

Laudos de Avaliação

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua Américo Vespucci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 614
e-mail: gustavosamos@gmail.com

all
B

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 36ª VARA
CIVIL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Processo nº 0005191-18.2003.8.26.0100

de imóveis, CRECI nº 80.861, Perito nomeado nos presentes autos em que são partes: ANDREIA LOURENÇO VIDAL E RHODIS CONTRUÇÃO COMÉRCIO LTDA E OUTRO vêm, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os Laudos de Avaliação dos imóveis abaixo:

1-) Matrícula 284.895 – APARTAMENTO Nº 133, localizado no 13º andar do “EDIFÍCIO WINTER PARK”, situado à Rua Abdo Ambuba, nº 280, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 58,000m², a área comum de 37,292m² e a área comum de garagem de 25,890m² esta referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º subsolos, para a guarda de 01 veículo, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 121,182m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2256% no terreno condominial. Referido edifício, foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº7 feito na matrícula nº 274.049.

2-) Matrícula 284.854 – APARTAMENTO Nº 64, localizado no 06º andar do “EDIFÍCIO WINTER PARK”, situado à Rua Abdo Ambuba, nº 280, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 53,600m², a área comum de 34.979m² e a área comum de garagem de 25,890m² esta referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º subsolos, para a guarda de 01 veículo, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 114.469m² correspondendo-lhe uma fração ideal de

[Handwritten signature]

100.36 F. IKAJ.16.01132252-5 191416 1503 136
T09C-D09E-070E
-20-09-2015-13:26-000449-1/1

Autarquia de Avaliação

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua Américo Vespucci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 614
e-mail: gustavosamos@gmail.com

alv

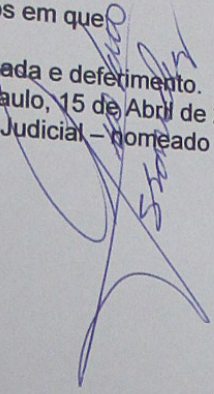
1,1496% no terreno condominial. Referido edifício, foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº7 feito na matrícula nº 274.049.

Vossa Excelência se digne autorizar o levantamento da guia dos honorários já depositados.

Aproveito a oportunidade para requerer, que
Outrossim, coloco-me a disposição do Magistrado, bem como, das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessário.

Termos em que

P. juntada e deferimento.
São Paulo, 15 de Abril de 2016
Perito Judicial - nomeado



LAUDO DE
AVALIAÇÃO UNIDADE
133

213
B

B

Juízo de Direito do 36º Vara Cível do Foro Central da Capital
Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 133 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

3 - AVALIAÇÃO
3.1 - Avaliação em Avaliação
3.2 - Avaliação Referencial I
3.3 - Avaliação Referencial II
3.4 - Avaliação Referencial III

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO
4.1 - Área
4.2 - Alagadiço
4.3 - Pressão
4.4 - Sujeto a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

5 - TOPOGRAFIA
5.1 - Inclinação para o fundo
5.1.1 - Até 0,50m
5.1.2 - Superior a 0,50m
5.1.3 - Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

5.2 - Plano
5.2.1 - Nível do logradouro
5.2.2 - Abaixo até 0,50m
5.2.3 - De 0,50 a 1,00m
5.2.4 - Superior a 1,00m
5.3 - Acima do Logradouro
5.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
5.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
5.3.3 - Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
				080
				070

6 - REDE DE ÁGUA
6.1 - Há rede em frente
6.2 - Há rede dentro de 100m
6.3 - Há rede entre 100 a 300m
6.4 - Há poço / cisterna
6.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

7 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA
7.1 - Há rede com luz
7.2 - Há rede sem luz
7.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
7.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

8 - PAVIMENTAÇÃO
8.1 - Asfalto
8.2 - Paralelepípedo / Bloquet
8.3 - Cascalho
8.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9 - REDE DE ESGOTO
9.1 - Há em frente
9.2 - Há nos próximos 100m
9.3 - Há superior a 100m
9.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

10 - CALÇADA / PASSEIO
10.1 - Existe em boas condições
10.2 - Existe em más condições
10.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

11 - REDE TELEFÔNICA FIXA
11.1 - Existe disponível
11.2 - Existe não disponível
11.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

12 - TRANSP. PÚBL/COLETIVO
12.1 - Existe em frente
12.2 - Disponível dentro de 100m
12.3 - Disponível dentro de 400m
12.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

13 - ESCADA / ELEVADORES
13.1 - Somente Escadas
13.2 - Único Elevador
13.3 - Social e Serviço

IA	R1	R2	R3	IP
				070
				090
X	X	X		100*

11.4 - Três Elevadores
11.5 - Quatro Elevadores ou +

IA	R1	R2	R3	IP
				X
				110
				120

12 - GARAGEM
12.1 - Não Tem
12.2 - 1 Vaga
12.3 - 2 Vagas
12.4 - 3 ou mais vagas
12.5 - 3 ou mais e para visitantes

IA	R1	R2	R3	IP
X				080
	X	X		100*
			X	120
				130
				140

13 - AR-CONDICIONADO
13.1 - Não Tem
13.2 - Existe Instal. Individual
13.3 - Existe Central

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				110

14 - NÍVEL DE SEGURANÇA
14.1 - Portaria
14.2 - Portaria com câmeras
14.3 - Portaria/Câmeras/Catracas
14.4 - Sistemas Sofisticados

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				115
				125

15 - ARQUITETURA
15.1 - Sem Nenhum Apelo
15.2 - Normal / Usual
15.3 - Projeto Diferenciado
15.4 - Espetacular

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				120
				130

16 - PAISAGISMO
16.1 - Não Possui
16.2 - Possui
16.3 - Possui / Bem cuidado
16.4 - Possui Jardim / Bosque

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				090
X	X	X	X	100*
				120
				130

17 - Playground/Lazer/Heliporto
17.1 - Não Possui
17.2 - Lazer Modesto
17.3 - Lazer Completo
17.4 - Lazer acima completo
17.5 - Lazer Completo/Heliporto

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

18 - ÁREA VERDE EXISTENTE
18.1 - Não Possui
18.2 - Possui até 10% do terreno
18.3 - Possui até 20% do terreno
18.4 - Possui até 30% do terreno
18.5 - Mais de 30% e c/ bosques

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

19 - Fração do Terreno / Escrit.
19.1 - Até 1%
19.2 - Até 2%
19.3 - Até 3%
19.4 - Superior a 3%

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

20 - GERADOR PRÓPRIO
20.1 - Não Possui
20.2 - Possui

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*

21 - GÁS
21.1 - Gasoduto
21.2 - G.L.P.

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	110
				100*

22 - ESTADO de CONSERVAÇÃO (TORRE)
22.1 - Novo
22.2 - Bom
22.3 - Regular
22.4 - Ruim

IA	R1	R2	R3	IP
				120
X	X	X	X	110
				100*
				080

Continua no Anexo I/B

914
B

914

24 - LOCAL DO IMÓVEL

	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%
	IA	R ₁	R ₂	R ₃	
24.1 - Nobre	X				IA 2210
24.2 - Comercial		X			R ₁ 2230
24.3 - Classe Média			X		R ₂ 2210
24.4 - Pobre				X	R ₃ 2240
24.5 - Ruim					

24 - VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO
 (Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m ²	FONTES	
Baixo	R\$		Revista Construção / PINI
Médio	R\$		Jornal "O Estado de São Paulo" (anúncios)
Alto	R\$ 4.600,00	X	Negócios Ofertados
	R\$		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE Conservação e uso (unidade)	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²		Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	
IA			58	B-18			18 ANOS
R ₁			107	B-34	R\$ 490.000,00	R\$ 4.579,44	34 ANOS
R ₂			74	B-25	R\$ 320.000,00	R\$ 4.324,33	25 ANOS
R ₃			150	B-34	R\$ 690.000,00	R\$ 4.600,00	33 ANOS

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no Anexo II, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no Anexo II.

São Paulo 15 de abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez
 CRECI 80.861

Imóveis Referenciais:	Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Imóvel em Avaliação	Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 133 - Vila Andrade
Imóvel Referencial I	Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Imóvel Referencial II	Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
Imóvel Referencial III	Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

celo

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Resumo Sugestivo:

- a) Trata-se de avaliação para fins judiciais;
- b) Não foi solicitado ao perito, análise documental do imóvel avaliando;
- c) Não havia a necessidade de adentrar no imóvel avaliando, o síndico do Empreendimento informou que o apartamento permanece original, ou seja, como foi entregue pela Construtora.
- d) Não foram apresentados quesitos para serem respondidos;
- e) ANEXO III - Tabela de Ross-Heidecke
- f) ANEXO IV - Croqui de localização dos imóveis referenciais e Imóvel Avaliando;



Foto 01 - Vista frontal do Empreendimento



Foto 02 - Vista entrada imóvel avaliando



Foto 03 - Vaga imóvel avaliando



Foto 04 - Lazer imóvel avaliando



Foto 05 - Lazer imóvel avaliando



Foto 06 - Salão de festas

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua América Vespaçal, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 814
e-mail: gustavosamos@gmail.com

alt
B

METODOLOGIA

Quando não for possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme o demonstrado no ANEXO I, adotaremos neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R₁

Anunciado na Imobiliária LOPES

A Venda por R\$ 490.000,00

Link: <http://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-abdo-ambuba/vila-ambuba/sp/4630575.htm>

Que tem 107m² de área útil



Foto 07 - Vista sala de estar R1



Foto 08 - Vista sala de estar R1



Foto 09 - Vista cozinha R1



Foto 10 - Piscina R1

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua Américo Vespecci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03138-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 066 614
e-mail: gustavosamos@bma3.com

AK
B

Imóvel Referencial II - R2

Anunciado na Imobiliária LOPES
Contato: Rosely
Venda por R\$ 320.000,00
Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-2-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-terracem-venda-RS320000-74m2-ref-527-IM75417>

Fone: 5033-9190
Que tem 74m² de área útil



Foto 11 - Vista frontal R2



Foto 12 - Vista área de lazer R2



Foto 13 - Vista interna R2



Foto 14 - Vista cozinha R2



Foto 15 - Sala de estar R2



Foto 16 - Piscina R2

5

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua Américo Vespúcci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 856 614
e-mail: gustavosamos@gmail.com

Imóvel Referencial III - R3

219
V

Financiado na Imobiliária Lopes
Telefone: 2148-2400
Venda por R\$ 690.000,00
Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-3-dormitorios-morumbi-sao-paulo-com-estacionamento-venda-RS690000-150m2-ref-345-IM121721>

Contato: Lenira
Que tem 150m² de área útil



Foto 17 - Vista fachada R3



Foto 18 - Vista acesso Hall Social R3



Foto 19 - Vista sala de estar R3



Foto 20 - Vista cozinha R3



Foto 21 - Piscina R3

6

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as pontuações desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado *Imóvel Paradigma* (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide Anexo I - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2210	2200 pontos = 100%	100,45
R ₁	2230		101,36
R ₂	2210		100,45
R ₃	2240		101,81

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Representativa % :

$$R^1 101,36 + R^2 100,45 + R^3 101,81 \div 3 = \boxed{101,20 \% \text{ Repres. Média}}$$

R\$/m² da área útil do apto:

$$R^1 4.579,44 + R^2 4.324,33 + R^3 4.600,00 \div 3 = \boxed{R\$ 4.501,25 \text{ médio/m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$(R\$ \text{ médio/m}^2) 4.501,25 \div (\% \text{ Respres. Média}) 101,20 \% = \boxed{R\$4.447,87 (=100\%)}$$

Se o IA corresponde a 100,45 % quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a $\boxed{R\$ 4.447,87}$, então, o valor do metro quadrado do *Imóvel*

Avaliando (IA) é equivalente a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) R\$ 4.447,87 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 100,45 \% = R\$ 4.467,89 / \text{m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o IA possui, que é de 58m², dá-nos seu valor global aproximado de R\$ 259.137,66 (Duzentos e cinquenta e nove mil, cento e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos).

921
 V

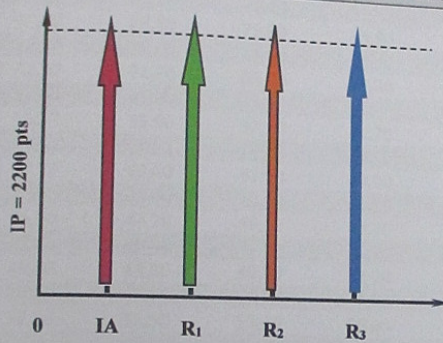
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	550,00	259.137,66	0,21
R ₁	800,00	490.000,00	0,16
R ₂	720,00	320.000,00	0,22
R ₃	1.200,00	690.000,00	0,17

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE	
IP	= 100%
IA	= 100,45%
R ₁	= 101,36%
R ₂	= 100,45%
R ₃	= 101,81%

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 272.094,54

R\$ 259.137,66

Variável de - 5% = R\$ 246.180,78

São Paulo 15 de Abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez
 CRECI 80.861

Gustavo Samos Sanchez

1972

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.-

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil A = Novo B = Entre Novo e Regular C = Regular D = Entre Regular e Reparos Simples	E = Reparos Simples F = Entre Reparos Simples e Importantes G = Reparos Importantes H = Reformas de Grande Porte
---	---

23

ANEXO IV

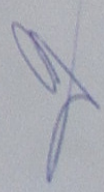
Croqui de localização dos Imóveis referenciais e Avaliando



[Handwritten signature]

029
0

LAUDO DE
AVALIAÇÃO UNIDADE
64



Juíza de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 64 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

- 1 - AVALIAÇÃO**
1.1 - Avaliada em quadra
1.2 - Avaliada em quadra c/ 2 frentes
1.3 - Avaliada em esquina
1.4 - Avaliada em 2 esquinas
- 2 - MATÉRIA DO TERRENO**
2.1 - Área
2.2 - Alargamento
2.3 - Arrebitado
2.4 - Surtido a enchentes
- 3 - OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA**
3.1 - Inclinação para o fundo
3.2 - Até 0,50m
3.3 - Superior a 0,50m
3.4 - Superior a 1,50m
3.5 - Plano
3.6 - Nível do logradouro
3.7 - Abaixo até 0,50m
3.8 - De 0,50 a 1,00m
3.9 - Superior a 1,00m
3.10 - Acima do Logradouro
3.11 - Entre 0,50 a 1,00m
3.12 - Entre 1,00 a 1,50m
3.13 - Superior a 1,50m
- 4 - REDE DE ÁGUA**
4.1 - Há rede em frente
4.2 - Há rede dentro de 100m
4.3 - Há rede entre 100 a 300m
4.4 - Há poço / cisterna
4.5 - Não há rede / poço
- 5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
5.1 - Há rede com luz
5.2 - Há rede sem luz
5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
5.4 - Não há rede próxima
- 6 - PAVIMENTAÇÃO**
6.1 - Asfalto
6.2 - Paralelepípedo / Bloqueado
6.3 - Cascalho
6.4 - Terra
- 7 - REDE DE ESGOTO**
7.1 - Há em frente
7.2 - Há nos próximos 100m
7.3 - Há superior a 100m
7.4 - Não há
- 8 - CALÇADA / PASSEIO**
8.1 - Existe em boas condições
8.2 - Existe em más condições
8.3 - Não existe
- 9 - REDE TELEFÔNICA FIXA**
9.1 - Existe disponível
9.2 - Existe não disponível
9.3 - Não existe
- 10 - TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO**
10.1 - Existe em frente
10.2 - Disponível dentro de 100m
10.3 - Disponível dentro de 400m
10.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem
- 11 - ESCADA / ELEVADORES**
11.1 - Somente Escadas
11.2 - Único Elevador
11.3 - Social e Serviço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
				080
				070

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	110
				100
				090

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				060

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

IA	R1	R2	R3	IP
				070
				090
X	X	X		100*

- 11.4 - Três Elevadores
11.5 - Quatro Elevadores ou +

- 12 - GARAGEM**
12.1 - Não Tem
12.2 - 1 Vaga
12.3 - 2 Vagas
12.4 - 3 ou mais vagas
12.5 - 3 ou mais e para visitantes

- 13 - AR-CONDICIONADO**
13.1 - Não Tem
13.2 - Existe Instal. Individual
13.3 - Existe Central

- 14 - NÍVEL DE SEGURANÇA**
14.1 - Portaria
14.2 - Portaria com câmeras
14.3 - Portaria/Câmeras/Catracas
14.4 - Sistemas Sofisticados

- 15 - ARQUITETURA**
15.1 - Sem Nenhum Apelo
15.2 - Normal / Usual
15.3 - Projeto Diferenciado
15.4 - Espetacular

- 16 - PAISAGISMO**
16.1 - Não Possui
16.2 - Possui
16.3 - Possui / Bem cuidado
16.4 - Possui Jardim / Bosque

- 17 - Playground/Lazer/Heliponto**
17.1 - Não Possui
17.2 - Lazer Modesto
17.3 - Lazer Completo
17.4 - Lazer acima completo
17.5 - Lazer Completo/Heliponto

- 18 - ÁREA VERDE EXISTENTE**
18.1 - Não Possui
18.2 - Possui até 10% do terreno
18.3 - Possui até 20% do terreno
18.4 - Possui até 30% do terreno
18.5 - Mais de 30% e c/ bosques

- 19 - Fração do Terreno / Escrit.**
19.1 - Até 1%
19.2 - Até 2%
19.3 - Até 3%
19.4 - Superior a 3%

- 20 - GERADOR PRÓPRIO**
20.1 - Não Possui
20.2 - Possui

- 21 - GÁS**
21.1 - Gasoduto
21.2 - G.L.P.

- 22 - ESTADO de CONSERVAÇÃO (TORRE)**
22.1 - Novo
22.2 - Bom
22.3 - Regular
22.4 - Ruim

			X	110
				120

X				080
	X	X		100*
			X	120
				130
				140

X	X	X	X	090
				100*
				110

X	X	X	X	090
				100*
				115
				125

X	X	X	X	090
				100*
				120
				130

				080
				090
X	X	X	X	100*
				120
				130

				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

				090
X	X	X	X	100*

X	X	X	X	110
				100*

				120
X	X	X	X	110
				100*
				080

Continua no Anexo I/B

23
V

2

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%
	IA	R ₁	R ₂	R ₃	
1 - Nobre					
2 - Comercial	X	X	X	X	
3 - Classe Média					
4 - Pobre					
5 - Ruim					
					IA 2210
					R ₁ 2230
					R ₂ 2210
					R ₃ 2240

VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO
 (Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m ²	FONTES	
Baixo	R\$		Revista Construção / PINI
Médio	R\$		Jornal "O Estado de São Paulo" (anúncios)
Alto	R\$ 4.600,00	X	Negócios Ofertados
	R\$		Negócios Realizados

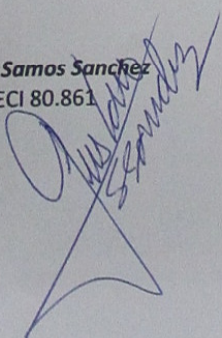
25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE Conservação e uso (unidade)	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²		Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	
IA			53,60	B-18			18 ANOS
R ₁			107	B-34	R\$ 490.000,00	R\$ 4.579,44	34 ANOS
R ₂			74	B-25	R\$ 320.000,00	R\$ 4.324,33	25 ANOS
R ₃			150	B-34	R\$ 690.000,00	R\$ 4.600,00	33 ANOS

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no Anexo II, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no Anexo II.

São Paulo 15 de abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez
 CRECI 80.861



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 88.861
Rua Américo Vespiacci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03138-810 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 614
e-mail: gustavosamos@gmail.com

ANEXO I/A
Unidade Coletiva

Imóveis em Avaliação	Endereço
Imóvel Referencial I	Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 64 - Vila Andrade
Imóvel Referencial II	Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Imóvel Referencial III	Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
	Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Conteúdo Sugestivo:

- a) Trata-se de avaliação para fins judiciais;
- b) Não foi solicitado ao perito, análise documental do imóvel avaliando;
- c) Não havia a necessidade de adentrar no imóvel avaliando, o síndico do Empreendimento informou que o apartamento permanece original, ou seja, como foi entregue pela Construtora.
- d) Não foram apresentados quesitos para serem respondidos;
- e) ANEXO III - Tabela de Ross-Heidecke
- f) ANEXO IV - Croqui de localização dos imóveis referenciais e Imóvel Avaliando;



Foto 01 - Vista frontal do Empreendimento



Foto 02 - Vista entrada imóvel avaliando



Foto 03 - Vaga imóvel avaliando



Foto 04 - Lazer imóvel avaliando



Foto 05 - Lazer imóvel avaliando



Foto 06 - Salão de festas

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 88.861
Rua Américo Vespucci, nº 328 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 814
e-mail: gustavosamos@gmail.com

978
↓

METODOLOGIA

Quando não for possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I**, adotaremos neste trabalho o **METODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R₁

Publicado na Imobiliária LOPES
à venda por R\$ 490.000,00

Link: <http://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-abdo-ambuba/vila-ambuba/sp/4630575.htm>

Que tem 107m² de área útil



Foto 07 - Vista sala de estar R1



Foto 08 - Vista sala de estar R1



Foto 09 - Vista cozinha R1



Foto 10 - Piscina R1

4

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 88.861
Rua Américo Vespucci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 068 614
e-mail: gamsamos@gmail.com

Imóvel Referencial II - R2

Indicado na Imobiliária LOPES

Apartamento: Rosely
Venda por R\$ 320.000,00

Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-2-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-valor-em-venda-RS320000-74m2-ref-527-IM75417>

Fone: 5033-9190

Que tem 74m² de área útil

Que tem 74m² de área útil



Foto 11 - Vista frontal R2



Foto 12 - Vista área de lazer R2



Foto 13 - Vista interna R2



Foto 14 - Vista cozinha R2

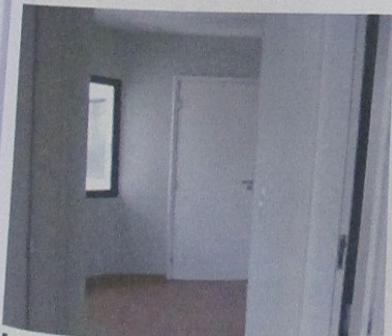


Foto 15 - Sala de estar R2



Foto 16 - Piscina R2

atg

5

GUSTAVO SAMOS SANCHEZ
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861
Rua Américo Vespucci, nº 325 - Vila Prudente
CEP 03136-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 066 614
e-mail: gustavosamos@gmail.com

Imóvel Referencial III - R3

030
V

comerciado na Imobiliária Lopes
Telefone: 2148-2400

Venda por R\$ 690.000,00

Site: [http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-3-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-imagem-venda-R\\$690000-150m2-ref-345-IM121721](http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-3-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-imagem-venda-R$690000-150m2-ref-345-IM121721)

Contato: Lenira
Que tem 150m² de área útil



Foto 17 - Vista fachada R3



Foto 18 - Vista acesso Hall Social R3



Foto 19 - Vista sala de estar R3



Foto 20 - Vista cozinha R3



Foto 21 - Piscina R3

2
6

031
 ↓

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, optaremos por encontrar as **REPRESENTATIVIDADES** desses dados entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado **Imóvel Paradigma** (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide **Anexo I** - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2210	2200 pontos = 100%	100,45
R ₁	2230		101,36
R ₂	2210		100,45
R ₃	2240		101,81

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

representativa % :

$$R^1 101,36 + R^2 100,45 + R^3 101,81 \div 3 = \boxed{101,20 \% \text{ Repres. Média}}$$

R\$/m² da área útil do apto:

$$R^1 4.579,44 + R^2 4.324,33 + R^3 4.600,00 \div 3 = \boxed{R\$ 4.501,25 \text{ médio/m}^2}$$

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$\boxed{R\$ \text{ médio/m}^2} 4.501,25 \div (\% \text{ Respres. Média}) 101,20 \% = \boxed{R\$4.447,87 (=100\%)}$$

Se o IA corresponde a 100,45 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 4.447,87**, então, o valor do metro quadrado do Imóvel

Avaliando (IA) é equivalente a:

$$\boxed{(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) R\$ 4.447,87} \times (\% \text{ Repres. do IA}) 100,45 \% = R\$ 4.467,89 / \text{m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o IA possui, que é de 53,60m², dá-nos seu valor global aproximado de **R\$ 238.405,83** (Duzentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta e três centavos).

7

952

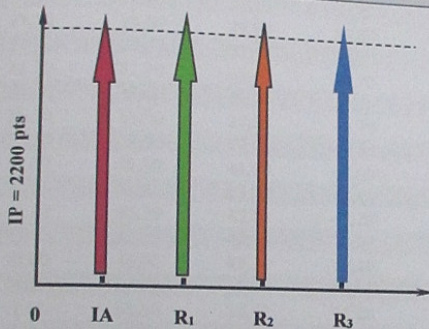
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	550,00	238.405,83	0,23
R ₁	800,00	490.000,00	0,16
R ₂	720,00	320.000,00	0,22
R ₃	1.200,00	690.000,00	0,17

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE	
IP	= 100%
IA	= 100,45%
R ₁	= 101,36%
R ₂	= 100,45%
R ₃	= 101,81%

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 250.326,12

R\$ 238.405,83

Variável de - 5% = R\$ 226.485,54

São Paulo 15 de Abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez
 CRECI 80.861

PROCESSO Nº
PROPOSTADO

0005191-18.2003.8.26.0100
Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital

ANEXO III

93
B

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51					
4	2,08	2,11	4,55	9,03				
6	3,18	3,21	5,62	10,00	19,10			
8	4,32	4,35	6,73	11,00	19,80	33,90		
10	5,5	5,53	7,88	12,10	20,70	34,60	53,10	75,40
12	6,72	6,75	9,07	13,20	21,60	35,30	53,60	75,70
14	7,98	8,01	10,30	14,30	22,60	36,10	54,10	76,00
16	9,28	9,31	11,60	15,40	23,60	36,90	54,60	76,30
18	10,60	10,60	12,90	16,60	24,60	37,70	55,20	76,60
20	12,00	12,00	14,20	17,80	25,70	38,50	55,80	76,90
22	13,40	13,40	15,80	19,10	26,80	39,40	56,40	77,20
24	14,90	14,90	17,00	20,40	27,90	40,30	57,00	77,80
26	16,40	16,40	18,60	21,80	29,10	42,20	57,60	78,20
28	17,90	17,90	20,00	23,10	30,30	42,60	58,30	78,50
30	19,50	19,50	21,50	24,60	31,50	43,10	59,00	78,90
32	21,10	21,10	23,10	26,00	32,80	44,10	59,60	79,00
34	22,80	22,80	24,70	27,50	34,10	45,20	60,40	79,30
36	24,50	24,50	26,40	29,00	35,40	46,20	61,10	79,60
38	26,20	26,20	28,10	30,50	36,80	47,30	61,80	80,00
40	28,80	28,80	29,90	32,20	38,10	48,40	62,60	80,40
42	29,90	29,80	31,60	33,80	39,60	49,50	63,40	80,80
44	31,70	31,70	33,40	35,50	41,00	50,70	64,20	81,30
46	33,60	33,60	35,20	37,20	42,50	51,90	65,00	81,70
48	35,50	35,50	37,10	38,90	44,00	53,10	65,90	82,10
50	37,50	37,50	39,10	40,70	45,60	54,40	66,70	82,60
52	39,50	39,50	41,90	42,60	47,20	55,60	67,60	83,10
54	41,60	41,60	43,00	44,00	48,80	56,90	68,50	83,50
56	43,70	43,70	45,10	46,30	50,50	58,20	69,40	84,00
58	45,80	45,80	47,20	48,20	52,10	59,60	70,40	84,50
60	48,80	48,80	49,30	50,20	53,90	61,00	71,30	85,00
62	50,20	50,20	51,50	52,20	55,60	62,40	72,30	85,50
64	52,50	52,50	53,70	54,20	57,40	63,80	73,30	86,00
66	54,80	54,80	55,90	56,30	59,20	65,30	74,30	86,60
68	57,10	57,10	58,20	58,40	61,10	66,70	75,30	87,10
70	59,50	59,50	60,50	60,60	62,00	68,00	76,40	87,70
72	62,20	61,90	62,90	62,80	63,80	69,80	77,50	88,20
74	64,40	64,40	65,30	65,00	64,90	71,40	78,60	88,80
76	66,90	66,90	67,70	67,30	66,80	72,90	79,70	89,40
78	69,40	69,40	72,20	69,60	68,80	74,60	80,80	90,90
80	72,00	72,00	72,70	71,90	70,80	76,20	81,90	90,60
82	74,60	74,60	75,30	74,30	72,90	77,60	83,10	91,20
84	77,30	77,30	77,80	76,70	74,90	79,60	84,30	91,80
86	80,00	80,00	80,50	79,10	77,10	81,30	85,50	92,40
88	82,70	82,70	83,20	81,40	79,20	83,00	86,70	93,10
90	85,50	85,50	85,90	84,10	81,40	84,80	88,00	93,70
92	88,30	88,30	88,60	86,70	83,60	86,60	89,20	94,40
94	91,72	91,20	91,40	88,10	85,80	88,50	90,50	95,00
96	94,10	94,10	94,20	89,30	88,50	90,30	91,80	95,70
98	97,00	97,00	97,10	91,90	92,80	92,20	93,10	96,40
100	100,00	100,00	100,00	94,60	95,10	94,50	94,50	97,10
				97,30	97,60	96,00	97,20	98,50
						98,00	98,00	99,80
								100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.:

<p>Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil</p> <p>A = Novo</p> <p>B = Entre Novo e Regular</p> <p>C = Regular</p> <p>D = Entre Regular e Reparos Simples</p>	<p>E = Reparos Simples</p> <p>F = Entre Reparos Simples e Importantes</p> <p>G = Reparos Importantes</p> <p>H = Reformas de Grande Porte</p>
--	--

030

ANEXO IV

Croqui de localização dos Imóveis referenciais e Avaliando



[Handwritten signature]