



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO PAULO – SP.**

PROCESSO Nº 0046368-05.2016.8.26.0100

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DE OROPEJA**, em face de **ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, JAMIL EDUARDO MANSOUR E TAYSSYR FERNANDO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente.

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 136 dos autos.

Avaliação do imóvel situado na Rua José Maria Lisboa, nº 514, apartamento 122 e duas vagas de garagem, Edifício Conde de Oropeja, Jardim Paulista, São Paulo – SP - Matriculado sob nº 34.486 do 4º C.R.I. de São Paulo.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua José Maria Lisboa, nº 514, apartamento nº 122, Edifício Conde de Oropeja, Jardim Paulista, São Paulo – SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

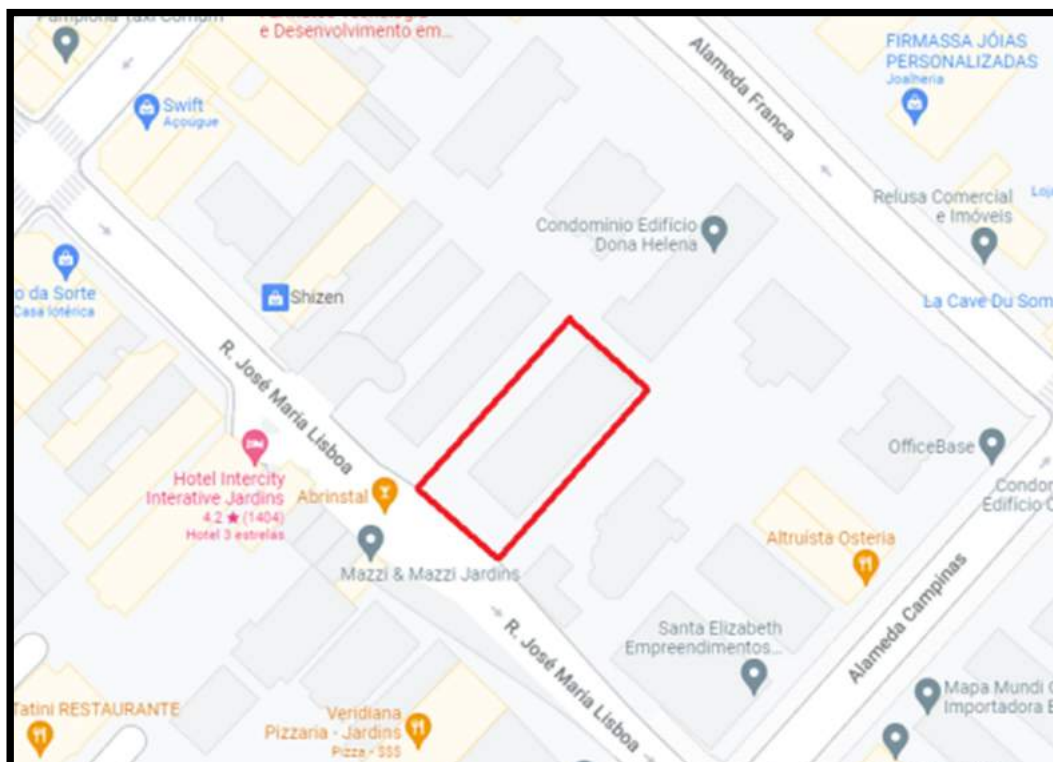
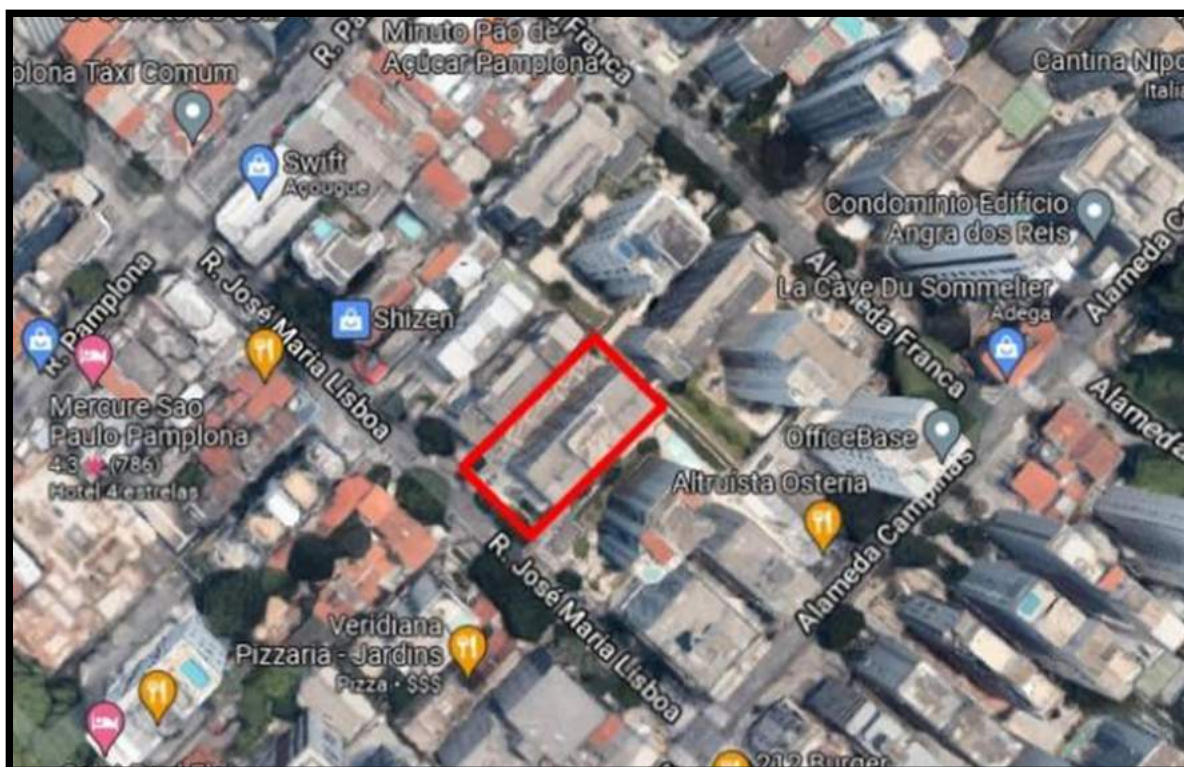




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

De acordo com o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontra-se matriculado sob nº 34.486, 34.487 e 34.488, conforme documentos juntados às fls.7/9, 126/130 e 131/

833120



Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica, a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

C.P.D. de 7/06
17/12/2006

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
34.486

ficha
01

São Paulo, 20 de março de 19 79

IMÓVEL:- Apartamento nº 122, tipo A-2, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do Edifício CONDE DE OROPEJA, situado à Rua José Maria Lisboa, 514, no 17º subdistrito - Bela Vista, com a área privativa, coberta padrão de 115,41ms², a área de uso comum real de 41,1107ms², equivalente a área de uso comum de construção de 21,9403ms², sendo a área real total, igual a 156,5207ms² e a área equivalente de construção total, igual a 137,3503ms², cabendo ao mesmo uma fração ideal de 1,6926% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício.

Contribuinte:- nº 009.089.0356-1.

PROPRIETÁRIOS:- LUIZ JOSÉ DE CAMPOS ARTIGAS e sua mulher MARIA DE LOURDES CAVEZZALE ARTIGAS, ele comerciante, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, portadores do CIC nº 051.824.338/91 e das C.I. respectivamente, RG nºs 1.641.982 e 2.577.114-SP, domiciliados nesta Capital, com endereço na Rua Boa Vista nº 254, 4º andar, conjunto 422.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 99.417, deste Registro.
(mat. nº 1.699)

Walter Walter - Oficial Meior

R.01/34.486

data:- 20/março/1979

Pela escritura datada de 14 de março de 1.979, do 10º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1.348, fls. 294, os proprietários já qualificados, transmitiram por venda a MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, agente de turismo, portador do RG nº 7.360.770-SP e do CIC nº 324.460.128-68, domiciliado nesta Capital na Alameda Fernão Cardim nº 310, apto. 121, casado -

(continua no verso)

MOD. 10 - 5.000 - 1/79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 24/10/2016 às 17:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05.2016.8.26.0100 e código 27998ED.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05.2016.8.26.0100 e código C118CD3.



matricula ficha
34.486 01
verso

pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com -
ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, RG nº 5.501.916-SP, o impo
vel pelo valor de CR\$450.000,00.

O Escrevente Habilitado, *Waldir Waldel*

Waldir Waldel - Oficial Maior

Av.02/34.486

DATA:- 08/fevereiro/1.984.-

Consta, que por sentença proferida em 04 de fevereiro de
1.983, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das
Sucessões, desta Capital, foi homologada a separação judici
al consensual do casal:- MOHAMAD ISMAIL MANSOUR e ISABEL MA
RINA DE OLIVEIRA MANSOUR, voltando esta a usar o seu nome
de solteira, que é ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, conforme pro
va a certidão expedida em 09 de março de 1.983, pelo Certó
rio de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos, do Dis
trito, Município e Comarca de Araçatuba, deste Estado; nos
termos da escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de
notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262.

Lutz Antonio
Escrevente Habilitado *Lutz Antonio*

FRANCISCO RAYMUNDO
Escrevente Autógrafo *Francisco Raymundo*

R.03/34.486

DATA:- 08/fevereiro/1.984.-

Pela escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de notas
do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, os
proprietários, MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, do comér
cio, R.G. 7.360.770-SP e CIC. 324.460.128/68, domiciliado
nesta Capital, na rua Haddock Lobo, número 964, apartamento
81 e ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, que em casada se assinava
ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, do 1er, brasileira, R.G.

- continue na ficha 02 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 24/10/2016 às 17:48.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05.2016.8.26.0100 e código 2799BED.



fls. 9 *02*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula **34.486** ficha **02**

de São Paulo

São Paulo, de de 1984

5.501.916 e CIC. 053.958.988/83, domiciliada nesta Capital, à rus José Maria Lisboa, número 514, apartamento 122, separados judicialmente entre si, TRANSMITIRAM A TÍTULO DE DOAÇÃO a JAMIL EDUARDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 05 de abril de 1.967, R.G. 16.316.031 e TAYSSIR FERNANDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 30 de dezembro de 1.975, ambos filhos dos doadores, por quem são respectivamente assistido e representado, inscritos no CPF. sob o número 324.460.128/68, como dependente de seu pai domiciliados nesta Capital, na rus José Maria Lisboa, número 514, apartamento 122, o imóvel, pelo valor de C.R... **\$3.724.640,00.-**

Luiz Antonio *Luiz Antonio*
Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO *FRANCISCO RAYMUNDO*
Escritor Autorizado

R.04/34.486 DATA: 08/fevereiro/1.984.-
Pela escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, que em cessada se assinava ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, separada judicialmente, já qualificada, reservou para si, o usufruto do imóvel, em que figuram como nu-proprietários, JAMIL EDUARDO MANSOUR e TAYSSIR FERNANDO MANSOUR, ambos já qualificados, pelo valor de C.R.... **\$1.862.320,00.-**

Luiz Antonio *Luiz Antonio*
Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO *FRANCISCO RAYMUNDO*
Escritor Autorizado

Mod. 10 - 5.000 - 11/83

CERTIFICO que os subdistinguidos Sê, Bela Vista e Jardim Paulista pertencem a esta Circunscrição Imobiliária desde 02-03-1932, 09-12-1925 e 09-12-1925, respectivamente, até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis.

O prazo de validade desta certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é de 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XIV, item 12, Letra "d" e determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, processo nº 000.02.094824-6.

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Emolumentos	16,62
Estado	4,73
Carteira	3,30
Reg. Civil	0,88
Trib. Justiça	0,88
Total	R\$ 26,41

Recolhidos fôrre pela guia nº *2000*

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973.

São Paulo, 07/02/2006

Luciana de Freitas Juliano
Escriv. Autorizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 24/10/2016 às 17:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05.2016.8.26.0100 e código 27998ED.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05.2016.8.26.0100 e código C118CD3.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 126

S21040202554D

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

**REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2**

**4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula 34.487	folha 01
---------------------	-------------

São Paulo, 20 de março de 1979

IMÓVEL:- Vaga para automovel tipo utilitário, indeterminada, comarobrieta, no 2º sub-solo ou 1º pavimento do Edifício - CONDE DE OROPEJA, situado à Rua José Maria Lisboa nº 514, no 17º subdistrito - Bela Vista, com a área privativa real total de 26,6963ms2, equivalente a área privativa de construção de 13,3482ms2 e mais a área de uso comum real, total, de 4,7533ms2, equivalente a área de uso comum de construção de 2,5368ms2, perfazendo em sua totalidade a área real, igual a 31,4496ms2, equivalente a área total de construção de 15,8850ms2, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1957% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício, vaga essa - que tem o nº 95, situada no 2º sub-solo ou 1º pavimento.

Contribuinte:- nº 009.089.0356-1.

PROPRIETARIOS:- LUIZ JOSÉ DE CAMPOS ARTIGAS e sua mulher MARIA DE LOURDES CAVEZZALE ARTIGAS, ele comerciante, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, portadores do CIC nº 051.824.338/91 e das C.I. respectivamente, RG nºs 1.641.982 e 2.577.114-SP, domiciliados nesta Capital, com endereço na Rua Boa Vista nº 254, 4º andar, conjunto 422.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 99.417, deste Registro.- (mat. nº 1.699)

Waldir Walder
Waldir Walder - Oficial Major

R.01/ 34.487 data:- 20/março/1979
Pela escritura datada de 14 de março de 1.979, do 10º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1.348, fls. 294, os proprietários já qualificados, transmitiram por venda a MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, agente de turismo, portador do RG nº
(continua no verso)

MOD. 10 - 8.000 - 1/79

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 668a8b07-0b00-4d0c-847c-99a67a491f3d

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código AF743A9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código C118CD3.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 127

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 668a8b07-0b00-4dccc-847c-99a67a4913d

matrícula 34.487 ficha 01 verso

7.360.770 e do CIC nº 324.460.128-6B, domiciliado nesta Capital na Alameda Fernão Cardim nº 310, apto. 121, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, RG nº 5.501.916-SP, o imóvel pelo valor de CR\$30.000,00.
O Escrevente Habilitado, *Assinatura*

Waldir Weider - Oficial Mater

Av. 02/ 34.487 Data: 20/março/1979
Pela inscrição nº 31.632 feita em data de 30/novembro /1973, o terreno onde se assenta o Edifício Conde de Dropeja, foi dado em hipoteca para garantia da dívida do valor de CR\$... 4.911.840,00; pela averbação feita sob o nº 5 à margem da citada inscrição os direitos creditórios da mesma foram dados em caução ao BNH.

O Escrevente habilitado: *Assinatura*

Waldir Weider - Oficial Mater

Av. 03/34.487 DATA:- 08/fevereiro/1.984.-
Consta, que por sentença proferida em 04 de fevereiro de 1.983, pelo Juiz de Direito da 7ª. Vara de Família e das Sucessões, deste Capital, foi homologada a separação judicial consensual, do casal:- MOHAMAD ISMAIL MANSOUR e ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, voltando esta a usar o seu nome de solteira, que é ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, conforme prova a certidão expedida em 09 de março de 1.983, pelo Certório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexo, do Distrito, Município e Comarca de Araçatuba, deste Estado; nos termos da escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de notas

- continue na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELECORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o código AF743A9.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 128

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
34.487

ficha
02

de São Paulo

São Paulo, de de 1984

do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262.-

Lutz Antonio
Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO
Escritor Autorizado

R.04/34.487

DATA:- 08/fevereiro/1984.-

Pela escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, os proprietários MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, do comércio, R.G. 7.360.770-SP e CIC. 324.360.128/68, domiciliado nesta Capital, na rua Haddock Lobo, número 964, apartamento 81, e, ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, que em caseda se assinava ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, do lar, brasileira, R.G. 5.501.916, CIC. 053.958.988/83, domiciliada nesta Capital, na rua José Maria Lisboa, número 514, apartamento 122, separados judicialmente entre si, TRANSMITIRAM A TÍTULO DE DOAÇÃO a JAMIL EDUARDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 05 de abril de 1.967, R.G. 16.316.031 e TAYSSYR FERNANDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 30 de dezembro de 1.975, ambos filhos dos doadores, por quem são respectivamente assistido e representado, inscritos no CPF. sob o número 324.460.128/68, como dependente de seu pai domiciliados nesta Capital, na rua José Maria Lisboa, número 514, apto. 122, o imóvel, pelo valor de Cr\$601.692,00.-

Lutz Antonio
Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO
Escritor Autorizado

R.05/34.487

DATA:- 08/fevereiro/1984.-

Pela escritura datada de 1ª de fevereiro de 1.984, de notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, que em caseda se assinava ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, separada judicialmente, já qualificada - continua no verso -

Ver. 10 5.000 - 15/03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 668a8b07-0b00-4d0c-847c-99a67a49113d

www.registradores.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELECORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código AF743A9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código C118CD3.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 129

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 668a8b07-0b00-4d0c-847c-99a67a4913d

matrícula 34.487 Folha 02

cede, reservou para si, o usufruto do imóvel, em que figuram como nu-proprietários, JAMIL EDUARDO MANSOUR e TAYSSYR FERNANDO MANSOUR, ambos já qualificados, pelo valor de C.R. \$300.846,00.-
Luiz Antonio *[assinatura]* FRANCISCO RAYMUNDO *[assinatura]*
Escritor Escrivão Autorizado

Registadores
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

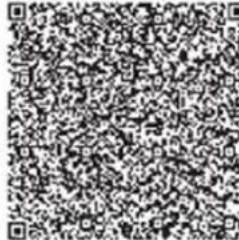
fls. 130

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 28/04/2021.

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 30/04/2021
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Emolumentos	R\$	34,73
Estado	R\$	9,87
Sec. Fazenda	R\$	6,76
Registro Civil	R\$	1,83
Tribunal de Justiça	R\$	2,38
M.P	R\$	1,67
Iss	R\$	0,71
TOTAL	R\$	57,95

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 28/04/2021



SELO DIGITAL 1134983C3000000043854421V

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 668a8b07-0b00-4d0c-847c-99a67a4913d

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código AF743A9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código C118CD3.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 131

S21040202555D

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

**REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2**

**4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula
34.488

ficha
01

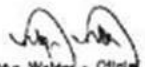
São Paulo, 20 de março de 1979

IMÓVEL:- Vaga para automovel tipo utilitario, indeterminada, com manobrista, no 2º sub-solo ou 1º pavimento do Edifício - CONDE DE OROPEJA, situado à Rua José Maria Lisboa nº 514, no 17º subdistrito - Bela Vista, com a área privativa real total de 26,6963ms2, equivalente a área privativa de construção de 13,3482ms2 e mais a área de uso comum real, total, de 4,7533m2 equivalente a área de uso comum de construção de 2,5368ms2, perfazendo em sua totalidade a área real, igual a 31,4496ms2, equivalente a área total de construção de 15,8850ms2, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1957% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício, vaga essa que tem o nº 96, situada no 2º subsolo ou 1º pavimento.

Contribuinte:- nº 009.089.0356-1.

PROPRIETARIOS:- LUIZ JOSÉ DE CAMPOS ARTIGAS e sua mulher MARIA DE LOURDES CAVEZZALE ARTIGAS, ele comerciante, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, portadores do CIC nº 051.824.338/91 e das C.I. respectivamente RG nºs 1.641.982 e 2.577.114-SP, domiciliados nesta Capital, com endereço na Rua Boa Vista nº 254, 4º andar, conjunto 422.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 99.417, desta Registro.- (mat. nº 1.699)


Waldyr Walter - Oficial Matriz

R.01/ 34.488 data:- 20/março/1979
Pela escritura datada de 14 de março de 1.979, do 10º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1.348, fls. 294, os proprietários já qualificados, transmitiram por venda a MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, agente de turismo, portador do RG nº
(continua no verso)

M06.10 - 0.000 - 1/79

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1e1175-c683-47c3-bc5f-9632bd22ce22

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408295431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 132

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1e1175-c683-47c3-bc5f-9632bd22ce22

matrícula 34.488 ficha 01 verso

7.360.770-SP e do CIC nº 324.460.128-68, domiciliado nesta - Capital na Alameda Fernão Cardim nº 310, apto.121, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, RG nº 5.501.916-SP, o imóvel pelo valor de CR\$30.080,00.

O Escrevente Habilitado,  _____

Waldor Walter - Oficial Matr

Av. 02/ 34.488

Data: 20/março/1979

Pela inscrição nº 31.632, feita em data de 30/novembro/1973 - o terreno onde se assenta o Edifício Conde de Uropeja, foi dado em hipoteca para garantia da dívida do valor de CR\$... 4.911.840,00; pela averbação feita sob o nº 5 à margem da citada inscrição os direitos creditórios decorrentes da mesma foram dados em caução ao BNH.

O Escrevente habilitado:  _____

Waldor Walter - Oficial Matr

Av. 03/34.488

DATA:- 08/fevereiro/1.984.-

Consta, que por sentença proferida em 04 de fevereiro de 1.983, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, foi homologada a separação judicial consensual do casal:- MOHAMAD ISMAIL MANSOUR e ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, voltando esta a usar o seu nome de solteira, que é ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, conforme prova a certidão expedida em 09 de março de 1.983, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos, do Distrito, Município e Comarca de Araçatuba, deste Estado; nos termos da escritura datada de 12 de fevereiro de 1.984, de

- continua na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELECORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 133

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
34.488

ficha
02

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, de de 1984

notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262.

Lutz Antonio

Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO

Escritor Autorizado

R.04/34.488

DATA:- 08/fevereiro/1.984.-

Pela escritura datada de 1º de fevereiro de 1.984, de notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, os proprietários, MOHAMAD ISMAIL MANSOUR, brasileiro, do comércio, R.G. 7.360.770-SP e CIC. 324.460.128/68, domiciliado neste Capital, na rua Haddeock Lobe, número 964, apartamento 81 e, ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, que em cada se assina ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, do lar, brasileiro, R.G. 5.501.916 e CIC. 053.958.988/83, domiciliada neste Capital, na rua José Maria Lisboa, número 514, apartamento 122, separados judicialmente entre si, transmitirem a título de doação, a JAMIL EDUARDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 05 de abril de 1.967, R.G. 16.316.031 e TAYSSYR FERNANDO MANSOUR, brasileiro, estudante, menor, nascido em 30 de dezembro de 1.975, ambos filhos dos doadores, por quem são respectivamente assistido e representado, inscritos no CPF. sob o número 324.460.128/68, como dependente de seu pai, domiciliados neste Capital, na rua José Maria Lisboa, número 514, apartamento 122, o imóvel, pelo valor de C.R.. \$601.692,00.-

Lutz Antonio

Escritor Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO

Escritor Autorizado

R.05/34.488

DATA:- 08/fevereiro/1.984.-

Pela escritura datada de 1º de fevereiro de 1.984, de notas do 12º Cartório, desta Capital, livro 1.053, fls. 262, ISA - continua no verso -

Mod. 90 - 5.000 - 11/83

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e11e175-c683-47c3-bc5f-9632bd22ce22

Certidão emitida pelo site www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408295431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2021 às 16:22, sob o número WJMJ21420197657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657 e código C118CD3.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 134

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e11e1175-c683-47c3-bc5f-9632bd22ce22

matricula **34.488** ficha **02**
varão

BEL MARINA DE OLIVEIRA, que em casada se assinava ISABEL MARINA DE OLIVEIRA MANSOUR, separada judicialmente, já qualificada, reservou para si, o usufruto do imóvel, em que figuram como nu-proprietários, JAMIL EDUARDO MANSOUR e TAYSSYR FERNANDO MANSOUR, ambos já qualificados, pelo valor de C.R.. \$300.846,00.-

Luiz Antonio
Escrivão Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO
Escrivão Autorizado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJMJ21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8, sob o número WJMJ21420197657



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

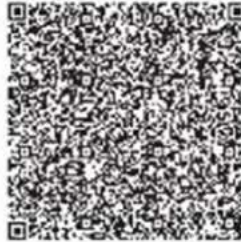
fls. 135

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 28/04/2021.

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 30/04/2021
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Emolumentos	R\$	34,73
Estado	R\$	9,87
Sec. Fazenda	R\$	6,76
Registro Civil	R\$	1,83
Tribunal de Justiça	R\$	2,38
M.P	R\$	1,67
Iss	R\$	0,71
TOTAL	R\$	57,95

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 28/04/2021



SELO DIGITAL 1134983C3000000043854521T

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e11e175-c683-47c3-bc5f-96b2bd22ce22

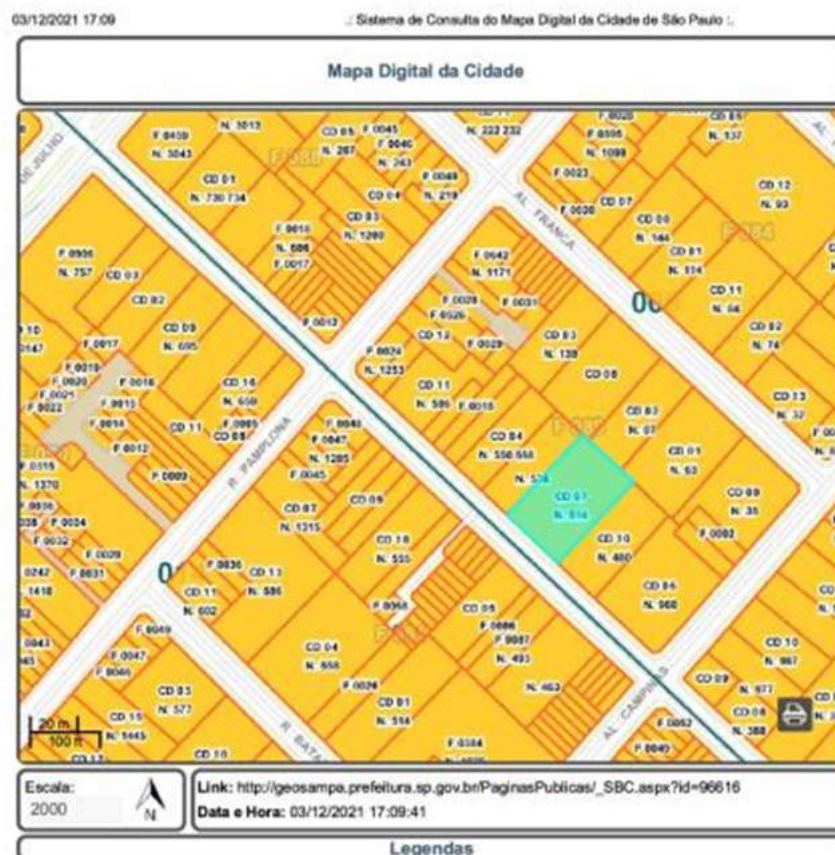
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELEONORA YONEDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:15, sob o número WJM/J21408285431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046368-05-2016-8 e código AF743AB.



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

Conforme planta fiscal publicada pela municipalidade de São Paulo, o imóvel encontra-se inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona Mista – ZM, da seguinte forma:

CADASTRO DO IMÓVEL	009.089.0356-1
---------------------------	-----------------------





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 009.089.0356-1

Local do Imóvel:

R JOSE MARIA LISBOA, 514 - AP 122 BOXES
95-96 CEP 01423-909
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE MARIA LISBOA, 514 - AP 122 BOXES
95-96 CEP 01423-909

Contribuinte(s):

CPF 067.934.198-62 JAMIL EDUARDO MANSOUR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.550	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0207
Área total (m²):	1.550		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	650	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.513,00
- da construção:	2.584,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	390.874,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	272.871,00
Base de cálculo do IPTU:	663.745,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/03/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/12/2021

Número do Documento: 2.2021.007135144-1

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 20 de outubro de 2021, às 10:00 horas à na Rua José Maria Lisboa, nº 514, apartamento 122 e vagas de garagem, do Edifício Conde de Oropéja, Bairro Jardim Paulista, São Paulo, tendo sido acompanhado pelo senhor Antônio Carlos, ora síndico do condomínio.

Ademais, nos termos das matrículas 34.386, 34.487 e 34.488 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, consta a instituição de usufruto vitalício em favor de Isabel Marina de Oliveira, de acordo com o registro 04 da matrícula 34.386 e os registros 05 das matrículas 34.487 e 34.488.

Neste sentido, o bem imóvel objeto da demanda passou a ter como nu proprietários Jamil Eduardo Mansour e Tayssyr Fernando Mansour, bem como usufrutuária Isabel Marina de Oliveira.

3.1 – BENFEITORIAS

3.1.1 – DO CONDOMÍNIO

O Condomínio onde está localizado o apartamento avaliando é composto de 01 (um) bloco de uso residencial, com 12 (doze) pavimentos superiores, com 04 (quatro) apartamentos por andar, portaria, hall social, área de circulação, 03 (três) elevadores, estacionamento descoberto para visitante, estacionamento nos pavimentos inferiores (1º e 2º subsolos), salão de festa, sala de reunião, playground, área de convivência, bicicletário e gerador de energia.



3.1.2 – DO EDIFÍCIO

O Edifício Conde de Oropéja onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos superiores, 03 (três) elevadores, 12 (doze) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar e subsolos para estacionamento.

3.1.3- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 122, objeto da presente avaliação, está localizado no 12º andar do Edifício Conde de Oropéja, composto por sala de estar, sala de jantar, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, closet, banheiro, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com banheiro e duas vagas de garagem.

O apartamento possui área privativa de 115,41 m², área de uso comum real de 41,1107 m², equivalente a área de uso comum de construção 21,9403 m², perfazendo uma área total de 156,5207 m², e área equivalente de construção total igual 137,3503 m², cabendo ao mesmo uma fração ideal de 1,6926% no terreno e demais coisas comuns do edifício, de acordo com descrito na matrícula 34.486 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A vaga de garagem nº 95 com área privativa real total de 26,6963, equivalente a área privativa de construção de 13,3482 e mais a área de uso comum real, total, de 4,7533 m², equivalente a área de uso comum de 2,5368 m², perfazendo em sua totalidade a área real, igual a 31,4496 m², equivalente a área total de construção de 15,8850 m², cabendo a fração ideal de 0,1957% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício, de acordo com o descrito na matrícula 34.487 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



A vaga de garagem nº 96 com área privativa real total de 26,6963 m², equivalente a área privativa de construção de 13,3482 m² e mais a área de uso comum real, total, de 4,7533 m², equivalente a área de uso comum de 2,5368 m², perfazendo em sua totalidade a área real, igual a 31,4496 m², equivalente a área total de construção de 15,8850 m², cabendo a fração ideal de 0,1957% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício, de acordo com o descrito na matrícula 34.488 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

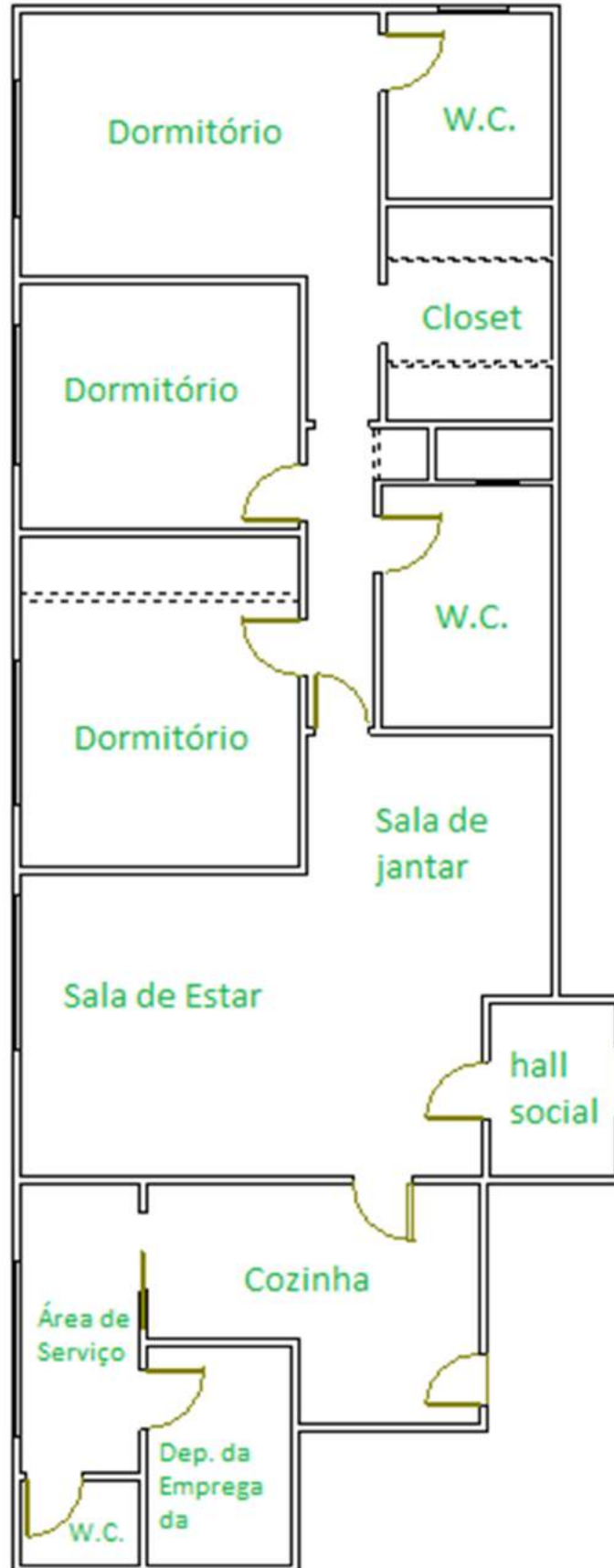
Cumpre salientar que o síndico Antônio Carlos apresentou 02 (duas) vagas de garagem ao perito judicial, sendo acordado entre os condôminos do Edifício Conde de Oropéja, a denominação e uso de vaga média e grande, sendo que no caso em tela, as avaliações recaem somente sobre a vaga 44M122 e 38G122, correspondentes às vagas nº 95 e 96.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 45 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 05



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06



ESTACIONAMENTO DESCOBERTO PARA VISITANTES DO CONDOMÍNIO.



FOTO 07



VISTA DO HALL SOCIAL DO CONDOMÍNIO.

FOTO 08



VISTA DO PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO.



FOTO 09



VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 10



VISTA DA SALA DE REUNIÃO DO CONDOMÍNIO.



FOTO 11



VISTA DO SALÃO DE FESTA DO CONDOMÍNIO.

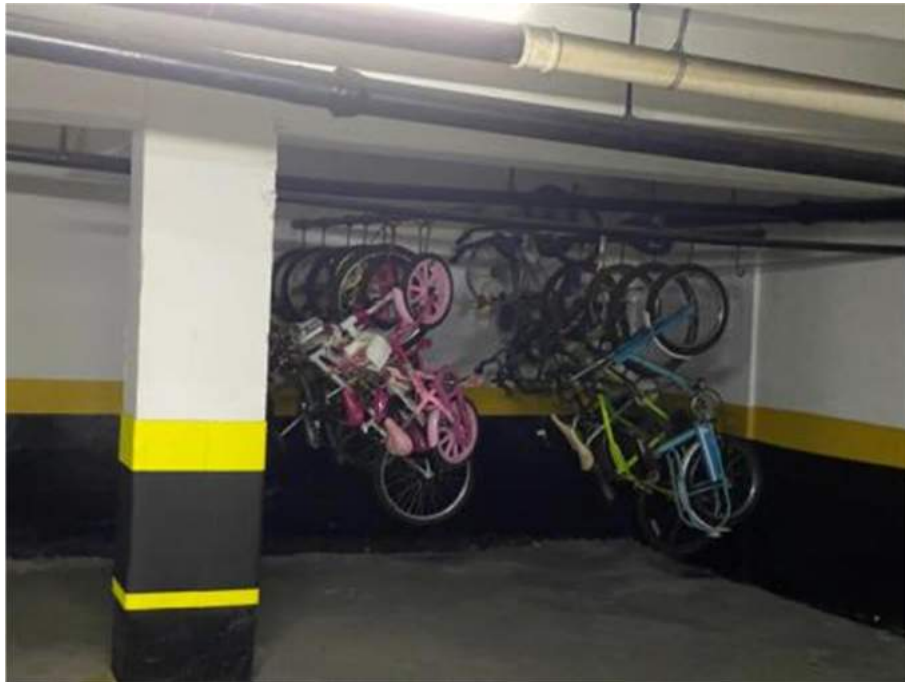
FOTO 12



VISTA DO SALÃO DE FESTA DO CONDOMÍNIO.

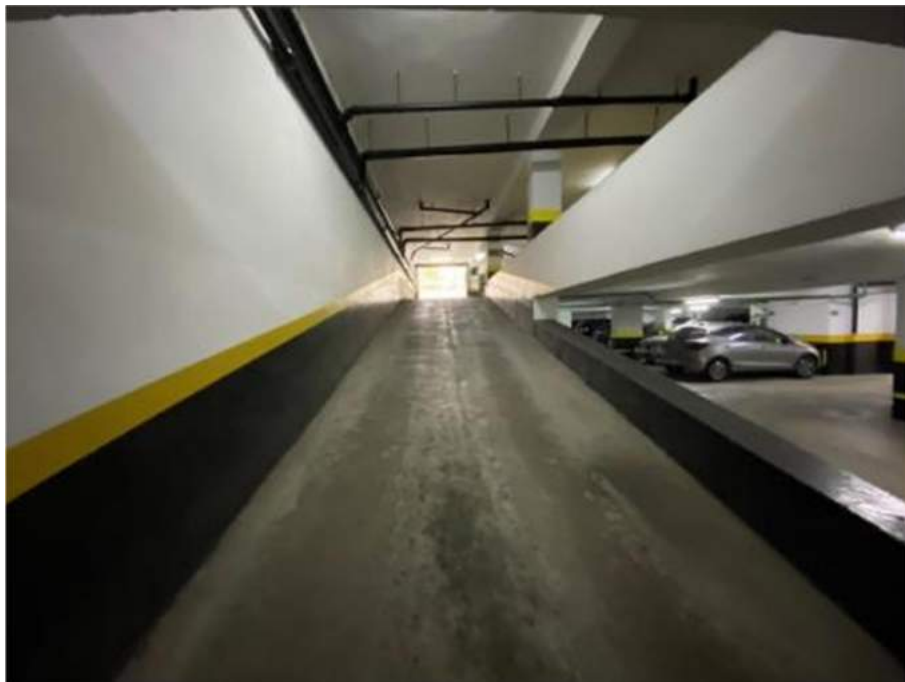


FOTO 13



VISTA DO BICICLETÁRIO DO CONDOMÍNIO.

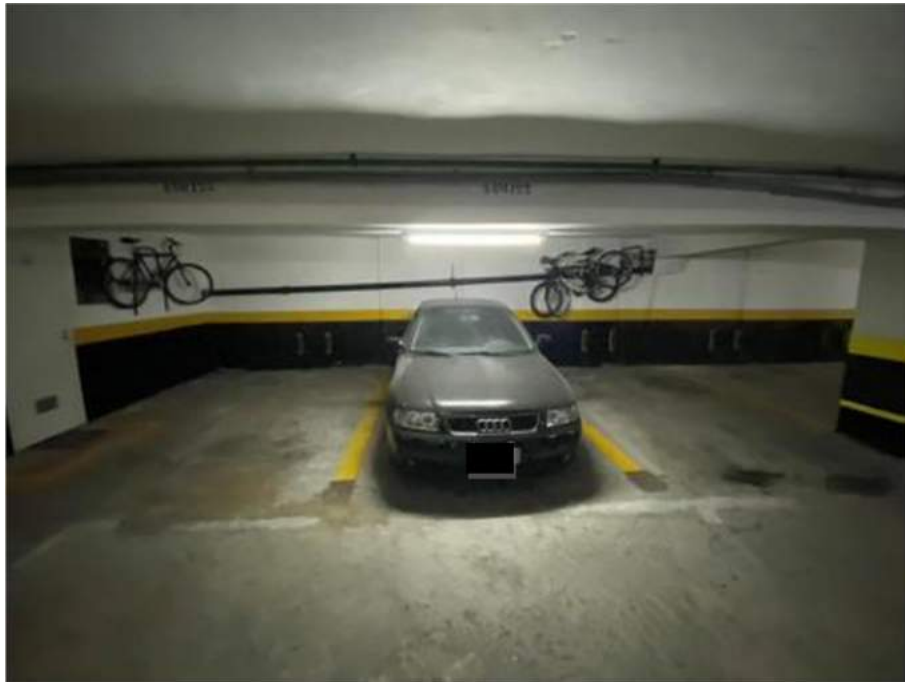
FOTO 14



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO.



FOTO 15



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL.

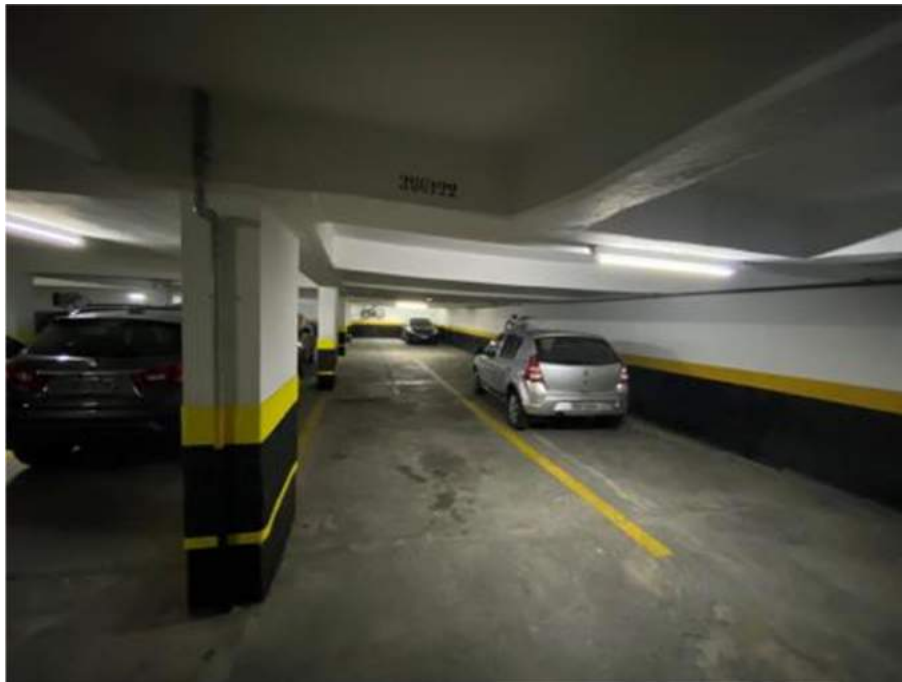
FOTO 16



OUTRA VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

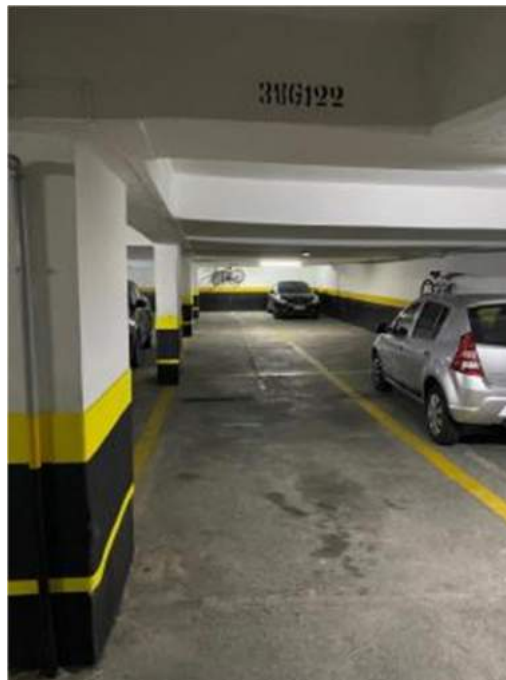


FOTO 17



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

FOTO 18



OUTRA VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

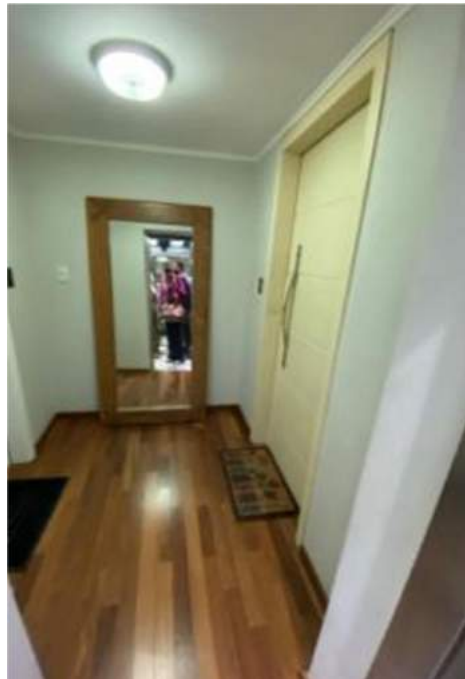


FOTO 19



VISTA DA ENTRADA DE SERVIÇO DO IMÓVEL.

FOTO 20



VISTA DA ENTRADA SOCIAL DO IMÓVEL.

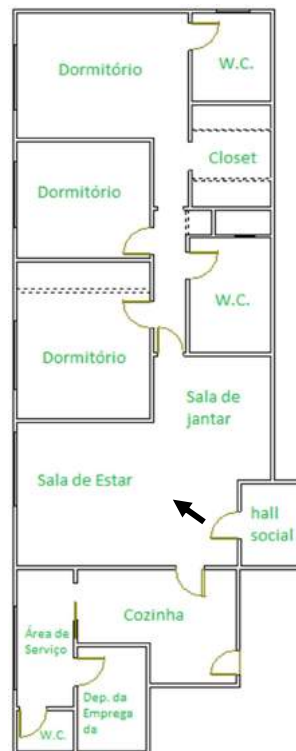


FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA DE ESTAR.



FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA DE JANTAR.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

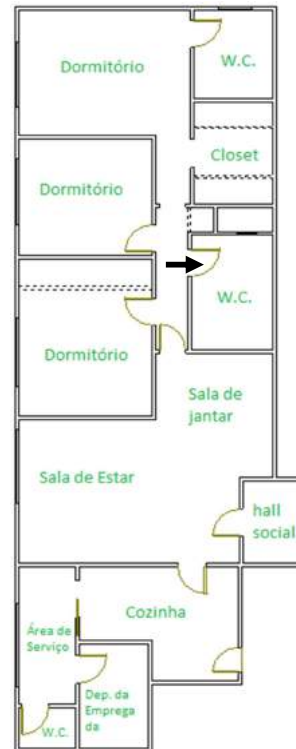


FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRAO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.



FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO DORMITÓRIO.



FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO OUTRO DORMITÓRIO.



FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO CLOSET.



FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO DORMITÓRIO.

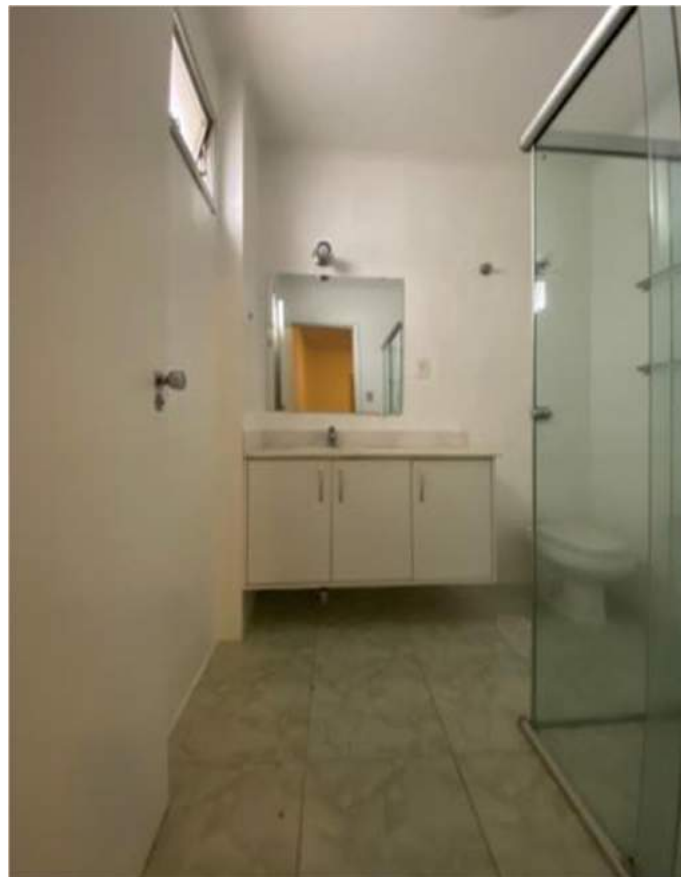
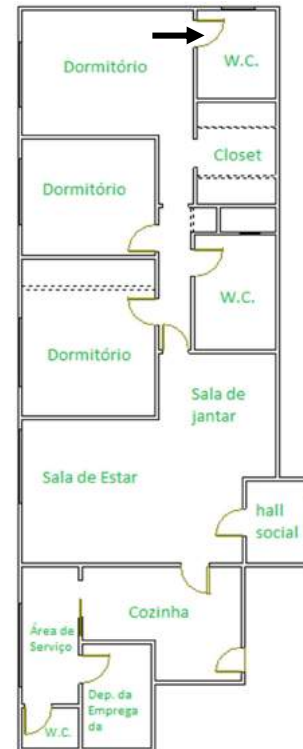


FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.



FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

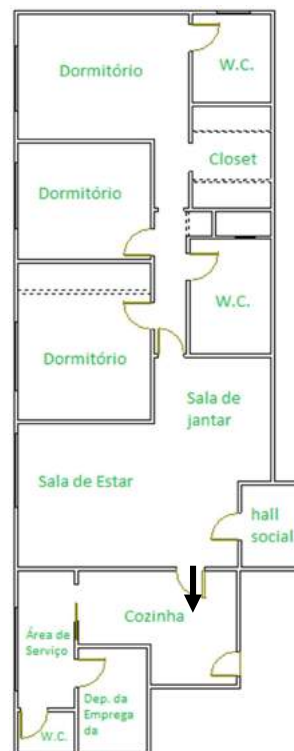
PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA COZINHA.



FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

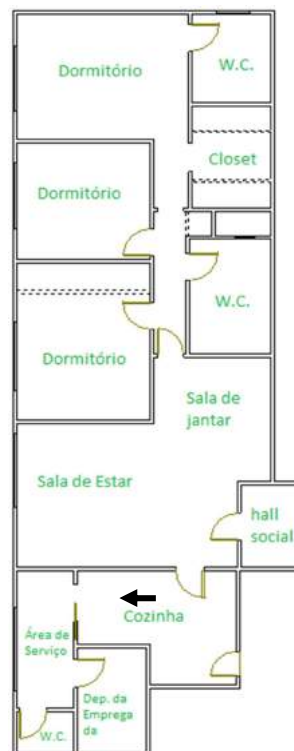
PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA COZINHA.



FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

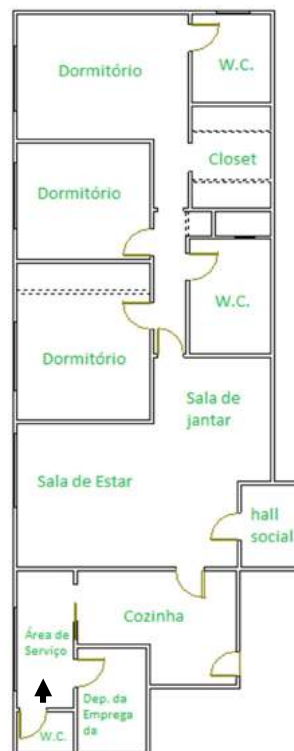
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA AREA DE SERVIÇO.

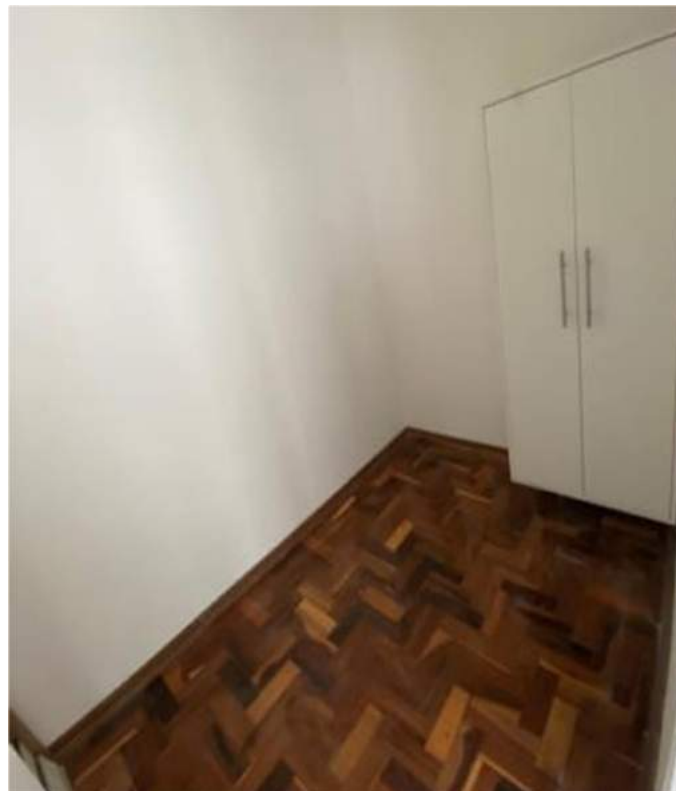


FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.



FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 – LUXO	7,894	8,683	9,551			
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	



E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 10.839,62/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 10.839,62/m² (dez mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2021
SETOR : 009 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 6,650,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa NÚMERO : 514
COMP. : Ref.:21874-B BAIRRO : Jardim Paulista 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: 1.550,00 TESTADA - (cf) m: 31,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caída para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,41 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,41

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : SUÍTES : W.C. : QUARTO EMPREGADAS : PISCINA : SALÃO DE FESTAS :
ELEVADORES : PLAYGROUND : SUPERIORES : APTO/ANDAR : SUB-SOLOS :

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Tutória Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-38857017
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	11.073,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	11.073,56
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	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2021
SETOR : 009 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 6.650,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa NÚMERO : 514
COMP. : Ref.: PE7762 BAIRRO : Jardim Paulista 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: 1.550,00 TESTADA - (cf) m: 31,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,41 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,41

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : SUÍTES : W.C. : QUARTO EMPREGADAS : PISCINA : SALÃO DE FESTAS :
ELEVADORES : PLAYGROUND : SUPERIORES : APTO/ANDAR : SUB-SOLOS :

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jaime Administração de Bens
CONTATO : TELEFONE : (11)-38233545
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	10.137,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	10.137,77
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	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2021
SETOR : 009 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 6.650,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa NÚMERO : 514
COMP. : Ref.: 224 BAIRRO : Jardim Paulista 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 : 1.550,00 TESTADA - (cf) m : 31,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 115,41 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 115,41

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : New Core Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-989251160

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	11.307,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	11.307,51
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	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2021
SETOR : 009 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 6.650,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa NÚMERO : 514
COMP. : Ref: 4234 BAIRRO : Jardim Paulista 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 : 1.550,00 TESTADA - (ct) m : 31,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caída para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 115,41 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 115,41

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : SUÍTES : W.C. : QUARTO EMPREGADAS : PISCINA : SALÃO DE FESTAS :
ELEVADORES : PLAYGROUND : SUPERIORES : APTO/ANDAR : SUB-SOLOS :

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Shiban Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-992625300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.839,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 10.839,62
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



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SÃO PAULO - JARDIM PAULETA

DATA: 03/12/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Matrícula 34.386 4º C.R.I de São Paulo
Inscrição 009.089.0356-1

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.650,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua José Maria Lisboa ,514	11.073,56	11.073,56	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua José Maria Lisboa ,514	10.137,77	10.137,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua José Maria Lisboa ,514	11.307,51	11.307,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua José Maria Lisboa ,514	10.839,62	10.839,62	1,0000



GeoAvaliarPro®

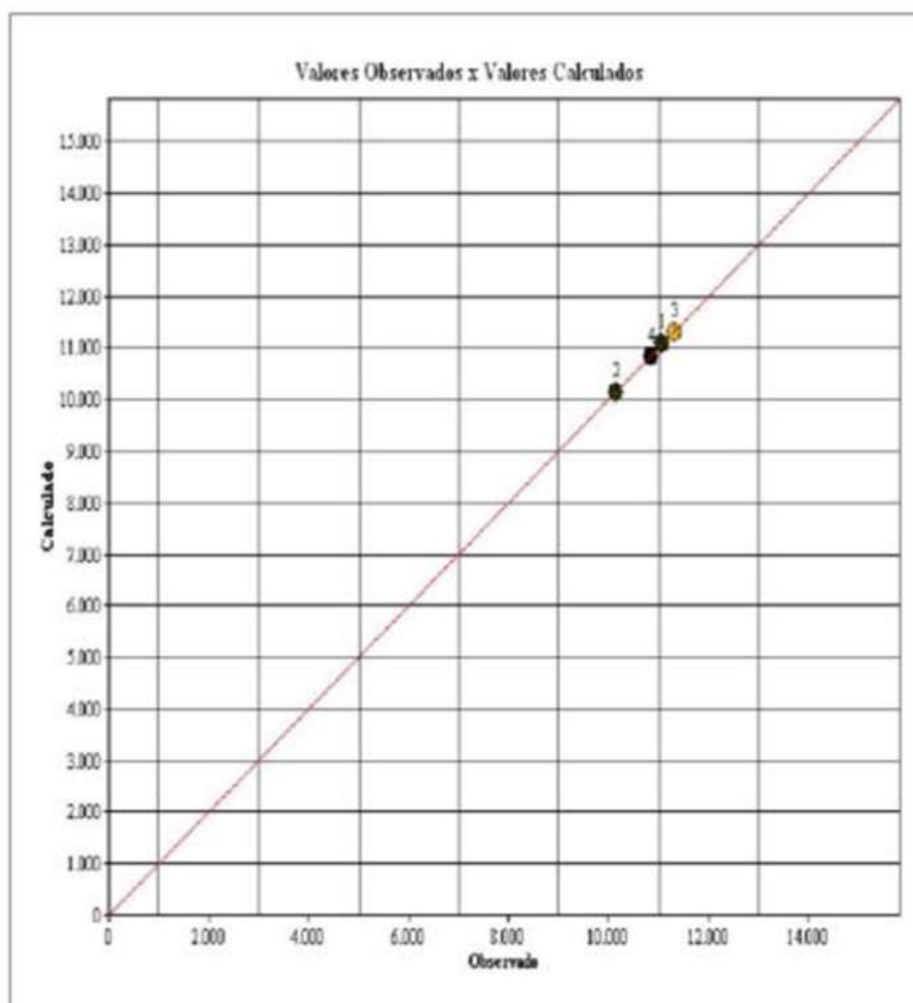
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.073,56	11.073,56
2	10.137,77	10.137,77
3	11.307,51	11.307,51
4	10.839,62	10.839,62



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua José Maria Lisboa 514 Jardim Paulista SAO PAULO - SP **Data:** 03/12/2021

Cliente: Engenheiro Evandro Henrique

Área Terreno m²: 1.550,00

Edificação m²: 115,41

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 10.839,62

Desvio Padrão: 505,39

- 30%: 7.587,73

+ 30%: 14.091,50

Coefficiente de Variação: 4,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 10.839,62

Desvio Padrão: 505,39

- 30%: 7.587,73

+ 30%: 14.091,50

Coefficiente de Variação: 4,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	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 type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	1
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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.839,62

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.839,62000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 10.425,71

INTERVALO MÍNIMO: 10.425,71

INTERVALO MÁXIMO: 11.253,53

INTERVALO MÁXIMO: 11.253,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 115,41 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 10.839,62/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 115,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.839,62/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.251.000,54$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 1.250.000,00}}$$

(Hum milhão, duzentos e cinquenta mil reais)

Data base: Dezembro de 2.021



6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DE OROPEJA**, em face de **ISABEL MARINA DE OLIVEIRA, JAMIL EDUARDO MANSOUR e TAYSSYR FERNANDO**, é de:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.250.000,00

(Hum milhão, duzentos e cinquenta mil reais)

Data base: dezembro de 2021.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL

VT = R\$ 625.000,00

(Seiscentos e vinte e cinco mil reais)

Data base: dezembro de 2021.





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 64 (sessenta e quatro) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

São Paulo, 08 de dezembro de 2021.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA