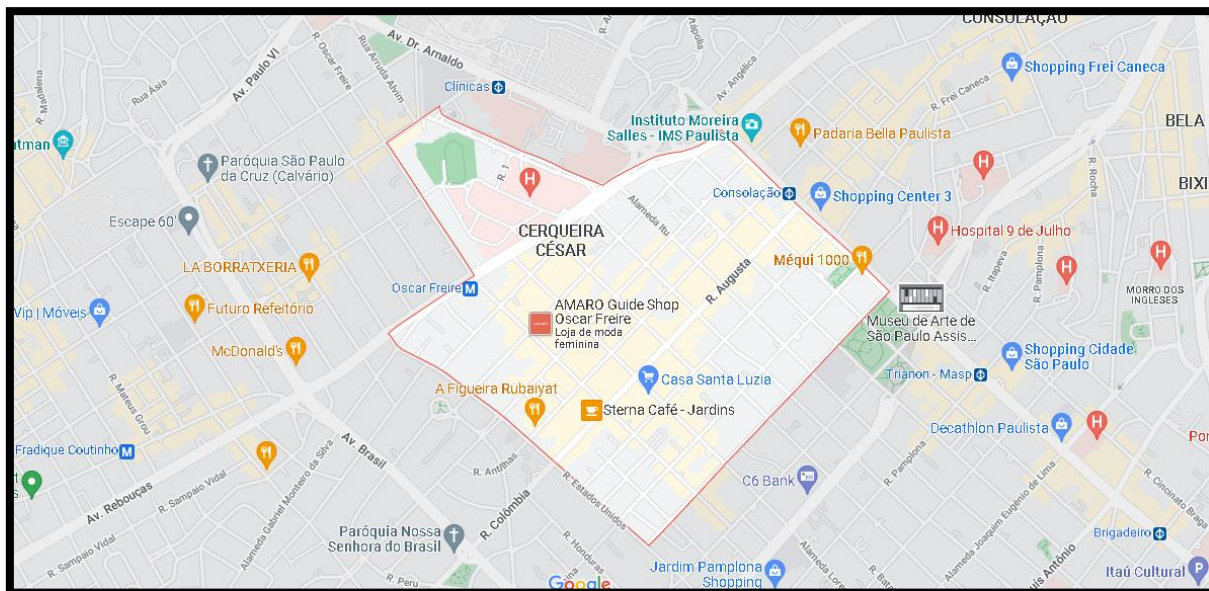


Fonte: Google Maps em 16/03/2022

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Figura 3: Mapa do entorno



Fonte: Google Maps em 16/03/2022

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Alto
Intensidade de Tráfego:	Considerado alto para vias residenciais
Principais Pólos de Influência:	Rua Oscar Freire
Principal Via de Acesso:	Avenida 23 de Maio
Uso Predominante:	Residencial e Comercial

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

O “Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service” possui área construída total de **1.802,00m²**, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº **66.302** do 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, a seguir as características predominantes do terreno.

Figura 4: Matrícula nº 149.731

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula: **66302** ficha: **1** São Paulo 25 de MAIO de 1995

UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 1803, localizado no 18º andar do EDIFÍCIO "THE IMPERIAL HALL", à Rua da Consolação nº 3.555, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil privativa de 32,40m², a área comum total de 51,347m², sendo 22,06m² de área de garagem e 29,287m² de área comum de apartamento e área total de 83,747m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 0,5263%. O EDIFÍCIO "THE IMPERIAL HALL" acha-se construído em terreno com a área total de 1.832,00m², descrito na matrícula nº 58261, na qual acha-se registrada sob nº 14, sua instituição de condomínio, em 25 de maio de 1995.

PROPRIETÁRIAS:- CONSTRUTORA KAUFFMANN LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Pacaembu nº 1553, inscrita no CGC sob nº 43.223.114/0001-03, - da fração ideal de 22%, conforme registros nºs 5 na matrícula 3028, de 06/09/1989, 8 na matrícula 9652, de 18/07/1989, 8 na matrícula 54889, de 26/07/1989, e 7 e 8 na matrícula 58261, de 29/05/1991 e 03/06/1991; CRIGG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede na cidade de Guarulhos, neste Estado, à Rua Santo Antonio nº 105, inscrita no CGC sob nº 46.011.409/0001-04, - da fração ideal de 17%, conforme registros nºs 5 na matrícula 3028, de 06/09/1989, 8 na matrícula 9652, de 18/07/1989, 8 na matrícula 54889, de 26/07/1989, 7 e 8 na matrícula 58261, de 29/05/1991 e 03/06/1991; SÖPEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA., com sede nesta Capi-

Vertical text on the left: Acesso à informação: www.registradores.org.br/vai/cadastro.aspx e digite o hash: 4236555b-892-4db7-b1d4-4176a8535051

Vertical text on the right: Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br

Vertical text at the bottom right: CARLOS ALBERTO DA SILVA JARDIM, Oficial de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 16:54, sob o número WJMJ21404401547. E-mail: carlosalberto@reg.br, endereço: Rua da Consolação nº 3.555, 34º Subdistrito, Cerqueira Cesar, São Paulo, SP, CEP: 05389-000, Fone: (11) 3063-1000 e (11) 3063-1001.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

OCUPAÇÃO

Meio de quadra	✓	Uma frente	✓	Duas frentes
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira
Uma entrada	✓	Acesso por servidão		Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua		Acima do nível	✓	Abaixo do nível
Aclive - leve	✓	Aclive - moderado		Aclive - acentuado
Declive - leve		Declive - moderado		Declive - acentuado

SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água	✓	Rede telefônica	✓
Energia elétrica	✓	Rede de internet	✓
Rede de esgoto	✓	Rede de águas pluviais	✓
Iluminação pública	✓	Transporte coletivo	✓
Guias e sarjetas	✓	Gás canalizado	✓
Pavimentação	✓	Coleta de lixo	✓
Ecoponto	✓	Posto de saúde pública	✓
Área de Cultura	✓	Parque / Área verde	✓

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais	✓	Metrô / Trem	✓
Shopping center	✓	Hospital	✓
Posto de abastecimento	✓	Rede bancária/ Casa lotérica	✓
Terminal urbano	✓	Estabelecimento de Ensino	✓
Correio	✓	Hotel / pousada	✓
Transportes Coletivos	✓	Parque / Área verde	✓

RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Não)
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO EDIFÍCIO

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do edifício temos:

EDIFÍCIO:

Estado geral: em excelente estado de conservação

Fachada / face frontal: revestida com massa fina com pintura à tinta látex colorido, granito e vidro.

Entrada do edifício: porta de vidro com fechamento automático eletrônico.

Acessos: 3 elevadores que dão acesso aos andares.

8.5 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL SEMELHANTE

Quanto às características de construção observadas na vistoria do imóvel semelhante temos:

Acessos: possui 1 (uma) porta de entrada e saída que dá acesso ao hall do andar.

Identificação dos cômodos: um quarto com sala integrada, copa e um banheiro.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características particulares do local, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício e da unidade semelhante, a qual foi possível fazer vista, foram obtidas algumas imagens fotográficas, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 1 – Fachada do Condomínio Edifício The Imperial Hall



Imagem 2 – Vista da rua da entrada do edifício



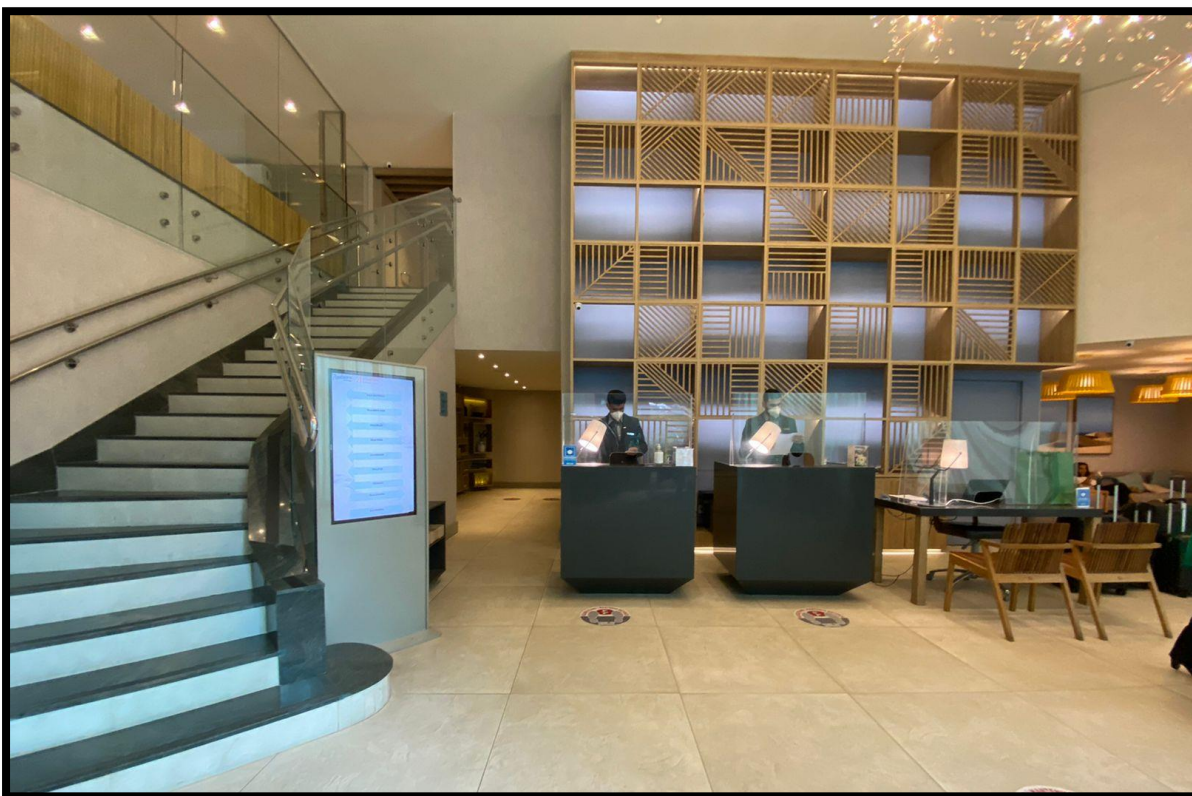
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 3 – Hall de entrada



Imagem 4 – Hall de entrada II



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 5 – Elevadores



Imagem 6 – Hall dos andares



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 7 – Porta de entrada da unidade 1803



Imagem 8 – Porta de entrada da unidade semelhante visitada 1603



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 9 – Fechadura da porta de entrada da unidade (apartamento semelhante)



Imagem 10 – Sistema de energia da unidade (apartamento semelhante)



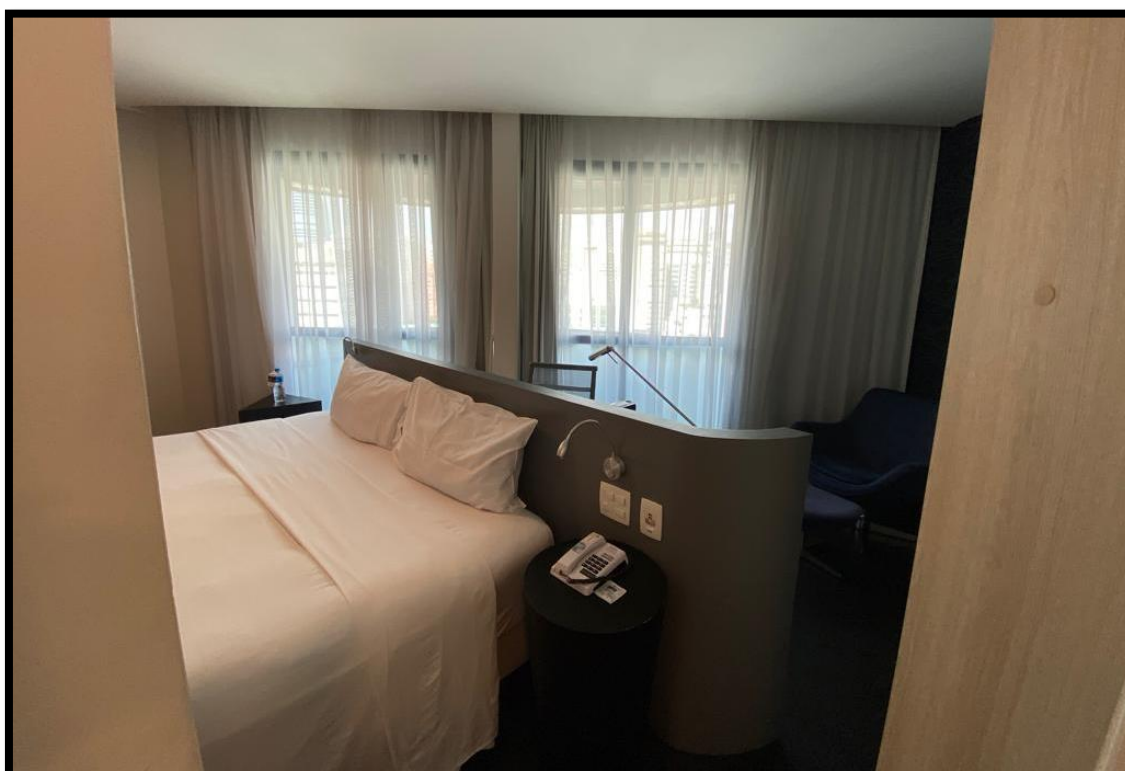
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 11 – Entrada (apartamento semelhante)



Imagem 12 – Vista do quarto (apartamento semelhante)



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 13 – Vista do quarto II (apartamento semelhante)

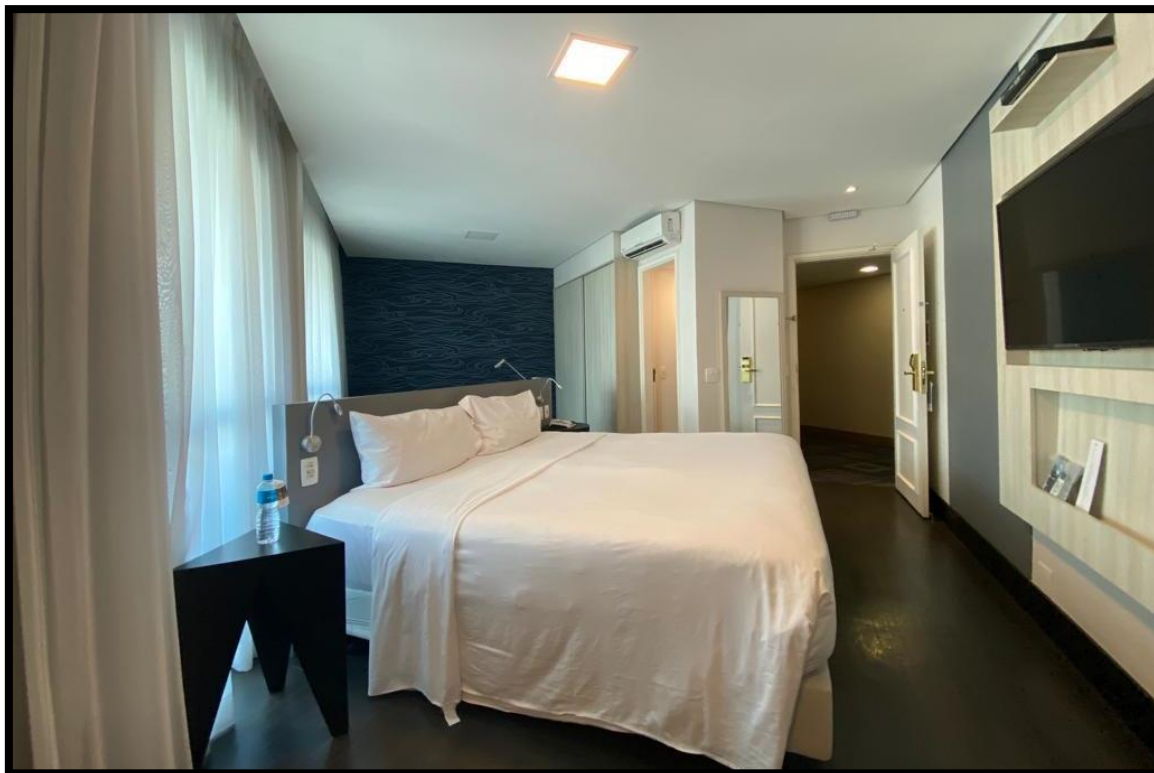


Imagem 14 – Vista da sala integrada (apartamento semelhante)



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 15 – Vista da sala integrada II (apartamento semelhante)



Imagem 16 – Copa (apartamento semelhante)



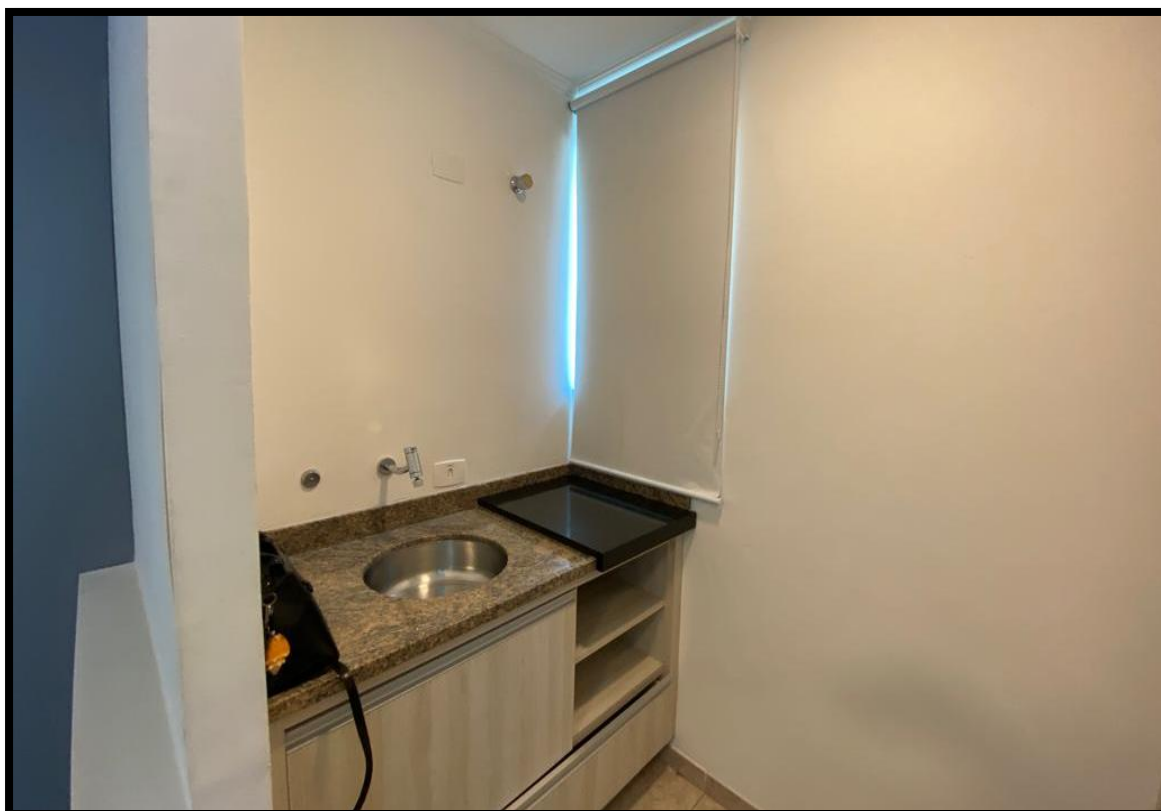
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 17 – Copa II (apartamento semelhante)



Imagem 18 – Copa III (apartamento semelhante)



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 19 – Banheiro (apartamento semelhante)



Imagem 20 – Varanda



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 21 – Escadas de emergência



Imagem 22 – Hall da área de lazer



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 23 – Academia



Imagem 24 – Sanitários



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 25 – Sauna



Imagem 26 – Piscina



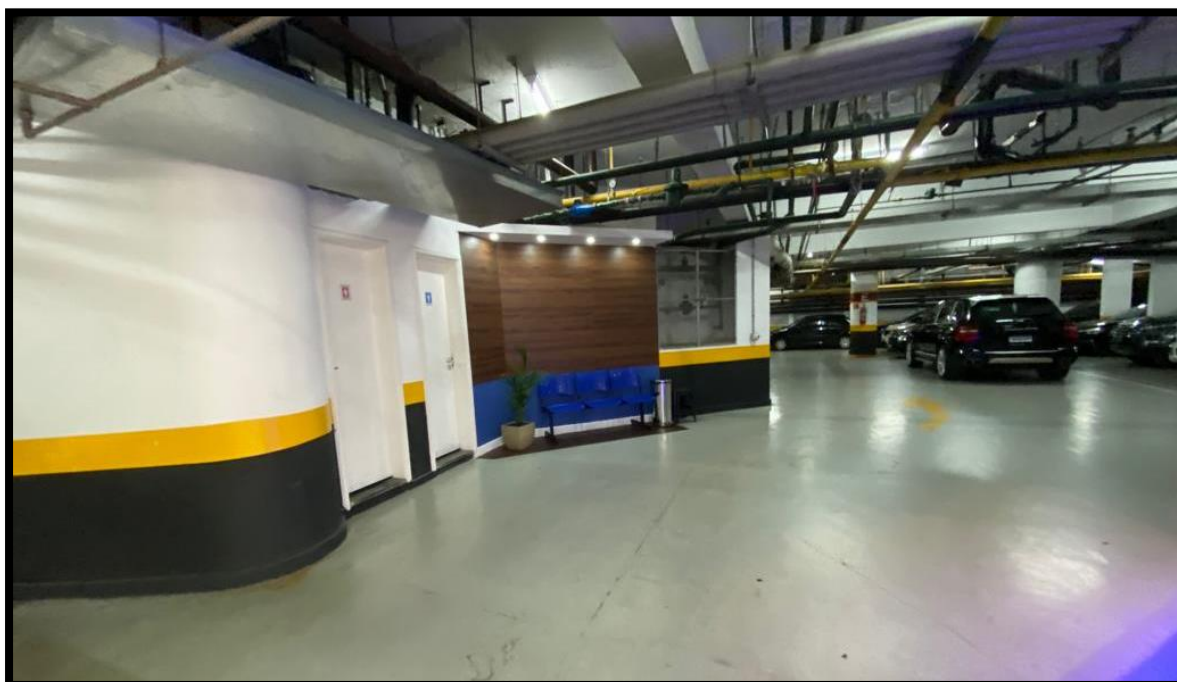
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 27 – Restaurante



Imagem 28 – Estacionamento



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo alto e o estado de conservação da construção é classificado como excelente.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO TERRENO

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

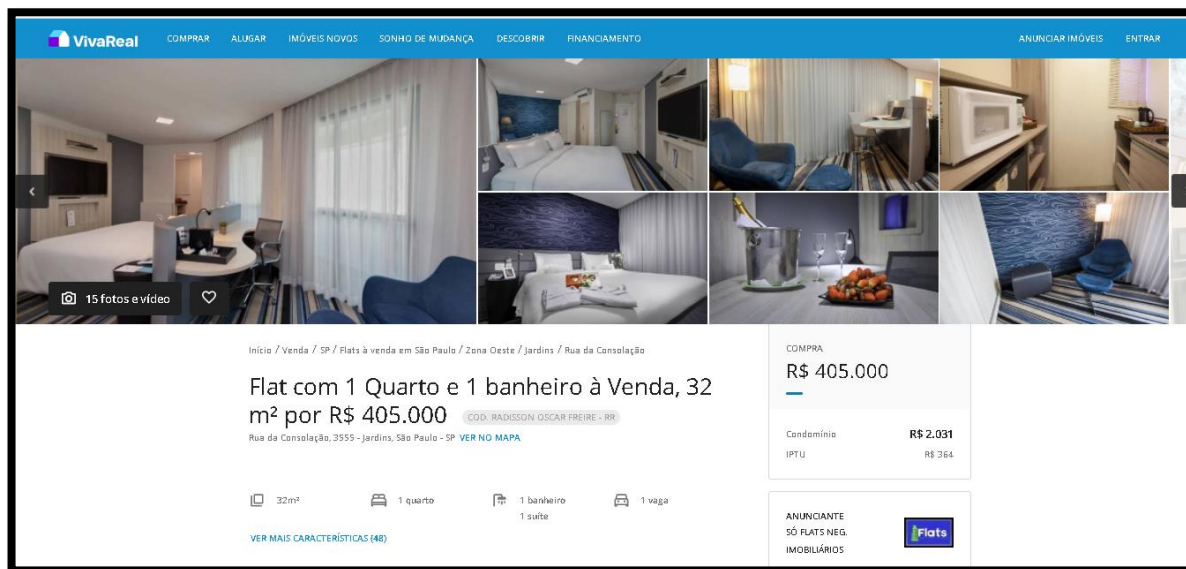
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

13. ELEMENTOS

<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 405.000,00
Quartos: 1
Informante: SÓ FLATS NEG. IMOBILIÁRIOS - (11) 97151-0810
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardins-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS405000-id-2551334370/



Por unidade de área resulta:

$$Qu1 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu1 = \frac{R\$ 405.000,00}{32 m^2} = R\$12.656,25 /m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 02</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 365.000,00
Quartos: 1
Informante: Daniel Barbosa da Silva - (11) 98430-1296
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardins-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS365000-id-2523456900/

30 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Rua da Consolação

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 365.000 COD. RADISSON HOTEL OSCAR FREIRE POOL 20

Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

32m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(27\)](#)

COMPRA
R\$ 365.000

Condomínio **R\$ 1.600**
IPTU **R\$ 270**

ANUNCIANTE
Daniel Barbosa da Silva

Por unidade de área resulta:

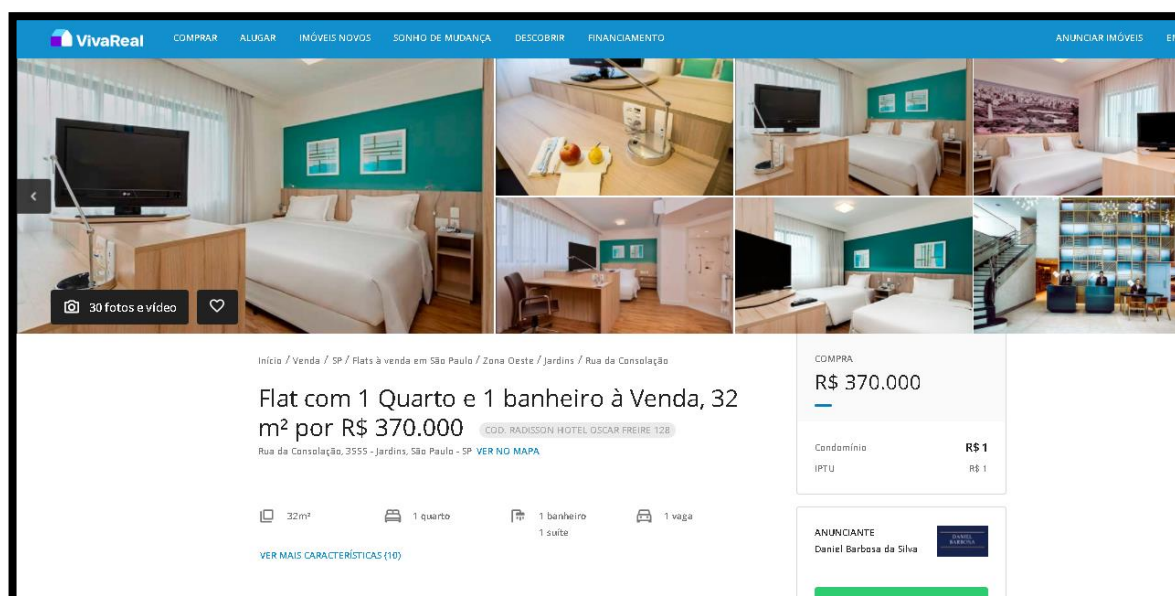
$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu2 = \frac{R\$ 365.000,00}{32 m^2} = R\$11.406,25 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<i>Elemento 03</i>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 370.000,00
Quartos: 1
Informante: Daniel Barbosa da Silva - (11) 98430-1296
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardins-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS370000-id-2526242686/



VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS EN

Início / Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Rua da Consolação

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 370.000 COD. RADISSON HOTEL OSCAR FREIRE 128

Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

32m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

COMPRA
R\$ 370.000

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
Daniel Barbosa da Silva

Por unidade de área resulta:

$$Qu3 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por m}^2$$

$$Qu3 = \frac{R\$ 370.000,00}{32 \text{ m}^2} = R\$11.562,50 / \text{m}^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 420.000,00
Quartos: 1
Informante: Vitória - Só Flats - (11) 94248-4433
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardins-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS420000-id-2551519376/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR

68 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Rua da Consolação

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 420.000 COD: Radisson Hotel Oscar Freire 140222

Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo - SP VER NO MAPA

32m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (10)

COMPRAR
R\$ 420.000

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
Vitória - Só Flats

Por unidade de área resulta:

$$Qu4 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por m}^2$$

$$Qu4 = \frac{\text{R\$ 420.000,00}}{32 \text{ m}^2} = \text{R\$13.125,00 / m}^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 360.000,00
Quartos: 1
Informante: R2 FLATS IMOBILIÁRIA - (11) 3388-5151
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-mobiliado-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-32m2-id-2545893188/

zap

Comprar Alugar Lançamentos Descobrir Central de ajuda Anunciar

Fotos e vídeo (15) mapa

Flats à Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Rua da Consolação

O FLAT TEM UMA ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A AVENIDA...

flat para comprar em
Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo - SP

R\$ 360.000
condomínio R\$ 1.277 • IPTU R\$ 320

R2 FLATS
IMOBILIÁRIA
Creci: 23488-J-SP

Por unidade de área resulta:

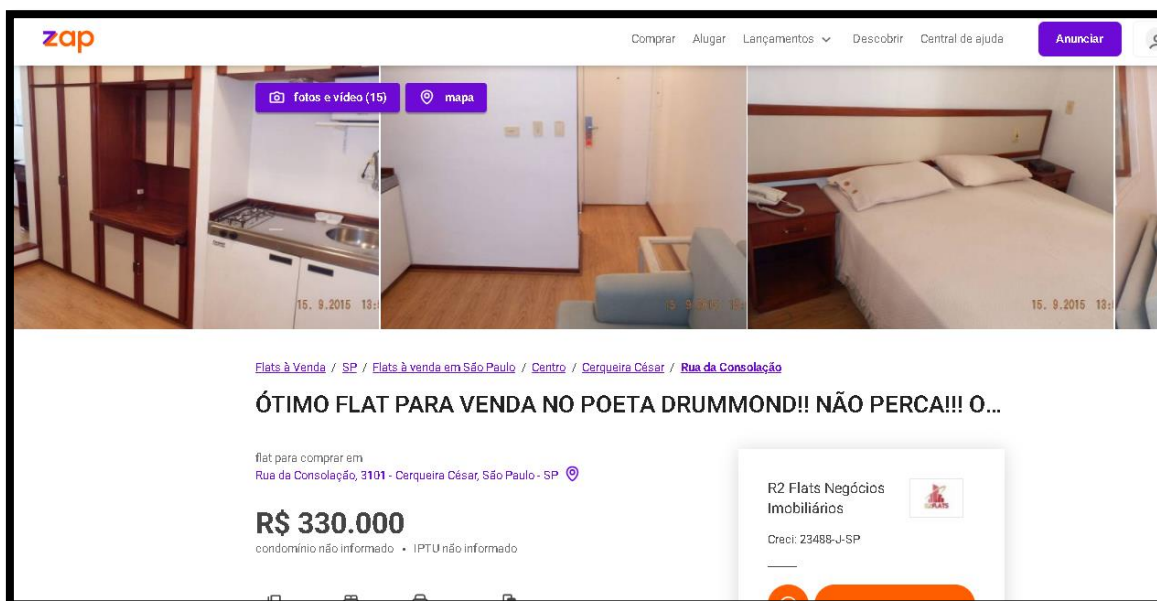
$$Qu5 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu5 = \frac{R\$ 360.000,00}{32 m^2} = R\$11.250,00 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 06</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3101 - Cerqueira César, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 330.000,00
Quartos: 1
Informante: R2 FLATS IMOBILIÁRIA - (11) 3388-5151
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-mobiliado-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-32m2-id-2515998927/



Por unidade de área resulta:

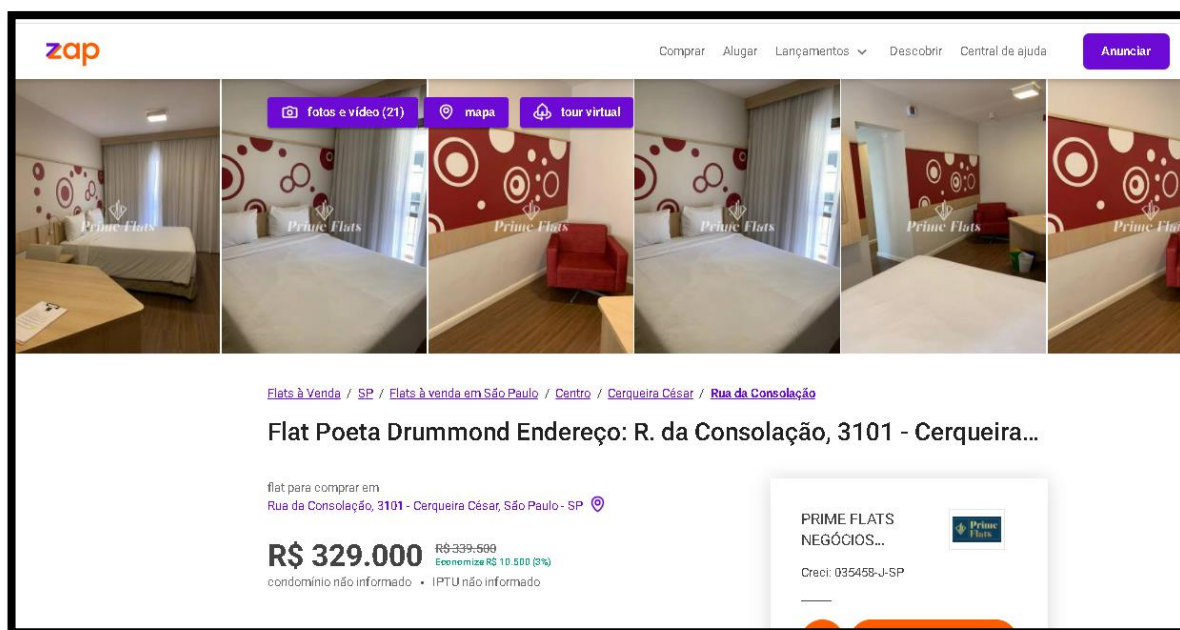
$$Qu6 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu6 = \frac{R\$ 330.000,00}{32 m^2} = R\$10.312,50 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 07</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3101 - Cerqueira César, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 329.000,00
Quartos: 1
Informante: PRIME FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (11) 99365-7212
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-mobiliado-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-32m2-id-2537872376/



Por unidade de área resulta:

$$Qu7 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu7 = \frac{R\$ 329.000,00}{32 m^2} = R\$10.281,25 /m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 08</u>
Imóvel: Flat
Endereço: Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 400.000,00
Quartos: 1
Informante: RESIDENCE FLATS - (11) 98237-0849
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-mobiliado-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-32m2-id-2510908382/

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Central de ajuda Anúncios

fotos (12) mapa

Flats à Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Rua da Consolação

(RF) Flat a venda no pool do Hotel Radisson Oscar Freire, localizado...

flat para comprar em
Rua da Consolação, 3555 - Jardins, São Paulo - SP

R\$ 400.000
condomínio R\$ 1.300 • IPTU R\$ 200

RESIDENCE FLATS
Creci: 24895-J-SP

Contatar anunciante

Por unidade de área resulta:

$$Qu1 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu1 = \frac{R\$ 400.000,00}{32 m^2} = R\$12.500,00 /m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

VALORES PESQUISADOS

Tabela 4: Valores

Elementos	Área Total m ²	Valor do imóvel (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	32	R\$ 405.000,00	R\$ 12.656,25
2	32	R\$ 365.000,00	R\$ 11.406,25
3	32	R\$ 370.000,00	R\$ 11.562,50
4	32	R\$ 420.000,00	R\$ 13.125,00
5	32	R\$ 360.000,00	R\$ 11.250,00
6	32	R\$ 330.000,00	R\$ 10.312,50
7	32	R\$ 329.000,00	R\$ 10.281,25
8	32	R\$ 400.000,00	R\$ 12.500,00
Somatório dos valores encontrados			R\$ 93.093,75
Média aritmética (R\$/m²)			R\$ 11.636,72

$$\text{Fórmula média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores encontrados } (\Sigma)}{nv}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{93.093,75}{8} = \text{R\$ } 11.636,72 /\text{m}^2$$

14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

$$\text{Valor do imóvel} = 32,40 \times \text{R\$ } 11.636,72$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 377.029,73$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

15. VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel situado à **Rua da Consolação nº 3.555 – apartamento 1.803 - 18º andar, do Edifício The Imperial Hall Convention Residence Service – Cerqueira César - São Paulo, SP**, sob a matrícula nº **66.302**, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de (TREZENTOS E SETENTA E SETE MIL, VINTE E NOVE REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)

Área.....**32,40 m²**

Valor unitário com base nos cálculos de análise de mercado... R\$ **377.029,73**

ou, em números redondos:

R\$ 377.000,00

(Trezentos e setenta e sete mil reais)

Mai / 2022

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 39 (trinta e nove) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 31 de maio de 2022.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670