

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo nº 1016106-53.2019..8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro – CREA 20.700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, proposta pelo Condomínio Edifício Paradis contra Fátima Aparecida de Oliveira, tendo tomado conhecimento do r. Despacho de fls. 269 e procedido à vistoria das dependências internas do apartamento duplex nº 211, localizado nos 21º e 22º pavimentos do Bloco 1, integrante do Condomínio Edifício Paradis, situado à Rua Marcus Pereira nº 37, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 264.850 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado à fls. 101, bem como realizado todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, proposta pelo Condomínio Edifício Paradis em face de Fátima Aparecida de Oliveira, visando à cobrança de despesas condominiais.

À fls. 127, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 101, objeto da matrícula nº 264.850 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 97/100).

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, histórico, etc.

No caso vertente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

VISTORIA

Do local e da região

O imóvel avaliando se refere ao **APARTAMENTO DUPLEX Nº 211**, localizado nos 21º e 22º pavimentos do **BLOCO I**, integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADIS**, situado à Rua Marcus Pereira, nº 37, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, logradouro com um único acesso de entrada e saída de veículos, popularmente conhecido como RUA SEM SAÍDA, a poucos metros da Rua Charles Spencer Chaplin e da Avenida Giovanni Gronchi inserido no perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 198 do Setor 171 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na zona de uso estritamente residencial de baixa densidade demográfica.

A Rua Marcus Pereira é asfaltada, dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais, apresenta característica estritamente residencial, com lotes de terrenos de proporções avantajadas e ocupados por edifícios de grande porte e bom padrão construtivo.

A Avenida Giovanni Gronchi se constitui na principal artéria da região; por ela circulam várias linhas de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e ao centro da cidade e vice-versa; de uso misto – residencial/comercial, nela há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, inclusive Shopping Center e estabelecimentos de profissionais prestadores de serviços os mais variados.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Nas proximidades da Rua Marcus Pereira há postos de saúde, postos de serviços, creche, escolas públicas e privadas, clube poliesportivo, hospitais, etc.

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 2ª região geoeconômica, de acordo com a classificação dada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

R = testada de referência = 20,00m

Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 30,00m

Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 60,00m

Tratando-se de zona de incorporação, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente (Ma) pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote.

Do Condomínio Edifício Paradis

O condomínio, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno pouco acima do nível da rua, que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais; de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, expedida pela prefeitura, o terreno possui frente de 53,00m e encerra a área de 5.008,00m².

É constituído de 2 (dois) BLOCOS erigidos recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastado das demais divisas do lote, cada qual contendo 3 (três) subsolos e 21

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

(vinte e um) pavimentos superiores , sendo o último de cobertura, duplex, todos servidos por 2 (dois) elevadores Atlas.

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizadas pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados.

Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, contendo área de lazer completa. Fachadas com revestimento de massa raspada, texturizada e material equivalente.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

O empreendimento conta com ampla infraestrutura de lazer: sal de festas, piscina infantil, piscina para adultos, possibilidade uso de piscina aquecida, solarium, playground, ampla área ajardinada, quadra de tênis, possibilidade para uso de quadra poliesportiva, churrasqueira, espaço gourmet, sala de ginástica, sauna, vestiário, sala de jogos, brinquedoteca, gerador de energia elétrica, adegas e 8 (oito) vagas de estacionamento para visitantes.

O empreendimento foi implantado há 25 anos, aparenta idade entre 15 e 20 anos e o seu estado de conservação é muito bom.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Descrição do apartamento avaliando

A vistoria das dependências internas do objeto dos presentes estudos foi realizada no dia 02 de setembro de 2021, em companhia do Sr. Felipe Rueda Inácio, que se nos apresentou como o atual morador do apartamento avaliando, junto com a sua irmã dona Vitória, junto com sua irmã dona Vitória.

As características internas do apartamento podem ser descritas da forma que segue:

- Características construtivas: cobertura triplex, com vista panorâmica da região circundante, 04 (quatro) suítes com closet, hidro e sacadas, ampla sala de estar com pé direito duplo, sala de jantar, sala de lareira, varanda, lavabo, cozinha, lavanderia, dependências de empregada, terraço, depósito no subsolo, área gourmet com churrasqueira, amplo quintal com deck e piscina.
- Guarnecimento, acabamento e revestimento: lareira, hidromassagem, sauna, telhado de vidro na área gourmet, portais de acesso em mármore Carrara italiano, portal de acesso ao hall principal em mármore travertino, estante em jacarandá, terceiro andar em vidro totalmente revestido em mármore, jardim; pisos, portas, armários embutidos de mármore italiano, pé direito duplo, piso de madeira jacarandá, portas de Jacaranda, maciça laqueada, suíte master com amplo closet em Jacarandá maciço, armários embutidos, banheiro da suíte superior com piso de mármore Carrara branco, piso e revestimento, louças sanitárias e metais Deca, alto padrão, escritório com piso de jacarandá,
- Estado de conservação: muito bom.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a matrícula nº 264.850 do 11º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 97/100), o apartamento possui a área privativa de 439,500m², e a área comum de 397,072m², nesta já incluídas as áreas correspondentes a 1 (um) depósito indeterminado e 6 (seis) vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, todos localizados no 1º subsolo, perfazendo a área total de 836,572m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,4780% no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 08 feito na matrícula nº 72.416,

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para se determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo Direto

Para se determinar o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertasajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- *que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- *que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento duplex de cobertura consideraremos, como comparativo, somente outros apartamentos duplex de cobertura e nunca apartamentos tipo, casas, lojas, galpões, etc.;
- *que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- *que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- *que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, **prudentemente devemos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.**

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio dos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA, em que são estabelecidos os seguintes parâmetros para efeito de avaliação e homogeneização das amostras comparativas:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1 / 2 P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até P_{ma}): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre P_{ma} e $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f, \text{ onde:}$$

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

i) Para frente projetada inferior a $F_r / 2$ ou superior a $2 F_r$, é mantido o fator obtido para esses limites.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (S \times A)m^2 \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 3,4780% (matrícula)

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = 5.008,00m² (IPTU)

ft = fator testada = 1,189 (testada = 53,00m – IPTU)

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,30

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geoeconômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas)

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização das amostras comparativas coletadas, o preço unitário básico do terreno, no local da avaliação, resulta em **R\$ 3.238,00/m²**, de acordo com os cálculos desenvolvidos abaixo:

Amostra nº 01

Rua Jamanari (S 170) – IF = $(1185+1578) / 2 = 1381,5$.

Terreno vago = 20,00 = 600,00m².

Preço: R\$ 1.500.000,00.

Informação: Rua Adalvíia de Toledo, 177.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Vu = (1.500.000 \times 0,9) / 480 \times 1372 / 1168 \times 0,955 \times 1,000.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.256,00/m}^2}.$$

Amostra nº 02

$$\text{Rua José Ramon Urtiza (S. 170) – IF} = (1336+1470) / 2 = 1403.$$

$$\text{Terreno vago: } 40\text{m} = 1.600,00\text{m}^2$$

$$\text{Preço: R\$ 8.800.000,00.}$$

Informação: Av. Morumbi, 3669

$$Vu = (8.800.000 \times 0,9) / 1600 \times 1372 / 1403 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.202,00/m}^2}$$

Amostra nº 03

$$\text{Rua Antonio Aggio (S 170) – IF} = (1024+1376) / 2 = 1200.$$

$$\text{Terreno vago: } 50\text{m} \times 40\text{m} = 2.000,00\text{m}^2.$$

$$\text{Preço: R\$ 1.000.000,00.}$$

Informação: Rua Eduard Josef, 122.

$$Vu = (1.000.000 \times 0,9) / 2000 \times 1372 / 1200 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.105,00/m}^2}$$

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 04

Rua Abdo Ambuba (S 171) – IF = $(1282 + 1128) / 2 = 1205$.

Terreno vago: 30m = 600,00m².

Preço: R\$ 3.000.000,00.

Informação: Rua Nelson Gama de Oliveira, 120.

$Vu = (3.000.000 \times 0,9) / 600 \times 1372 / 1205 \times 0,841 \times 1,057$.

$Vu = \underline{\text{R\$ 4.701,00/m}^2}$

Amostra nº 05

Rua Itatupã (S 170) – IF = $(1133+1360) / 2 = 1246,5$

Terreno vago: 10m = 400,00m².

Preço: R\$ 1.200.000,00.

Informação: Rua Regente Leon Kaniefsky, 113.

$Vu = (1.200.000 \times 0,9) / 400 \times 1372 / 1246,5 \times 1,000 \times 1,000$.

$Vu = \underline{\text{R\$ 3.067,00/m}^2}$.

Amostra nº 06

Rua Delegado Moraes Novaes (S 169) – IF = $(1036+1132) / 2 = 1084$

Terreno vago: 40m = 1.200,00m².

Preço R\$ 3.600.000,00.

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233.

$$Vu = (3.600.000 \times 0,9) / 1200 \times 1372 / 1084 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.966,00/m}^2}.$$

Amostra nº 07

$$\text{Rua do Símbolo (S 170) – IF} = (1144+1254) / 2 = 1199.$$

Terreno vago: 20m = 640,00m².

Preço: R\$ 1.600.000,00.

Informação: Av. Guilherme Dumont Villares, 566.

$$Vu = (1.600.000 \times 0,9) / 640 \times 1372 / 1199 \times 0,841 \times 1,000.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.235,00/m}^2}.$$

Amostra nº 08

$$\text{Rua Clarindo (S 169) – IF} = (1226+1068) / 2 = 1147$$

Terreno vago: 50m x 40m = 2000m²

Preço: R\$ 7.000.000,00.

Informação: Rua Nelson Gama de Oliveira, 311.

$$Vu = (7.000.000 \times 0,9) / \times 2000 \times 1372 / 1147 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.270,00/m}^2}.$$

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 09

Av. Giovanni Gronchi (S 170) – IF = $(1516+1280) / 2 = 1398$.

Terreno: 20m = 600m²

Preço: R\$ 2.600.000,00.

Informação: Rua Luiz Migliano, 1110.

$Vu = (2.600.000 \times 0,9) / 600 \times 1372 / 1398 \times 0,841 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 3.322,00/m}^2}$.

Amostra nº 10

Av. Giovanni Gronchi (S 171) - IF= $(1438+730) / 2 = 1084$

Terreno: 20m x 40m = 800,00m².

Preço: R\$ 2.200.000,00.

Informação: Rua Dep. João Sussumu Hirata, 539.

$Vu = (2.200.000 \times 0,9) / 800 \times 1372 / 1084 \times 0,841 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 2.719,00/m}^2}$

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 3.256,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 4.202,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.105,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 4.701,00/m²

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 05 = R\$ 3.067,00/m2

Amostra nº 06 = R\$ 2.966,00/m2

Amostra nº 07 = R\$ 2.235,00/m2

Amostra nº 08 = R\$ 3.270,00/m2

Amostra nº 09 = R\$ 3.322,00/m2

Amostra nº 10 = R\$ 2.719,00/m2

Média aritmética = R\$ 3.284,00/m2

Descartando da amostragem as amostras que fogem da média aritmética em mais de 30%, resulta, com as demais, a média saneada de **R\$ 3.238,00/m2**, que corresponde ao preço unitário básico do terreno (Vu) no local da avaliação.

Substituindo-se as letras pelos números na fórmula, o valor da fração ideal do terreno resulta:

$$Vt = (3,4780\% \times 5.008,00)m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times R\$ 3.238,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 872.000,00

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão luxo do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

pelo IBAPE/SP. Considerando a idade aparente e as características intrínsecas do empreendimento, o valor das construções será determinado pela seguinte fórmula:

$$V_c = A \times 3,50 \times R\$ 1.733,66 / m^2 \times C_d, \text{ onde:}$$

V_c = valor procurado das construções

A_c = área total edificada = 836,572m²

R_{8N} = unitário do SINDUSCON = R\$ 1.733,66/m² (estimado para a data do laudo)

C_d = coeficiente de depreciação física (idade aparente entre 15 e 20 anos) = 0,642

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula o valor das construções resulta:

$$V_c = [(836,572 \times 3,50 \times R\$ 1.733,66/m^2) \times 0,642]$$

Valor das construções = R\$ 3.259.000,00

Valor do imóvel

Reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno (R\$ 872.000,00) e às construções (R\$ 3.259.000,00) e fazendo incidir no somatório o fator de comercialização de 0,95%, estimado em caráter judicioso, o valor do imóvel resulta em:

$$V_I = (R\$ 872.000,00 + R\$ 3.259.000,00) \times 0,95$$

VI = R\$ 3.924.000,00

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

Conclusão

Considerando:

- as características da região e do logradouro de localização do Condomínio Edifício Paradis;
- as características intrínsecas do condomínio, idade das construções, benfeitorias e infraestrutura de lazer e apoio, bem como o seu estado de conservação;
- o tipo, a área privativa e idade aparente do objeto dos presente estudos;
- a exclusão do método comparativo e a adoção do método do custo de reprodução como critério de avaliação do imóvel;
- as ofertas registradas nas imobiliárias, acerca do preço do metro quadrado básico do terreno, visando a aplicação do método do custo de reprodução;
- as informações coligidas idôneas;
- a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE, correta; e
- a incidência do fator de comercialização estimado em caráter judicioso,

o valor do **APARTAMENTO DUPLEX Nº 211** localizado nos 21º e 22º pavimentos do **BLOCO I**, integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARADIS**, situado à Rua Marcus Pereira, nº 37, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 264.850 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado nesta data em **R\$ 3.924.000,00** (três milhões, novecentos e vinte e quatro mil reais), em números redondos..

ENGº JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais o seguinte anexo:

- Documentação fotográfica do apartamento objeto dos presentes estudos.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

Jalil Habib Saad

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



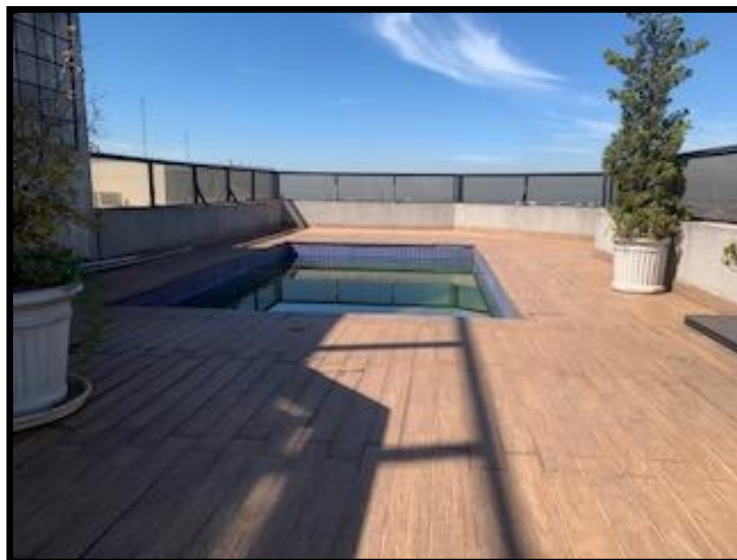
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com