

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1116467-12.2018.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO**, em face de **ESPÓLIO DE EMÍLIO JALDIN CALDERON**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e mil reais)**, para a **Sala 1411** situada no Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco, localizado na Avenida Paulista nº 575, Bairro Bela Vista, 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo, Capital - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de março de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos do processo nº 1116467-12.2018.8.26.0100, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO**, em face de **ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERON**, em curso perante a 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se da Sala nº 1411 do Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco, situado na Avenida Paulista, nº 575, Bairro Bela Vista, 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo, Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, foi nomeado as fls. 215 como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam rol de quesitos.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

### II.1. DO LOCAL:

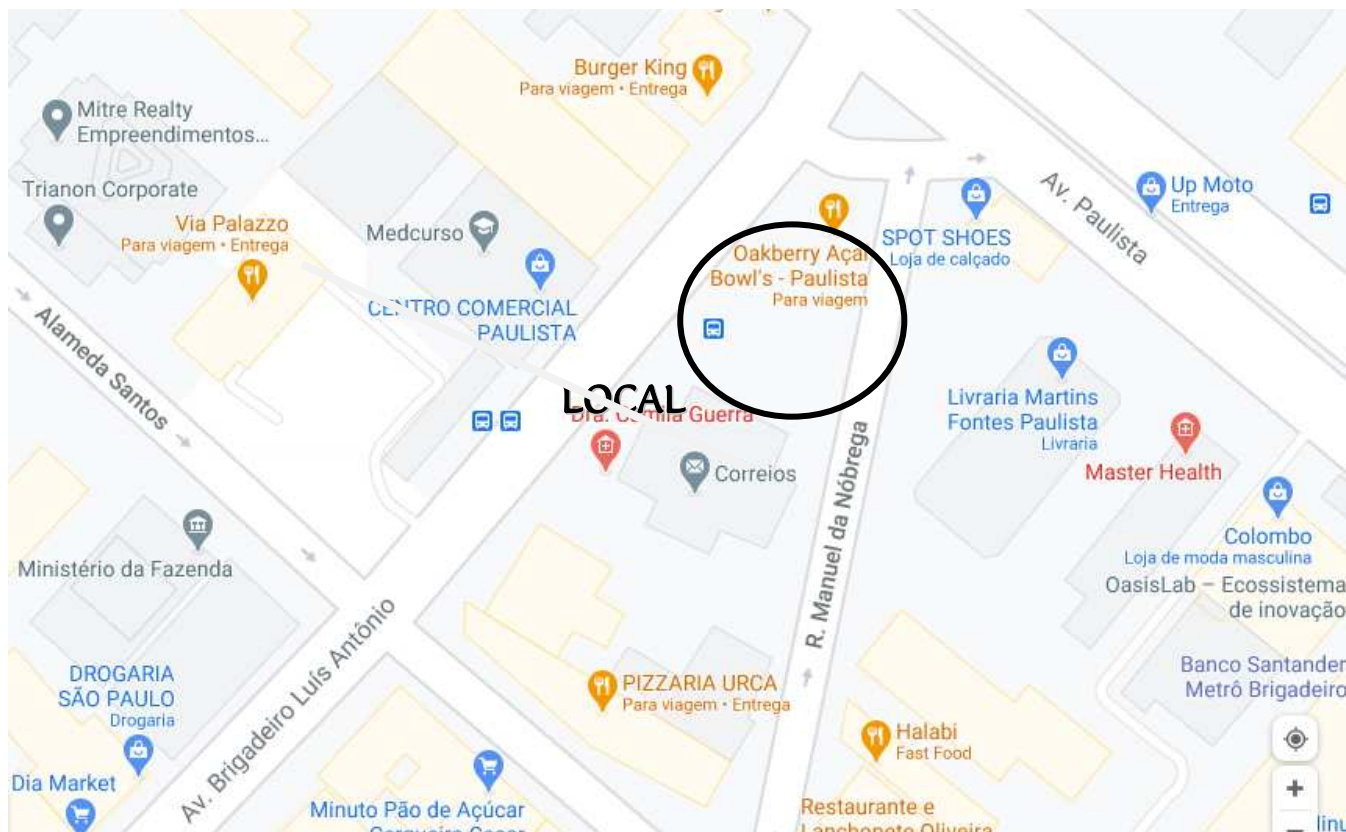
O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida 23 de Maio, Avenida Paulista e Rua Brigadeiro Luiz Antônio.

O imóvel objeto da presente ação: Sala nº 1411, Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco, situa-se na Avenida Paulista nº 575, Bela Vista, 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo - SP, na quadra formada pelas seguintes vias: Rua Brigadeiro Luiz Antônio, Rua Manoel da Nóbrega, Alameda Santos e a referida Avenida Paulista.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a exata localização do Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco, onde se encontra o imóvel avaliando.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.1. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, a Sala. nº 1411, Condomínio Edifício Barão de ouro Branco, situado na Avenida Paulista nº 575, Bela Vista, 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 036

QUADRA: 001

ZONA: VM-ZPC - b/01

ÍNDICE FISCAL: 20.901,00/2015:

Avenida Paulista nº 575.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 036.001.0247 - 8

TRANSCRIÇÃO: 82.157

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis - SP.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 036.001.0247-8

### Local do Imóvel:

AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 2367 - 14 A S 1411  
CEP 01401-900  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

### Endereço para entrega da notificação:

AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 2367 - 14 A S 1411  
CEP 01401-900

### Contribuinte(s):

CNPJ 01.545.826/0001-07 GAFISA S/A.

### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.115	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0013
Área total (m²):	2.115		

### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	35	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.900	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1973		

### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.552,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	47.225,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	32.532,00
Base de cálculo do IPTU:	79.757,00

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 24/05/2021, em

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ X ]
Guias	[ X ]
Sarjetas	[ X ]
Pavimentação asfáltica	[ X ]
Pavimentação articulada	[ ]
Passeios	[ X ]
Rede de água potável	[ X ]
Rede de esgoto sanitário	[ X ]
Rede telefônica	[ X ]
Rede de gás	[ X ]
Correios	[ X ]
Rede de energia elétrica	[ X ]
Iluminação pública	[ X ]
Ônibus urbanos	[ X ]
Ônibus Intermunicipal	[ X ]
Estação de Trem Urbano	[ X ]
Estação de Metrô	[ X ]
Coleta de lixo	[ X ]

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **II.1.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região Central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,5 (dois e meio) Km, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco é de fácil cesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, oficinas mecânicas, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, localizados na circunvizinhança, a destinação comercial e residencial na região do imóvel é caracterizada por padrões construtivos médios e elevados.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

## **II.1.4. ZONEAMENTO:**



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona VM - ZCP - b/01 - Zona de Centralidade Polar*.

## **II.2. DO IMÓVEL:**

### **II.2.1. TERRENO:**

O terreno ocupado pelo Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 2.115,00m<sup>2</sup>, tendo uma frente projetada para a via pública de 30,00m e a SALA nº 1411 possui uma fração ideal de 0,133%.

### **II.2.2. BENFEITORIAS:**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado servida por 04 (quatro) elevadores.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO é composto por unidades comerciais e áreas comuns.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO está servido de portaria servida por 02 (duas) entradas, 01 (uma) pela Rua Brigadeiro Luiz Antônio e outra pela Rua Manoel da Nóbrega, escadarias e elevadores.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

## DO EDIFÍCIO:-

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O Condomínio EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO compreende: térreo, 02 (dois) subsolos, no primeiro uma garagem de uso comercial, no segundo garagem para os condôminos e 01 (uma) sobreloja onde se encontra a administração e 20 (vinte) pavimentos superiores.

No andar térreo do edifício encontram-se: 27 (vinte e sete) lojas com acesso pelas Avenida Paulista, Rua Manoel da Nóbrega e Rua Brigadeiro Luiz Antônio, escadarias, elevadores e portaria.

Os andares superiores possuem 14 (quatorze) salas comerciais por andar, elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

## DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria ao imóvel objeto de avaliação, constatou-se que a Sala 1411, localizada no 14º pavimento do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO**, encerra uma área total construída de **34,74m<sup>2</sup>**, sendo **24,16m<sup>2</sup>** de área útil e mais **10,58m<sup>2</sup>** de área comum.

Este signatário não adentrou a sala avalianda, pois, encontrava-se fechada, e foi informado pela gerente do condomínio

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

que a mesma encontra-se em estado regular de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP 2017”, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular e Reparos Simples*.

O imóvel avaliando compreende as seguintes características construtivas: 01 (uma) sala com 01 (um) banheiro.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 2.1.3. - Escritório Padrão - MÉDIO C/ Elevador, com elevador, de acordo com a classificação contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos e de acabamento do imóvel vistoriado, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA AVENIDA PAULISTA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA AVENIDA PAULISTA, TOMADA NO SENTIDO CONTRÁRIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA APROXIMADA DO CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO VOLTADA  
PARA AVENIDA PAULISTA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DAS LOJAS DO PAVIMENTO TÉRREO COM FRENTE  
PARA A AVENIDA PAULISTA.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DA RUA MANOEL DA NÓBREGA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA RUA MANOEL DA NÓBREGA, TOMADA  
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DAS LOJAS COM FRENTE PARA A  
RUA MANOEL DA NÓBREGA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO PELA  
RUA MANOEL DA NÓBREGA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DA AVENIDA BRIGADEIRO  
LUIZ ANTÔNIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DA AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO,  
TOMADA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DAS LOJAS COM FRENTE PARA A AVENIDA  
BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO PELA  
AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



VISTA EM DESTAQUE PARA A FACHADA DO  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
BARÃO DE OURO BRANCO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 15

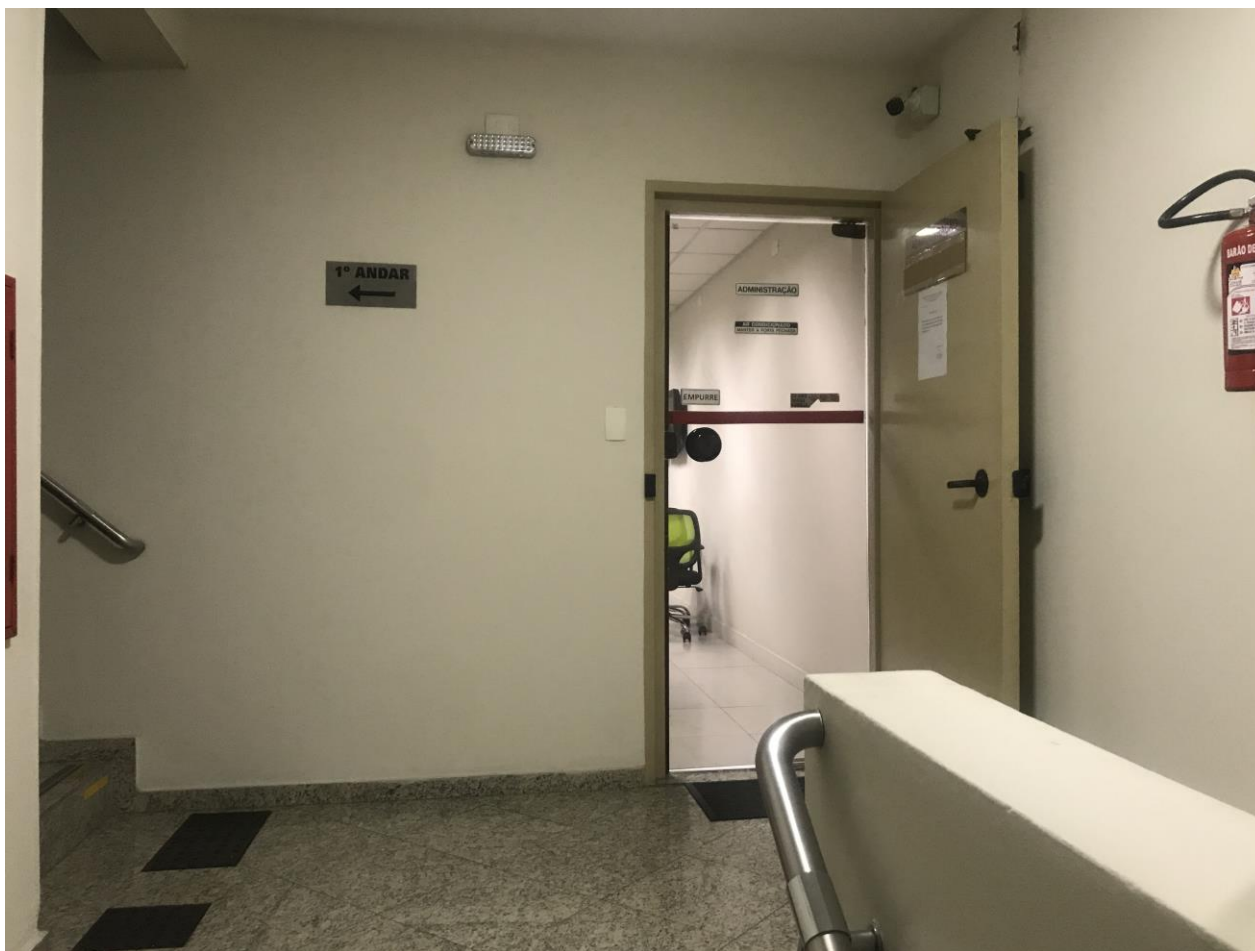


VISTA DOS ELEVADORES SITUADOS NO  
PAVIMENTO TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DA SALA DA ADMINISTRAÇÃO  
SITUADA NA SOBRELOJA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 17



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES  
DO 14º ANDAR.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 18



VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO  
DO 14º ANDAR.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 19



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA  
SALA AVALIANDA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 20



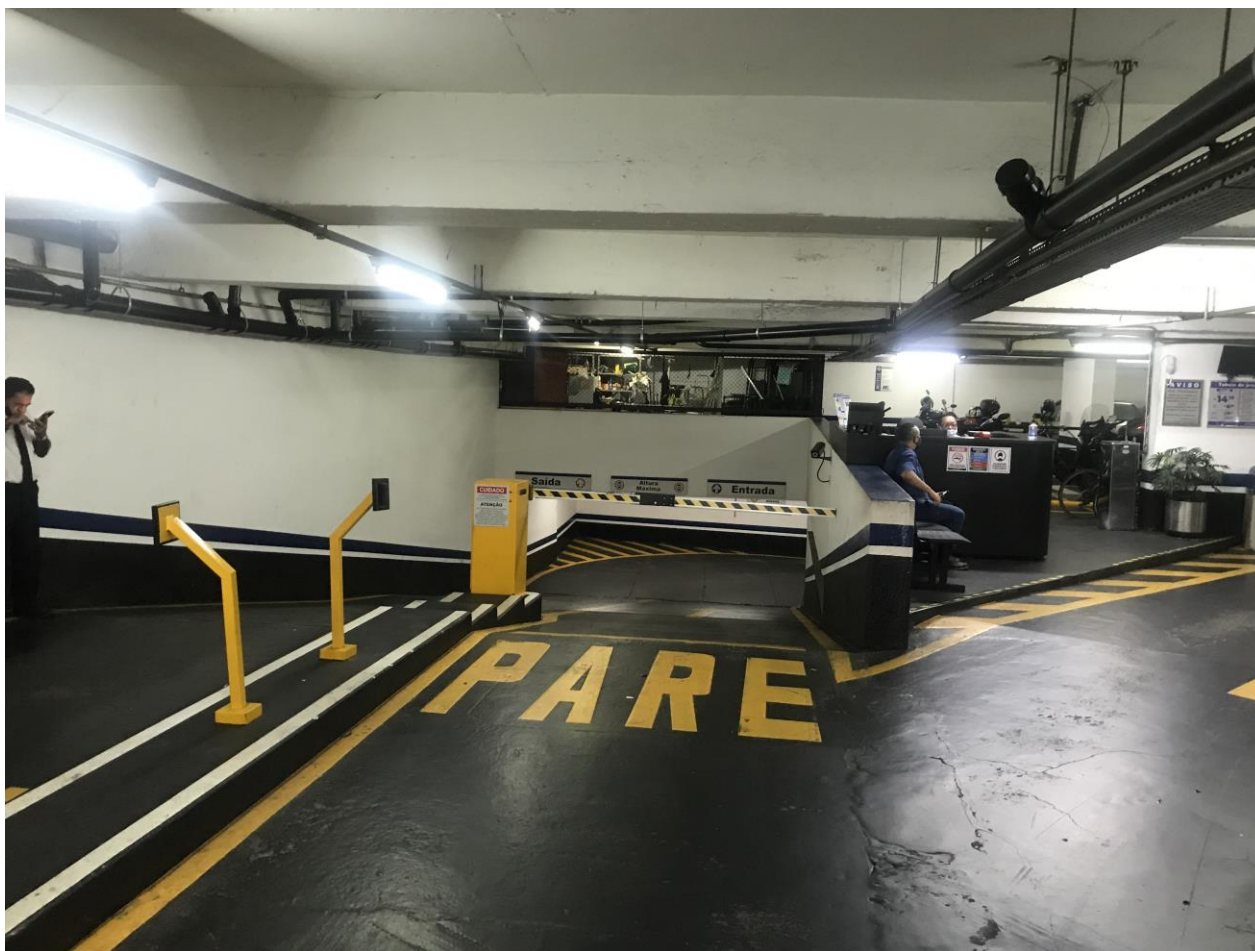
VISTA DA ENTRADA DOS SUBSOLOS.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

FOTO n.º 21

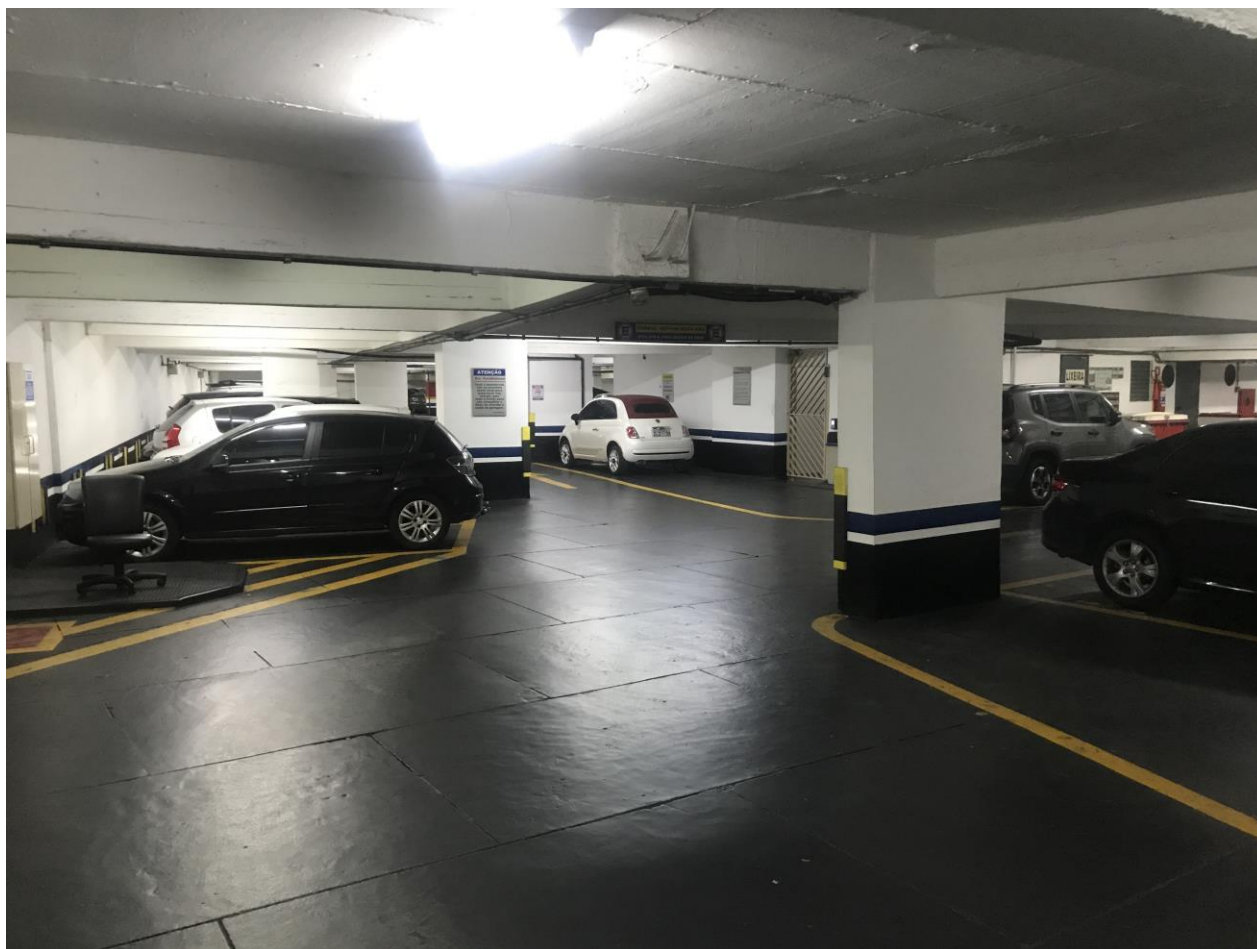


VISTA DA ENTRADA DA GARAGEM COMERCIAL  
 DO 1º SUBSOLO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 22



VISTA DA GARAGEM EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS  
SITUADA NO 2º SUBSOLO,

### III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2017”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Comercial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

## III.1. VALOR UNITÁRIO:

Para o cálculo do “qm<sup>2</sup>”, o Perito coletou 5 (cinco) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) 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:** - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017”, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.1.3. - Escritório Padrão MÉDIO C/ ELEVADOR resultando o valor unitário acima de 1,836.

**E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

**Observação:** no cálculo de K será observada a idade da edificação “I<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 47 (quarenta e sete) anos, e uma idade referencial de 70 (setenta) anos, com estado da edificação enquadrada na referência (d) Entre Regular e Reparos simples.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

A presente avaliação procedeu-se com base no exposto no item 7.3.5.2. da NORMA ABNT NBR 14.653-2/2011, assim descrita:

*“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no Laudo de Avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos possíveis de se obter, tais como: vistoria externa de área comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”*

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR-PRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## IV. AVALIAÇÃO:-

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{Sala}} = S \times qmf$$

Onde:

$S_{\text{Sala.}} = 24,16\text{m}^2$  (área útil)

$qmf =$  valor unitário do “m<sup>2</sup>” = r\$ 9.183,12/M<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$V_{\text{Sala}} = 24,16\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.183,12/\text{m}^2$

$V_{\text{Sala}} = \text{R\$ } 221.864,18$

Ou, em números redondos:

<p style="text-align: center;"><b><math>V_{\text{SALA 1411}} = \text{R\\$ } 222.000,00</math></b></p> <p style="text-align: center;">(DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)</p> <p style="text-align: center;">VÁLIDO PARA FEV/2021</p>
--

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do “m<sup>2</sup>” igual a R\$ 9.183,12/m<sup>2</sup> (nove mil, cento e oitenta e três reais e doze centavos) reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : AVENIDA PAULISTA 575 SALA 1411 - 14º AND. BELA VISTA SAO PAULO - SP Data : 24/02/2021

Cliente : COND. ED. BARÃO DE OURO BRANCO

Área terreno m² : 2.115,00

Edificação m² : 24,16

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.377,42

Desvio Padrão : 1.503,63

- 30% : 6.564,19

+ 30% : 12.190,64

Coefficiente de Variação : 16,0300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.183,12

Desvio Padrão : 1.454,19

- 30% : 6.428,19

+ 30% : 11.938,06

Coefficiente de Variação : 15,8400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.183,12

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.183,12000

VALOR TOTAL (R\$): 221.864,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.186,16

INTERVALO MÍNIMO : 8.186,16

INTERVALO MÁXIMO : 10.180,08

INTERVALO MÁXIMO : 10.180,08

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1116467-12.2018.8.26.0100

DATA : 24/02/2021

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	20.901,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA PAULISTA ,575	9.000,00	9.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA PAULISTA ,575	9.105,96	8.872,47	0,9744
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA PAULISTA ,575	7.800,00	7.600,00	0,9744
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA PAULISTA ,575	11.880,00	11.575,38	0,9744
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA PAULISTA - SALAS 1705/1705/1707 ,575	9.101,12	8.867,76	0,9744

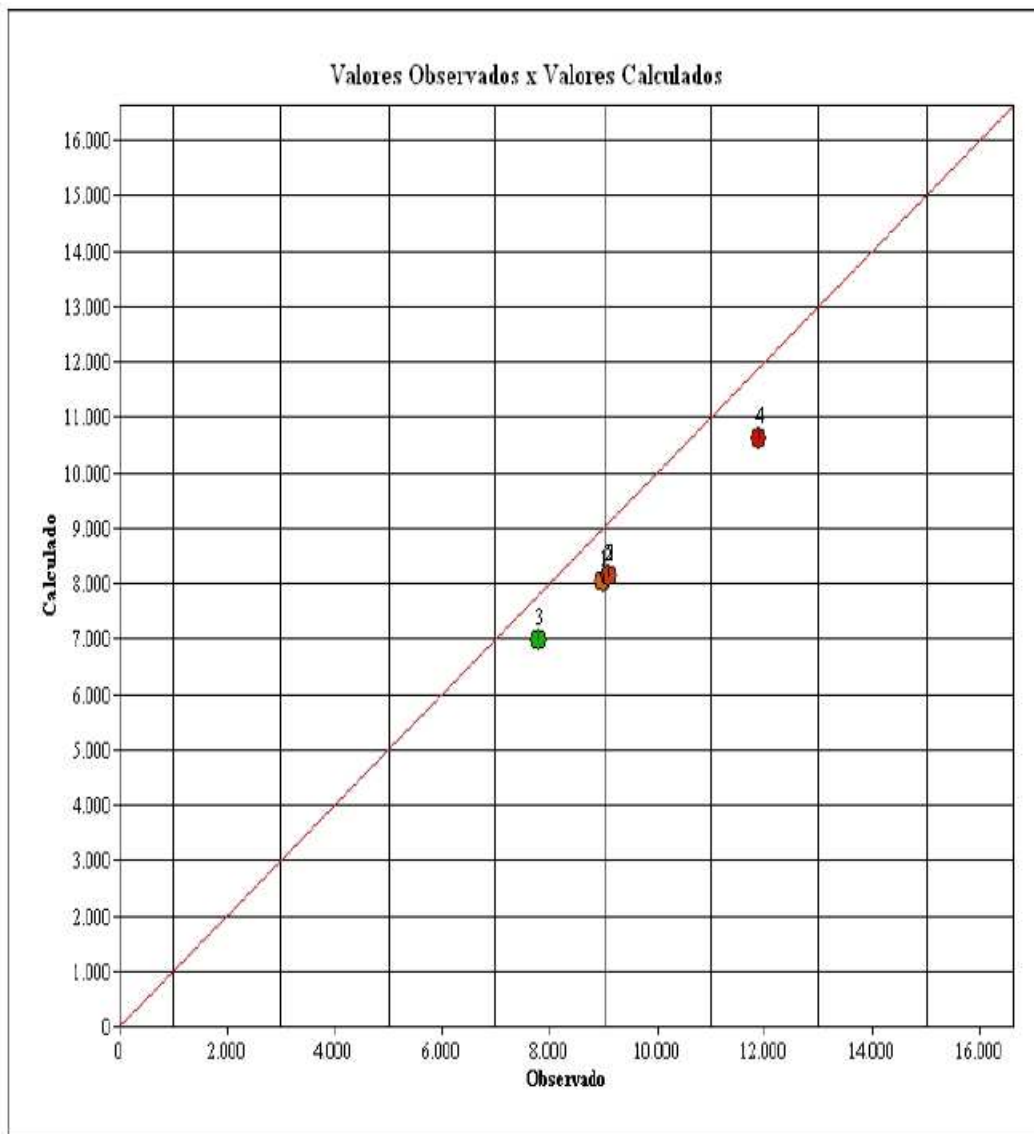
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	9.000,00
2	9.105,96	8.872,47
3	7.800,00	7.600,00
4	11.880,00	11.575,38
5	9.101,12	8.867,76

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



Cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2021 às 13:07, sob o número WJMJ21403229139 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1116467-12.2018.8.26.0100 e código A853483. Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2021  
SETOR : 036 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 20.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PAULISTA NÚMERO : 575  
COMP. : SALA 1307 - 13º AND. BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.115,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 10,58 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 60,58

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ROMANO GESTÃO IMOBILIÁRIA  
CONTATO : SR. PASCHOAL TELEFONE : (11)-999933877  
OBSERVAÇÃO :  
CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE OURO BRANCO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.000,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2021  
SETOR : 036 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 20.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PAULISTA NÚMERO : 575  
COMP.: SALA 711 - 7º AND. BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.115,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 24,16 ÁREA COMUM M² 10,58 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 39,74

#### 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ROMANO GESTÃO IMOBILIÁRIA

CONTATO : SR. PASCHOAL

TELEFONE : (11)-999933877

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE OURO BRANCO

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.105,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -233,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.872,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9744
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2021  
SETOR : 036 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 20.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PAULISTA NÚMERO : 575  
COMP.: SALA 213 - 2º AND. BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.115,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 10,58 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,58

### 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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ROMANO GESTÃO IMOBILIÁRIA  
CONTATO : SR. PASCHOAL TELEFONE : (11)-999933877  
OBSERVAÇÃO :  
CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE OURO BRANCO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -200,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.600,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9744
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2021  
SETOR : 036 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 20.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PAULISTA NÚMERO : 575  
COMP.: SALAS 1013/1014 - 10º ANO BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.115,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M² 10,58 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 95,58

#### 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\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ROMANO GESTÃO IMOBILIÁRIA  
CONTATO : SR. PASCHOAL TELEFONE : (11)-999933877  
OBSERVAÇÃO :  
CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE OURO BRANCO

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.880,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -304,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.575,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9744
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2021  
SETOR : 036 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 20.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PAULISTA - SALAS 1705/1705/1707 NÚMERO : 575  
COMP.: 17º ANDAR BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.115,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,00 ÁREA COMUM M² 10,58 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 104,58

### 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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ROMANO GESTÃO IMOBILIÁRIA

CONTATO : SR. PASCHOAL

TELEFONE : (11)-999933877

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE OURO BRANCO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.101,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -233,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.867,76
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9744
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Paulista, nº 575, SALA 1411, Condomínio Edifício BARÃO DE OURO BRANCO, Bela Vista, 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos do processo requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO, em face de ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERON, processo nº 1116467-12.2018.8.26.0100, em curso perante a 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP, corresponde a:

**$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 222.000,00$**

**(DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)**

**VÁLIDO PARA FEVEREIRO/2021**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 50 (cinquenta) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas sendo a primeira e a última, datadas e assinadas pelo Perito Judicial.

*Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.*

São Paulo, 04 de março de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772