

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 320

275

V. Pet. 27/4

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

26-08-2017 13:53 300332-12
3.2.3 JUSQUARA

AUTOS Nº: 0003995-13.2003.8.26.0003 (0427/2003)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerido pelo CONDOMÍNIO VILLAGGIO ROMANO, em face de JOSÉ ALVES DA SILVA E OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Bloco 07 - Edifício Via Condotti, integrante do Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de abril de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

TJSP-5-0F.CIVEL 04/MAR/2017 16:25 024299

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 21

276

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 130.095, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 21 - Bloco 07 - Residencial Villaggio Romano

Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol - São Paulo

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

ABRIL / 2017

FOTO 01



FACHADA RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO.

272
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO VILLAGGIO ROMANO**, em face de **JOSÉ ALVES DA SILVA E OUTRO**:

Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento do Edifício 7 - Via Condotti, integrante do Empreendimento Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida ou Rua dos Ourives, nº 530, na Saúde - 21º Subdistrito, com área real privativa de 61,65 m², a área real comum de 42,094 m², a área real total de 103,744 m², e a fração ideal de 0,373134% na totalidade do terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 130.095.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol, São Paulo, o signatário foi informado pelo Sr. Alessandro, Síndico, que não havia ninguém no mesmo que pudesse franqueá-lo para as vistorias internas.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma, considerando-se uma unidade semelhante em oferta do Residencial Villaggio Romano, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"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 que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 21, objeto da presente ação, está localizado na Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol, São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

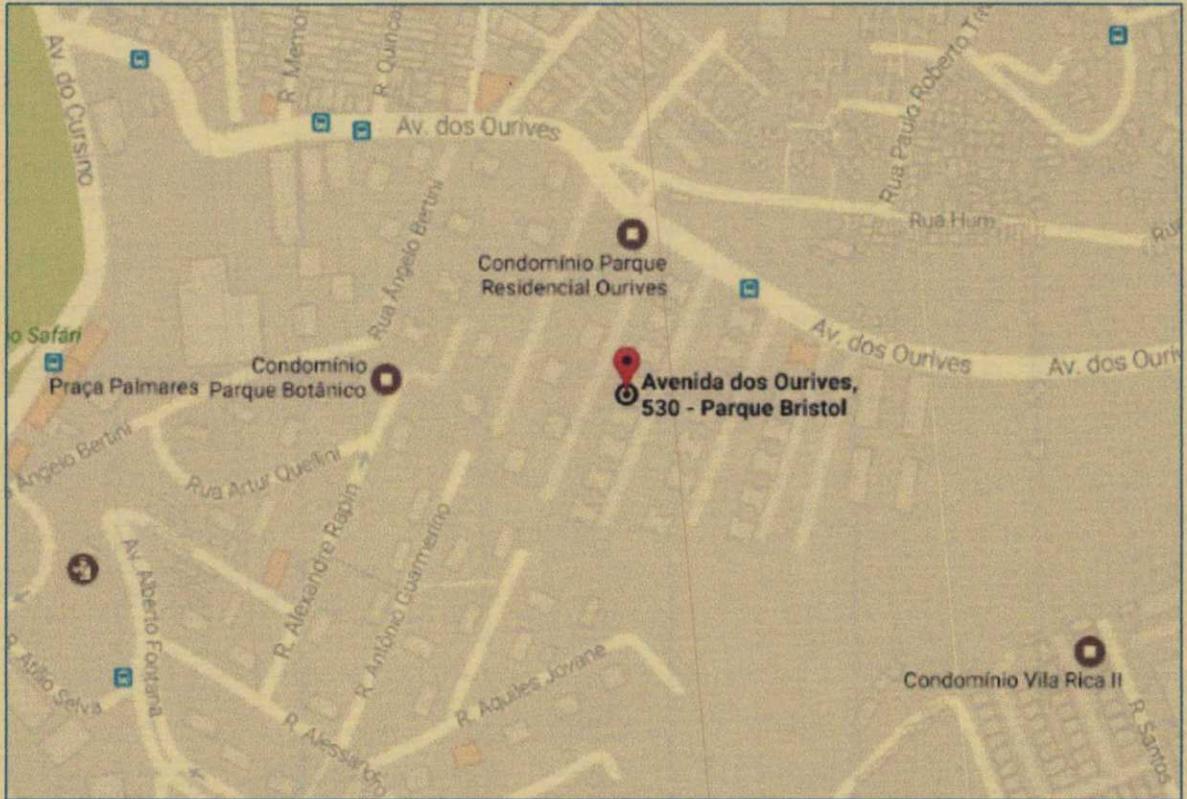
Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

279

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

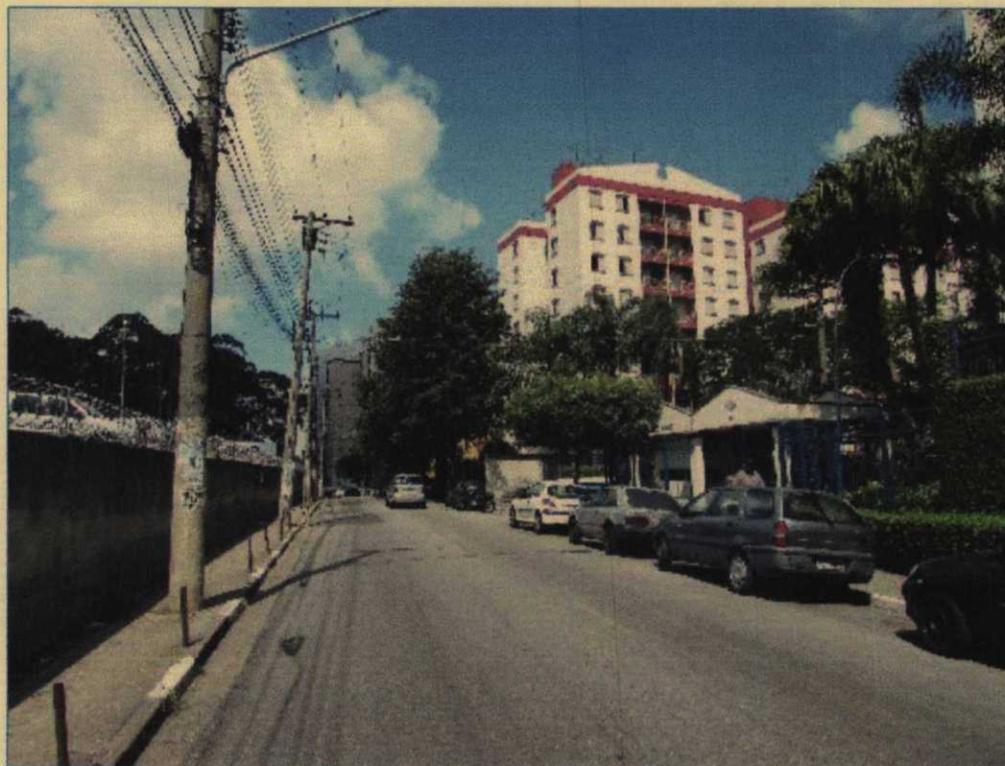
fls. 25

32 anos
Desde 1983

280
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHOS DA AVENIDA DOS OURIVES,
ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Avenida dos Ourives, nº 530, Apto. nº 21:

ZONA:	ZM-2
SETOR:	157
QUADRA:	229
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (área maior):	157.229.1021-9
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 282,00 / 2013

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das

282
9

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Subprefeituras, dispoendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a ZM - 2: Zona Mista de densidades demográfica e construtiva média, que admite construções de até 2 (duas) vezes a área do terreno.

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DE ITAIPAVA - "PTE-P"
QUADRO Nº 04 DO LAYO XIII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Folha 1

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECURSOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA MÍNIMA (m)	FONTE	ALTURA DA ESTRUTURA MÍNIMA (m) (A e B, m)	ALTURA DA PERTELAÇÃO SUPERIOR (m) (B)	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	ZER - 101	0,30	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
ZONA CENTRAL (ZONA LINEAR INTERNA OU INTERNA A ZM)	ZCL-a ou ZCL-b		0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(6)
ZONA CENTRALIZADA LINEAR DE PROTEÇÃO	ZCL-p		0,00	1,00	1,00	0,00	0,10	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(6)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	ZPI-1 a ZPI-5	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(6) (6)
ZM - MISTA TRANSITIVA	ZM - 2		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(6) (6)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	ZM - 3a/1 a ZM - 3a/6	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (B)	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(6) (6)
	ZM - 3b	2,00		4,00 (B) (g)									
ZONA CENTRAL (ZONA POLAR OU LINEAR)	ZCP - a	ZCP-a/1 a ZCP-a/4	0,20	1,00	2,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(6) (6)
	ZCP - b	2,00		4,00 (B)									
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO URBANA	ZEPCC		Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel necessariamente (ZFU) ou a área de utilização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APL), estabelecidos como ZEPCC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO	ZEP		Características do aproveitamento, dimensionamento e uso do solo devem obedecer a legislação (Decreto Estadual nº 201-A, de 1993) que criou esta Unidade de Conservação e ao respectivo plano de manejo.										

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida dos Ourives, e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 21 a fração ideal de 0,373134% sobre a área do terreno.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Residencial Villaggio Romano, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Residencial Villaggio Romano é constituído por 8 blocos com 256 apartamentos residenciais, com acesso social e de garagem pela Avenida dos Ourives.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Via Conodtti - Bloco 7, integrante do Residencial Villaggio Romano, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 21), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, quadra de esportes, brinquedoteca, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, lan house, academia, espaço amizade, playground, área de circulação e descanso e hall social, que atende a 8 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por um elevador por bloco, bem como vagas de estacionamentos, localizadas no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 21)

O apartamento nº 21 está localizado no 2º andar do Edifício Via Condotti - Bloco 7, integrante do Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol, São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Contém 3 (três) dormitórios, sala para dois ambientes com sacada, banheiro social, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 61,65 m², a área real comum de 42,094 m², a área real total de 103,744 m², e a fração ideal de 0,373134% na totalidade do terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga, idade física estimada de 25 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.2 - Apartamento padrão simples:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente

Avaliações e Perícias de Engenharia

constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO, DO APARTAMENTO SEMELHANTE AO AVALIANDO, EM OFERTA, E O CROQUI DO APARTAMENTO "TIPO":

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 332

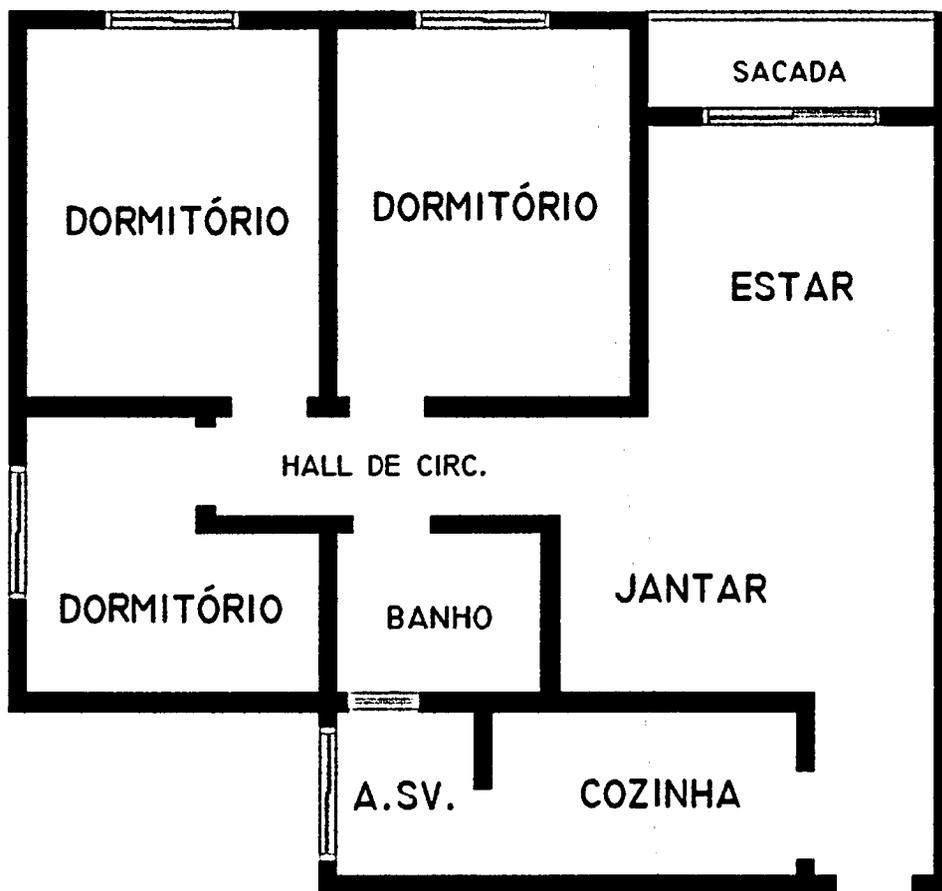
32 anos
Desde 1983

287
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

AV. DOS OURIVES, Nº 530 - APTO. TIPO
RESIDENCIAL VILLAGIO ROMANO



Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

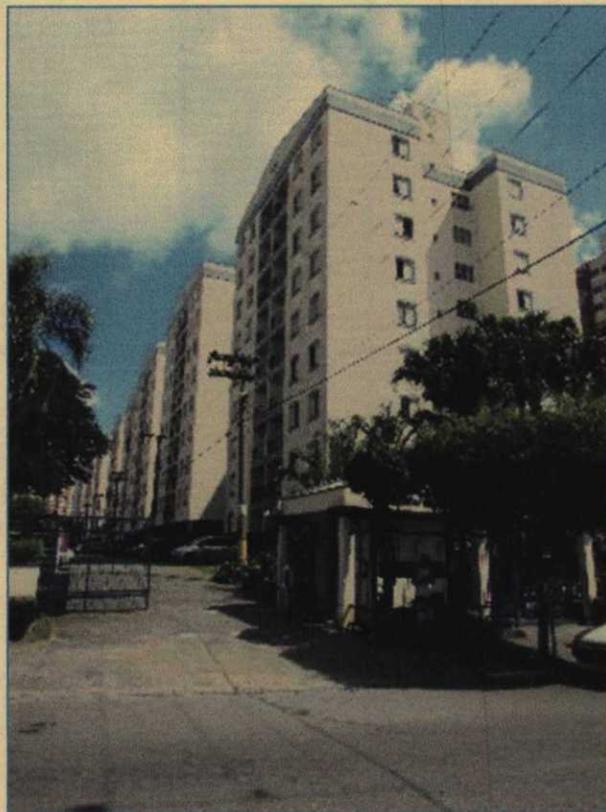
288
g

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 34

289

9

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ENTRADA SOCIAL, COM ACESSO PELA AVENIDA DOS OURIVES.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ACESSO DE PEDESTRES.

J

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 36

291

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ACESSO DE AUTOS, PELA AVENIDA DOS OURIVES.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 37

292

9

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, LOCALIZADAS NO PAVIMENTO TÉRREO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



CHURRASQUEIRA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E DESCANSO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



QUADRA DE ESPORTES E PLAYGROUND.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 41

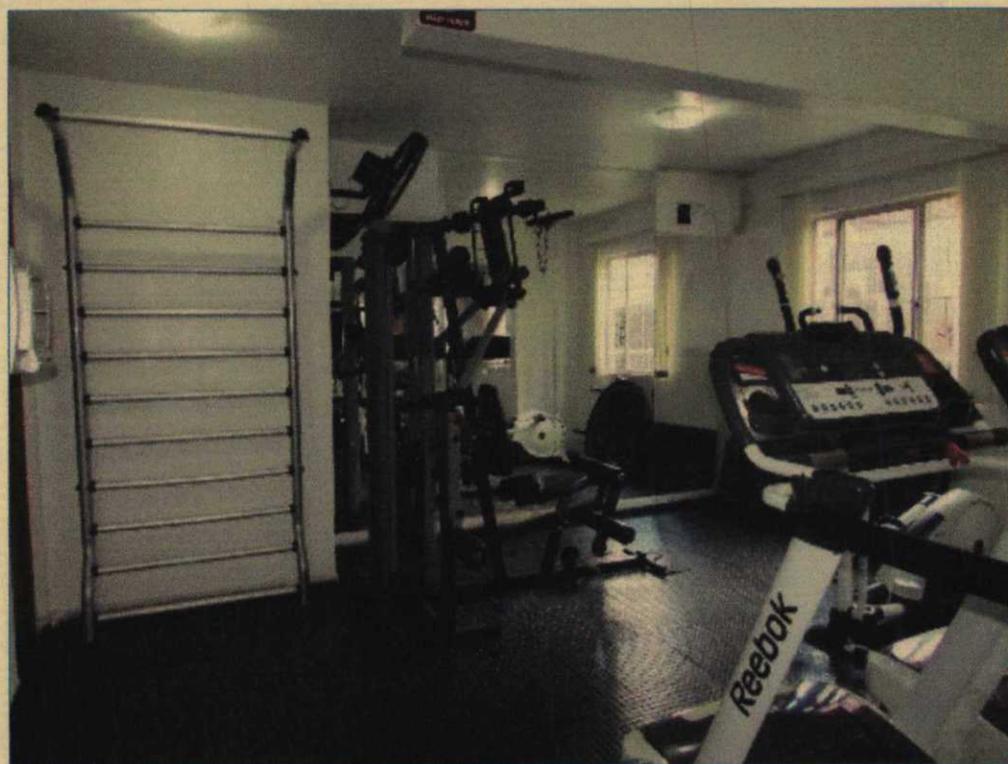
32 anos
Desde 1983

296

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ACADEMIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 42

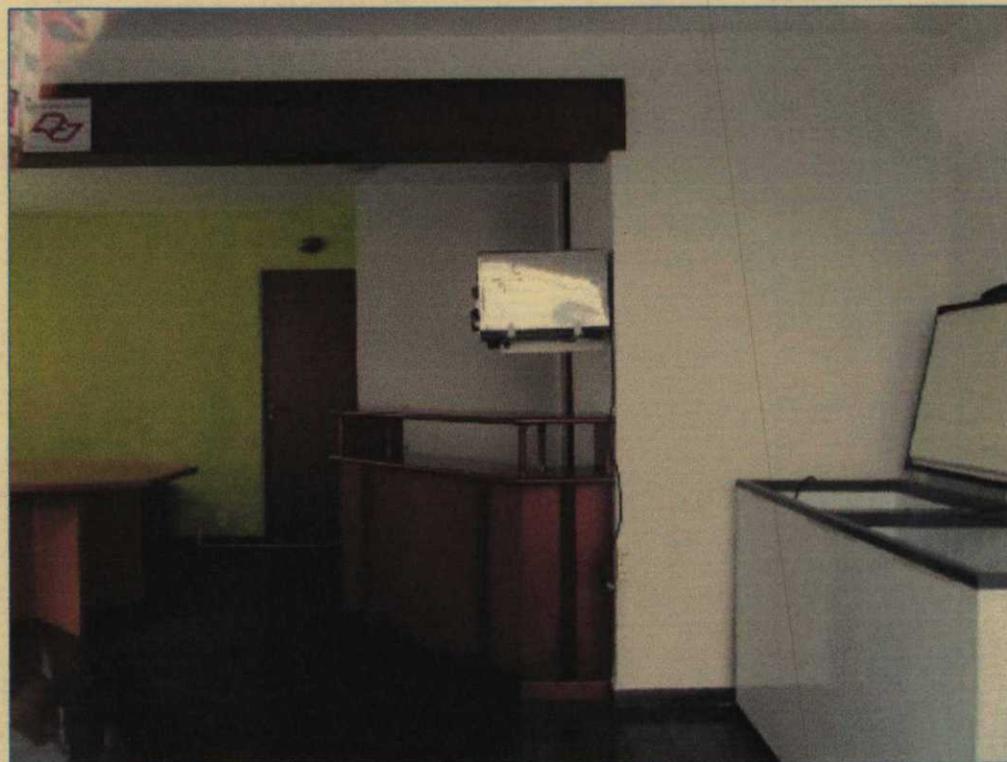
32 anos
Desde 1983

297
/

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



SALÃO DE FESTAS.

Handwritten signature or mark.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

298
9

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



SALÃO DE JOGOS E BRINQUEDOTECA.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 44

32 anos
Desde 1983

299
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



ACESSO AO BLOCO 07.

J

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 345

32 anos
Desde 1983

300

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO



BLOCO 07 - EDIFÍCIO VIA CONDOTTI.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 46

301

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30/31

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - ED. VIA CONDOTTI (BLOCO 7)



ACESSO SOCIAL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 32/33

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - ED. VIA CONDOTTI (BLOCO 7)



HALL SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 348/303

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 34/35

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - ED. VIA CONDOTTI (BLOCO 7)



HALL DOS APARTAMENTOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 349

309

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 36/37

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



HALL DE ENTRADA.



SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 350

32 anos
Desde 1983

305
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 38/39

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



SALA.

f

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 351

32 anos
Desde 1983

306

J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 40/41

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



SALA.



BANHEIRO SOCIAL.

J

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 352

307

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 42/43

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



COZINHA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 44/45

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



ÁREA DE SERVIÇO.



HALL DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 354

32 anos
Desde 1983

309
A

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 46/47

RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO - UNIDADE SEMELHANTE



DORMITÓRIOS.

Handwritten signature or mark.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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 2002/2006".

Na, presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- Localização;
- Tipo do 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% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,470.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,462	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,962	2,236	2,580	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,662	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,632	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,462	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,672	1,026	1,380		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,162	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa 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, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	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

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se 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 privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	61,65 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.902,82 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [61,65 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.902,82 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 260.122,95$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

ABRIL / 2017

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.902,82 / m² (três mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
 SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Outros NÚMERO: 432
 COMP.: Apto. BARRIO: Parque Barro CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE BUBNHAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 0,00 TESTADA - (E-T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cl elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DIP. (D): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 47,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oportu VALOR VENDA (R\$): 246 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Lopes Imóveis
 CORRETORES: Corretor TELEFONE: (11)-21482400
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.710,64
OBsolescência Fobv: -1.008,83	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.701,81
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7898
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Outivos NÚMERO: 432
COMP.: Apto. BARRIO: Parque Brasil CIDADE: SAO PAULO - SP
CIP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: 1600
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e tapas simples
COEF. DEP. (%): 0,86 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PERÍMETRO: 47,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SÓLOS: 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\$): 240 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA: Vt móveis

CORREIO: Corretor

TELEFONE: (11)-43380770

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	-859,57	FI ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
		FI ADICIONAL 05: 0,00
		FI ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4595,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 373617
		VARIAÇÃO: 0,8100

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017		
SETOR: 157 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida dos Outros	NÚMERO: 432		
COMP.: Apto.	BARRIO: Parque Brasil	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CIP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) m ² : 0,00	TESTADA - (E-F) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: 1160	
TOPOGRAFIA: plano	CONDIÇÃO: seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev	COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%): 0,90	IDADE: 10 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB.: 1	VAGAS DISCOB.: 0
A PRIVATIVA m ² : 48,00	ÁREA COMUM m ² : 0,00	GARAGEM m ² : 5,00	TOTAL m ² : 53,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 1	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 8	PISCINA: 0
		APTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
		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: Oport	VALOR VENDA (R\$): 250 000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
PROPRIÁRIA: Orestes Alves Imóveis			
CONTAO: Corretor	TELEFONE: (11)-55830021		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.687,50
OBsolescência Fabr: -1.003,87	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.683,63
PADRÃO fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7898
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Outvres NÚMERO: 432
COMP: Apto. BARRIO: Parque Bristol CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE BARRIÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (E) m: 0,00 PROF. EQBIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DIP. (P): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PERM. V. AB.: 47,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPRIMOBES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Portal Sul Móveis
CONDIÇÃO: Corretor TELEFONE: (11)-976616270
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FI ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSCULESCÊNCIA Fobs:	-424,58 FI ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FI ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FI ADICIONAL B4:	0,00
	FI ADICIONAL B5:	0,00
	FI ADICIONAL B6:	0,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Outvies NÚMERO: 630
COMP: Apto. BARRIO: Parque Biró CIDADE: SAO PAULO - SP
CIP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE BUBNIAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMAIO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cf elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (P): 0,807 IDADE: 20 anos FBAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 47,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROBILIDADE: New York Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-34187363
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.787,23
OBSCOLESCÊNCIA Fob: -0,013	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.099,11
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8563
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONALES: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
SEIOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Outros NÚMERO: 630
COMP: Apto. BARRIO: Parque Brasil CIDADE: SAO PAULO - SP
CIP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE RUMMAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (t-f) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMAIO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cf elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DIF. (%): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 48,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 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\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11) 371683331

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAÇÃO Hoc: 0,00	FA ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4312,90
OBSOLESCÊNCIA Fabr: -491,58	FA ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3820,92
PADRÃO Fp: 0,00	FA ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0000
VAGAS 0,00	FA ADICIONAL 04: 0,00	
	FA ADICIONAL 05: 0,00	
	FA ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UBILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/8/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Ourives NÚMERO: 632
COMP. Apto. BARRIO: Parque Birui CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,4% CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,80 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 48,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGENS m²: 5,00 TOTAL m²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 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\$): 249.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Ródrigues Nizio Imóveis
CORRETORES: Corretor TELEFONE: (11) 28529135
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.668,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -471,10	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.997,66
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8563
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

328
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 31/8/2017
SEIOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Afonso Vieira NÚMERO: 2000
COMP: Apto. BARRIO: Parque Birrol CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: BE: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA (q-t) m: 0,00 PROF. EQIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: a - regular
COEF. DEP. (q): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COR: 1 VAGAS DESCOR: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 66,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGENS m²: 5,00 TOTAL m²: 71,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SBB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 370 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: JR Imóveis
CONTRATO: Corretor TELEFONE: (11)-34528056
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.045,45
OBSOLESCÊNCIA Tabs: -922,06	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.123,39
PADRÃO Tp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8172
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 URGENTE DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
 SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Afonso Vieira NÚMERO: 3200
 COMP: Aplo. BARRIO: Parque Brasil CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 0,00 TESTADA - (E-F) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMAIO: Regular ESQUINA: 1150
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (D): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 50,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 63,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 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\$): 270 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: JR Imóveis
 CORRETORES: Corretor TELEFONE: (11)-34528055
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.189,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -393,27	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.796,39
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9061
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 31/3/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Afonso Vieira NÚMERO: 3200
COMP: Adto. BARRIO: Parque Brasil CIDADE: SAO PAULO - SP
CIP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (E-F) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Elevado FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cl elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (D): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A PERÍMETRO m²: 65,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APIO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onera VALOR VENDA (R\$): 299.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: JR Imóveis

CONTAO: Corretor

TELEFONE: (11)-34528056

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-259,10	FI ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00
		FI ADICIONAL B5: 0,00
		FI ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.152,46
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.893,37
		VARIAÇÃO: 0,9376

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/8/2017
 SEIOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Afonso Vieira NÚMERO: 3000
 COMP.: Apto. BARRIO: Parque Birrot CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (t-f) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P₀): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e operas simples
 COEF. DEP. (φ): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 50,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGENS m²: 5,00 TOTAL m²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 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\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Ocrado Alves Imóveis
 CORRETORES: Corretor TELEFONE: (11)-55830021
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	F1 ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fabs: -28,55	F1 ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.050,45
PADRÃO Pp: 0,00	F1 ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9376
VAGAS 0,00	F1 ADICIONAL 04: 0,00	
	F1 ADICIONAL 05: 0,00	
	F1 ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/3/2017
SETOR: 157 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio José Voz NÚMERO: 100
COMP: Apto. BARRIO: Parque Bristol CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (E-F) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P₀): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 63,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 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\$): 268.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

PROBILIDADE: JF Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-34528055

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fabr:	-390,06	FI ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Pp:	0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
		FI ADICIONAL 05: 0,00
		FI ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.158,62
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.768,26
		VARIAÇÃO: 0,9061

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DISCREÇÃO: Avenida dos Ourives

DATA: 31/3/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCERIA DE IDENTIFICAÇÃO: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	282,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 25 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

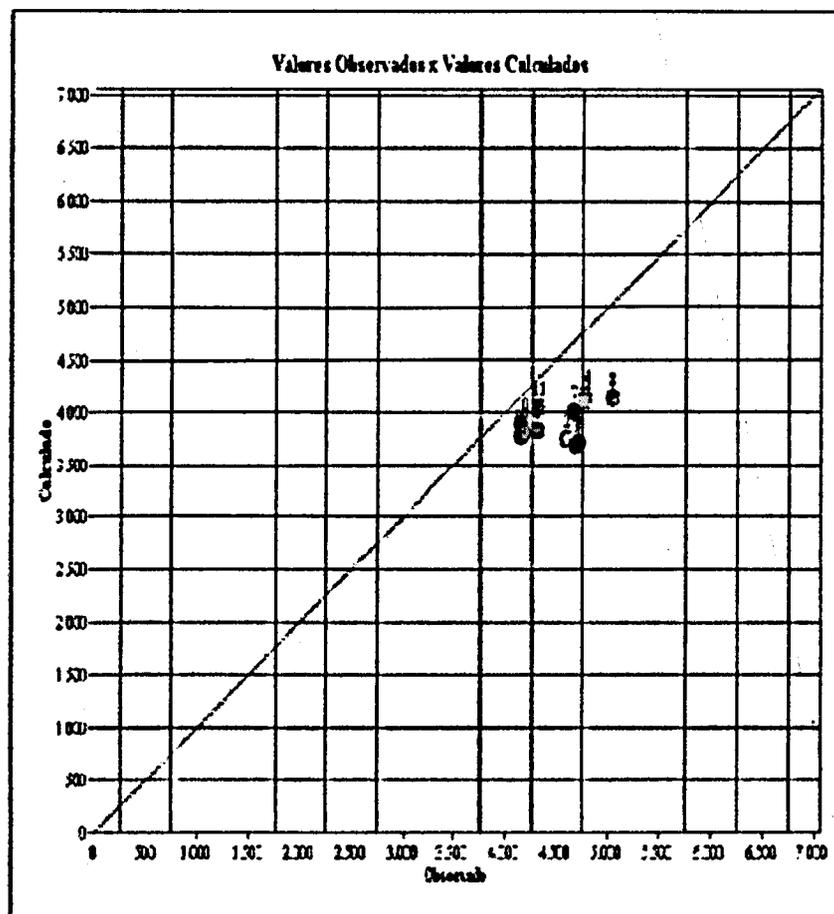
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida dos Ourives, 432	4.710,64	3.701,81	0,7858
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida dos Ourives, 432	4.595,74	3.736,17	0,8130
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida dos Ourives, 432	4.687,50	3.833,63	0,7858
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida dos Ourives, 432	4.787,23	4.162,65	0,8695
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida dos Ourives, 630	4.787,23	4.099,11	0,8563
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida dos Ourives, 630	4.312,50	3.820,92	0,8860
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida dos Ourives, 632	4.688,75	3.997,65	0,8563
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Padre Afonso Meira, 2800	5.045,45	4.123,39	0,8172
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Padre Afonso Meira, 3200	4.189,66	3.796,39	0,9061
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Padre Afonso Meira, 3200	4.152,46	3.893,37	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Padre Afonso Meira, 3000	4.320,00	4.050,45	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Antônio José Vaz, 100	4.158,62	3.768,26	0,9061

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.710,64	3.701,81
2	4.996,74	3.736,17
3	4.687,50	3.683,63
4	4.787,23	4.162,65
5	4.787,23	4.099,11
6	4.312,50	3.820,92
7	4.660,75	3.997,65
8	5.045,45	4.123,39
9	4.189,66	3.796,39
10	4.152,46	3.893,37
11	4.320,00	4.050,45
12	4.150,62	3.768,26

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tip: Apartamento **Local:** Avenida dos Ourives 530 Apto. 21 - Bloco 7 - Rót. Vilaggio Romano Parque **Data:** 31/3/2017
Cliente: Avaliação
Área terreno m²: 3.500,00 **Edificação m²:** 64,65 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.534,65
Desvio Padrão: 296,42
 - 30%: 3.174,25
 + 30%: 5.895,04

Coefficiente de Variação: 6,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.902,82
Desvio Padrão: 175,28
 - 30%: 2.731,97
 + 30%: 5.073,66

Coefficiente de Variação: 4,4900

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	12
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa q'to aos fatores usados no balamento <input type="checkbox"/>	Adopção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de fontes de mercado usadas	12 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3. Identificação das fontes de mercado	As quantidades de inform. ref. a todas as fontes das fontes analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	As quantidades de inform. ref. a todas as fontes das fontes analisadas <input type="checkbox"/>	As quantidades de inform. ref. a todas as fontes das fontes analisadas <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ e conj. de fatores	0,40 a 2,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.902,82

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.902,82000

VALOR TOTAL (R\$): 260.122,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.830,85

INTERVALO MÍNIMO: 3.830,86

INTERVALO MÁXIMO: 3.971,79

INTERVALO MÁXIMO: 3.971,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO VILLAGGIO ROMANO**, em face de **JOSÉ ALVES DA SILVA E OUTRO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 130.095, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 21 - Bloco 07 - Residencial Villaggio Romano

Avenida dos Ourives, nº 530, Parque Bristol - São Paulo

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)



ABRIL / 2017

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 383

338

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 384

339

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 14 de março de 2.017.

A/C Rossi Residencial – Departamento Jurídico

E-mail: cora.sp@rossivendas.com.br

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0003995-13.2003.8.26.0003

Vara: 5ª Vara Cível – Jabaquara - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Villaggio Romano x José Alves da Silva e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de março de 2.017, às 13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 21 – Bloco 7 – Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, 530, Saúde, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: terça-feira, 14 de março de 2017 15:46
Para: 'cora.sp@rossivendas.com.br'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 14 de março de 2.017.

A/C Rossi Residencial – Departamento Jurídico

E-mail: cora.sp@rossivendas.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0003995-13.2003.8.26.0003

Vara: 5ª Vara Cível – Jabaquara - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Villaggio Romano x José Alves da Silva e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de março de 2.017, às 13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 21 – Bloco 7 – Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, 530, Saúde, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 388

341
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 14 de março de 2.017.

Prezado Dr. Marcos José Burd

Fone: (11) 3105-6012

E-mail: burd.adv.oabsp@outlook.com

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0003995-13.2003.8.26.0003

Vara: 5ª Vara Cível – Jabaquara - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Villaggio Romano x José Alves da Silva e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de março de 2.017, às 13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 21 – Bloco 7 – Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, 530, Saúde, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

fls. 342
387
9

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: terça-feira, 14 de março de 2017 15:45
Para: 'burd.adv.oabsp@outlook.com'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 14 de março de 2.017.

Prezado Dr. Marcos José Burd

Fone: (11) 3105-6012

E-mail: burd.adv.oabsp@outlook.com

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0003995-13.2003.8.26.0003

Vara: 5ª Vara Cível – Jabaquara - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Villaggio Romano x José Alves da Silva e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de março de 2.017, às 13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 21 – Bloco 7 – Residencial Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, 530, Saúde, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Modotti

De: marcos burd <burd.adv.oabsp@outlook.com>
Enviado em: terça-feira, 14 de março de 2017 17:42
Para: Walmir Modotti
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

Dr. Walmir, boa tarde...

Ciente e já repassei vosso aviso de vistoria para o síndico do condomínio e para a administradora, para que o zelador esteja à vossa disposição no dia e hora aprazados.

Vamos em frente.

À disposição para eventual esclarecimento.

MARCOS JOSÉ BURD ADVOCACIA

NOVO ENDEREÇO:

RUA SILVA BUENO, 1660, CJ. 1106, IPIRANGA, SÃO PAULO

CEP: 04208-001

OAB/SP 129.817 B

FONE: 3105.6012

burd.adv.oabsp@outlook.com

burd@adv.oabsp.org.br

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado: terça-feira, 14 de março de 2017 16:44
Para: burd.adv.oabsp@outlook.com
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 14 de março de 2.017.

Prezado Dr. Marcos José Burd

Fone: (11) 3105-6012

E-mail: burd.adv.oabsp@outlook.com

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0003995-13.2003.8.26.0003

Vara: 5ª Vara Cível – Jabaquara - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Villaggio Romano x José Alves da Silva e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de março de 2.017**, às **13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 21 – Bloco 7 – Residencial**

Villaggio Romano, situado na Avenida dos Ourives, 530, Saúde, São Paulo, em
conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

fls. 389

344

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos
são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Nenhum vírus encontrado nessa mensagem.

Verificado por AVG - www.avg.com

Versão: 2016.0.7998 / Banco de dados de vírus: 4756/14119 - Data de Lançamento: 03/15/17