

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -  
COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100 (189/09)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro e  
**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS  
DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**,  
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 conforme resumo a seguir, para os seguintes imóveis:

**Imóvel A:** Terreno localizado na **Rua Solidônio  
Leite**, Parte do Lote nº 12, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nº 15.773, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel B:** Apartamento de nº 22, Bloco A,  
localizado na **Rua Solidônio Leite**, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila  
Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob  
nº 139.851, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel C: Apartamento de nº 23, Bloco A,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 139.852, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel D: Apartamento de nº 32, Bloco A,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 139.855, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel E: Apartamento de nº 34, Bloco A,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 139.857, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel F: Apartamento de nº 61, Bloco A,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 139.866, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel G: Apartamento de nº 63, Bloco A,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 139.868, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel H: Apartamento de nº 103, Bloco A, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 139.884, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel I: Apartamento de nº 114, Bloco A, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 139.889, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel J: Apartamento de nº 22, Bloco C, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 140.675, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel K: Apartamento de nº 43, Bloco C, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 140.684, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel L: Apartamento de nº 51, Bloco C, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 140.686, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel M: Apartamento de nº 53, Bloco C,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 140.688, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel N: Apartamento de nº 54, Bloco C,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 140.689, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel O: Apartamento de nº 62, Bloco C,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 140.691, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel P: Apartamento de nº 72, Bloco C,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 140.695, no Sexto CRI de São Paulo.

**Imóvel Q: Apartamento de nº 73, Bloco C,** localizado na **Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,** matriculado sob nº 140.696, no Sexto CRI de São Paulo.



**Imóvel R: Apartamento de nº 14, Bloco D, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 152.624, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel S: Apartamento de nº 43, Bloco D, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

**Imóvel T: Apartamento de nº 84, Bloco D, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 152.652, no Sexto CRI de São Paulo.**

**Imóvel U: Apartamento de nº 122, Bloco D, localizado na Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 152.666, no Sexto CRI de São Paulo.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de Setembro de 2.015.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 2613551488**

**RESUMO**

**VALOR DO TERRENO - IMÓVEL A:**

**R\$ 7.558.000,00**  
**(Sete milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Solidônio Leite, Parte do Lote nº 12, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 15.773, no Sexto CRI de São Paulo.**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 22, BLOCO A - IMÓVEL B:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 23, BLOCO A - IMÓVEL C:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 32, BLOCO A - IMÓVEL D:**

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 34, BLOCO A - IMÓVEL E:**

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 61, BLOCO A - IMÓVEL F:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 63, BLOCO A - IMÓVEL G:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 103, BLOCO A - IMÓVEL H:**

**R\$ 245.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 114, BLOCO A - IMÓVEL I:**

**R\$ 249.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e nove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 22, BLOCO C - IMÓVEL J:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 43, BLOCO C - IMÓVEL K:**

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 51, BLOCO C - IMÓVEL L:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 53, BLOCO C - IMÓVEL M:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 54, BLOCO C - IMÓVEL N:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 62, BLOCO C - IMÓVEL O:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 72, BLOCO C - IMÓVEL P:**

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 73, BLOCO C - IMÓVEL Q:**

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 14, BLOCO D - IMÓVEL R:**

**R\$ 189.000,00**  
**(Cento e oitenta e nove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 43, BLOCO D - IMÓVEL S:**

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 84, BLOCO D - IMÓVEL T:**

**R\$ 238.000,00**  
**(Duzentos e trinta e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 122, BLOCO D - IMÓVEL U:**

**R\$ 253.000,00**  
**(Duzentos e cinquenta e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**



**Rua Solidônio Leite, nº 2694, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**



## **I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos, referentes aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, em curso na **1a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100 (189/09):**

**Terreno da Rua Solidônio Leite, Parte do Lote nº 12, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e Apartamentos localizados na Rua Solidônio Leite, nº 2694, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

Como objeto do presente trabalho, cabe a este perito identificar os impasses e apresentar uma solução para o Condomínio Beverly Hills.

Por volta de 1.992, foi planejado um Condomínio de características residenciais a ser construído sobre o imóvel descrito na matrícula nº 15.773 do 6º CRI de São Paulo. O projeto contava com 6 (seis) torres, sendo cada uma com 13 pavimentos, totalizando 48 unidades por torre. O projeto foi devidamente aprovado pela Prefeitura e averbado na matrícula na mesma época.

Em 1995 foi feita outra averbação informando mudança de projeto, agora o Condomínio Beverly Hills teria 7 (sete) torres, sendo a torre A, B e C com 13 Pavimentos, cada uma com 52 unidades e as torres D, E, F e G com 14 pavimentos e totalizando 56 unidades cada, mais as áreas comum que englobam: duas piscinas, quadra poliesportiva, garagem e as áreas de circulação.



Localização das torres no projeto.



Realidade.

Mas devido a problemas internos, foram finalizadas apenas 3 (três) torres, como pode ser visto abaixo:



Com base nas informações presentes na matrícula do imóvel, temos:

- Av. 9 e R. 10, o bloco A foi concluído em 1999.
- Av. 11 e Av. 12, o bloco C foi concluído em 1999.
- Av. 14, as vagas estão no térreo já que o subsolo ficaria abaixo dos blocos E, D, F e G que ainda estão em construção.
- Av. 16 Av. 17, o bloco D foi concluído em 2002.

Uma das alternativas sugeridas seria dar continuidade no projeto do Condomínio Beverly Hills aprovada em 1995. Alternativa essa já descartada, tendo em vista que no Código de Obras e Edificações (COE) - Lei nº 11.228/92 afirma a citação a seguir:

## **1.6-ALVARÁ DE APROVAÇÃO**

**1.6.4-O** Alvará de Aprovação prescreverá em 1 (um) ano a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de prorrogação.

**1.6.4.1-**Quando se tratar de edificação constituída por um conjunto de mais de 1 (um) bloco isolado ou cujo sistema estrutural permita esta caracterização, o prazo do Alvará de Aprovação será dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

**1.6.4.2-**A revalidação do Alvará de Aprovação não será necessária quando houver Alvará de Execução em vigor.

Ver RESOLUCAO CEUSO 095-99

**1.6.4.3-**O prazo do Alvará de Aprovação ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a) existência de pendência judicial;
- b) calamidade pública;
- c) declaração de utilidade pública ou interesse social;
- d) pendência de processo de tombamento.

**1.6.5-**Poderão ser emitidos diversos Alvarás de Aprovação de projeto para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de Alvará de Execução.

**1.7.8-**O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por iguais períodos.

**1.7.9-**Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido, se não for devidamente comunicada a conclusão do sistema estrutural de fundação.

**1.7.9.1-**Concluído o sistema estrutural de fundação, o Alvará de Execução prescreverá em 1 (um) ano se não forem devidamente protocolados comunicados que comprovem o andamento das obras.

**1.7.9.2-**Concluída a superestrutura da edificação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**1.7.9.3-**Poderá ser revogado, atendendo a relevante interesse público, o Alvará de Execução de edificação cuja obra permanecer paralisada por um período superior a 5 (cinco) anos. (Grifos nossos)

Desta forma, a obra pode ser revogada, apenas se estiver paralisada por mais de 5 (cinco) anos. Como na obra do Condomínio Beverly Hills esse prazo já foi vencido, e não existe documentação que comprove qualquer andamento da obra ao longo dos últimos anos, este projeto já não pode mais ser executado.

Neste caso, resta apenas o desmembramento da parte sem utilidade no momento e vende-la para os fins necessários.

## **IMÓVEL A: Terreno**

**Rua Solidônio Leite, Lote nº 12, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 15.773 (Em área maior), no Sexto CRI de São Paulo.**

## II - EMBASAMENTO TEÓRICO

Desmembrar um terreno implica no direito que a Prefeitura transmite ao Proprietário para que ele tenha a liberdade de dividir seu lote, conforme legislação vigente.

*Segundo a Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências:*

*Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.*

*(...)*

*§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.*

*(...)*

*Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.*

*Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:*

*I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;*

*II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;*

*III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;*

*IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;*

*V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.*

#### *CAPÍTULO IV*

##### ***Do Projeto de Desmembramento***

*Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:*

*I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;*

*II - a indicação do tipo de uso predominante no local;*

*III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.*

*Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.*

*Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.*

A Prefeitura estabelece medidas mínimas para cada lote conforme lei de zoneamento vigente. Para o caso em tela, a legislação que restringe é a Parte II - Dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Zoneamento da Cidade de São Paulo, Livro XXIX - PRE - SP - Vila Prudente/Sapopemba, tabela apresentada a seguir:



Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Prudente/Sapopemba -VP  
 Quadro 04 Anexo a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
**CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE**

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GARANTIA DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1 ZER - 10) e ZER - 102 Jardim Avelino	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
ZONA PREDOMINANTE INDUSTRIAL	ZPI ZPI (6) a (65)	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2 Áreas sob avaliação as especificações	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3b ZM3001/02/03/04	0,20	2,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125	5,00	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCP - a ZCP-a-020304050607 e (73)	1,00	2,00	2,00								
	ZCP - a ZCP-a-0107090910111214 e 15	1,00	2,50	2,50								
	ZCP - b ZCP-b05 e ZCP-b10	0,20	2,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZCP - b ZCP-b01020304060708 e 09		2,00	3,00								
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM ZEPAM 1 - Men da Sab	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,80	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo			
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEFPEC ZEFPEC - 1											

**NOTAS:**

- a) ver artigo 102 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo do frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZPIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 185 da Parte III desta Lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviço de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
- f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

*Art. 186. As edificações, instalações ou equipamentos, a partir de 6 m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3 m (três metros):*

$$R = (H - 6) \div 10$$

*onde:*

*R = recuos laterais e de fundos;*

*H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.*

### III - CONSIDERAÇÕES

Com o intuito de desmembrar o imóvel, dividindo-o em dois. Desta forma terão duas matrículas separadas para o imóvel hoje inscrito sob o nº 15.773 do 6º CRI de São Paulo, para isso consideraremos a viabilidade conforme leis vigentes para que seja aprovada divisão conforme os seguintes pontos de ambos os terrenos:

- Recuos laterais
- Frente
- Lote mínimo

Segundo Lei nº 13.885/04 o recuo mínimo para edificações com altura superior a 6,00 m, segue a seguinte fórmula:

$$R = (H - 6) \div 10$$

onde:

R = recuos laterais e de fundos;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.

Substituindo, temos para o bloco A e C de 13 andares:

$$R = (H - 6) \div 10$$

$$R = 3,30 \text{ m}$$

Substituindo, temos para o bloco D de 14 andares:

$$R = (H - 6) \div 10$$

$$R = 3,60 \text{ m}$$



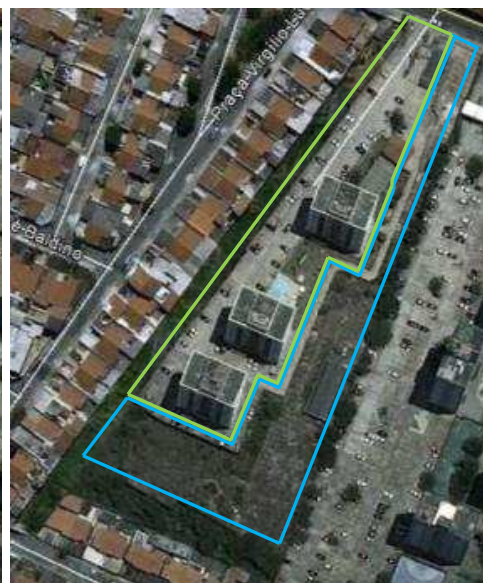
■ Projeção da construção no terreno e limite mínimo do recuo.

■ Divisão do terreno.

Sendo dividido da seguinte forma:



Objeto da matrícula nº 15.773 do 6º CRI de São Paulo



Divisão sugerida

■ Terreno do Condomínio Beverly Hills.  
 ■ Terreno a ser separado.

Assim, os terrenos possuem as seguintes dimensões:

	Matrícula nº 15.773	Terreno do Cond. Beverly Hills	Terreno a ser separado
Frente	28,10 m <sup>2</sup>	18,10 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>
Área Total	11.966,00 m <sup>2</sup>	6.531,00	5.435,00 m <sup>2</sup>

Segundo a *Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências*, não há fatores que impeçam o imóvel de ser desmembrado.

A respeito da *Lei nº 13.885/04* está tudo dentro dos padrões.

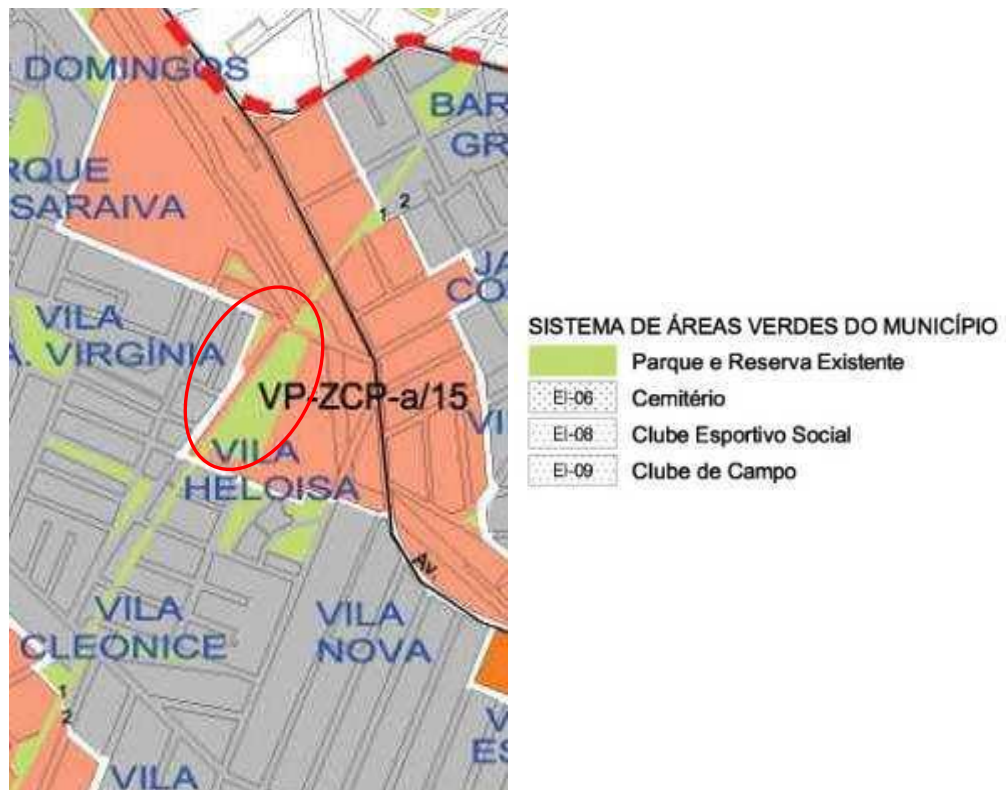
Para que seja realizada esta divisão, alguns pontos precisam ser levados em conta, como a presença do medidor de gás que está no terreno a ser dividido e precisa ser transferido para o Terreno do Condomínio Beverly Hills.



■ Divisão necessária  
■ Divisão atual.

Outra mudança necessária dá-se à alteração da divisa para 10,00 m de frente, assim, o muro de divisa dos imóveis precisará ser movido, conforme imagem. Essa mudança não interfere na área construída, apenas em pequena parte do Jardim que envolve o Bloco A, como indica a seta.

Ainda sobre a Lei nº 13.885/04 - Projeto de Lei nº 139/04 que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, temos o seguinte zoneamento:



A partir do Mapa que determina o zoneamento do imóvel, fornecida pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, o imóvel encontra-se em área de Parques e Reserva Existente, mas como já tivemos um projeto aprovado pela própria Prefeitura para ocupação do terreno em questão, o zoneamento a ser considerado será o da região que o circunda, VP - ZCP-a/15.



## IV - VISTORIA

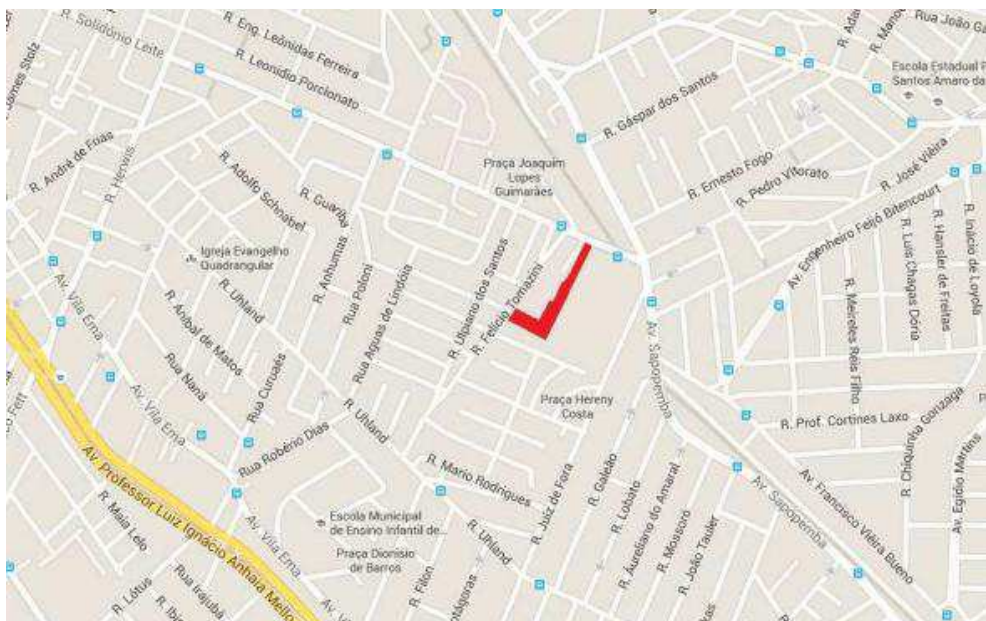
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Tiago, síndico do condomínio onde se localiza os imóveis, objetos da presente ação.

### 4.1 - LOCAL

#### 4.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Solidônio Leite**, **Lote nº 12**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Juiz de Fora**, **Praça Hereny da Costa**, **Rua R Miss Mendis** e **Rua Felício Tomazini**.

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:





#### **4.1.2 - 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:

**ZONA:** VP ZCP-a/15

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 117.387.0062-2 (Inativa)



#### 4.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

#### **4.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Vila Ema e Sapopemba e Rua Solidônio Leite.

#### **4.1.5 - ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, sendo de zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, "VP-ZCP-a/15".

## **4.2 - DO IMÓVEL**

### **4.2.1 - TERRENO**

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

"Um terreno à Rua Solidônio Leite, antiga Avenida Thomas Saraiva, antes Rua Shiller, na Chácara Saraiva, parte do lote 12, Vila Ema, Vila Prudente, 26º Subdistrito, com a seguinte descrição: começa no ponto de intersecção da Rua Solidônio Leite com a linha de transmissão da São Paulo Light S/A serviços de eletricidade, segue pela Rua Solidônio Leite em direção à adutora do Rio Claro em linha reta, na distancia de 28,10 m, desse ponto vira a direita e segue em reta na distancia de 211,80 m, dividindo aí com o terreno de Felipe Moblize, daí vira a direita e segue 84,70 m, dividindo aí com o restante do lote nº 12, vira a direita e segue 216,50 m, paralelos a linha de transmissão da Light até encontrar o ponto de inicio."

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 15.773 (Em área maior).

### **4.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão e uma guarita com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 194,00 m<sup>2</sup>. As benfeitorias presentes no imóvel avaliando foram desconsideradas da avaliação por não possuir valor de mercado devido ao estado de conservação atual.

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

## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

### FOTO 03



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



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## FOTO 04



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



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**



## FOTO 05



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



VISTA INTERNA DO PORTÃO DE ENTRADA DO IMÓVEL.



## FOTO 06



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



**VISTA DO IMÓVEL.**

## FOTO 07



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



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**

## FOTO 08



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



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 09



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



VISTA DO GALPÃO.



## FOTO 10



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



VISTA DO GALPÃO.

## FOTO 11



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



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 12



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



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 13



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



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



## FOTO 14



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



**VISTA DO IMÓVEL E DO CONDOMÍNIO VIZINHO.**

## FOTO 15



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



VISTA DO MURO DE DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

## V - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 5.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade										Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>z</sub>	C <sub>a</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>	Frente de Referência F <sub>r</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	30	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	40	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	60	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
	4ª Zona Incorporações Padrões Populares	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	-		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrões Médio	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	-		1500	800 - 2.500 (1)*				
	6ª Zona Incorporações Padrões Alto	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	-		2500	1.200- 4.000 (1)*				

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Área de Intervalo característico de áreas, (m <sup>2</sup> )		
	Frente de Referência	Prof. Mínima					Prof. Máxima	"f"			"p"	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300		
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (P_{\min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = 1/[(P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)]. (P_{\max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$$

$$CP = 1/[(P_{\max}/3 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3 \cdot P_{\max})]. (P_{\max}/3 \cdot P_{\max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{\max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

<b>Zona</b>	<b>Valorização</b>	<b>Fator</b>
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95



g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

## VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 6.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 1.489,25/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.489,25/m<sup>2</sup> (hum mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SETOR : 102 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 726,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pinó da Luz NÚMERO : s/nº  
 COMP. : Ao lado do nº 572 - Ref. BAIRRO : Vila Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.408,00 TESTADA - (ct) m: 24,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## SEM CONSTRUÇÃO

## 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 DO IMÓVEL (R\$) : 2.160.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Especial Imóveis  
 CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (11)-26726672  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
0,07	0,00	1.206,96
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
-0,13	0,00	1.130,39
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
0,00	0,00	0,9367
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
0,00	0,00	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
0,00	0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
0,00	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		
0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SETOR : 117 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 604,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Via Ema NÚMERO : 5801  
 COMP. : Ref: TE0035 BAIRRO : Vila Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.440,00 TESTADA - (ct) m: 48,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## SEM CONSTRUÇÃO

## 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.650.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Bom Sucesso  
 CONTATO : Sr. Thiago TELEFONE : (11)-36712727  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SETOR : 117 QUADRA : 241 ÍNDICE DO LOCAL : 630,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Heróis NÚMERO : 246  
 COMP. : Ref: 6246 BAIRRO : Vila Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.044,00 TESTADA : (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,80  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : NÃO  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (RS): 1.223,26  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 211.332,35 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## 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 DO IMÓVEL (RS) : 1.500.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Di Castro Imóveis  
 CONTATO : Sra. Sabrina TELEFONE : (11)-41220066  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SETOR : 117 QUADRA : 310 ÍNDICE DO LOCAL : 722,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Nanó NÚMERO : s/nº  
 COMP. : Ref: TE0051 BAIRRO : Vila Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 648,00 TESTADA : (ct) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : NÃO  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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 DO IMÓVEL (R\$) : 970.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Bom Sucesso  
 CONTATO : Sr. Thiago TELEFONE : (11)-28712727  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1,347,22
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,323,38
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 0,9823
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SETOR : 117 QUADRA : 256 ÍNDICE DO LOCAL : 719,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lessing NÚMERO : 331  
 COMP. : Ref: M1334 BAIRRO : Vila Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.200,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 129,51 M²  
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: 6 - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,636 CUSTO BASE (RS): 1.223,26  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 122.962,68 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## 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 DO IMÓVEL (RS): 2.550.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Castan Imóveis  
 CONTATO: Sra. Priscila TELEFONE: (11)-28940655  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1.810,05
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.883,68
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1,0407
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema

DATA: 13/08/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 117

Quadra: 387

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

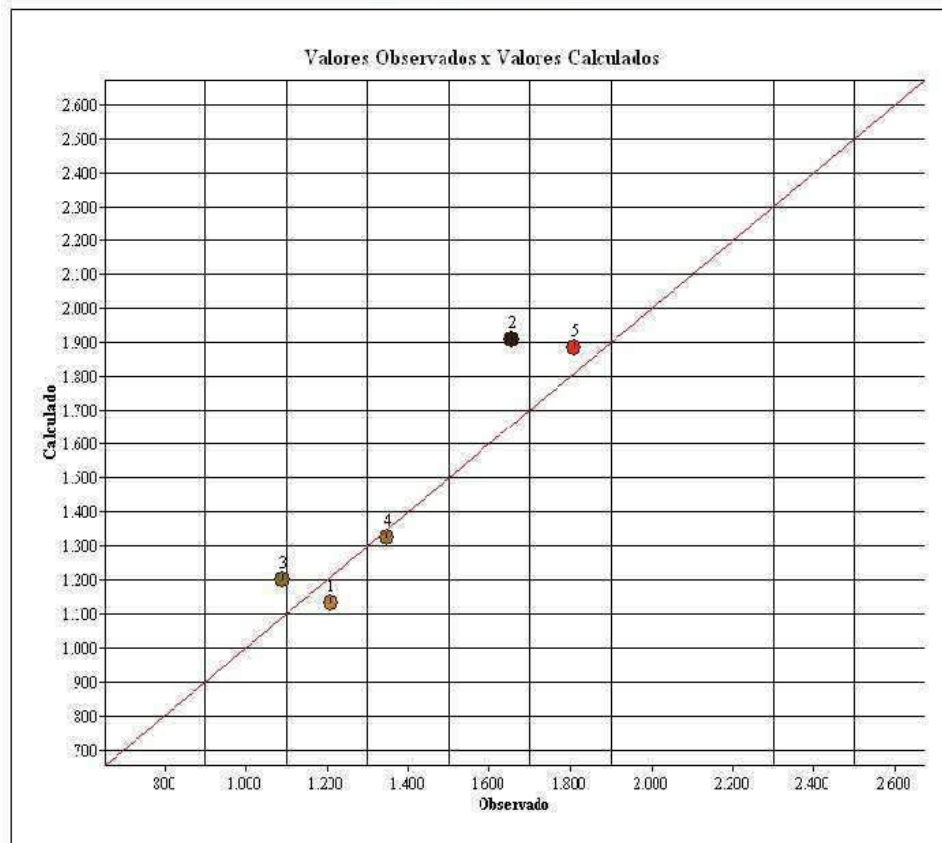
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Pinto da Luz ,s/nº	1.208,96	1.132,39	0,9367	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Vila Ema ,5801	1.656,25	1.908,01	1,1520	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Herwis ,246	1.090,68	1.198,79	1,0991	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Nanã ,s/nº	1.347,22	1.323,38	0,9823	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Lessing ,331	1.810,03	1.883,68	1,0407	1,0000

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.208,96	1.132,39
2	1.656,25	1.908,01
3	1.090,68	1.198,79
4	1.347,22	1.323,38
5	1.810,03	1.883,68

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terenô Local : Rua Solidonio Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP

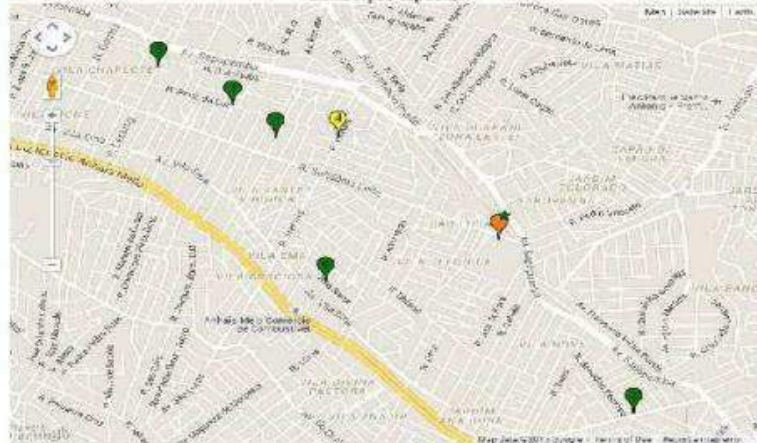
Data : 13/08/2015

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área m² : 5.435,00

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.422,63

Desvio Padrão : 302,57

- 30% : 995,84

+ 30% : 1.849,42

Coefficiente de Variação : 21,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.489,25

Desvio Padrão : 377,55

- 30% : 1.042,47

+ 30% : 1.936,02

Coefficiente de Variação : 25,3500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref a todos as caract. dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.489,25

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.489,25000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 8.094.070,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.230,41

INTERVALO MÁXIMO: 1.748,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.281,80

INTERVALO MÁXIMO: 1.696,70

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 5.435,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.489,25/m<sup>2</sup>;

Fp = 7,10 m;

Pe = 765,49 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 250,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,07090;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1489,25 /m^2 \times 5.435,00 m^2 / \{1 + [(1,07090 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 7.558.207,78$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 7.558.000,00}$$

**(Sete milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais)**

**AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO CONDOMÍNIO  
BEVERLY HILLS**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade  
de São Paulo, Estado de São Paulo.**

## VII - VISTORIA

A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Tiago, síndico do condomínio onde se localizam os imóveis, objetos da presente ação.

### 7.1 - LOCAL

#### 7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão situam-se na **Rua Solidônio Leite**, nº 2.694, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Juiz de Fora**, **Praça Hereny da Costa**, **Rua R. Mis. Mendis** e **Rua Felício Tomazini**.

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:







### 7.1.2 - 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:

**ZONA:** VP - ZCP-a/15

**SETOR:** 166

**QUADRA:** 004

### 7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

#### **7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Sapopemba, Vila Ema e a Rua Solidônio Leite.

#### **7.2 - DO IMÓVEL**

##### **7.2.1 - TERRENO**

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O terreno dos imóveis avaliados está registrado no Décimo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 116.512.

### **7.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial.

#### **- DO CONDOMÍNIO**

O Condomínio possui portaria com comunicação por interfone, portões automáticos, da garagem e de pedestres, área de circulação, jardins, e 3 (três) blocos para apartamento.

#### **- DO EDIFÍCIO "A"**

O Edifício "A" onde estão localizados os apartamentos de nºs 22, 23, 32, 34, 61, 63, 103 e 114 avaliandos, constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantil e adulto, quadra poliesportiva e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 13 (treze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

#### **- DO EDIFÍCIO "C"**

O Edifício "C" onde estão localizados os apartamentos de nºs 22, 43, 51, 53, 54, 62, 72, e 73 avaliandos, constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantil e adulto, quadra poliesportiva e acessos de pedestres. O Edifício é

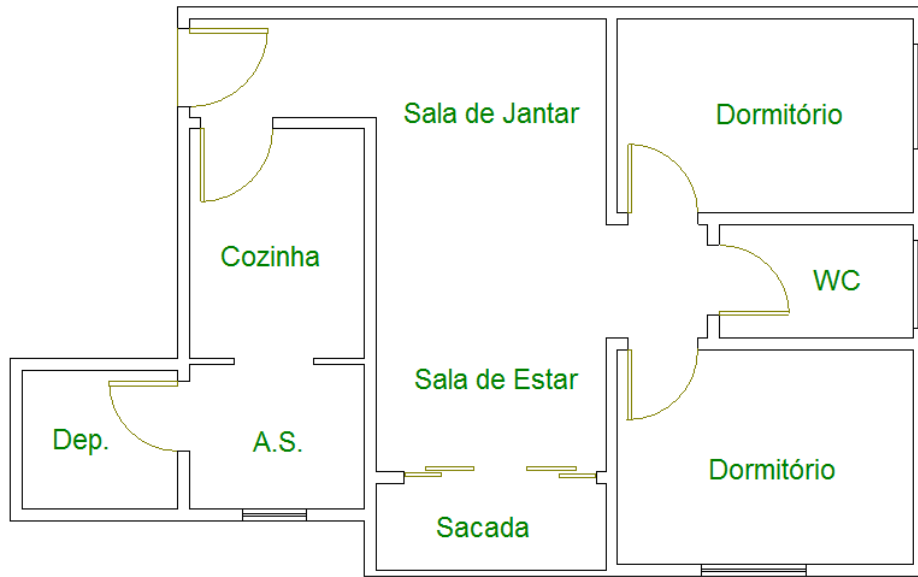
composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 13 (treze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

#### **- DO EDIFÍCIO "D"**

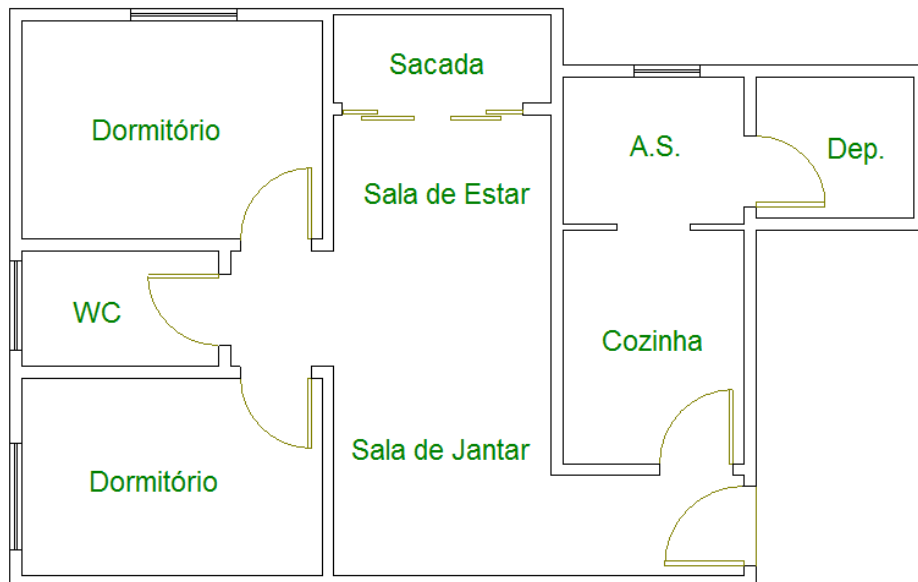
O Edifício "D" onde estão localizados os apartamentos de nºs 14, 43, 84 e 122 avaliados, constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantil e adulto, quadra poliesportiva e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 14 (quatorze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

Na presente avaliação todos os apartamentos que estavam com moradores foram considerados como "necessitando de reparos simples", porém, havia apartamentos que estavam regulares e outros como necessitando de reparos simples. O motivo desta classificação é que a intenção de tais moradores é negociar suas pendências com a massa da construtora, assim, para não beneficiar os que mais negligenciaram e prejudicar os que zelam mais pelo seu patrimônio, foi utilizado o estado em que foi encontrado os apartamentos que não foram habitados até o presente momento e que ainda tem a construtora MJK como proprietária. Além do que, caso esta negociação seja infrutífera, ao desocupar seus imóveis, com certeza acarretarão pequenos danos que serão necessários reparos simples.

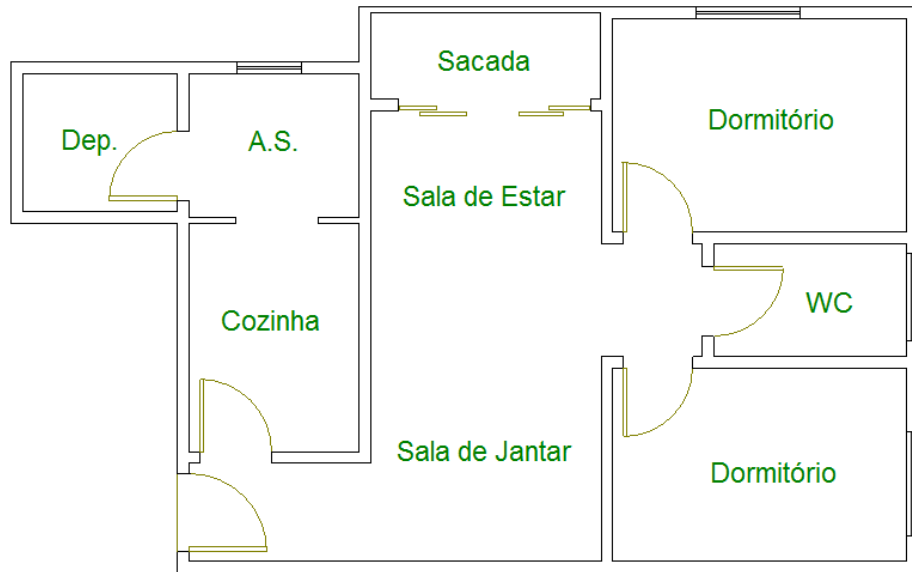
As características construtivas e de acabamentos dos imóveis, objetos da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



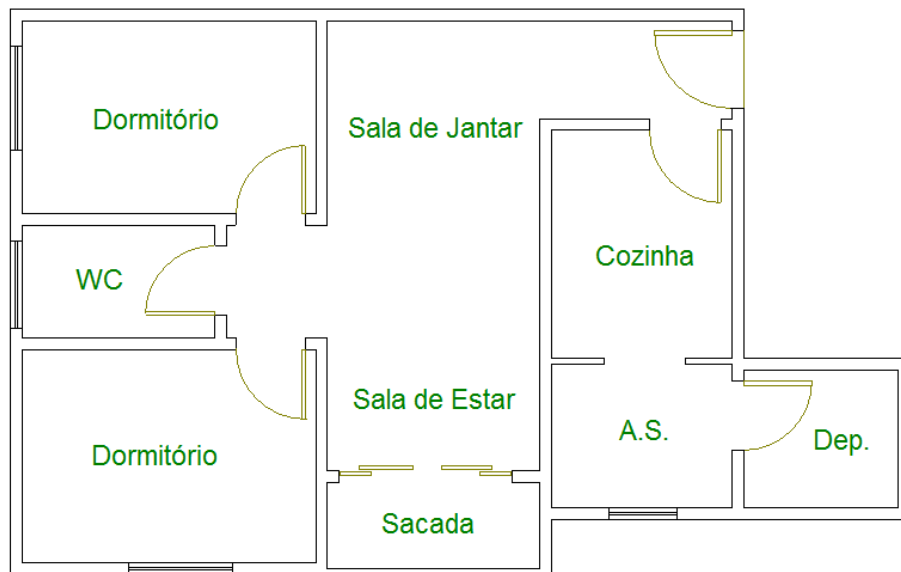
CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "2" E DEPÓSITO.



CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "1" E DEPÓSITO.

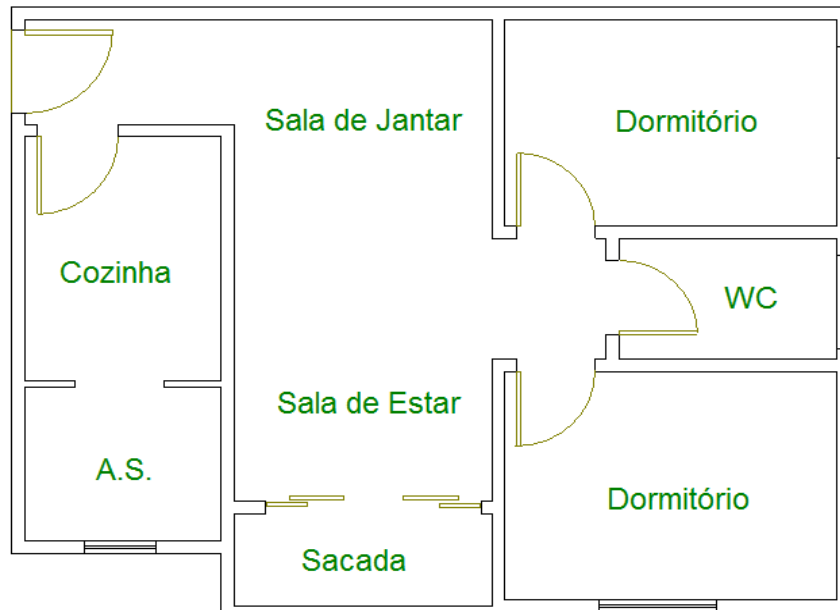


CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "4" E DEPÓSITO.

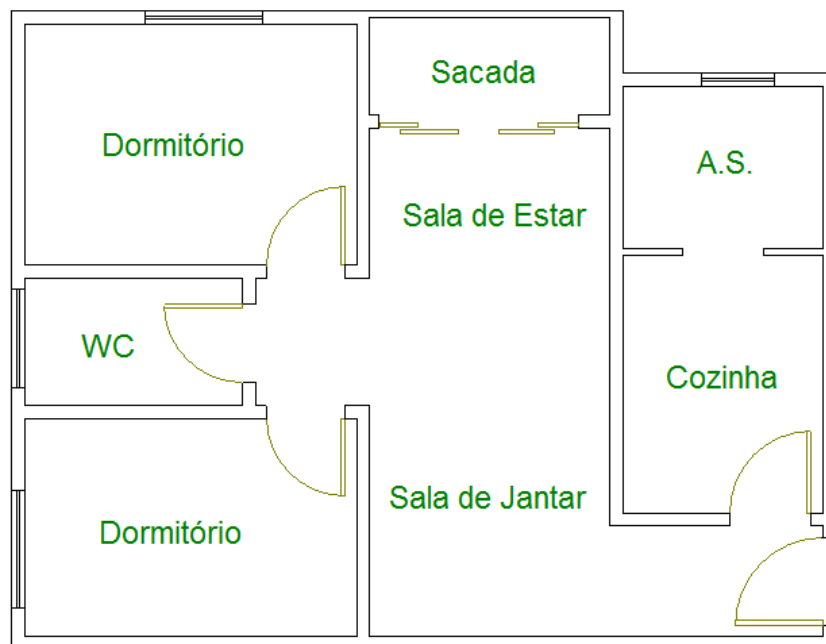


CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "3" E DEPÓSITO.

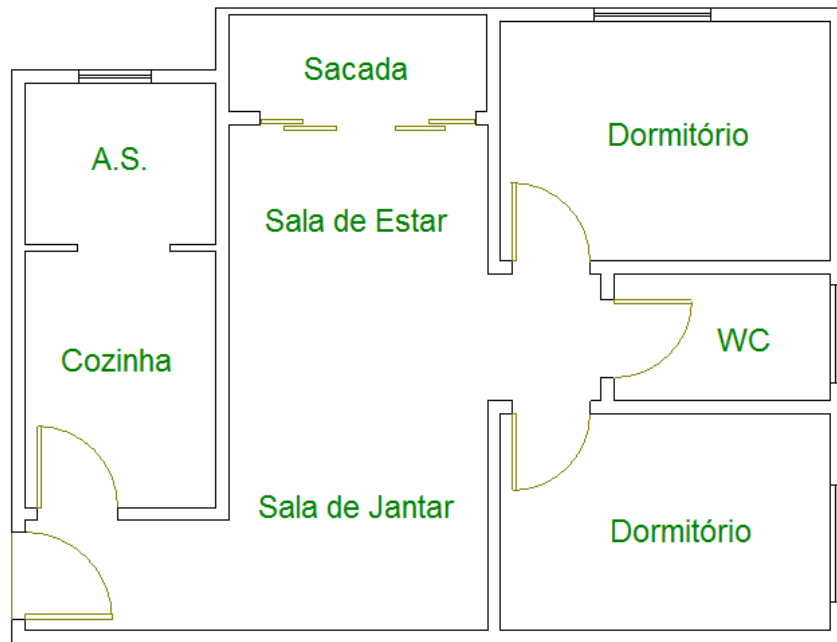




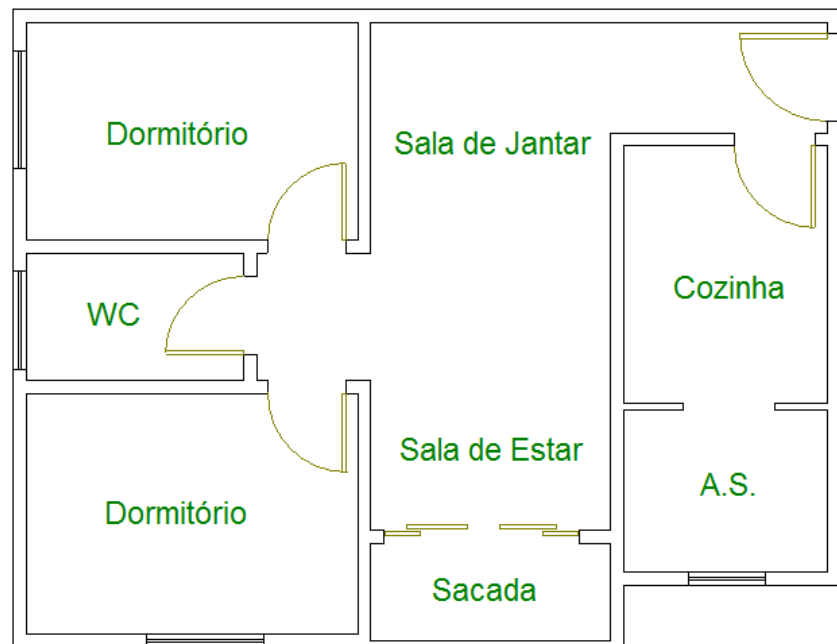
CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "2".



CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "1".



CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "4".



CROQUI DOS APARTAMENTOS COM FINAL "3".

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

## FOTO 02



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

**FOTO 03**



**VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO.**

**FOTO 04**



**VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO.**

**FOTO 05**



**VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.**

**FOTO 06**



**VISTA DA CHURRASQUEIRA.**



**FOTO 07**



**VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.**

**FOTO 08**



**VISTA DO PLAYGROUND.**

**FOTO 09**



**VISTA DA ÁREA COMUM.**

**FOTO 10**



**VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).**

**FOTO 11**



**VISTA DO BLOCO A.**

**FOTO 12**



**VISTA DA ENTRADA DO BLOCO A.**

**FOTO 13**



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**



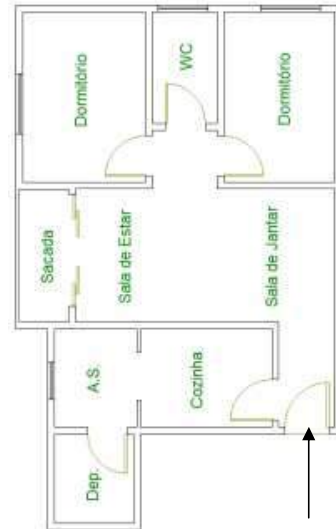
**FOTO 14**



**VISTA DA ÁREA COMUM.**



## FOTO 15



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 34 DO BLOCO A.

## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

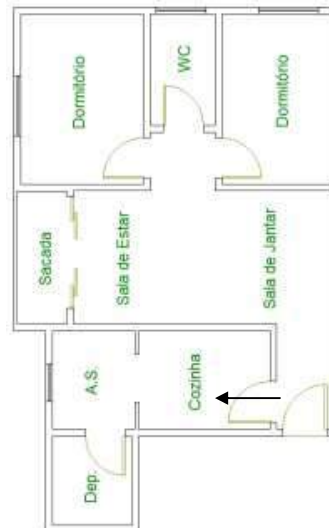
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

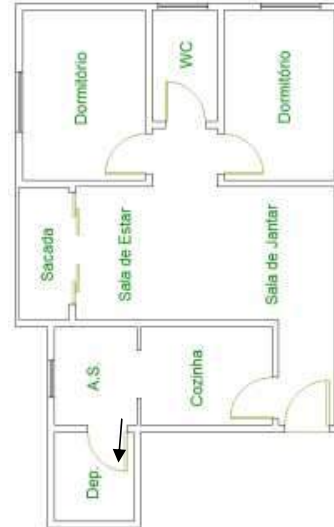
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DO DEPÓSITO.

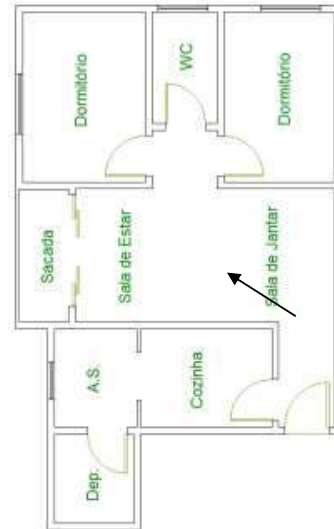
## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

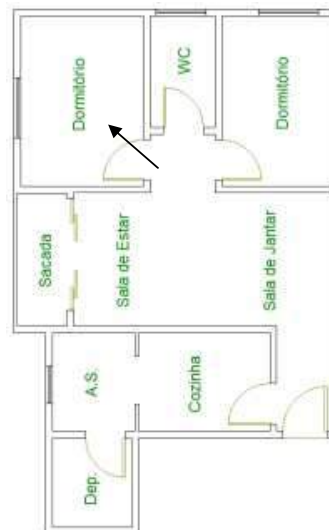
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

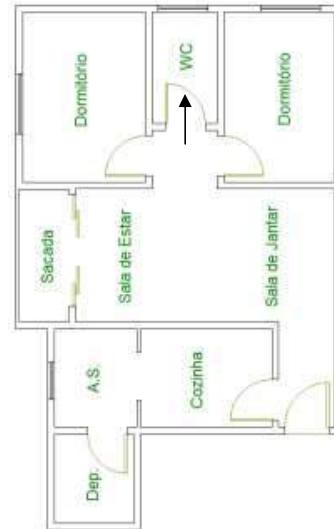
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

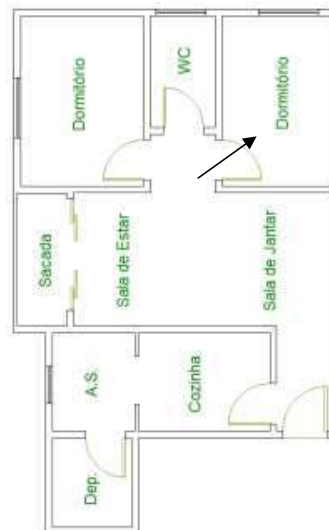
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

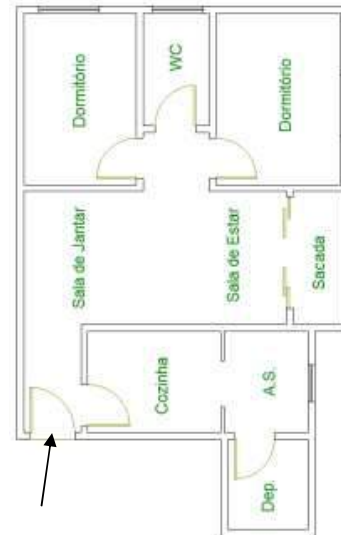


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 22



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 61 DO BLOCO A.



## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

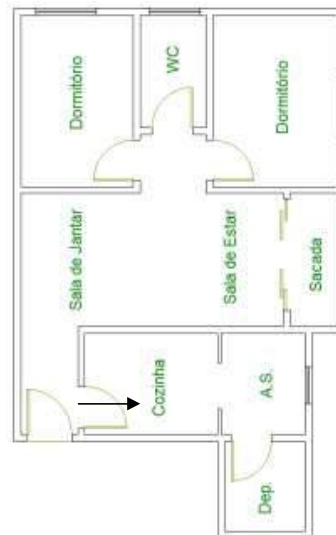
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 24

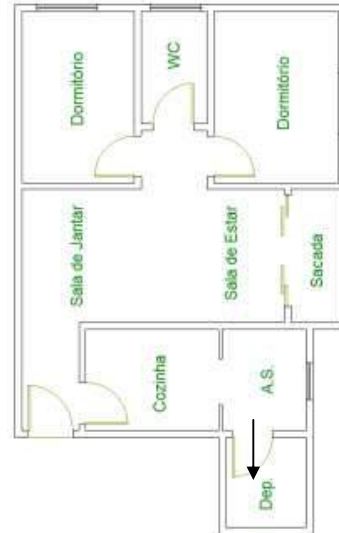
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



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



VISTA DO DEPÓSITO.

## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

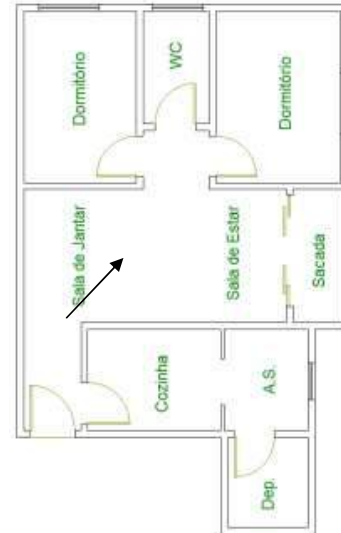
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

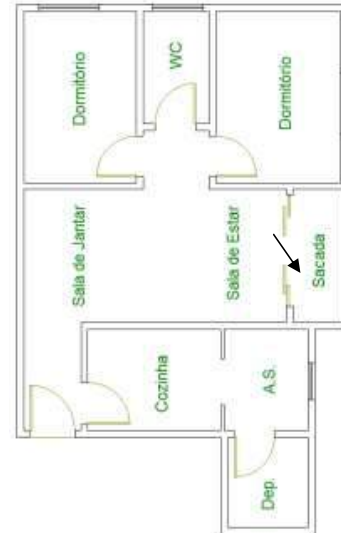
## FOTO 26

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.

## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

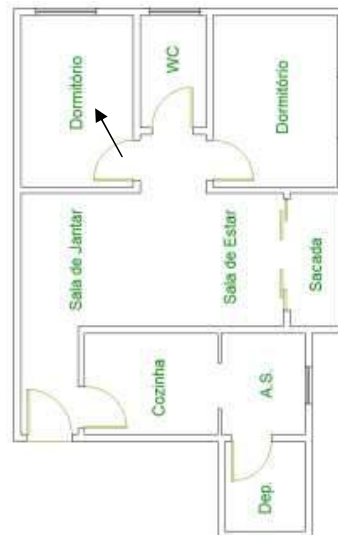
PISO: Laminado.

PAREDE(S):

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

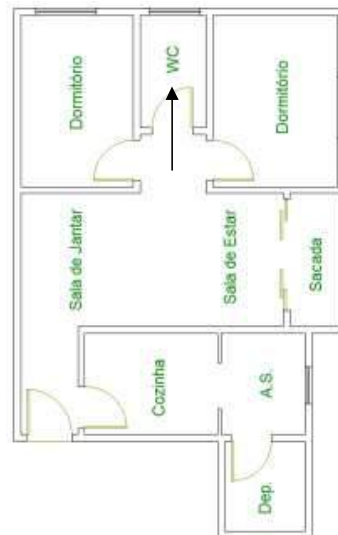
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

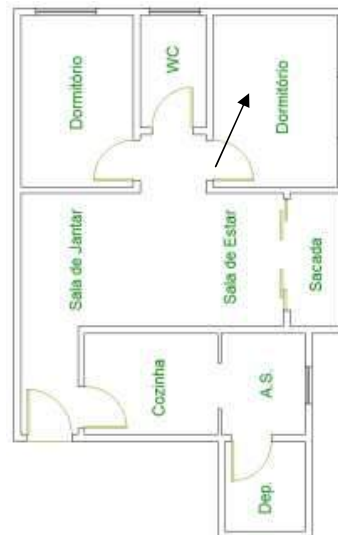
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



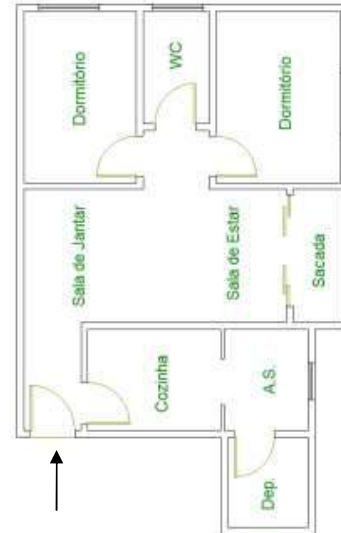
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.



## FOTO 30



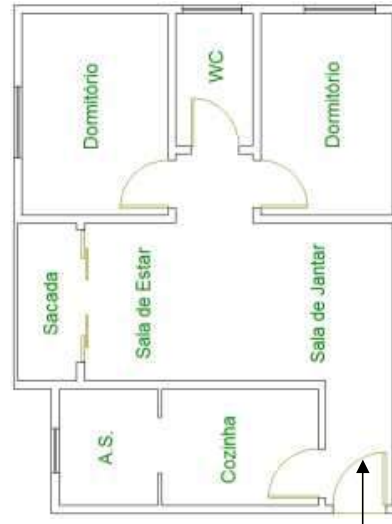
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 63 DO BLOCO A.



## FOTO 31



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 61 DO BLOCO A.

## FOTO 32

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

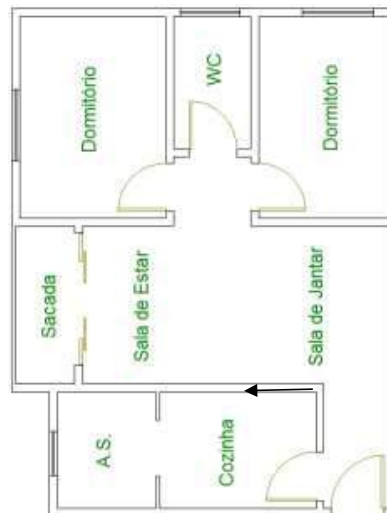
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 33

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

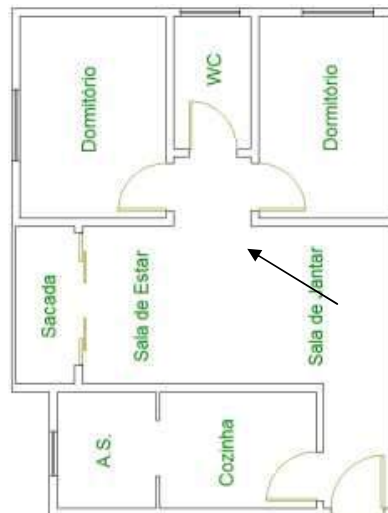
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 34

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

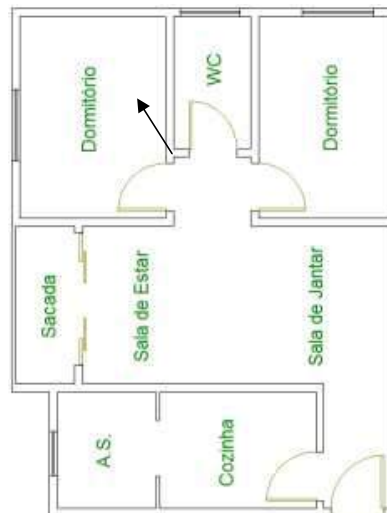
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 35

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

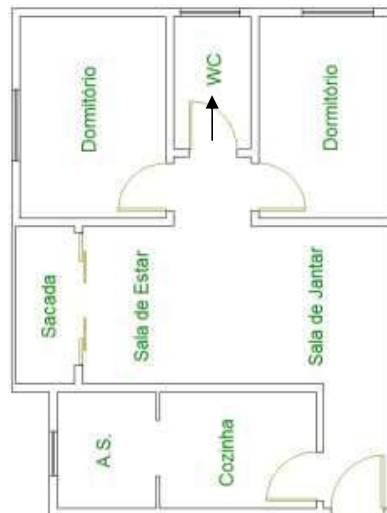
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

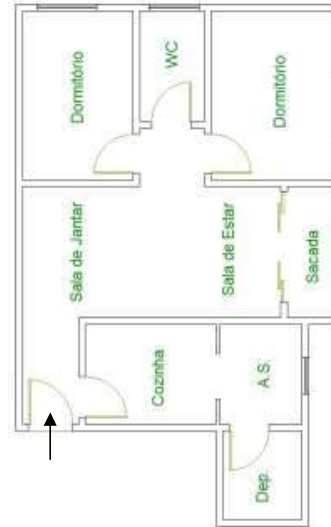


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

### FOTO 37



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE N° 103 DO BLOCO A.

## FOTO 38

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

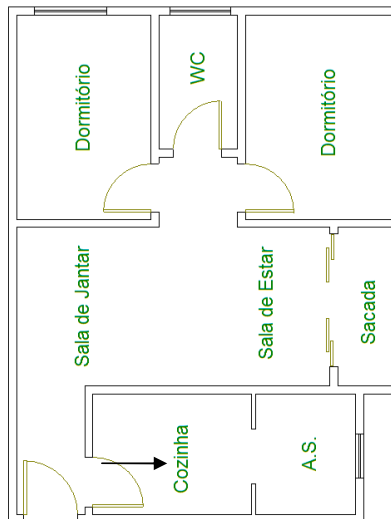
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 39

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

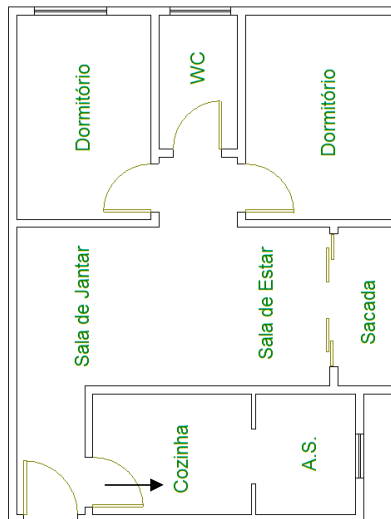
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



## FOTO 40

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

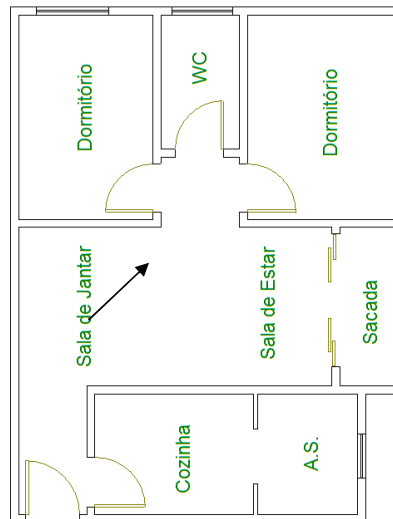
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 41

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

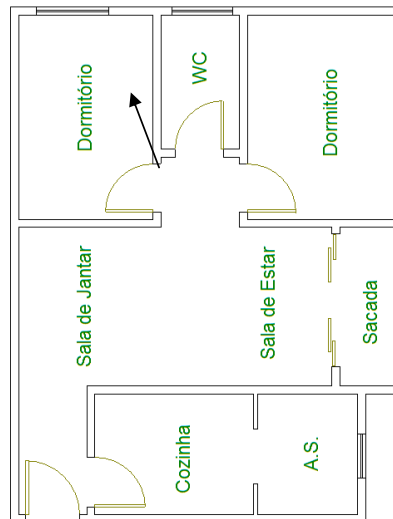
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 42

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

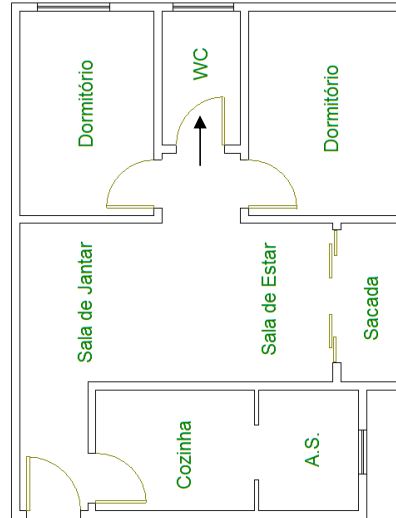
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 43

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

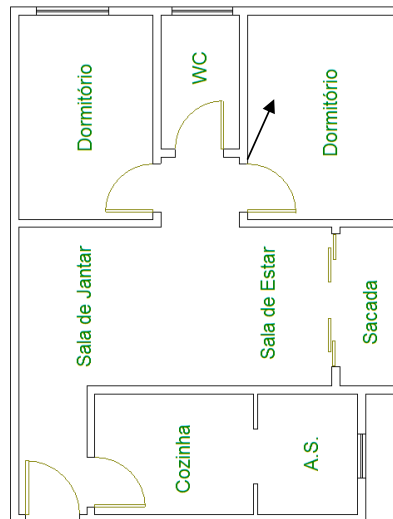
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

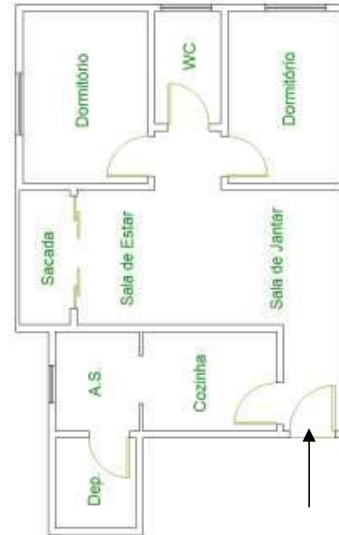
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 44



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 61 DO BLOCO A.

## FOTO 45

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

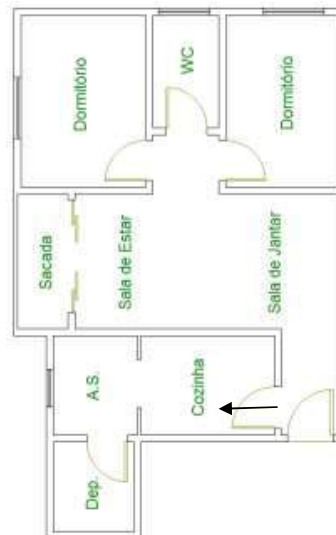
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 46

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

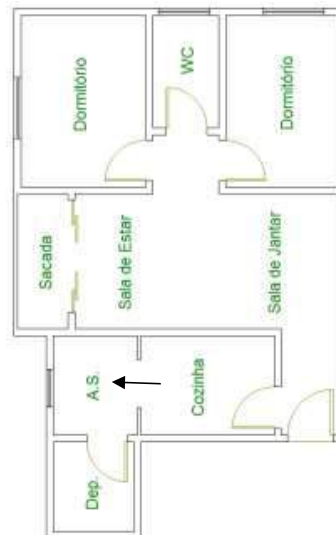
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 47

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

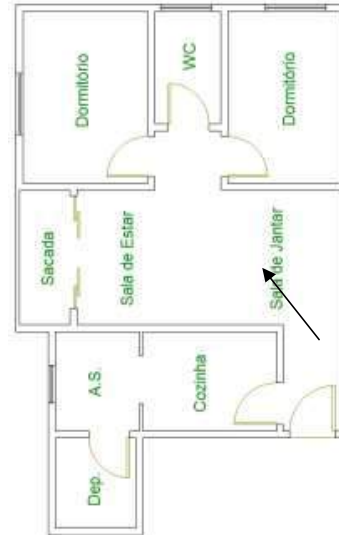
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.



## FOTO 48

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

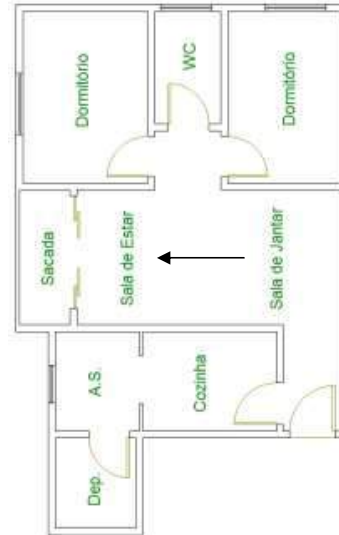
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 49

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

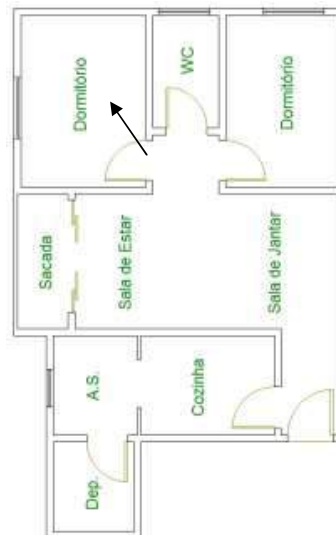
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 50

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

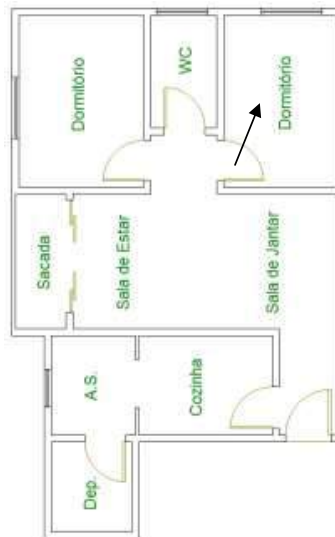
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 51

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

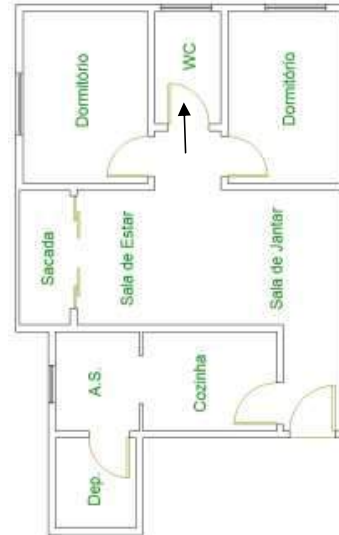
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

**FOTO 52**



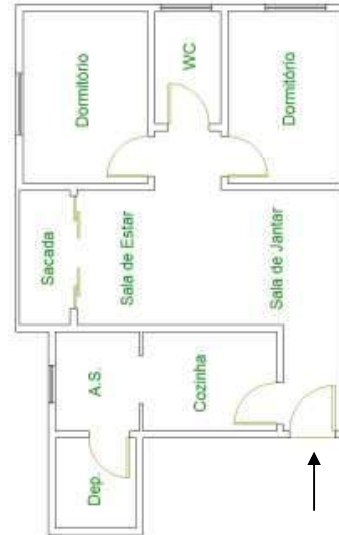
**VISTA DO BLOCO C.**

**FOTO 53**



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**

## FOTO 54



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 22 DO BLOCO C.

## FOTO 55

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

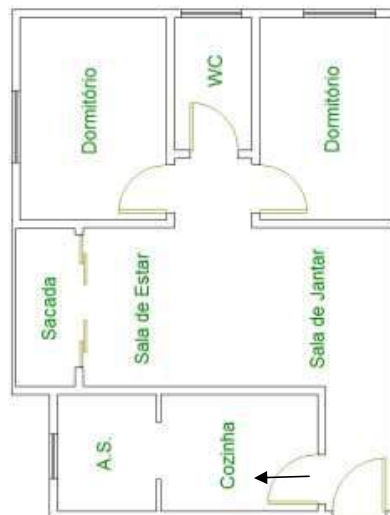
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.



## FOTO 56

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

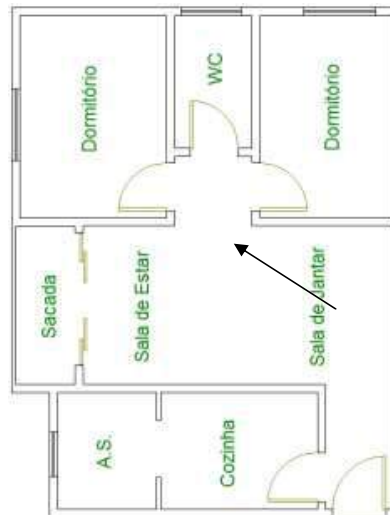
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

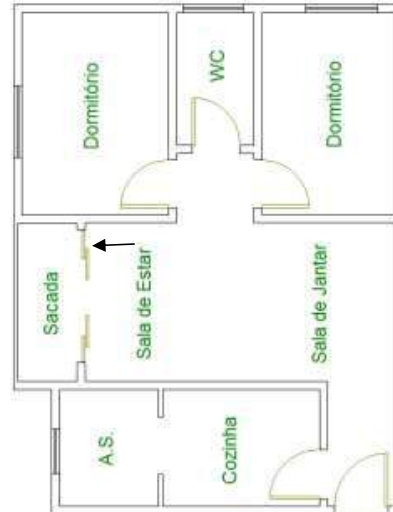
## FOTO 57

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.

## FOTO 58

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

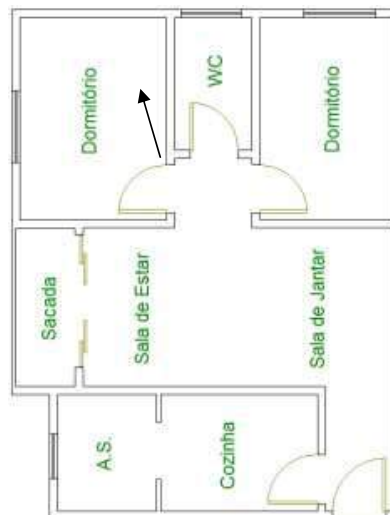
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

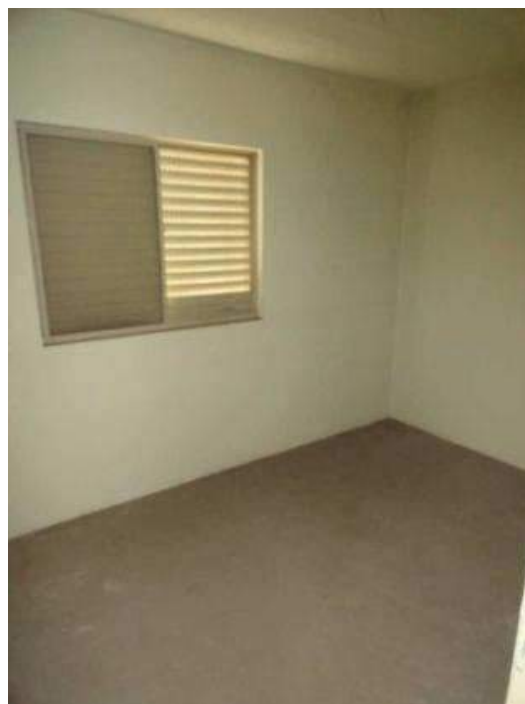
TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 59

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

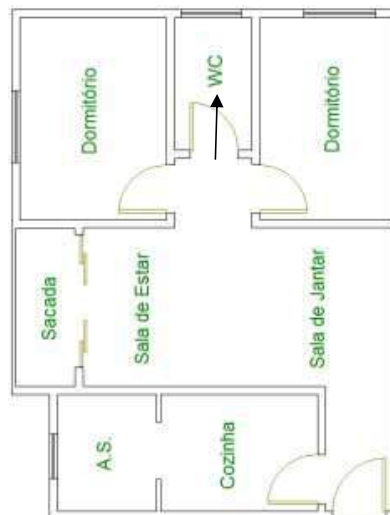
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 60

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

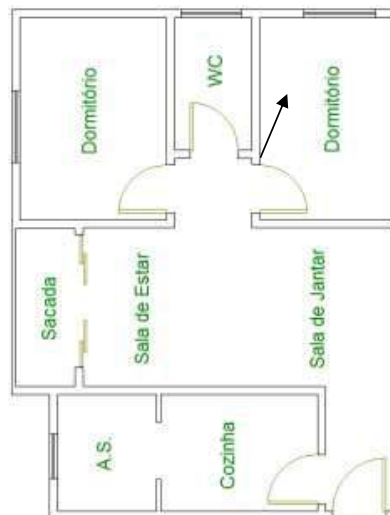
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

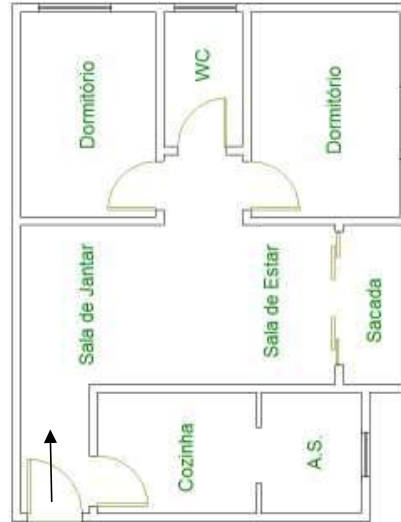


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 61



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 43 DO BLOCO C.

## FOTO 62

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

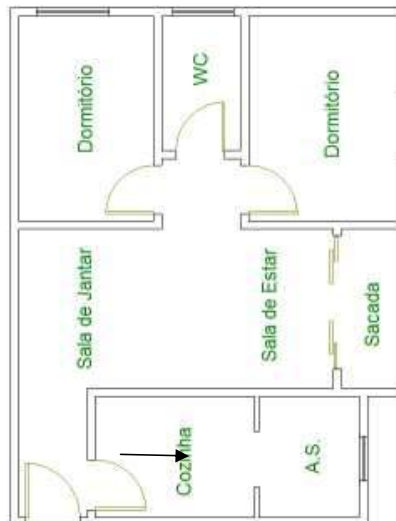
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 63

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

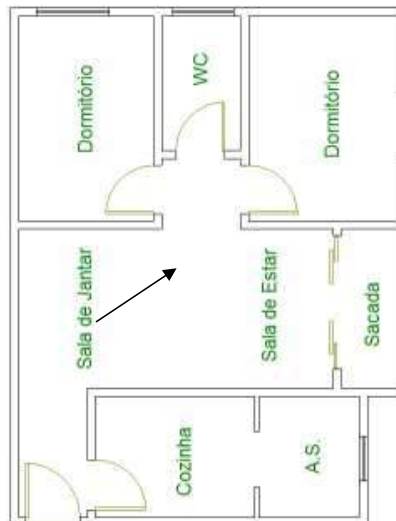
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



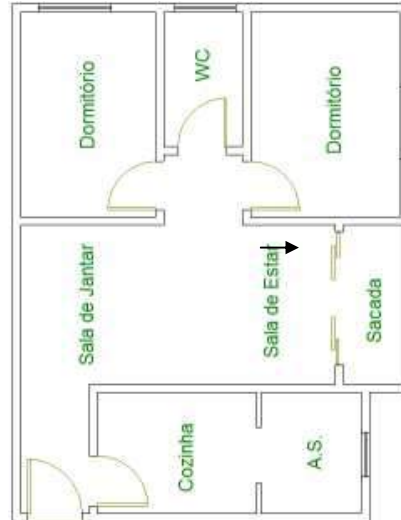
## FOTO 64

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.

## FOTO 65

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

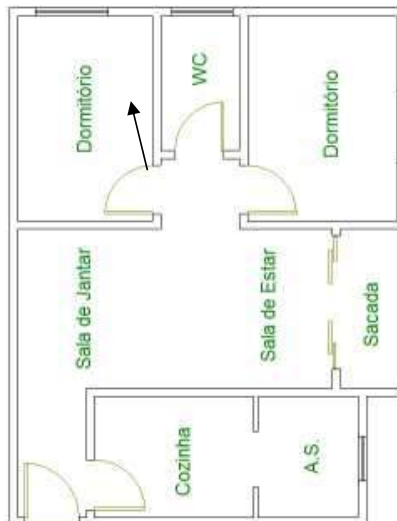
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 66

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

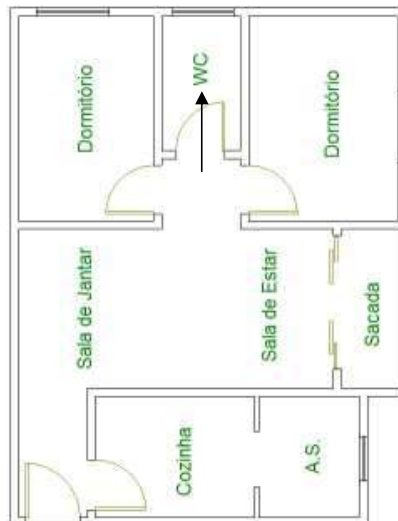
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 67

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

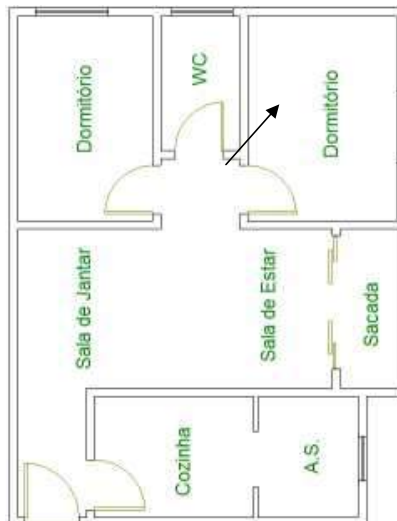
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

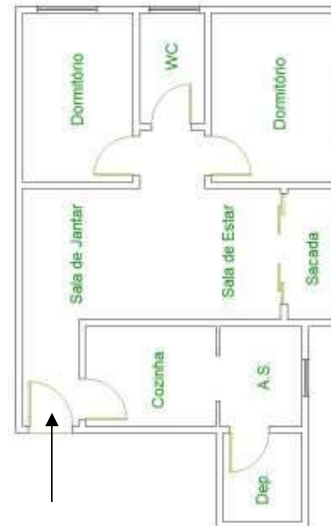
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 68



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 51  
DO BLOCO C.

## FOTO 69

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

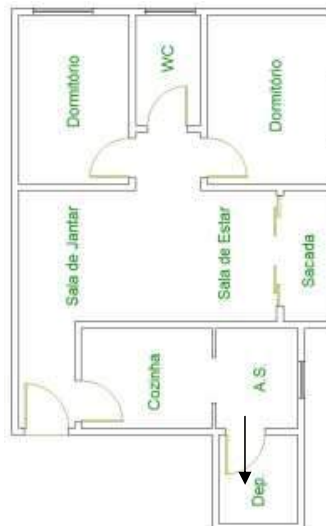
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DO DEPÓSITO.

## FOTO 70

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

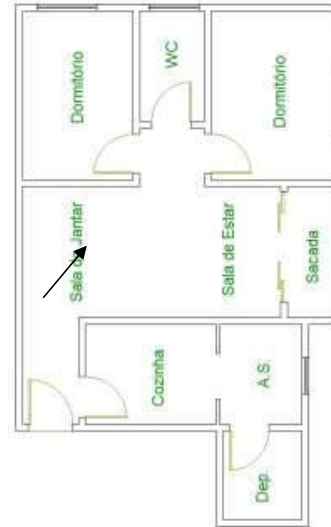
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

## FOTO 71

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

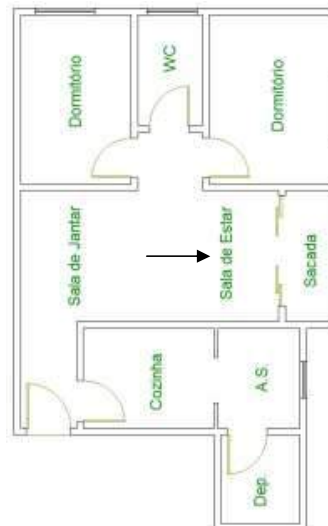
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



## FOTO 72

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

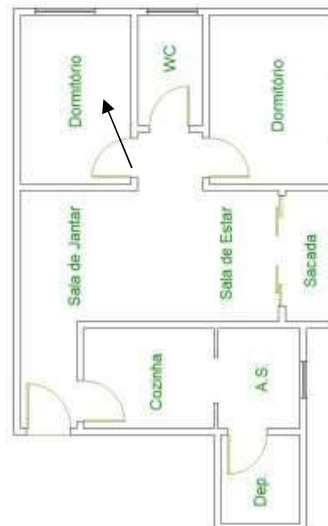
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 73

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

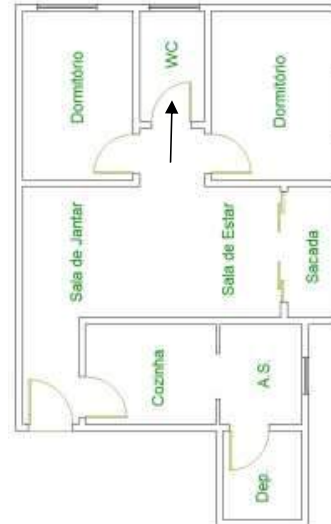
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 74

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

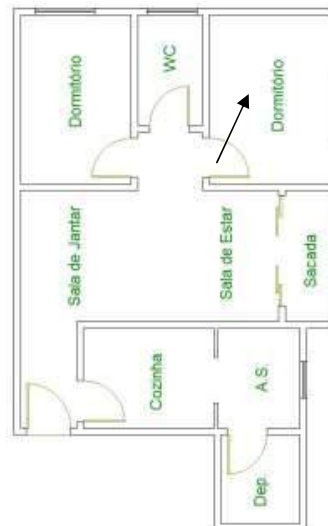
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

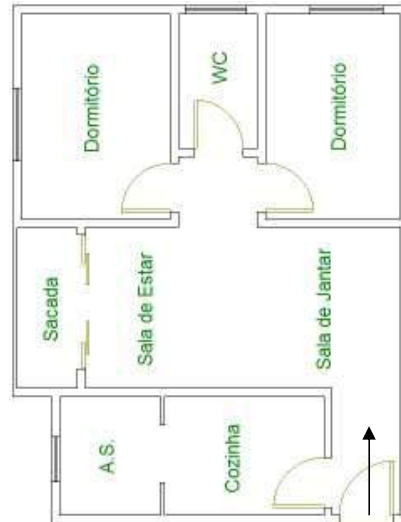


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 75



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 54 DO BLOCO C.

## FOTO 76

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

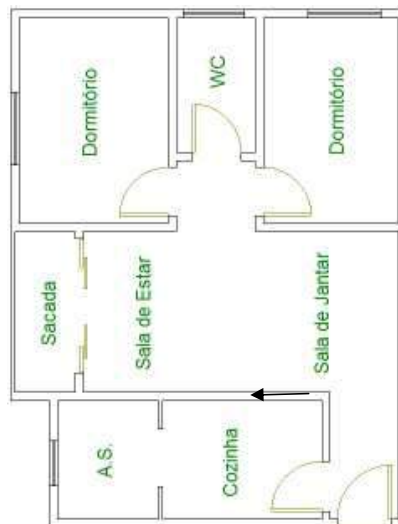
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 77

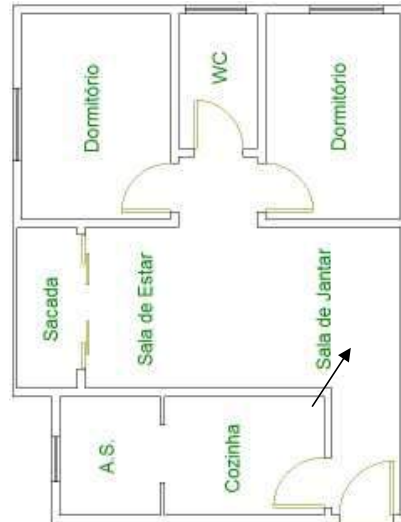
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

## FOTO 78

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

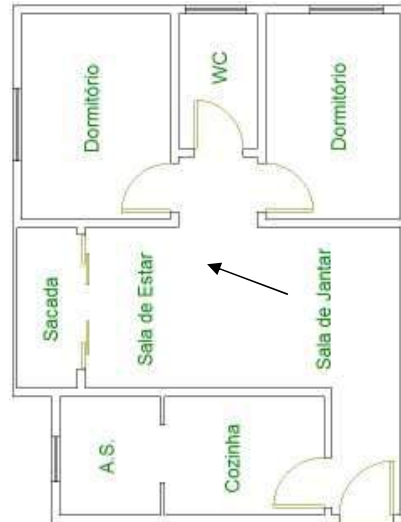
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

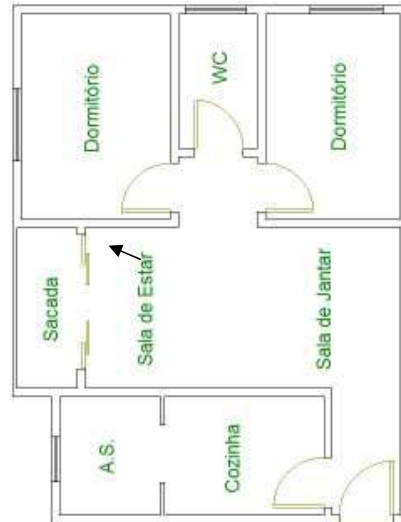
## FOTO 79

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.



## FOTO 80

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

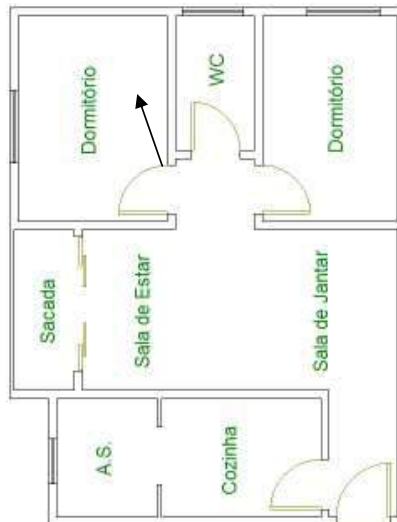
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 81

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

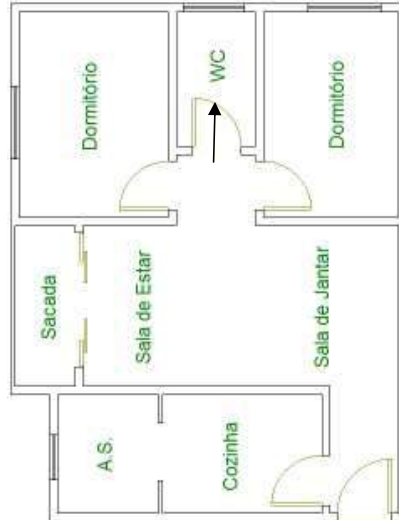
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 82

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

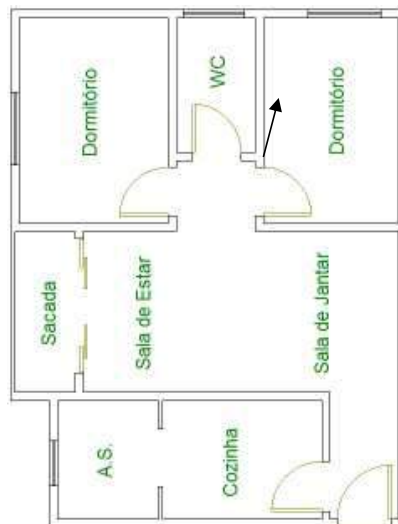
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

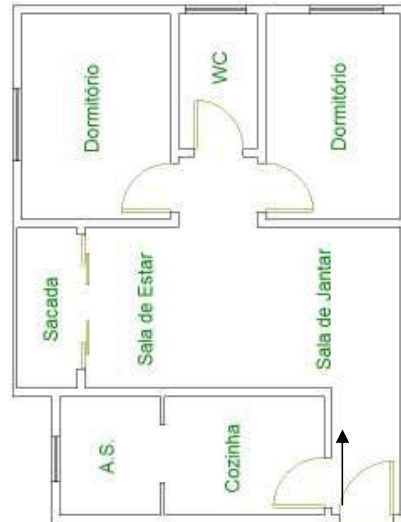


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 83



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 62 DO BLOCO C.

## FOTO 84

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

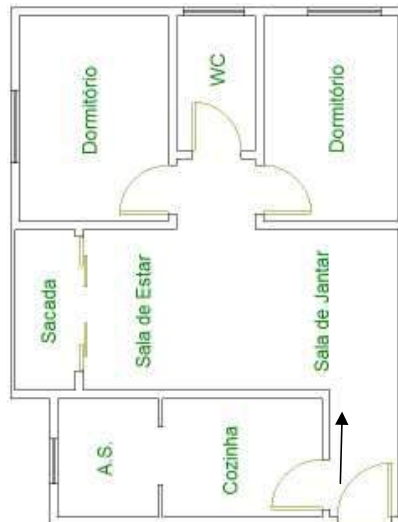
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

## FOTO 85

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

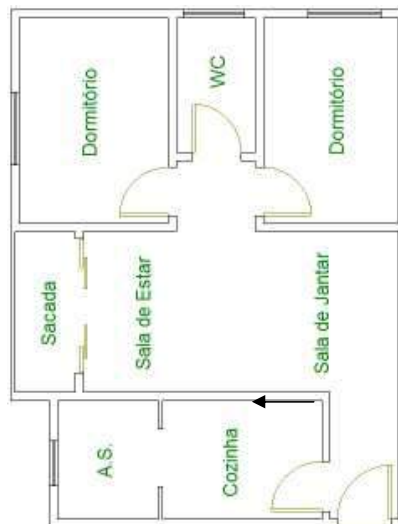
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 86

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

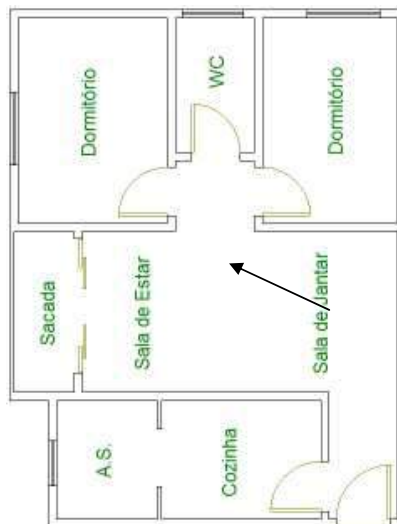
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

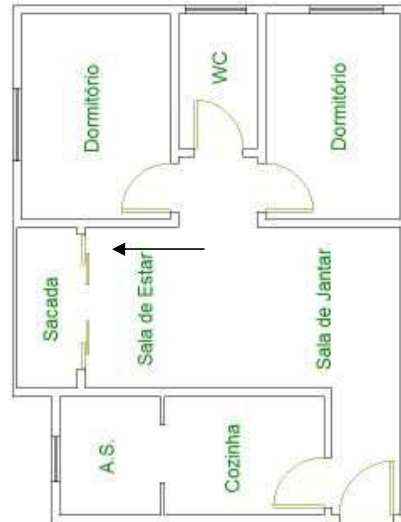
## FOTO 87

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.



## FOTO 88

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

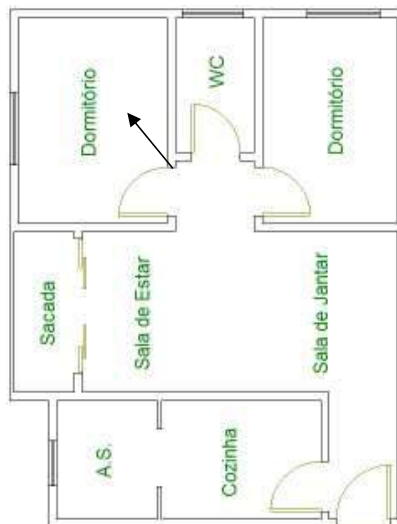
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

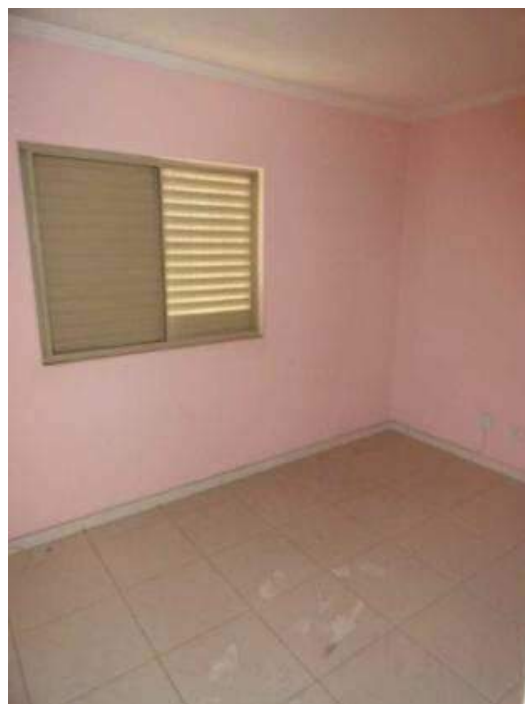
TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 89

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

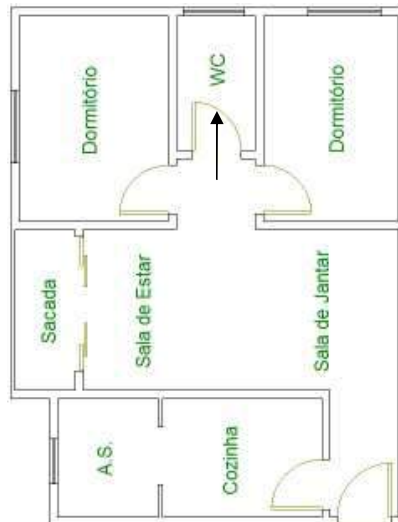
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 90

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

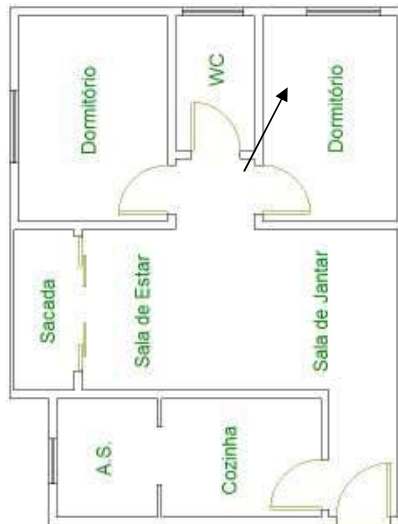
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

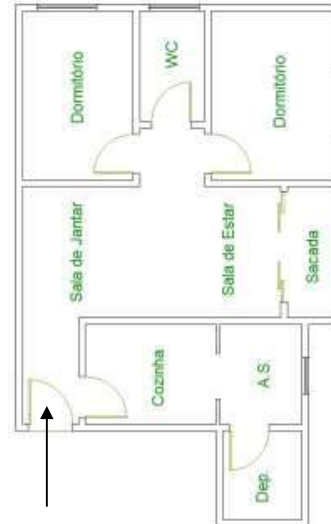


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 91



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 73 DO BLOCO C.

## FOTO 92

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

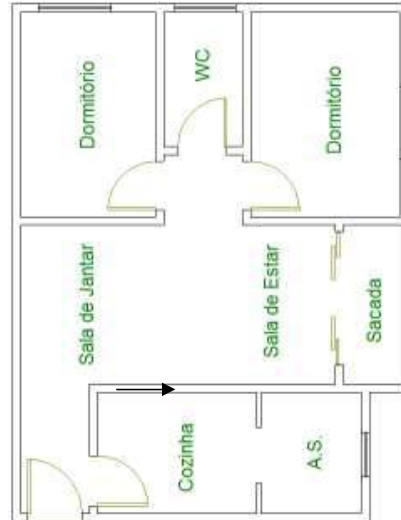
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 93

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

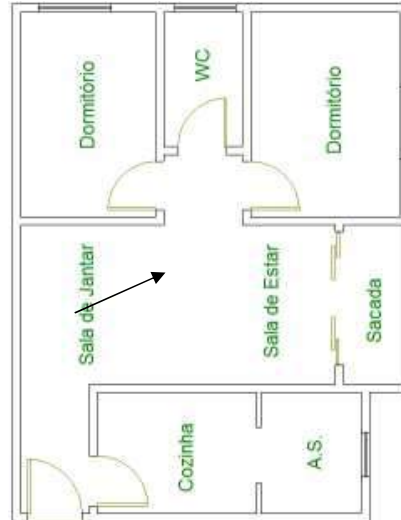
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

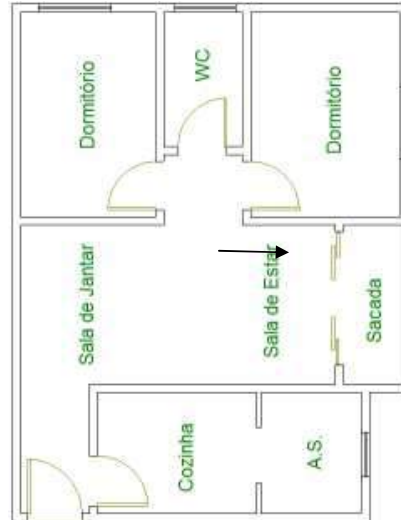
## FOTO 94

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.

## FOTO 95

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

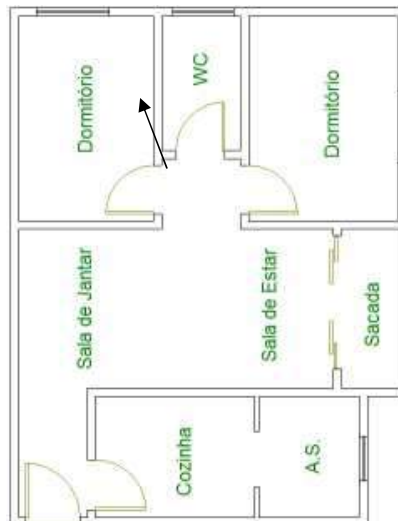
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



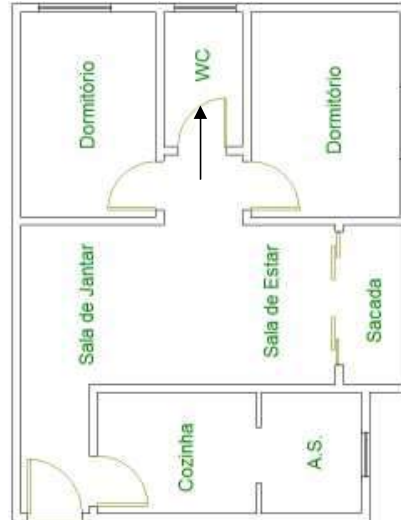
VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



## FOTO 96

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

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

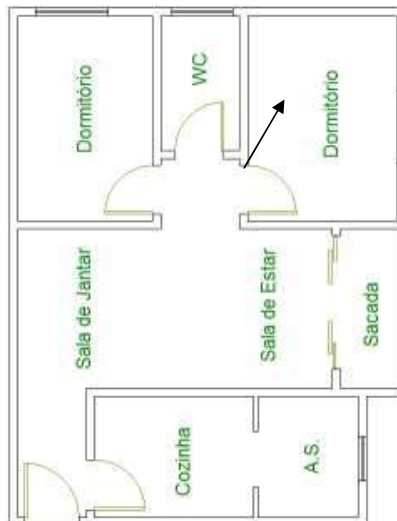


VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 97

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

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



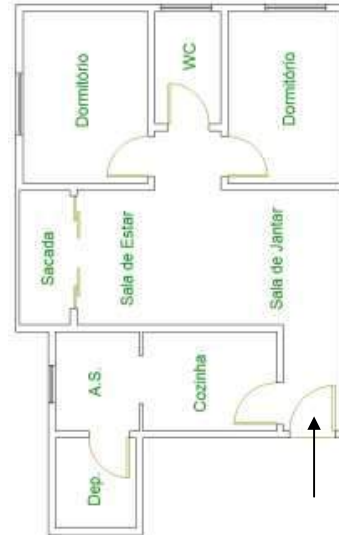
VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

**FOTO 98**



**VISTA DO BLOCO D.**

## FOTO 99



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 14 DO BLOCO D.

## FOTO 100

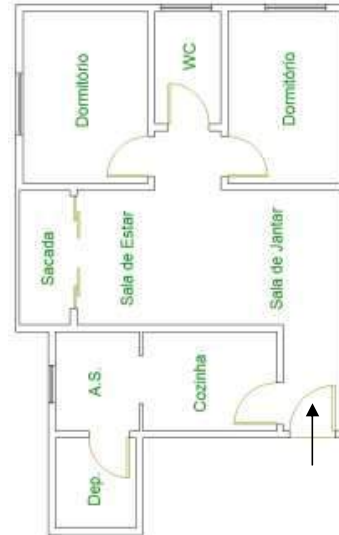
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

## FOTO 101

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

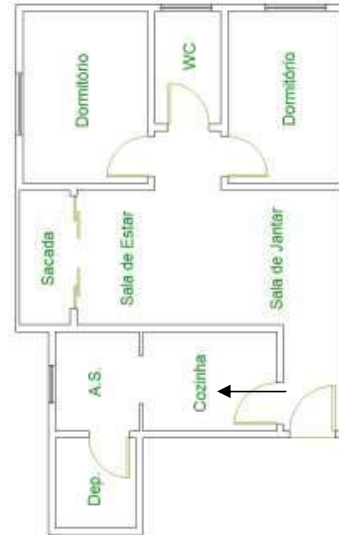
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 102

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

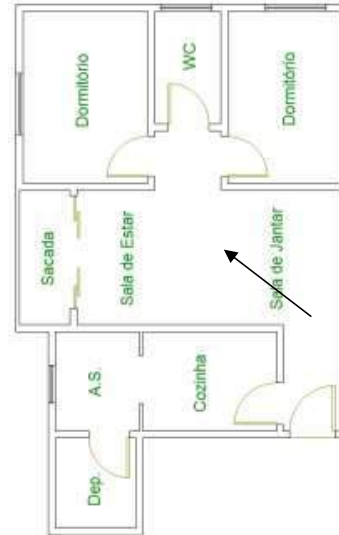
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

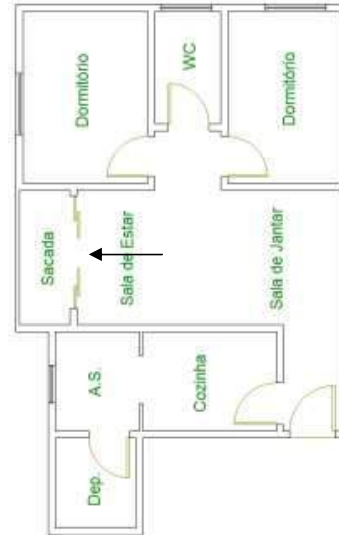
## FOTO 103

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.



## FOTO 104

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

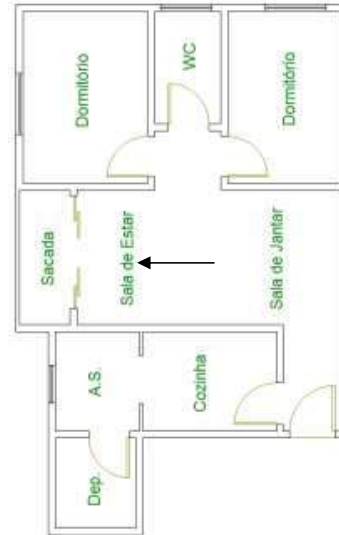
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 105

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

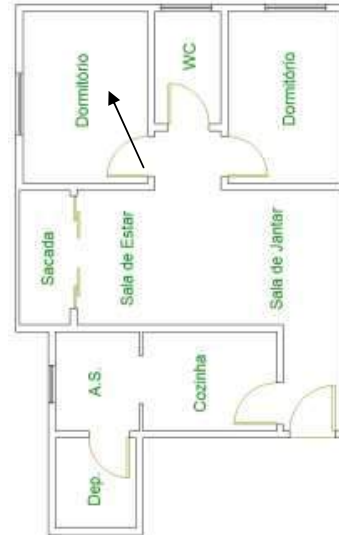
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 106

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

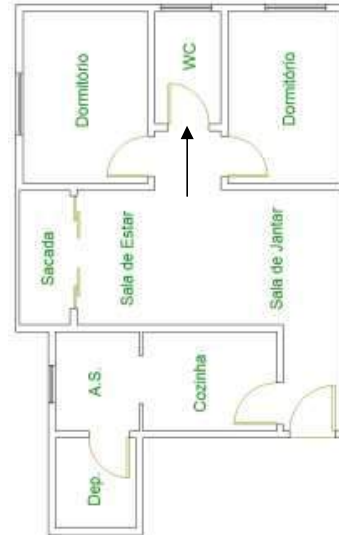
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 107

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

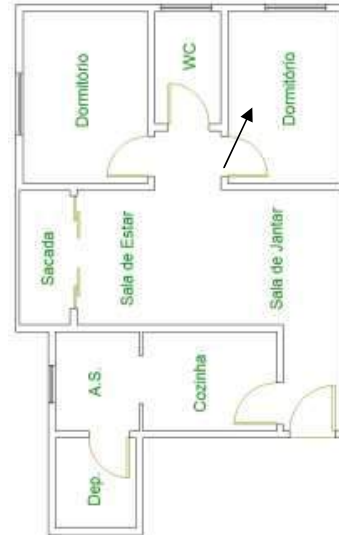
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

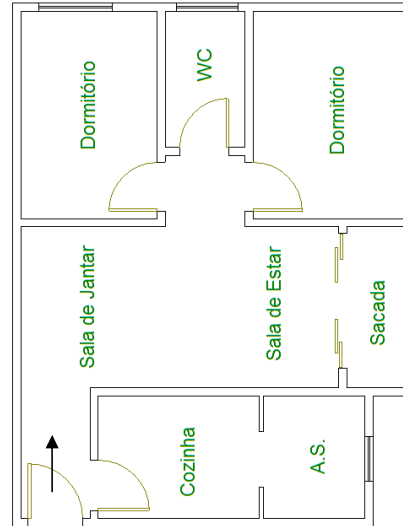


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 108



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 43 DO BLOCO D.

## FOTO 109

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

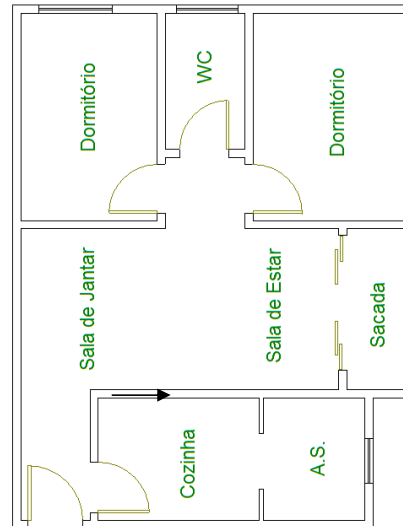
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 110

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

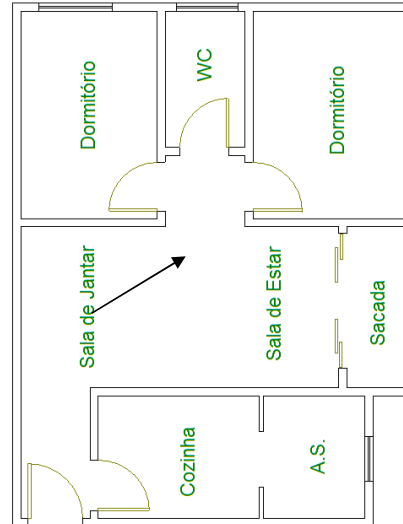
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

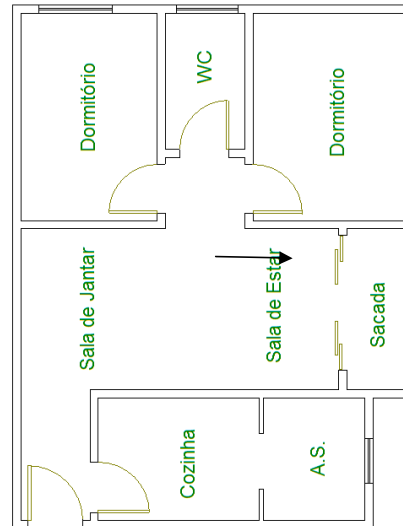
## FOTO 111

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SACADA.



## FOTO 112

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

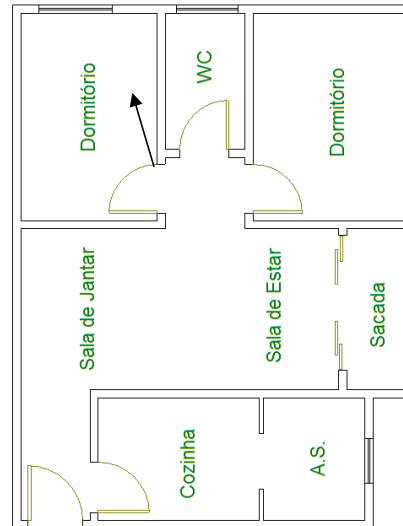
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

## FOTO 113

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

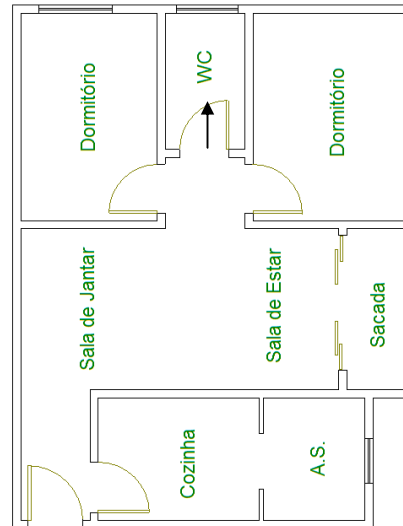
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 114

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

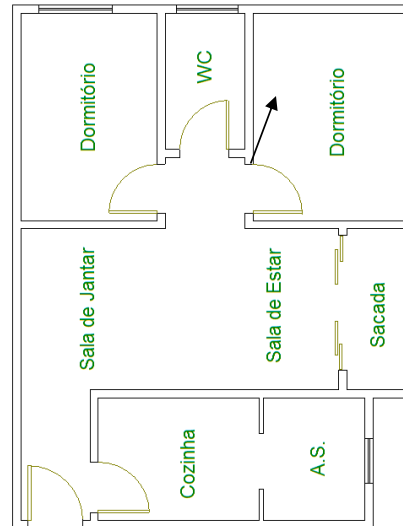
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

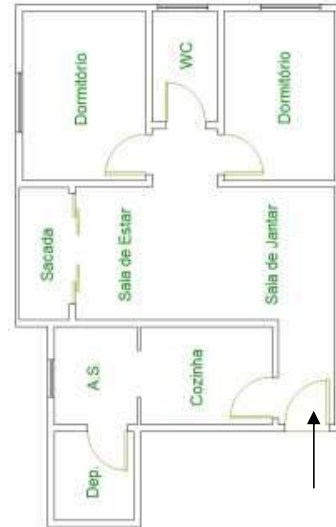
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 115



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



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 122 DO BLOCO D.

## FOTO 116

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

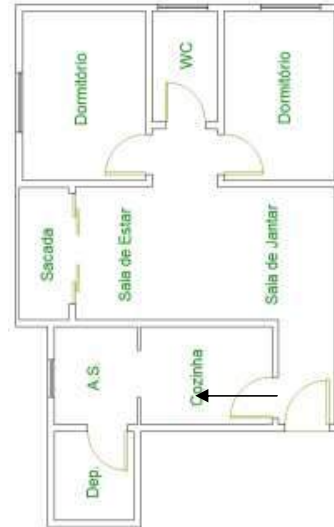
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 117

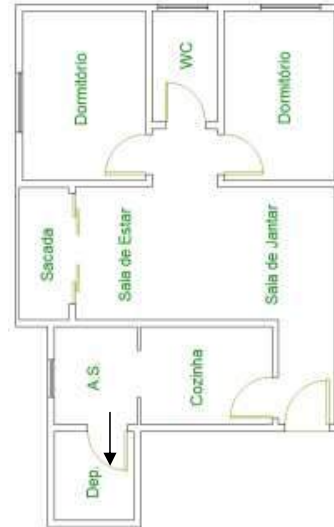
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



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



VISTA DO DEPÓSITO.

## FOTO 118

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

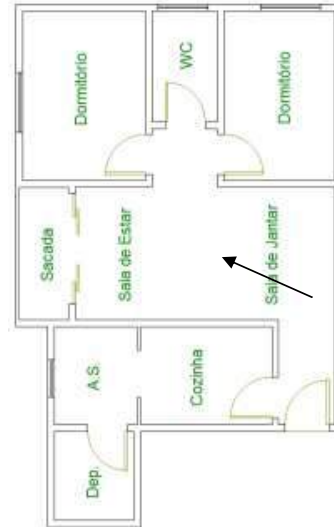
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 119

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

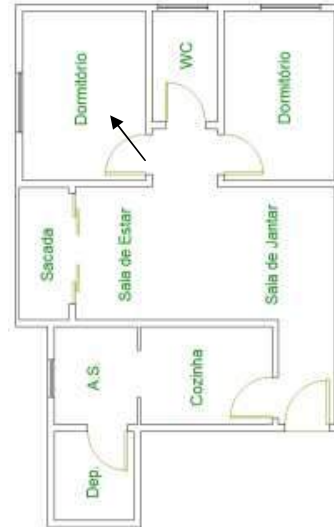
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



## FOTO 120

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

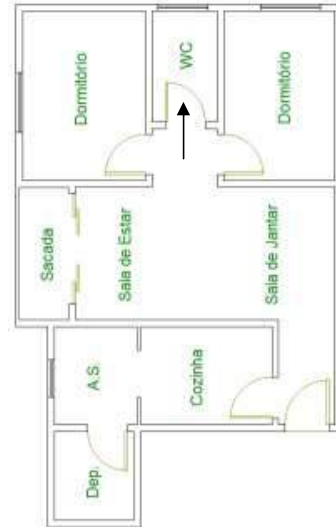
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 121

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

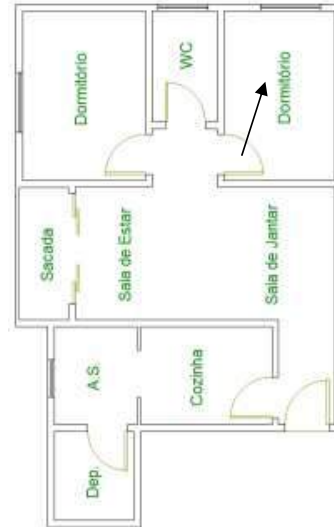
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## VIII - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

### E) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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



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

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

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

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

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

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,697	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	0,569	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

**F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

**G) FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: ..... 1,20
- Frente para parques: ..... 1,30
- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

**H) FATOR ALTURA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

De acordo com estudos efetuados para o caso específico, levando em consideração a região, idade aparente e histórico do condomínio, será usada a seguinte equação:

$$Fa = 0,016923 \times A + 0,873077$$

, sendo

- Fa = Fator Altura
- A = Andar do Avaliando

**IX - Imóvel B:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 22, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 15.773, no Sexto CRI de São Paulo.**

## 9.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 22:

O apartamento de nº 22 está localizado no 2º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## X - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 10.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.446,86/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.446,86/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,91	Parcela de Benfeitorias

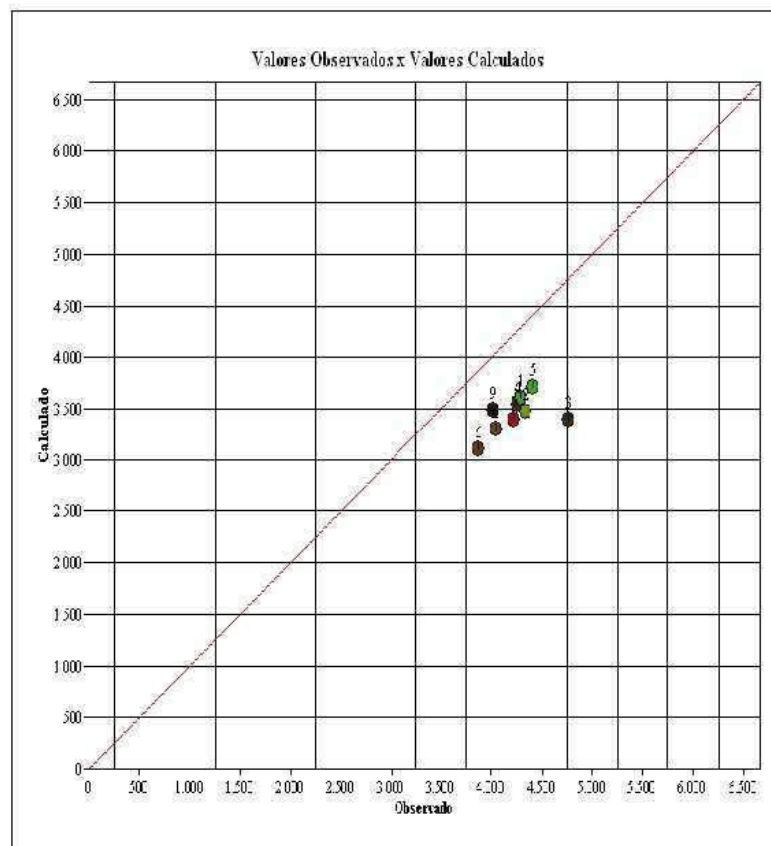
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.609,54	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.478,73	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.398,92	0,7134
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.535,30	0,8296
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.718,23	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.102,62	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.391,14	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.295,08	0,8136
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.492,14	0,8687

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.609,54
2	4.339,29	3.478,73
3	4.764,71	3.398,92
4	4.261,36	3.535,30
5	4.411,76	3.718,23
6	3.870,00	3.102,62
7	4.230,00	3.391,14
8	4.050,00	3.295,08
9	4.020,00	3.492,14

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidônio Leite 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m²: 6.531,00      Edificação m²: 57,95      Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,75  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.446,86  
 Desvio Padrão : 179,56  
 - 30% : 2.412,80  
 + 30% : 4.480,91

Coefficiente de Variação : 5,2100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.446,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 10.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 216.997,07$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**XI - Imóvel C:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 23, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 139.851, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 11.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 23:

O apartamento de nº 23 está localizado no 2º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 12.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.446,86/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.446,86/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,91	Parcela de Benfeitorias

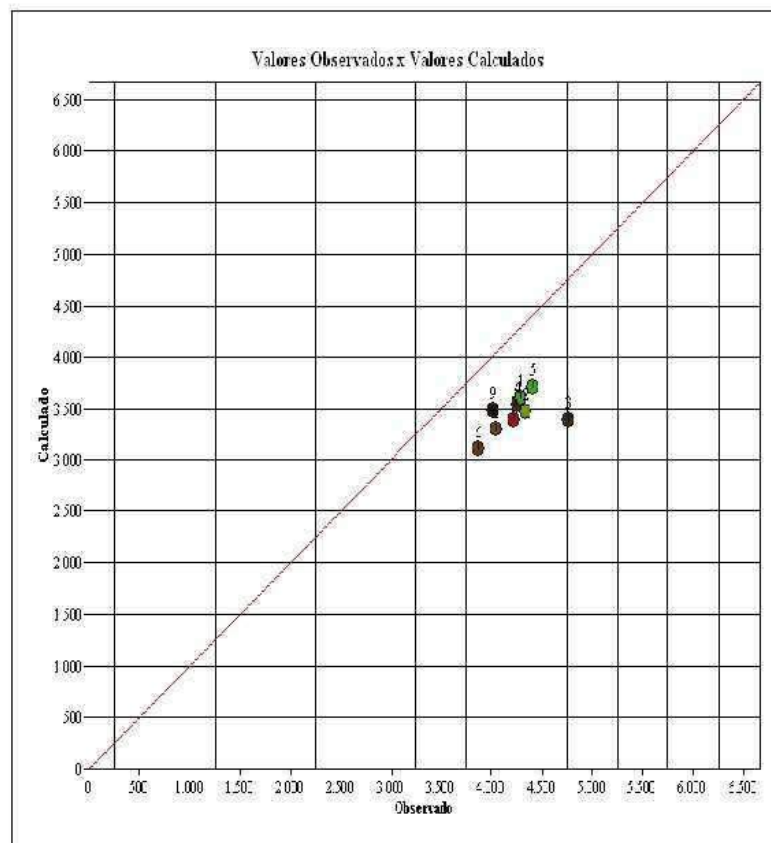
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.609,54	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.478,73	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.398,92	0,7134
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.535,30	0,8296
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.718,23	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.102,62	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.391,14	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.295,08	0,8136
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.492,14	0,8687

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.609,54
2	4.339,29	3.478,73
3	4.764,71	3.398,92
4	4.261,36	3.535,30
5	4.411,76	3.718,23
6	3.870,00	3.102,62
7	4.230,00	3.391,14
8	4.050,00	3.295,08
9	4.020,00	3.492,14

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidônio Leite 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m²: 6.531,00      Edificação m²: 57,95      Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,75  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.446,86  
 Desvio Padrão : 179,56  
 - 30% : 2.412,80  
 + 30% : 4.480,91

Coefficiente de Variação : 5,2100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.446,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■



## 12.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 216.997,07$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**XIII - Imóvel D:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 32, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.852, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 13.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 32:

O apartamento de nº 32 está localizado no 3º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 14.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.480,84/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.480,84/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e oitenta reais e oitenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117

Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator: Altura	0,92	Parcela de Benefitorias

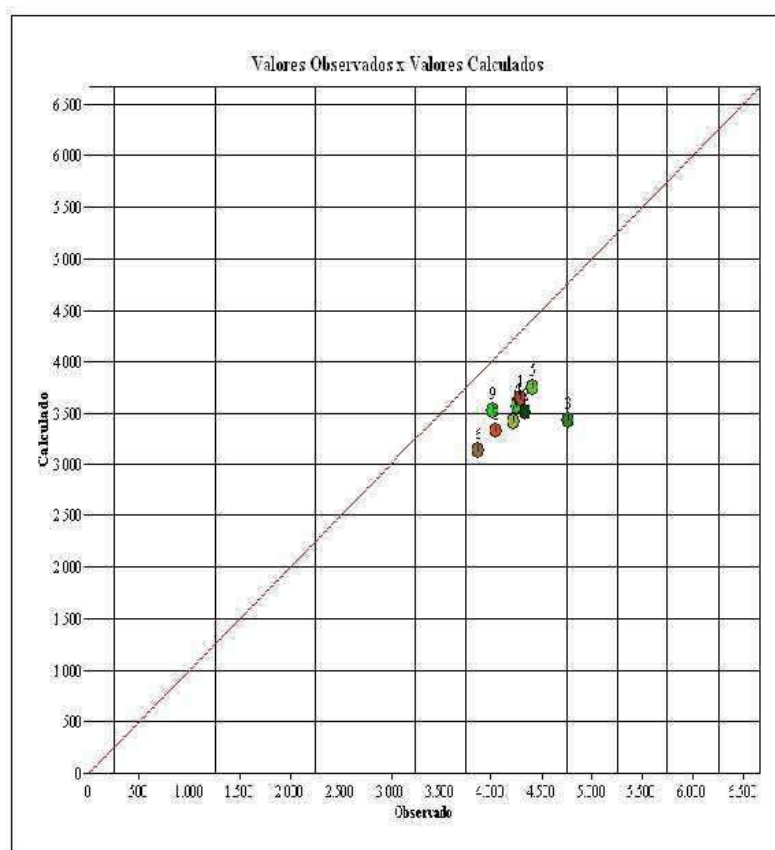
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.643,80	0,8508
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.513,44	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.437,04	0,7214
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.569,39	0,8376
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.753,53	0,8508
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.133,58	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.424,98	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.327,48	0,8216
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.524,30	0,8767

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.643,80
2	4.339,29	3.513,44
3	4.764,71	3.437,04
4	4.261,36	3.569,39
5	4.411,76	3.753,53
6	3.870,00	3.133,58
7	4.230,00	3.424,98
8	4.050,00	3.327,48
9	4.020,00	3.524,30

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP

Data : 13/08/2015

Cliente : Eng. Waldir Modotti

Área terreno m² : 6.531,00

Edificação m² : 57,95

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.480,84

Desvio Padrão : 180,57

- 30% : 2.436,59

+ 30% : 4.525,09

Coefficiente de Variação : 5,1900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as carac dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.480,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,75

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,75

INTERVALO MÁXIMO : 3.564,93

INTERVALO MÁXIMO : 3.564,93

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 14.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.480,84/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.480,84/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 219.136,28$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**



**XV - Imóvel E:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 34, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.857, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 15.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 34:

O apartamento de nº 34 está localizado no 3º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Nelson Lucieto Junior, atual proprietário do imóvel, que está movendo a Ação de nº 0004753-76.2000.8.26.0009, contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 16.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.480,84/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.480,84/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e oitenta reais e oitenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117

Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator: Altura	0,92	Parcela de Benefitorias

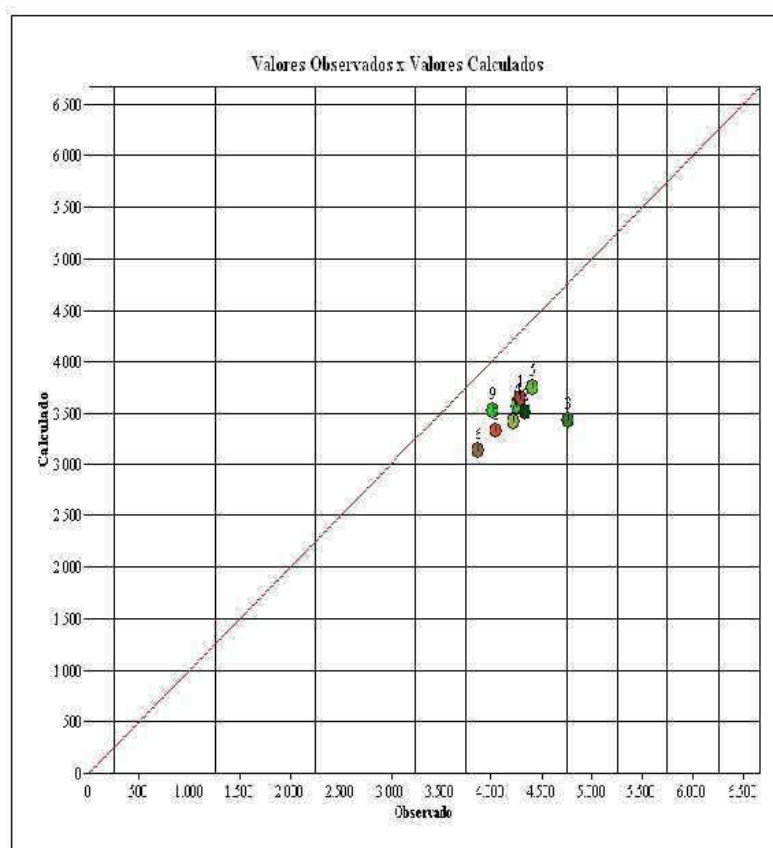
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.643,80	0,8508
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.513,44	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.437,04	0,7214
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.569,39	0,8376
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.753,53	0,8508
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.133,58	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.424,98	0,8097
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.327,48	0,8216
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.524,30	0,8767

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.643,80
2	4.339,29	3.513,44
3	4.764,71	3.437,04
4	4.261,36	3.569,39
5	4.411,76	3.753,53
6	3.870,00	3.133,58
7	4.230,00	3.424,98
8	4.050,00	3.327,48
9	4.020,00	3.524,30

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Waldir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.480,84  
 Desvio Padrão : 180,57  
 - 30% : 2.436,59  
 + 30% : 4.525,09

Coefficiente de Variação : 5,1900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as carac dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.480,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,75

INTERVALO MÁXIMO : 3.564,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,75

INTERVALO MÁXIMO : 3.564,93

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 16.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.480,84/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.480,84/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 219.136,28$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**

**XVII - Imóvel F:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 61, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.866, no Sexto CRI de São Paulo.**



### 17.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 61:

O apartamento de nº 61 está localizado no 6º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. A vistoria foi acompanhada pela Sra. Silvana, atual proprietária do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 18.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.650,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.650,75/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14
	Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0
	Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,97	Parcela de Benfeitorias

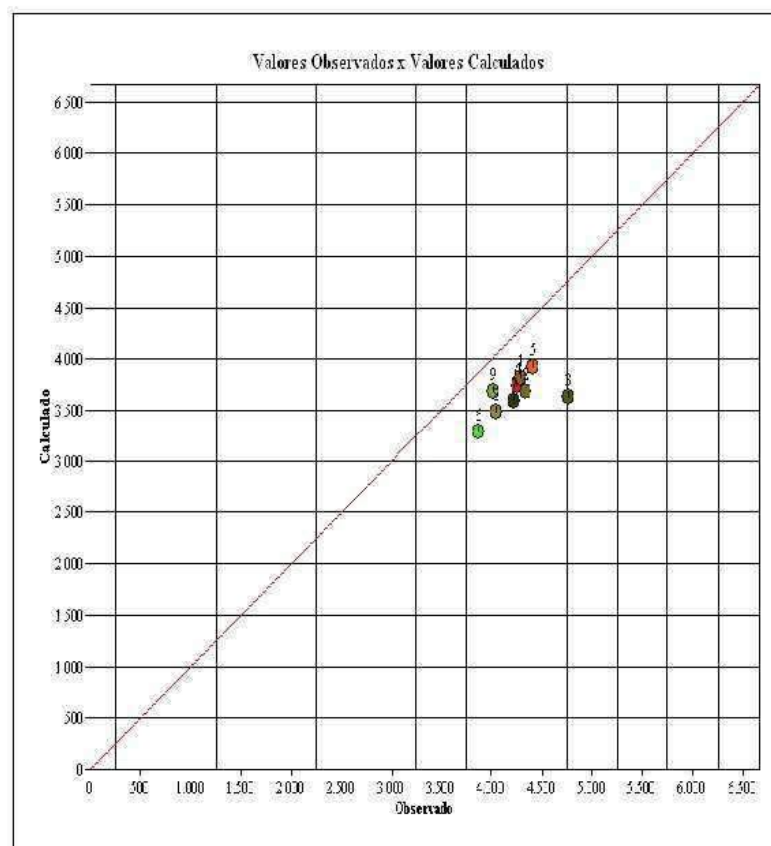
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.815,11	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.687,01	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.627,63	0,7614
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.739,85	0,8776
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.930,00	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.288,38	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.594,18	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.489,48	0,8616
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.685,10	0,9167

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.815,11
2	4.339,29	3.687,01
3	4.764,71	3.627,63
4	4.261,36	3.739,85
5	4.411,76	3.930,00
6	3.870,00	3.288,38
7	4.230,00	3.594,18
8	4.050,00	3.489,48
9	4.020,00	3.685,10

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP

Data : 13/08/2015

Cliente : Eng. Waldir Modotti

Área terreno m²: 6.531,00

Edificação m²: 57,95

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.650,75

Desvio Padrão : 185,90

- 30% : 2.556,52

+ 30% : 4.745,97

Coefficiente de Variação : 5,0900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado:	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados:	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores:	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.650,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 18.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 229.832,97$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**XIX - Imóvel G:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 63, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.868, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 19.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 63:

O apartamento de nº 63 está localizado no 6º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.



## XX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 20.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.650,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.650,75/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14
	Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0
	Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,97	Parcela de Benfeitorias

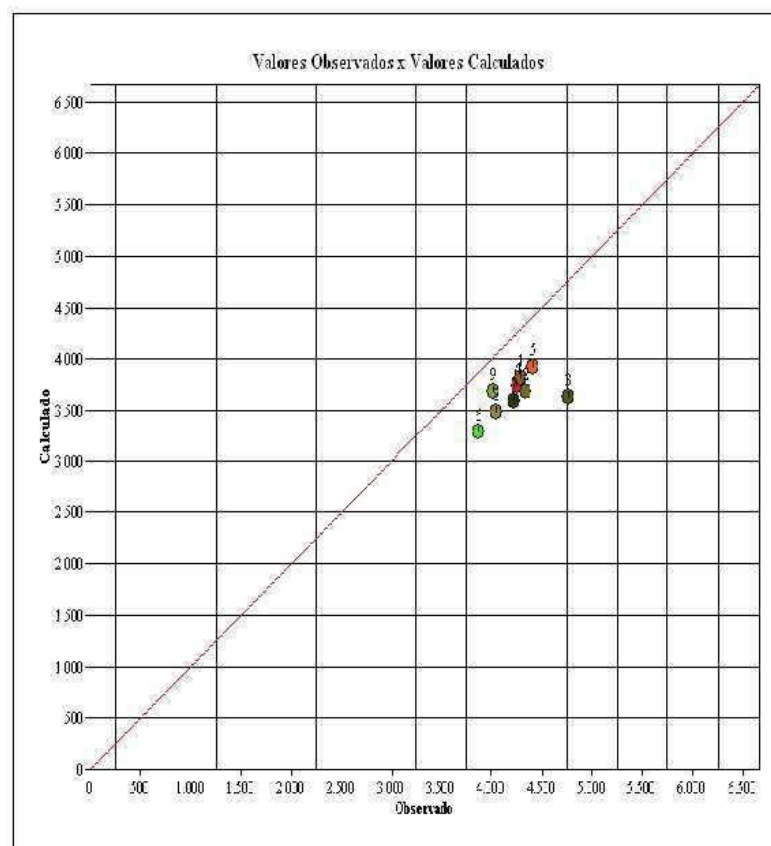
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.815,11	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.687,01	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.627,63	0,7614
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.739,85	0,8776
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.930,00	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.288,38	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.594,18	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.489,48	0,8616
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.685,10	0,9167

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.815,11
2	4.339,29	3.687,01
3	4.764,71	3.627,63
4	4.261,36	3.739,85
5	4.411,76	3.930,00
6	3.870,00	3.288,38
7	4.230,00	3.594,18
8	4.050,00	3.489,48
9	4.020,00	3.685,10

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.650,75  
 Desvio Padrão : 185,90  
 - 30% : 2.556,52  
 + 30% : 4.745,97

Coefficiente de Variação : 5,0900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado:	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados:	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores:	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.650,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 20.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 229.832,97$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**XXI - Imóvel H:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 103, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.884, no Sexto CRI de São Paulo.**

## 21.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 103:

O apartamento de nº 103 está localizado no 10º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. A vistoria foi acompanhada pela Sra. Débora Costa da Silva, atual proprietária do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 22.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.888,62/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.888,62/m<sup>2</sup> (três mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sector: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	1,04	Parcela de Benfeitorias

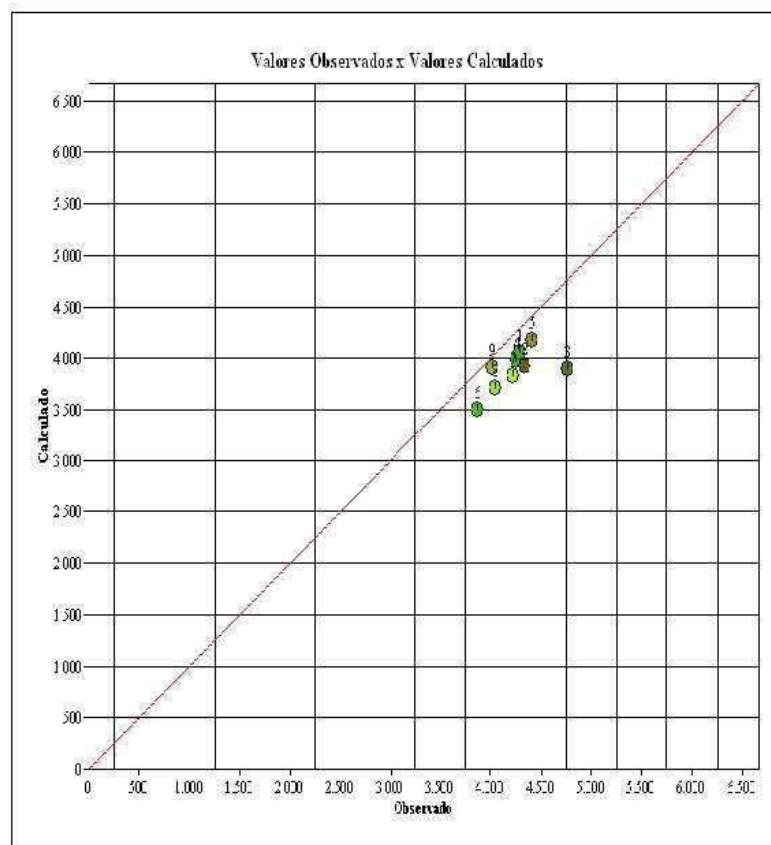
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	4.054,94	0,9468
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.930,01	0,9057
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.894,45	0,8174
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.978,48	0,9336
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	4.177,06	0,9468
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.505,10	0,9057
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.831,06	0,9057
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.716,28	0,9176
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.910,22	0,9727

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	4.054,94
2	4.339,29	3.930,01
3	4.764,71	3.894,45
4	4.261,36	3.978,48
5	4.411,76	4.177,06
6	3.870,00	3.505,10
7	4.230,00	3.831,06
8	4.050,00	3.716,28
9	4.020,00	3.910,22

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário, Leite 2694, Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.978,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.888,62

Desvio Padrão : 194,05

- 30% : 2.722,04

+ 30% : 5.055,21

Coefficiente de Variação : 4,9900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.888,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.798,26

INTERVALO MÁXIMO : 3.978,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.798,26

INTERVALO MÁXIMO : 3.978,98

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 22.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.888,62/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.888,62/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 244.808,07$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 245.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)**

**XXIII - Imóvel I:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 114, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 139.889, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 23.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 114:

O apartamento de nº 114 está localizado no 11º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. A vistoria foi acompanhada pela Sra. Greice Capris, atual proprietária do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 24.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.956,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.956,59/m<sup>2</sup> (três mil, novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117

Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,08

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	1,06	Parcela de Benfeitorias

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

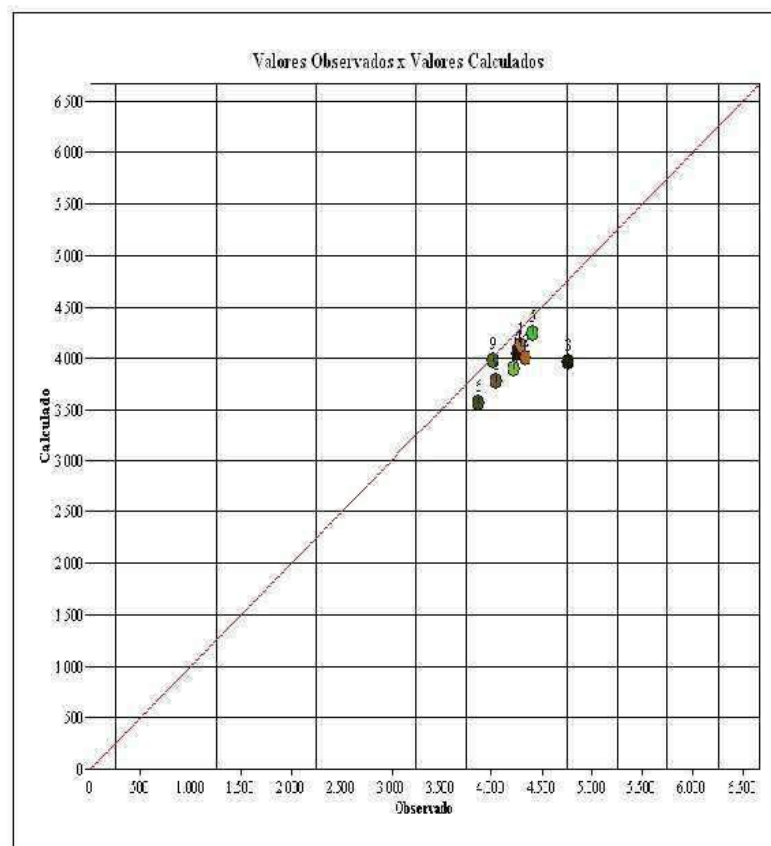
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	4.123,47	0,9628
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.999,44	0,9217
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	3.970,69	0,8334
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	4.046,66	0,9496
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	4.247,64	0,9628
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.567,02	0,9217
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.898,74	0,9217
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.781,08	0,9336
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.974,54	0,9887



### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	4.123,47
2	4.339,29	3.999,44
3	4.764,71	3.970,69
4	4.261,36	4.046,66
5	4.411,76	4.247,64
6	3.870,00	3.567,02
7	4.230,00	3.898,74
8	4.050,00	3.781,08
9	4.020,00	3.974,54

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP

Data : 13/06/2015

Cliente : Eng. Waimir Modotti

Área terreno m² : 6.531,00

Edificação m² : 57,95

Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.956,59

Desvio Padrão : 196,52

- 30% : 2.769,61

+ 30% : 5.143,56

Coefficiente de Variação : 4,9700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.956,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.865,06

INTERVALO MÍNIMO : 3.865,06

INTERVALO MÁXIMO : 4.048,10

INTERVALO MÁXIMO : 4.048,10

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 24.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.956,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.956,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 249.087,12$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 249.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e nove mil reais)**

**XXV - Imóvel J:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 22, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.675, no Sexto CRI de São Paulo.**

## 25.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 22:

O apartamento de nº 22 está localizado no 2º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 26.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.446,86/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.446,86/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,91	Parcela de Benfeitorias

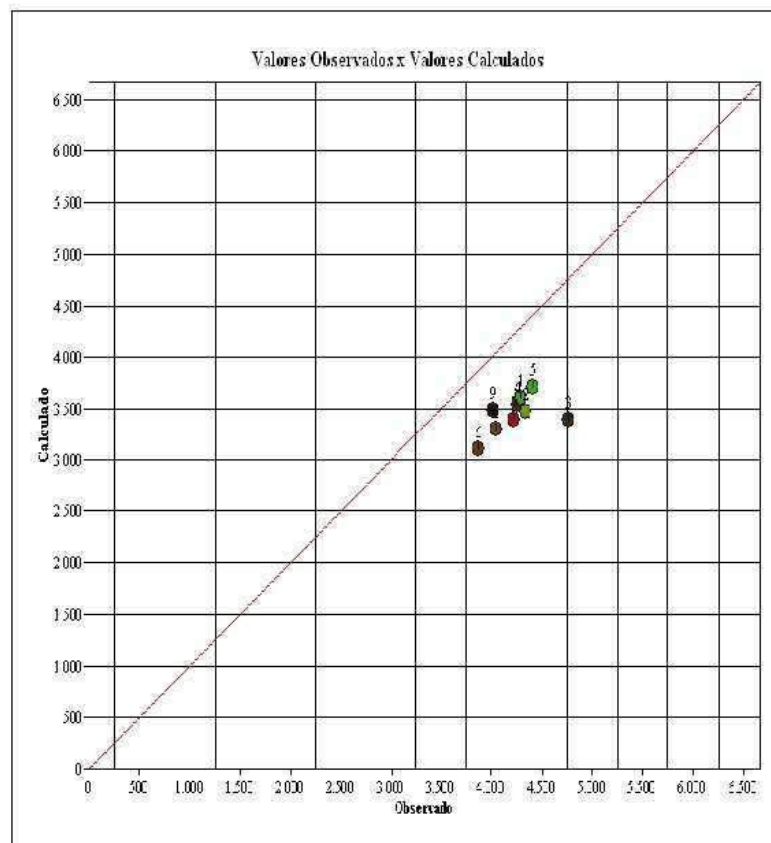
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.609,54	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.478,73	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.398,92	0,7134
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.535,30	0,8296
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.718,23	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.102,62	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.391,14	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.295,08	0,8136
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.492,14	0,8687

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.609,54
2	4.339,29	3.478,73
3	4.764,71	3.398,92
4	4.261,36	3.535,30
5	4.411,76	3.718,23
6	3.870,00	3.102,62
7	4.230,00	3.391,14
8	4.050,00	3.295,08
9	4.020,00	3.492,14

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidônio Leite 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m²: 6.531,00      Edificação m²: 57,95      Modalidade : Venda



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,75  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.446,86  
 Desvio Padrão : 179,56  
 - 30% : 2.412,80  
 + 30% : 4.480,91

Coefficiente de Variação : 5,2100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.446,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÍNIMO : 3.363,24

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

INTERVALO MÁXIMO : 3.530,48

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 26.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.446,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 216.997,07$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**XXVII - Imóvel K:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 43, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.684, no Sexto CRI de São Paulo.**

## 27.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 43:

O apartamento de nº 43 está localizado no 4º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 28.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.548,80/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3548,80/m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,94	Parcela de Benfeitorias

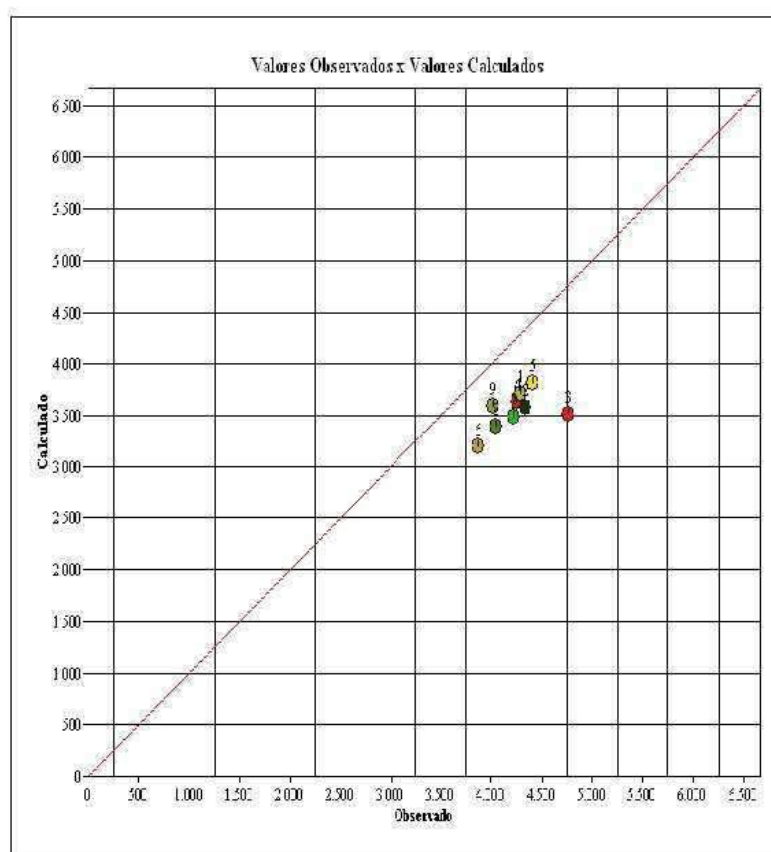
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	3.712,32	0,8668
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.582,87	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	3.513,28	0,7374
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	3.637,57	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	3.824,12	0,8668
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.195,50	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.492,66	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.392,28	0,8376
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.588,62	0,8927

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.712,32
2	4.339,29	3.582,87
3	4.764,71	3.513,28
4	4.261,36	3.637,57
5	4.411,76	3.824,12
6	3.870,00	3.195,50
7	4.230,00	3.492,66
8	4.050,00	3.392,28
9	4.020,00	3.588,62

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidônio Leite 2694 - Vila Ema - SÃO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.548,80  
 Desvio Padrão : 182,65  
 - 30% : 2.484,16  
 + 30% : 4.613,44

Coefficiente de Variação : 5,1500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento.	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 3.548,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.463,75

INTERVALO MÍNIMO : 3.463,74

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,84

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■



## 28.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.548,80/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.548,80/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 223.414,70$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**XXIX - Imóvel L:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 51, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.686, no Sexto CRI de São Paulo.**

## 29.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 51:

O apartamento de nº 51 está localizado no 5º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. José Wilson, atual proprietário do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 30.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.616,77/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.616,77/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,96	Parcela de Benfeitorias

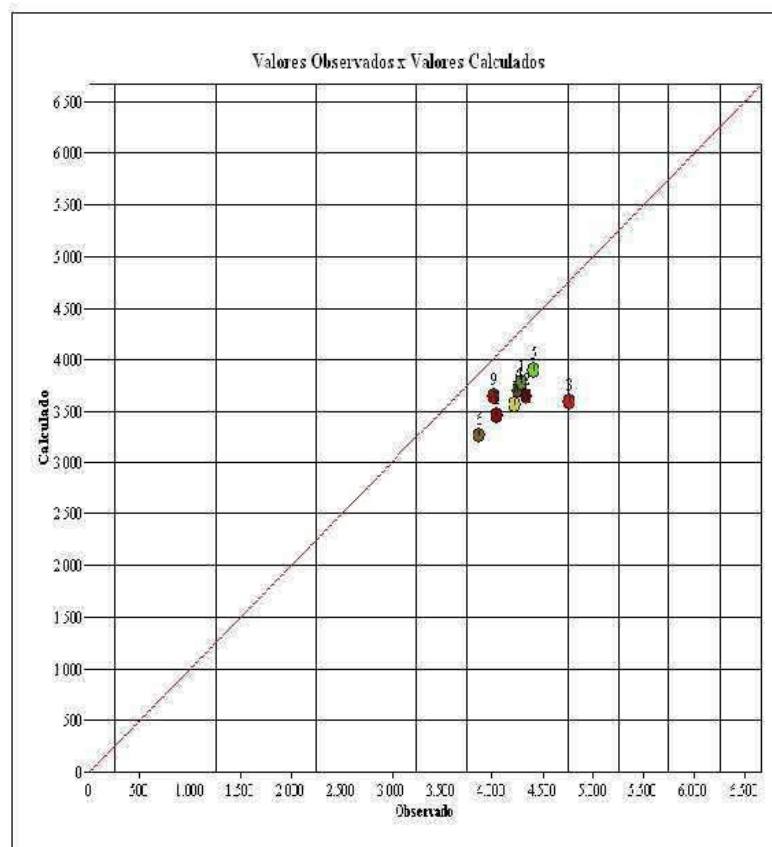
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.780,85	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.652,30	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.589,51	0,7534
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.705,75	0,8696
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.894,70	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.257,42	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.560,34	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.457,08	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.652,94	0,9087

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.780,85
2	4.339,29	3.652,30
3	4.764,71	3.589,51
4	4.261,36	3.705,75
5	4.411,76	3.894,70
6	3.870,00	3.257,42
7	4.230,00	3.560,34
8	4.050,00	3.457,08
9	4.020,00	3.652,94

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Waldir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.616,77

Desvio Padrão : 184,80

- 30% : 2.531,74

+ 30% : 4.701,80

Coefficiente de Variação : 5,1100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados.	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	8	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.616,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

### 30.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.616,77/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.616,77/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 227.693,76$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**



**XXXI - Imóvel M:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 53, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.688, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 31.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 53:

O apartamento de nº 53 está localizado no 5º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 32.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.616,77/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.616,77/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,96	Parcela de Benfeitorias

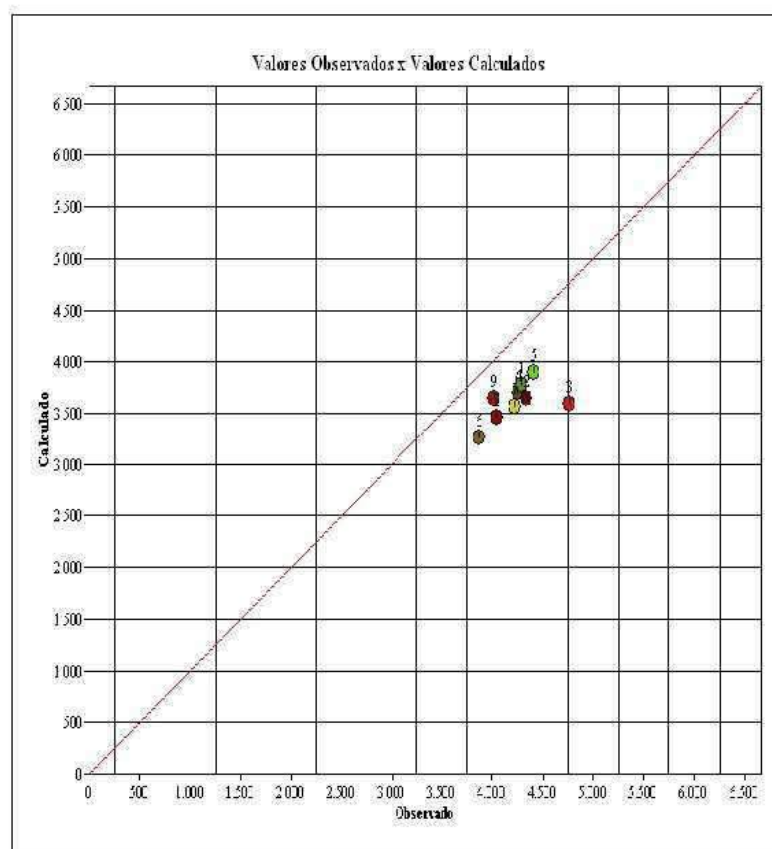
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.780,85	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.652,30	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.589,51	0,7534
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.705,75	0,8696
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.894,70	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.257,42	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.560,34	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.457,08	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.652,94	0,9087

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.780,85
2	4.339,29	3.652,30
3	4.764,71	3.589,51
4	4.261,36	3.705,75
5	4.411,76	3.894,70
6	3.870,00	3.257,42
7	4.230,00	3.560,34
8	4.050,00	3.457,08
9	4.020,00	3.652,94

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Waldir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.616,77

Desvio Padrão : 184,80

- 30% : 2.531,74

+ 30% : 4.701,80

Coefficiente de Variação : 5,1100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados.	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	8	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.616,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

### 32.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3616,77/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.616,77/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 227.693,76$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**XXXIII - Imóvel N:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 54, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.689, no Sexto CRI de São Paulo.**



### 33.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 54:

O apartamento de nº 54 está localizado no 5º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 34.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.616,77/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.616,77/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,96	Parcela de Benfeitorias

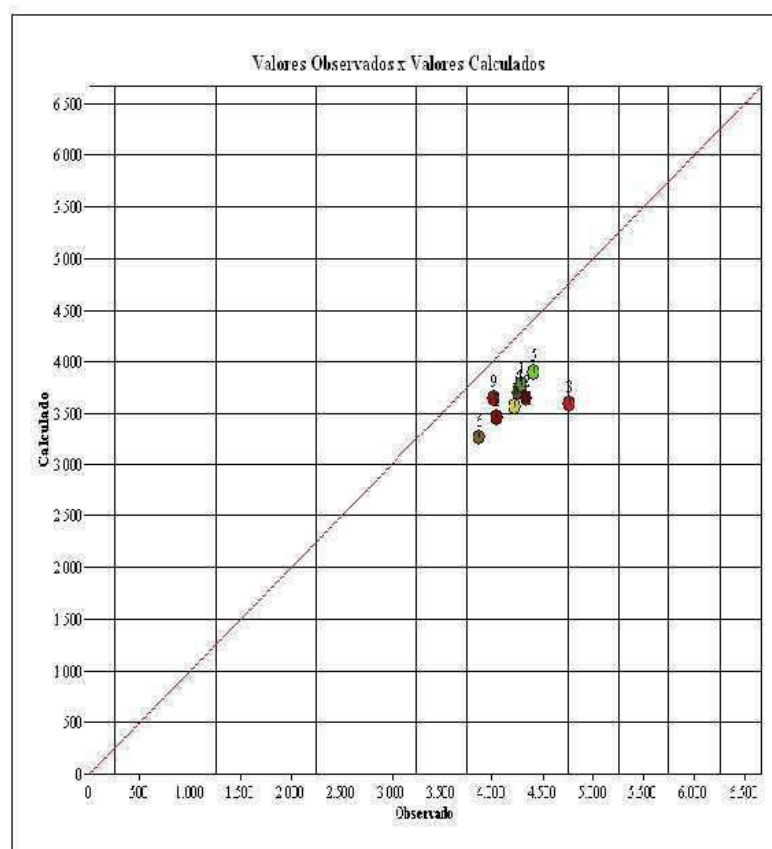
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.780,85	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.652,30	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.589,51	0,7534
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.705,75	0,8696
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.894,70	0,8828
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.257,42	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.560,34	0,8417
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.457,08	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.652,94	0,9087

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.780,85
2	4.339,29	3.652,30
3	4.764,71	3.589,51
4	4.261,36	3.705,75
5	4.411,76	3.894,70
6	3.870,00	3.257,42
7	4.230,00	3.560,34
8	4.050,00	3.457,08
9	4.020,00	3.652,94

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Waldir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.616,77

Desvio Padrão : 184,80

- 30% : 2.531,74

+ 30% : 4.701,80

Coefficiente de Variação : 5,1100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados.	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	8	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as carac dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.616,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÍNIMO : 3.530,71

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

INTERVALO MÁXIMO : 3.702,83

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

### 34.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3616,77/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.616,77/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 227.693,76$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**XXXV - Imóvel O:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 62, Bloco A, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.691, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 35.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 62:

O apartamento de nº 62 está localizado no 6º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.



## XXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 36.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.650,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.650,75/m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 117

Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14
	Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0
	Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR	0,97	Parcela de Benfeitorias
Fator Altura		

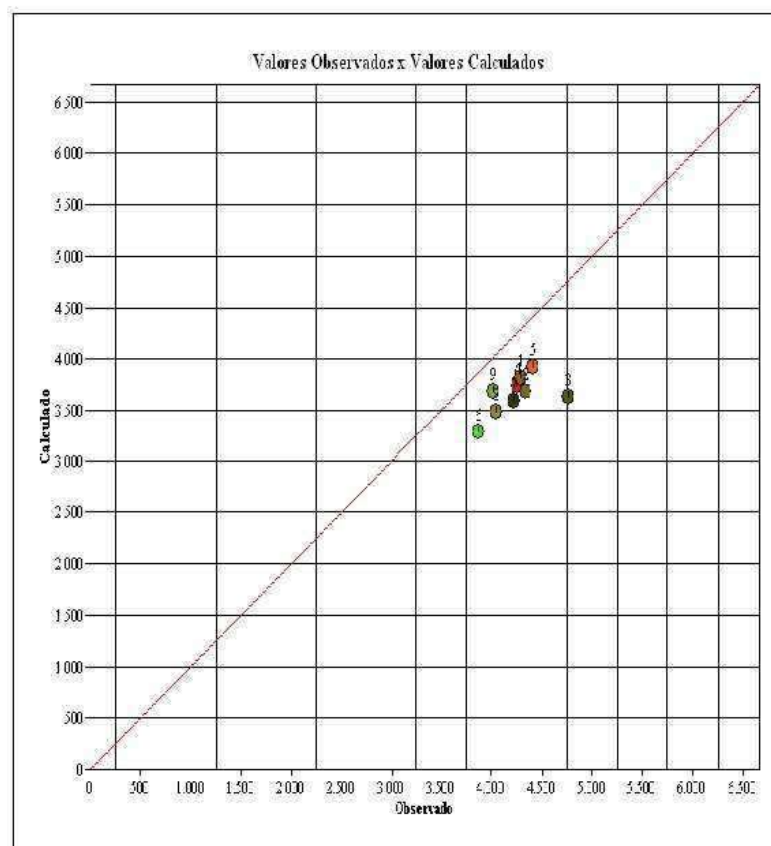
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.815,11	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.687,01	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.627,63	0,7614
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.739,85	0,8776
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	3.930,00	0,8908
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.288,38	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.594,18	0,8497
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.489,48	0,8616
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.685,10	0,9167

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.815,11
2	4.339,29	3.687,01
3	4.764,71	3.627,63
4	4.261,36	3.739,85
5	4.411,76	3.930,00
6	3.870,00	3.288,38
7	4.230,00	3.594,18
8	4.050,00	3.489,48
9	4.020,00	3.685,10

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Solidario Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP

Data : 13/08/2015

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 6.531,00

Edificação m² : 57,95

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.650,75

Desvio Padrão : 185,90

- 30% : 2.556,52

+ 30% : 4.745,97

Coefficiente de Variação : 5,0900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado:	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados:	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.650,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÍNIMO : 3.564,18

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

INTERVALO MÁXIMO : 3.737,32

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 36.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.650,75/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 229.832,97$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**XXXVII - Imóvel P:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 72, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.695, no Sexto CRI de São Paulo.**

### **37.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 72:**

O apartamento de nº 72 está localizado no 7º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## XXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 38.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.718,71/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.718,71/m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e dezoito reais e setenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 357

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,99	Parcela de Benefitorias

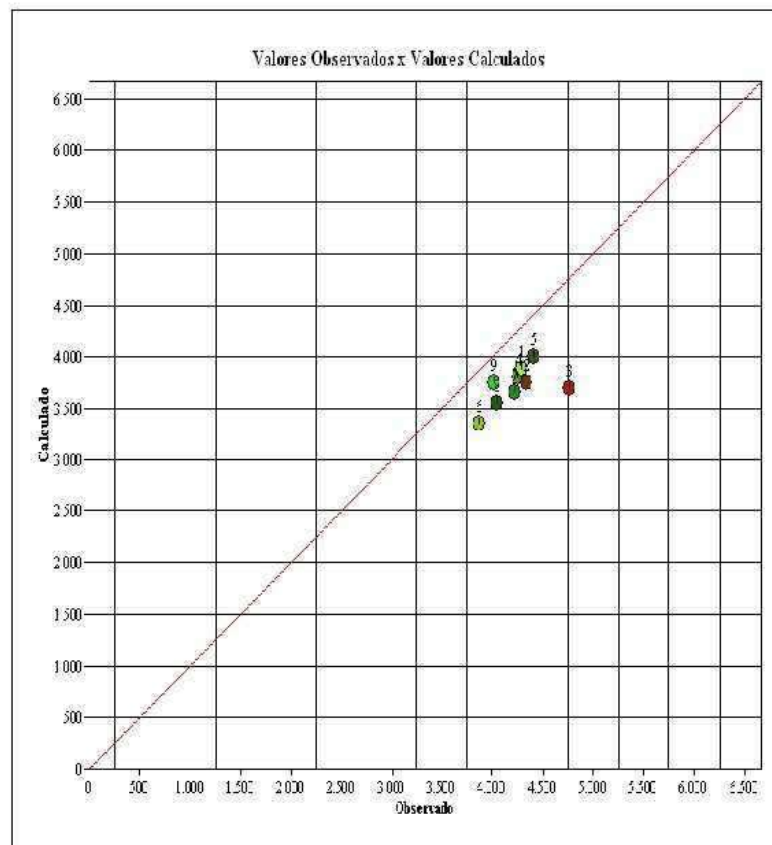
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	3.883,63	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.756,44	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	3.703,86	0,7774
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	3.808,03	0,8936
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	4.000,59	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.350,30	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.661,86	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.554,28	0,8776
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.749,42	0,9327

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.883,63
2	4.339,29	3.756,44
3	4.764,71	3.703,86
4	4.261,36	3.808,03
5	4.411,76	4.000,59
6	3.870,00	3.350,30
7	4.230,00	3.661,86
8	4.050,00	3.554,28
9	4.020,00	3.749,42

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.718,71  
 Desvio Padrão : 188,15  
 - 30% : 2.603,10  
 + 30% : 4.834,33

Coefficiente de Variação : 5,0600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.718,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.631,09

INTERVALO MÁXIMO : 3.806,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.631,09

INTERVALO MÁXIMO : 3.806,33

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 38.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.718,71/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.718,71/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 234.111,39$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**XXXIX - Imóvel Q:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 73, Bloco C, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 140.696, no Sexto CRI de São Paulo.**

### 39.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 73:

O apartamento de nº 73 está localizado no 7º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. A vistoria foi acompanhada pela Sra. Fátima Aparecida, atual proprietária do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## **XL - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **40.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.718,71/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.718,71/m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e dezoito reais e setenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 357

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,99	Parcela de Benefitorias

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

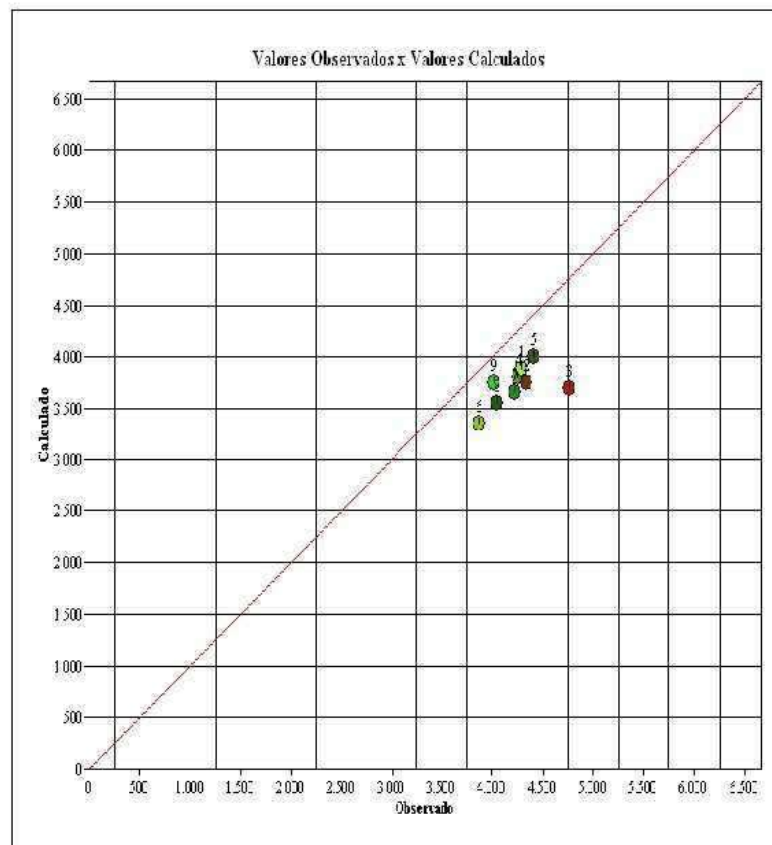
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	3.883,63	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.756,44	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	3.703,86	0,7774
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	3.808,03	0,8936
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	4.000,59	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.350,30	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.661,86	0,8657
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.554,28	0,8776
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.749,42	0,9327



### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.883,63
2	4.339,29	3.756,44
3	4.764,71	3.703,86
4	4.261,36	3.808,03
5	4.411,76	4.000,59
6	3.870,00	3.350,30
7	4.230,00	3.661,86
8	4.050,00	3.554,28
9	4.020,00	3.749,42

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.718,71  
 Desvio Padrão : 188,15  
 - 30% : 2.403,10  
 + 30% : 4.834,33

Coefficiente de Variação : 5,0600

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.718,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.631,09

INTERVALO MÍNIMO : 3.631,09

INTERVALO MÁXIMO : 3.806,33

INTERVALO MÁXIMO : 3.806,33

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 40.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.718,71/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.718,71/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 234.111,39$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**XLI - Imóvel R:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 14, Bloco D, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 152.624, no Sexto CRI de São Paulo.**

#### 41.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 14:

O apartamento de nº 14 está localizado no 1º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples a Importantes", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## **XLII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **42.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 2.994,54/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.994,54/m<sup>2</sup> (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA : 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 117

Quadra: 387

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

#### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,89	Parcela de Benfeitorias

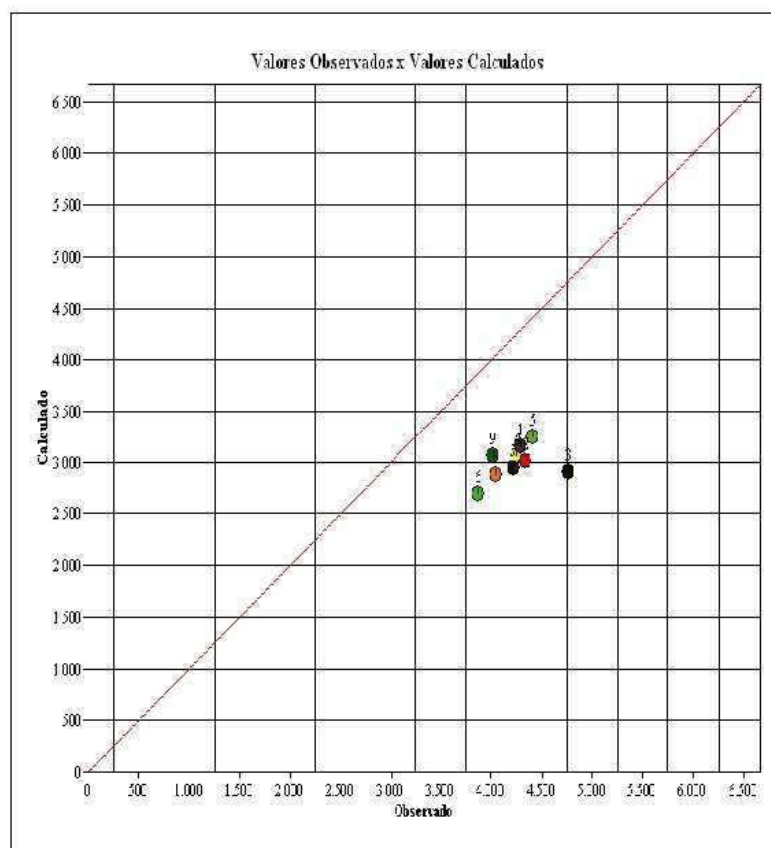
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	3.150,64	0,7357
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.013,77	0,6945
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	2.907,23	0,6102
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	3.062,58	0,7187
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	3.245,51	0,7356
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	2.687,94	0,6946
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	2.937,89	0,6945
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	2.877,14	0,7104
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.068,16	0,7632

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.150,64
2	4.339,29	3.013,77
3	4.764,71	2.907,23
4	4.261,36	3.062,58
5	4.411,76	3.245,51
6	3.870,00	2.687,94
7	4.230,00	2.937,89
8	4.050,00	2.877,14
9	4.020,00	3.068,16

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.994,54  
 Desvio Padrão : 164,46  
 - 30% : 2.096,18  
 + 30% : 3.892,90

Coefficiente de Variação : 5,4900

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.994,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.917,96

INTERVALO MÁXIMO : 3.071,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.917,95

INTERVALO MÁXIMO : 3.071,13

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 42.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.994,54/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 2.994,54/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 188.521,27$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 189.000,00**  
**(Cento e oitenta e nove mil reais)**

**XLIII - Imóvel S:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 43, Bloco D, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

#### **43.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 43:**

O apartamento de nº 43 está localizado no 4º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel se encontrava vazio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## **XLIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **44.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.548,80/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.548,80/m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagos	Vagos: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	0,94	Parcela de Benfeitorias

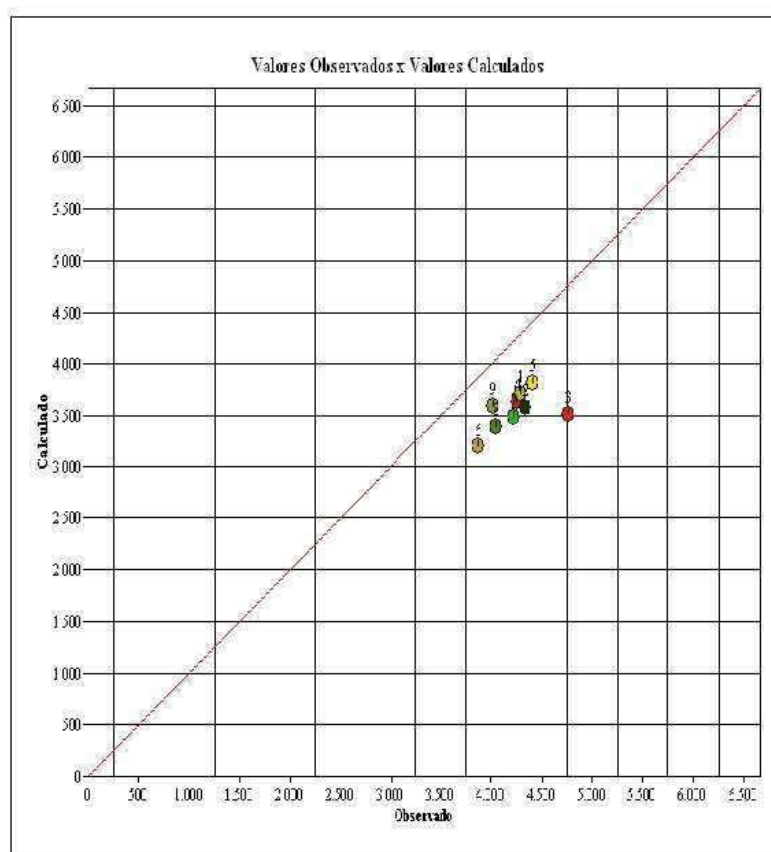
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	3.712,32	0,8668
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	3.582,87	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	3.513,28	0,7374
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	3.637,57	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	3.824,12	0,8668
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.195,50	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.492,66	0,8257
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.392,28	0,8376
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.588,62	0,8927

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.712,32
2	4.339,29	3.582,87
3	4.764,71	3.513,28
4	4.261,36	3.637,57
5	4.411,76	3.824,12
6	3.870,00	3.195,50
7	4.230,00	3.492,66
8	4.050,00	3.392,28
9	4.020,00	3.588,62

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

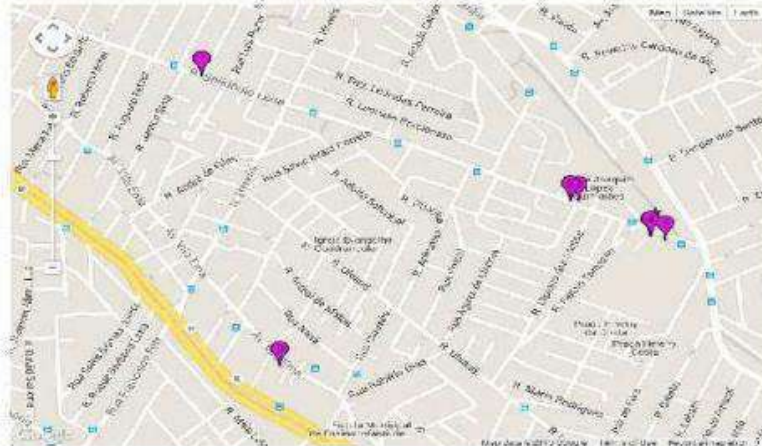


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidônio Leite 2694, Vila Ema, SÃO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76  
 Desvio Padrão : 259,31  
 - 30% : 2.973,43  
 + 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.548,80  
 Desvio Padrão : 182,65  
 - 30% : 2.484,16  
 + 30% : 4.613,44

Coefficiente de Variação : 5,1500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento.	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 3.548,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.463,75

INTERVALO MÍNIMO : 3.463,74

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,84

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■



#### 44.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.548,80/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.548,80/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 223.414,70$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**LXV - Imóvel T:**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 84, Bloco D, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 152.652, no Sexto CRI de São Paulo.**

#### **45.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 84:**

O apartamento de nº 84 está localizado no 8º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço e banheiro. No momento da vistoria o imóvel apresentou aspecto de não ter sido ocupado.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## **XLVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **46.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.786,68/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.786,68/m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidonio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117  
Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	1,01	Parcela de Benfeitorias

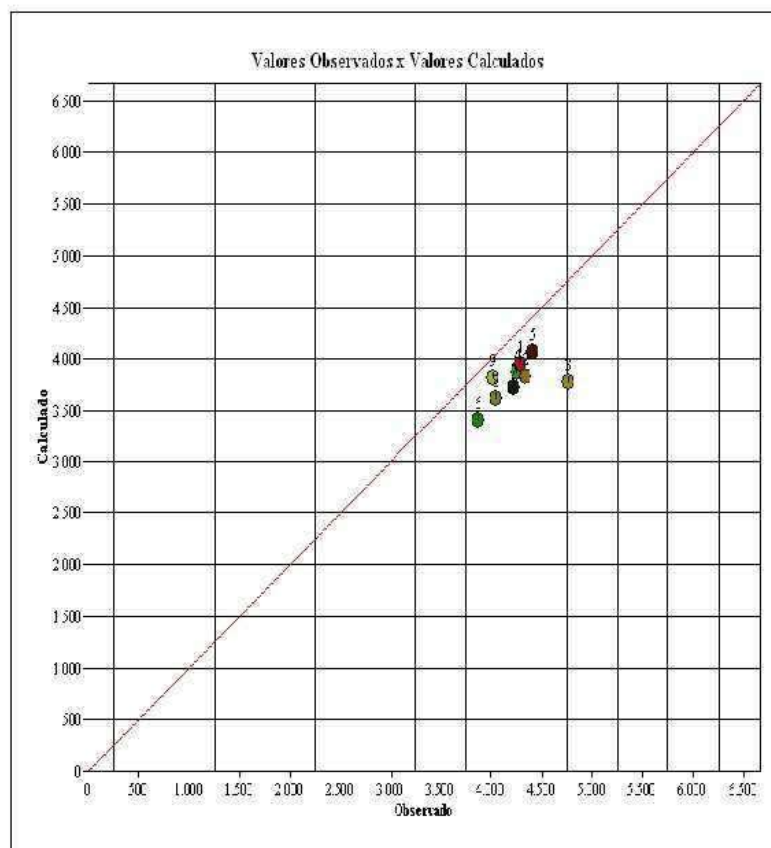
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidonio Leite ,2449	4.282,76	3.952,16	0,9228
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidonio Leite ,2449	4.339,29	3.825,87	0,8817
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidonio Leite ,2489	4.764,71	3.780,10	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidonio Leite ,2694	4.261,36	3.876,21	0,9096
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidonio Leite ,2718	4.411,76	4.071,17	0,9228
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidonio Leite ,1556	3.870,00	3.412,22	0,8817
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidonio Leite ,1556	4.230,00	3.729,54	0,8817
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidonio Leite ,2449	4.050,00	3.619,08	0,8936
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	3.813,74	0,9487

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	3.952,16
2	4.339,29	3.825,87
3	4.764,71	3.780,10
4	4.261,36	3.876,21
5	4.411,76	4.071,17
6	3.870,00	3.412,22
7	4.230,00	3.729,54
8	4.050,00	3.619,08
9	4.020,00	3.813,74

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Soldado Leife 2694 Via Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.786,68

Desvio Padrão : 190,47

- 30% : 2.650,67

+ 30% : 4.922,68

Coefficiente de Variação : 5,0300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.786,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.697,98

INTERVALO MÍNIMO : 3.697,99

INTERVALO MÁXIMO : 3.875,38

INTERVALO MÁXIMO : 3.875,37

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

## 46.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.786,68/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.786,68/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 238.390,44$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 238.000,00**  
**(Duzentos e trinta e oito mil reais)**



## **XLVII - Imóvel U**

**Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Apto. nº 122, Bloco D, Condomínio Beverly Hills, Vila Ema, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , matriculado sob nº 152.666, no Sexto CRI de São Paulo.**

#### **47.1 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 122:**

O apartamento de nº 122 está localizado no 12º andar do Condomínio Beverly Hills.

Apresenta e necessidade de "reparos simples", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 57,955 m<sup>2</sup>;
- Área de garagem: 9,870 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 38,586 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 106,441 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal do terreno: 1,92308%.
- Fração ideal do bloco: 0,26316%.

A unidade possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Nelson, atual proprietário do imóvel, que está movendo uma Ação contra a MJK.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 14 anos, podendo ser classificado como "padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica.

## **XLVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **48.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 4.024,55/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.024,55/m<sup>2</sup> (quatro mil, vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Ema - Rua Solidônio Leite

DATA: 13/08/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Setor: 117

Quadra: 387

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	774,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 14 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,06

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ANDAR Fator Altura	1,08	Parcela de Benfeitorias

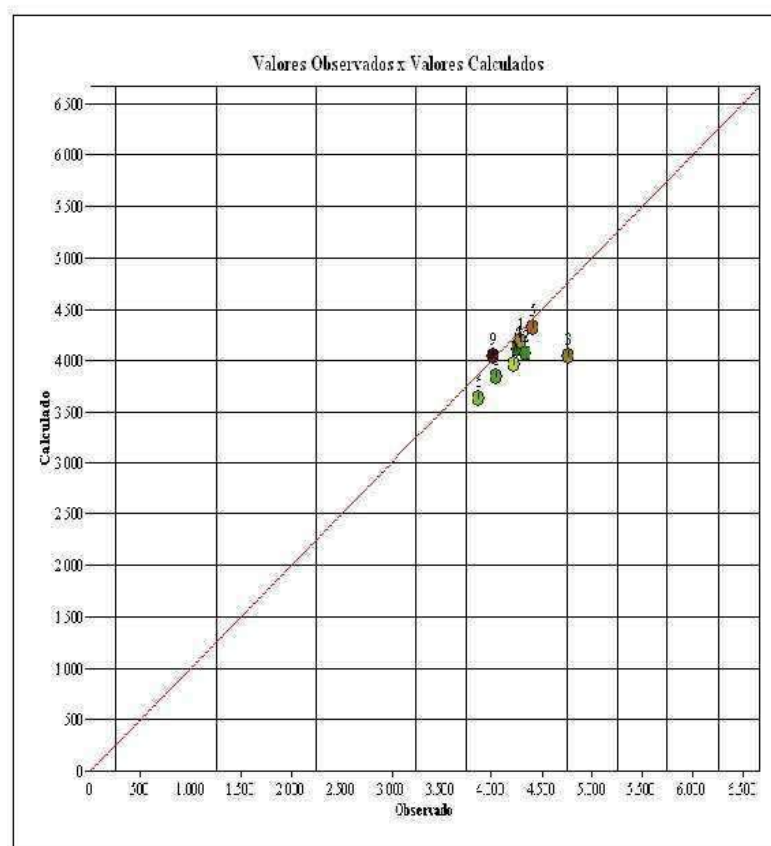
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Solidônio Leite ,2449	4.282,76	4.191,99	0,9788
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Solidônio Leite ,2449	4.339,29	4.068,87	0,9377
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Solidônio Leite ,2489	4.764,71	4.046,92	0,8494
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Solidônio Leite ,2694	4.261,36	4.114,85	0,9656
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Solidônio Leite ,2718	4.411,76	4.318,23	0,9788
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Solidônio Leite ,1556	3.870,00	3.628,94	0,9377
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Solidônio Leite ,1556	4.230,00	3.966,42	0,9377
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Solidônio Leite ,2449	4.050,00	3.845,88	0,9496
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Vila Ema ,4060	4.020,00	4.038,86	1,0047

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.282,76	4.191,99
2	4.339,29	4.068,87
3	4.764,71	4.046,92
4	4.261,36	4.114,85
5	4.411,76	4.318,23
6	3.870,00	3.628,94
7	4.230,00	3.966,42
8	4.050,00	3.845,88
9	4.020,00	4.038,86

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Solidário Leite 2694 Vila Ema SAO PAULO - SP      Data : 13/08/2015  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.531,00      Edificação m² : 57,95      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,76

Desvio Padrão : 259,31

- 30% : 2.973,43

+ 30% : 5.522,09

Coefficiente de Variação : 6,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.024,55

Desvio Padrão : 199,04

- 30% : 2.817,19

+ 30% : 5.231,92

Coefficiente de Variação : 4,9500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a <input type="checkbox"/>	2

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.024,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.931,86

INTERVALO MÁXIMO : 4.117,24

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.931,87

INTERVALO MÁXIMO : 4.117,23

## 48.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,95 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.024,55/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (57,95\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.024,55/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 253.365,55$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 253.000,00**  
**(Duzentos e cinquenta e três mil reais)**

**XLIX - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, em curso na **1ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100 (189/09)**, são de:

**VALOR DO TERRENO - IMÓVEL A:**

**R\$ 7.558.000,00**  
**(Sete milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 22, BLOCO A - IMÓVEL B:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**



**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 23, BLOCO A - IMÓVEL C:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 32, BLOCO A - IMÓVEL D:**

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 34, BLOCO A - IMÓVEL E:**

**R\$ 219.000,00**  
**(Duzentos e dezenove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 61, BLOCO A - IMÓVEL F:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 63, BLOCO A - IMÓVEL G:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 103, BLOCO A - IMÓVEL H:**

**R\$ 245.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 114, BLOCO A - IMÓVEL I:**

**R\$ 249.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e nove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 22, BLOCO C - IMÓVEL J:**

**R\$ 217.000,00**  
**(Duzentos e dezessete mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 43, BLOCO C - IMÓVEL K:**

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 51, BLOCO C - IMÓVEL L:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 53, BLOCO C - IMÓVEL M:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 54, BLOCO C - IMÓVEL N:**

**R\$ 228.000,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 62, BLOCO C - IMÓVEL O:**

**R\$ 230.000,00**  
**(Duzentos e trinta mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 72, BLOCO C - IMÓVEL P:**

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 73, BLOCO C - IMÓVEL Q:**

**R\$ 234.000,00**  
**(Duzentos e trinta e quatro mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 14, BLOCO D - IMÓVEL R:**

**R\$ 189.000,00**  
**(Cento e oitenta e nove mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 43, BLOCO D - IMÓVEL S:**

**R\$ 223.000,00**  
**(Duzentos e vinte e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 84, BLOCO D - IMÓVEL T:**

**R\$ 238.000,00**  
**(Duzentos e trinta e oito mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**VALOR DO APARTAMENTO DE Nº 122, BLOCO D - IMÓVEL U:**

**R\$ 253.000,00**  
**(Duzentos e cinquenta e três mil reais)**

**Setembro / 2.015**

**L - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 353 (trezentos e cinquenta e três) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

**ANEXO I** – Pesquisa de Mercado – (Apartamentos).

**ANEXO II** – Matrículas dos Apartamentos.

**ANEXO III** – Matrícula nº 15.773 do 6º CRI de São Paulo.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*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, 09 de Setembro de 2.015.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 2613551488**

# ANEXO I

Pesquisa de Mercado - (Apartamentos)

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SEIOR : 117 QUADRA : 442 ÍNDICE DO LOCAL : 642,00 CHAVE GEGRÁRICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Soldado Leite NÚMERO : 2449  
 COMP. : Ref.: AS41 BAIRRO : Via Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 68,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 276.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretor  
 CONTATO : Sr. Silas Correia TELEFONE : (11)-23373007  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	176,11	FT ADICIONAL 01 : -34,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-541,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.282,76
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.863,63
		VARIAÇÃO : -0,9068



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SEIOR : 117 QUADRA : 387 ÍNDICE DO LOCAL : 774,00 CHAVE GEORÁRICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Soldado Leite NÚMERO : 244F  
 COMP. Ref.: 207 BAIRRO : Via Emilia CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 66,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Estavam imóveis  
 CONTATO : Sra. Simone TELEFONE : (11)-36721041  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -34,71	VALOR UNITÁRIO : 4.339,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -549,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.756,44
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -0,8657
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/08/2015  
 SEIOR: 117 QUADRA: 442 ÍNDICE DO LOCAL: 642,00 CHAVE GEGRÁRICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Solidario Leite NÚMERO: 2489  
 COMP.: Ref.: 012346 BAIRRO: Via Ema CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,660 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor  
 CONTATO: Sra. Marcia TELEFONE: (11)-996285016  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	195,93	FT ADICIONAL 01: -38,12	VALOR UNITÁRIO:	4.764,71	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-742,16	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.703,86
PADRÃO Fp:	-476,47	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	-0,7774
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2015  
 SEIOR : 117 QUADRA : 387 ÍNDICE DO LOCAL : 774,00 CHAVE GEORÁRICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Solidario Leite NÚMERO : 2694  
 COMP. Ref.: FP554 BAIRRO : Via Emilia CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,868 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,08 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 68,08

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 275.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Castan Imóveis  
 CONTATO : Sra. Priscila TELEFONE : (11)-26940655  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -34,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-420,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.261,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.808,03
		VARIAÇÃO : -0,8936

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/08/2015  
 SEIOR: 117 QUADRA: 442 ÍNDICE DO LOCAL: 642,00 CHAVE GEORÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Soldado Leite NÚMERO: 2718  
 COMP.: Ref.: 178 BAIRRO: Via Ema CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 61,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor  
 CONTATO: Sr. Marcio Ricardo TELEFONE: (11)-981798346  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	181,42	FT ADICIONAL 01: -35,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-558,30	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.411,76
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.000,59
		VARIAÇÃO: -0,9068

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/09/2015  
 SEIOR: 117 QUADRA: 217 ÍNDICE DO LOCAL: 774,00 CHAVE GEGRÁRICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Solidário Leite NÚMERO: 1556  
 COMP.: Ref.: 529 BAIRRO: Vila Ivone CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 60,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 215.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Via Bella Imóveis  
 CONTATO: Sr. Renê TELEFONE: (11)-37942355  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -30,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-489,74	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.670,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.350,30
		VARIAÇÃO: -0,8657



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/09/2015  
 SEIOR: 117 QUADRA: 217 ÍNDICE DO LOCAL: 774,00 CHAVE GEGRÁRICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Solidário Leite NÚMERO: 1556  
 COMP.: Ref.: 2-Flora BAIRRO: Via Ivone CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 60,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 235.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor  
 CONTATO: Sr. Marcelo Varanda TELEFONE: (11)-991377415  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -33,84	VALOR UNITÁRIO: 4.230,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -535,30	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.661,86
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: -0,8657
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/09/2015  
 SEIOR: 117 QUADRA: 442 ÍNDICE DO LOCAL: 642,00 CHAVE GEGRÁRICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Solidário Leite NÚMERO: 2449  
 COMP.: Ref: TP18084 BAIRRO: Via Ivone CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Torres e Piccolomini  
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-43027610  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	166,54	FT ADICIONAL 01: -32,40	VALOR UNITÁRIO:	4.050,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-630,84	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.554,26
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	-0,8776
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** ?

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2015  
 SEIOR : 118 QUADRA : 197 ÍNDICE DO LOCAL : 554,00 CHAVE GEGRÁRICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Via Ema NÚMERO : 4060  
 COMP. Ref: 13261-R BAIRRO : Via Ema CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 268.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Digiway  
 CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (11)-55735552  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	319,28	FT ADICIONAL 01 : -32,16 VALOR UNITÁRIO : 4.020,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-558,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.749,42
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : -0,9327
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



## **ANEXO II**

Matrículas dos apartamentos.

# BLOCO A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

139.851

ficha

01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 22, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,95m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,41m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos à linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

Av.1/M.139.851 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 43, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

EURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
139.852

ficha  
01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**ÍNDICE:** O apartamento nº 23, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26ª SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,95m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M.139.852 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
CORVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto  
\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
139.855

ficha  
01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 32, localizado no 3.º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26.º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M.139.855 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45,  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

CARVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
139.857

ficha  
01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 34, localizado no 3º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M.139.857 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
JURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*  
continua no verso



matrícula  
**139.857**

ficha  
**01**  
verso

AV-2/M.139.857 em 08 de novembro de 2010

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 484.079 (PENHORA).**

Por Ofício datado de 25 de outubro de 2010, completado com certidão de 23 de novembro de 2009, expedidos nos autos da ação de Procedimento Ordinário nº 0004753-76.2000.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, em que figura como requerente **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, 2560, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, e requeridos **MARLI TROTA LUCIETO**, CPF nº 072.281.078-45, e **NELSON LUCIETO JÚNIOR**, CPF nº 091.612.658-70, residentes e domiciliados na Rua Solidônio Leite, 2694, ap. 3-4, Bloco A, na cidade de São Paulo, SP, na qualidade de exequentes, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, dando-se à causa o valor de **R\$61.400,00**, tendo sido nomeados depositários, os exequentes, **MARLI TROTA LUCIETO** e **NELSON LUCIETO JÚNIOR**, já qualificados.



RICHARDINO DE ASSIS REZENDE  
Procurador Autorizado

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

139.866

01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 61, localizado no 6º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,958m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,414m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M.139.866 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 4º "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
EURIVALDO SOARES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

Mod. 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

139.868

ficha

01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 63, localizado no 6º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

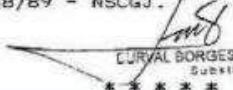
**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior)

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M.139.868 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
CURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

continua no verso



matrícula  
**139.868**

ficha  
**01**  
verso

AV-2/M.139.868 em 03 de novembro de 2009

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 455.796 (PENHORA).**

Por certidão de penhora datado de 08 de outubro de 2009, expedido nos autos da ação de procedimento ordinário nº 009.99.360736-9, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, movida por **MARCOS GONÇALVES DE MATOS**, RG nº 24901866-4, CPF nº 804.719.276-00, contra **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Canuto Saraiva, 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, dando-se a causa o valor de R\$54.502,56, tendo sido nomeado depositário **MARCOS GONÇALVES DE MATOS**.

*Jose Maria de Oliveira Coelho*

JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO  
Escrivente Autorizado

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

139.884

ficha

01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 103, localizado no 10º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 269 SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

Av.1/M.139.884 em 10 de maio de 1.999

A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

LURVAL RODRIGES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

continua no verso

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ANESPI (www.anespi.com.br) - Data de Visualização: 12/11/2024 14:05:10

Mod 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

139.889

01

ACC São Paulo, 10 de maio de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 114, localizado no 11.º andar, do EDIFÍCIO PARAMOUNT - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, 26.º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,93m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos 71, 73 e 74, inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 10, em 10/05/1.999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

Av.1/M.139.889 em 10 de maio de 1.999  
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 4.º, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

LUIZ BORGES DE CARVALHO  
Substituto

## BLOCO C

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

140.675

ficha

01

pro São Paulo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 22, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, e área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\* \* \* \* \*

Av.1/M. 140.675 em 27 de julho de 1.999.

Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

continua no verso



matrícula

140.675

ficha

01

verso

AV-2/M.140.675 em 29 de abril de 2013

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 548.496 (PENHORA).**

Por certidão de penhora de 23 de abril de 2013, expedida nos autos da ação de execução civil nº 0819705401994, processados perante o Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, desta Capital, movida por **IVANIR GASPARETTO**, CPF nº 021.319.728-65; **JULIO ALDIR DE SIQUEIRA**, CPF nº 021.366.378-35; **ORLANDO VICENTE DA SILVA**, CPF nº 022.435.698-41; **JOAO APARECIDO SIQUEIRA**, CPF nº 029.817.018-35; **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA**, CPF nº 037.375.668-28; **FATIMA SIQUEIRA**, CPF nº 084.214.388-24; **CARLOS JOSE COELHO**, CPF nº 166.873.848-13; **REGINA DA SILVA COELHO**, CPF nº 176.341.168-07; **JOANA D'ARC HENRIQUE SANTOS**, CPF nº 261.502.714-04; **DALILA NICOLAU DA SILVA**, CPF nº 323.330.118-90; **JANDIRA MORA GASPARETTO**, CPF nº 362.567.668-06, em face de **MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Canuto Saraiva, 59, conjuntos 71,73 E 74, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo a dívida no valor de **R\$617.447,30 (incluindo outro imóvel)**, tendo sido nomeado depositário **MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada.

*Cássia Aldal Scabora*

CÁSSIA ALDAL SCABORA  
Escritora Autorizada

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

140.684

ficha

01

pro São Palo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 43, localizado no 4º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 96.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registrados sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\* \* \* \* \*

Av.1/M. 140.684 em 27 de julho de 1.999.

Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

continua no verso

matrícula

140.684

ficha

01

verso

AV-2/M.140.684 em 20 de outubro de 2011

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 510.051 (PENHORA).**

Por certidão datada de 28 de fevereiro de 2011, completada com termo de penhora e depósito de 17 de fevereiro de 2011, expedidos nos autos de procedimento ordinário nº 0361918-42.1999.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, movida por **MARIA GONÇALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, RG nº 15115587, CPF nº 060.180.558-56, contra **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, dando-se à causa o valor de **R\$23.557,12**, tendo sido nomeada depositária, M.J.K. Empreendimentos e Participações Ltda., já qualificada.

  
RICARDO DE ASSIS REZENDE  
Escritor Autorizado

\* \* \* \* \*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
140.686

ficha  
01

pro São Paulo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 51, localizado no 5º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior

O SUBSTITUTO

Av.1/M. 140.686 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a" Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

Mod. 1



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

140.688

01

pro São Paulo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 53, localizado no 5º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92108% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, dessa ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M. 140.688 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DORIVALDO DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

Mod. 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
140.689

ficha  
01

pro São Paulo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 54, localizado no 5º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 269 SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.


**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 36.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M. 140.689 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ

  
BORDES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

continua no verso

matricula  
**140.689**

ficha  
**01**  
verso

AV-2/M.140.689 em 26 de agosto de 2009

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 451.081 (PENHORA).**

Por certidão datada de 04 de agosto de 2009, expedida nos autos da ação de carta de sentença nº 009.02.016495-3, processados perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente desta Capital, movida por **SILVIA FRÜSCHLER**, brasileira, publicitária, RG nº 10.883.839, CPF nº 063.346.588-75, solteira, residente e domiciliada na Rua Ministro Godoi, 603, apto.84, na cidade de São Paulo, SP; e **EDUARDO TARRAGO**, brasileiro, veterinário, RG nº 11.815.112-5, CPF nº 060.191.348-57, divorciado, residente e domiciliado na Rua Raul Pompeia, 1601, apto.91, na cidade de São Paulo, SP, contra **M.J.K EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, dando-se a causa o valor de R\$78.386,00, tendo sido nomeada depositária, **M.J.K EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, na pessoa de sua representante legal **MARLA MARIA ARANA SLEIMAN**, RG nº 13.172.894, CPF nº 094.080.468-97, residente e domiciliada na Praça Visconde De Souza Fontes, 255, apto.81, na cidade de São Paulo, SP.

*Jose Maria de Oliveira Coelho*  
JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO  
Escrivente Autorizado

\*\*\*\*\*

matricula  
140.691

ficha  
01

pro São Palo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 62, localizado no 6.º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26.º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, e área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M. J. K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 06.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior

O SUBSTITUTO

Av.1/M. 140.691 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a" Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

continua no verso



matricula  
**140.691**

ficha  
**01**  
verso

AV-2/M.140.691 em 19 de novembro de 2009

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 456.941 (PENHORA).**

Por Certidão datada de 08 de setembro de 2009, expedida nos autos da ação de procedimento sumário (cobrança de condomínio) nº 009.04.016459-2, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, movida por **CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS**, inscrito no CNPJ sob nº 02.242.891/0001-18, com sede na Rua Solidônio Leite, 2694, na cidade de São Paulo, SP, contra **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, 2560, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, dando-se à causa o valor de **R\$21.476,91**, tendo sido nomeada depositária, a executada, **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada.

Durval Borges de Carvalho  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*

AV-3/M.140.691 em 23 de novembro de 2009

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 457.929 (PENHORA).**

Por certidão de inteiro teor datada de 05 de outubro de 2009, expedida nos autos da ação de indenização (ordinária) nº 009.04.002552-5, processados perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, movida por **LUCIANA PROCÓPIO DE SÁ**, contra **LUÍS CLAUDIO ARAUJO**, RG nº 19.870.550, CPF nº 128.782.888-40, e sua mulher, **PRISCILA CRISTINA MARINHO RIBEIRO ARAUJO**, RG nº 22.379.108-8, CPF nº 181.731.758-02, residentes e domiciliados na Rua Severino Cardoso da Silva, 137, na cidade de São Paulo, SP; e **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Borges de Figueiredo, 1325, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, dando-se à causa o valor de R\$ 16.459,14, tendo sido nomeada depositária **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Borges de Figueiredo, 1325, na cidade de São Paulo, SP.

Durval Borges de Carvalho  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula  
140.695

ficha  
01

pro São Palo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 72, localizado no 7º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos à linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

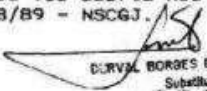
**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M. 140.695 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto  
\*\*\*\*\*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

140.696

ficha

01

pro São Paulo, 27 de julho de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 73, localizado no 7º andar, do EDIFÍCIO CENTURY BLOCO "C", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, nº 2.694, Vila Ema, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m<sup>2</sup>, a área de garagem de 9,870m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m<sup>2</sup> e a área total construída de 106,411m<sup>2</sup>. cabando-lhe a fração ideal de 1,92308% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M. J. K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, à Rua Canuto Serraiva, nº 59, conjuntos nºs 71, 73 e 74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, em 30/03/87, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 10 e 12, respectivamente, em 10/05/1.999 e 27/07/1999, na referida matrícula nº 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.0454-7, em área maior.

O SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
Av.1/M. 140.696 em 27 de julho de 1.999.  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a" Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\*\*\*\*\*

Mud. 1



## BLOCO D

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

152.624

ficha

01

acc

São Paulo, 17 de abril de 2002

SEXTO  
6º  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

**IMÓVEL:** O apartamento n° 14, localizado no 1° andar, do **EDIFÍCIO FOX - BLOCO "D"**, integrante do empreendimento denominado "**CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS**", situado à Rua Solidônio Leite, n° 2.694, Vila Ema, no **26° SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE**, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,78571% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua São João do Sabugi, n° 93, Vila Prudente.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, feito em 30/03/1.987, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob n° 10, em 10 de maio de 1.999, e n° 17, em 17/04/2002, respectivamente, na referida matrícula n° 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.1067-9 (em área maior).

O **SUBSTITUTO**, *Nilton Luiz Foloni* **Nilton Luiz Foloni**  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-1/M. 152.624 em 17 de abril de 2002  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45 "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ. *Nilton Luiz Foloni*

*Nilton Luiz Foloni*  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-2/M.152.624 em 03 de outubro de 2012  
**PROTOCOLO OFICIAL N° 534.225 (PENHORA).**  
Por certidão datada de 04 de setembro de 2012, expedida nos autos da ação de execução civil n° 0117620-65.2007.8.26.0009, processados perante o Juízo

continua no verso



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

152.624

ficha

01

acc

São Paulo, 17 de abril de 2002

SIXTO  
6º  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

**IMÓVEL:** O apartamento n° 14, localizado no 1° andar, do **EDIFÍCIO FOX - BLOCO "D"**, integrante do empreendimento denominado **"CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS"**, situado à Rua Solidônio Leite, n° 2.694, Vila Ema, no **26° SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE**, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,78571% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n° 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua São João do Sabugi, n° 93, Vila Prudente.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, feito em 30/03/1.987, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob n° 10, em 10 de maio de 1.999, e n° 17, em 17/04/2002, respectivamente, na referida matrícula n° 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.1067-9 (em área maior).

O **SUBSTITUTO**, *Nilton Luiz Foloni* **Nilton Luiz Foloni**  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-1/M. 152.624 em 17 de abril de 2002  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45. "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ. *Nilton Luiz Foloni*

*Nilton Luiz Foloni*  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-2/M.152.624 em 03 de outubro de 2012  
**PROTOCOLO OFICIAL N° 534.225 (PENHORA).**  
Por certidão datada de 04 de setembro de 2012, expedida nos autos da ação de execução civil n° 0117620-65.2007.8.26.0009, processados perante o Juízo

continua no verso

matricula  
**152.624**

ficha  
**01**  
verso

de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Regional-Vila Prudente, desta Capital, movida por **CONJUNTO CONDOMÍNIO BEVERLY HILLS**, inscrita no CNPJ sob nº 02.242.891/0001-18, contra **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo o valor da dívida de **R\$61.203,84**, tendo sido nomeada depositária, a executada **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada.

\* \* \* \* \*

Jurval Borges de Carvalho  
SUBSTITUTO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

152.652

ficha

01

acc

São Paulo, 17 de abril de 2002



**IMÓVEL:** O apartamento n° 84, localizado no 8° andar, do EDIFÍCIO FOX - BLOCO "D", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, n° 2.694, Vila Ema, no 26° SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,78571% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão de Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n° 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua São João do Sabugi, n° 93, Vila Prudente.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, feito em 30/03/1.987, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob n° 10, em 10 de maio de 1.999, e n° 17, em 17/04/2002, respectivamente, na referida matrícula n° 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.1067-9 (em área maior).

O SUBSTITUTO, *Nilton Luiz Feloni* Nilton Luiz Feloni  
SUBSTITUTO

\* \* \* \* \*

AV-1/M. 152.652 em 17 de abril de 2002  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ. *Nilton Luiz Feloni*

Nilton Luiz Feloni  
SUBSTITUTO

\* \* \* \* \*

AV-2/M.152.652 em 19 de junho de 2012  
**PROTOCOLO OFICIAL N° 527.333 (PENHORA).**  
Por certidão datada de 28 de maio de 2012, expedida nos autos da ação de execução civil n° 583.00.2001.061571-2/000002, processados perante o Juízo

continua no verso

matrícula  
152.652

ficha  
01  
verso

de Direito do 20º Ofício Cível desta Capital, movida por **HOLLANDA E SALLES  
ADVOGADOS**, inscrita no CNPJ sob nº 04.390.192/0001-40, em face de **M.J.K.  
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº  
56.316.524/0001-40, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo  
a dívida no valor de **R\$22.847,41**, tendo sido nomeada depositária, a **M.J.K.  
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada.

*Cássia Oldal Scabora*

CÁSSIA OLDAL SCABORA  
Escritora Autorizada

\*\*\*\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

SEXTO  
6  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

152.666

01

acc

São Paulo, 17 de abril de 2002

**IMÓVEL:** O apartamento n.º 122, localizado no 12.º andar, do EDIFÍCIO FOX - BLOCO "D", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO CONDOMINIAL BEVERLY HILLS", situado à Rua Solidônio Leite, n.º 2.694, Vila Ema, no 26.º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil (privativa) de 57,955m², a área de garagem de 9,870m², correspondente ao direito de uso de 1 vaga de garagem para estacionamento de automóvel de passeio, a área comum geral de 38,586m² e a área total construída de 106,411m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,78571% de participação nas coisas comuns do Bloco e a fração ideal de 0,26316% no terreno do Conjunto Condominial. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, mede 28,10m de frente, desse ponto vira à direita e segue em linha reta na distância de 211,80m, daí vira à direita e segue 84,70m, daí vira à direita e segue 216,50m paralelos a linha de Transmissão da Light até encontrar o ponto de início.

**PROPRIETÁRIA:** M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 56.316.524/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua São João do Sabugi, n.º 93, Vila Prudente.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.15.773, feito em 30/03/1.987, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob n.º 10, em 10 de maio de 1.999, e n.º 17, em 17/04/2002, respectivamente, na referida matrícula n.º 15.773, deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 117.387.1067-9 (em área maior).

O SUBSTITUTO,  Nilton Luiz Folori  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-1/M. 152.666 em 17 de abril de 2002  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap.  
XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

 Nilton Luiz Folori  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*  
AV-2/M-152.666 em 20 de dezembro de 2013  
**PROTOCOLO OFICIAL N.º 564.006 (CADASTRO MUNICIPAL).**  
Do contrato particular de compromisso de venda e compra datado de 8 de agosto de 1997, re-ratificado em 19 de outubro de 1998 e 15 de novembro de continua no verso

Verificação de matrícula online disponibilizada pelo ABUSI (www.abusi.com.br) - Data de atualização: 11/11/2014, 16:32:02



matrícula  
**152.666**

ficha  
**01**  
verso

2003, e da notificação de lançamento do imposto predial e territorial urbano - IPTU, exercício de 2013, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº **117.387.1113-6**. *M. Fernandes* Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes  
Escrivente Autorizada

\*\*\*\*\*

R-3/M.152.666 em 20 de dezembro de 2013

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 564.006 (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA).**

Por contrato particular de compromisso de venda e compra datado de 8 de agosto de 1997, re-ratificado em 19 de outubro de 1998 e 15 de novembro de 2003, a proprietária, **M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 56.316.524/0001-40, com sede na Rua Canuto Saraiva, nº 59, conjunto nº 74, na cidade de São Paulo, SP, **COMPROMETEU-SE A VENDER**, em caráter **irrevogável e irretroatável**, a **ERICO ANTONIO PAGANINI**, brasileiro, microempresário, RG nº 25.996.430-X-SSP/SP, CPF nº 258.664.448-44, solteiro, maior, e **VIVIANE CLAUDINO DA SILVA**, brasileira, secretária, RG nº 26.130.959-6-SSP/SP, CPF nº 251.214.388-00, solteira, maior, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Lage, nº 208, Jardim Gualracá, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$56.277,00**, pagável na forma e condições constantes do título, o imóvel objeto desta matrícula, o qual ~~não faz parte~~ do ativo permanente da compromitente vendedora. *M. Fernandes*

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes  
Escrivente Autorizada

\*\*\*\*\*

R-4/M.152.666 em 20 de dezembro de 2013

**PROTOCOLO OFICIAL Nº 564.007 (CESSÃO DE DIREITOS).**

Por instrumento particular de cessão de direitos datado de 30 de outubro de 2003, aditado em 15 de novembro de 2003, **ERICO ANTONIO PAGANINI**, brasileiro, microempresário, RG nº 25.996.430-X-SSP/SP, CPF nº 258.664.448-44, solteiro, maior, e **VIVIANE CLAUDINO DA SILVA**, brasileira, secretária, RG nº 26.130.959-6-SSP/SP, CPF nº 251.214.388-00, solteira, maior, residentes e domiciliados na Rua Angelina Gazeta Romanini, nº 20, Parque São Lucas, na cidade de São Paulo, SP, **CEDERAM E TRANSFERIRAM**, em caráter **irretroatável e irrevogável**, a **ADRIANO JOSÉ TEIXEIRA**, montador, RG nº 21.755.854-9-SSP/SP, CPF nº 157.713.228-90, e, sua mulher, **SANDRA CRISTINA MOLINA TEIXEIRA**, do lar, RG nº 24.250.947-2-SSP-SP, CPF nº 136.078.098-01, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

6  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula  
152.666

ficha  
02

São Paulo, 17 de abril de 2002

bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Luiz Pereira da Silva, nº 744, Vila Erma, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$97.000,00**, pagável na forma e condições constantes do título, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 2 nesta matrícula. *M. F. Sottano*

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Macedas  
Escrivente Autorizada

\* \* \* \* \*

**A N E X O I I I**

Matrícula nº 15.773 do 6º CRI de São Paulo



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
15.773

ficha  
01

São Paulo, 22 de agosto de 1977.-

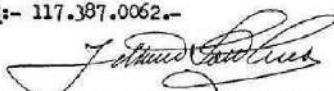
Um terreno à rua Solidonio Leite, antiga Avenida Thomaz Saraiva, antes rua Shiller, na Chacarra Saraiva, parte do lote 12, Vila Emma, Vila Prudente, 26º Subdistrito, com a seguinte descrição: começa no ponto de interseção da - rua Solidonio Leite com a linha de transmissão da São Paulo Light S/A Serviços de Eletricidade, segue pela rua Solidonio Leite em direção a adutora do Rio Claro em linha reta, na distância de 28,10m. desse ponto vira à direita e segue em reta na distância de 211,80m. dividindo aí com terreno de Felipe Mobilize, daí vira à direita e segue 84,70m. dividindo com o restante do lote 12, vira a direita e segue 216,50m. paralelos a linha de transmissão da Light até encontrar o ponto de início.-

PROPRIETÁRIOS:- A COMUNHÃO EM ÁREA MAIOR entre: FABIO MUNIZ WAISBERG, CREA 14.781-D e sua mulher LIA WAISBERG, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital, à rua Pinheiros 377, CIC comm 241.688.078, possuidores de 40% do imóvel e FELIPPE MOBILIZE, RG. 9.267-Santos e sua mulher LIDIA - COSTA MOBILIZE, que também assina LIDIA COSTA MOBILIZE, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital, à rua Siqueira Campos, 688, CIC comm 017.476.658, possuidores de 60% do imóvel.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 01; R. 02 e R. 03 da Matrícula 15.772, em 22/8/77.-

CONTRIBUINTE:- 117.387.0062.-

O OFICIAL



R.-01/M. 15.773 - 22 de agosto de 1.977.-

Por escritura de 26 de outubro de 1.973, do 25º Cartório de Notas desta Capital, Lº 231, fls. 290, FABIO MUNIZ WAISBERG e sua mulher LIA WAISBERG, adquiriram a título de DIVISÃO o imóvel objeto desta avaliado em Cr\$ -- - / Cr\$ 240.000,00.- *Lidia Costa Mobilize*  
REG. NOTAS - CAR. - Esc. Act. -

R.2/M. 15.773 em 21 de junho de 1982.

A.O.

Por escritura de 31 de maio de 1982 do 11º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.100, fls. 51vº, os proprietários FABIO MUNIZ WAISBERG e sua mulher LIA WAISBERG, brasileiros, proprietários, casados pelo regime da - comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, portadores dos RG. n.ºs. 1.594.369-SP, e 2.744.661-SP, inscritos no CPF. sob n.º 241.688.078-00 domiciliados nesta Capital, à rua Pinheiros, n.º 377, deram em hipoteca a-