

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

PROCESSO: 1001949-16.2013.8.26.0704/01
CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELAS ARTES
EXECUTADO: SILMARA DE LIMA

JOSÉ MONTANHA FILHO, corretor e avaliador de imóveis, inscrito no CRECI SP sob nº 84539 e no CNAI sob nº 4037, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo.

Nestes Termos,
P. E. deferimento,

São Paulo, 26 de julho de 2017.



José Montanha Filho
CRECI 84539 / CNAI 4037
Perito Judicial

SUMÁRIO

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL	2
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
MÉTODO	4
INFORMAÇÕES DO BAIRRO	5
INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO	6
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)	7
ROTEIRO DE FOTOS	8
IMÓVEL REFERENCIAL I (R₁)	12
IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)	13
IMÓVEL REFERENCIAL III (R₃)	14
IMÓVEL REFERENCIAL IV (R₄)	15
IMÓVEL REFERENCIAL V (R₅)	16
IMÓVEL REFERENCIAL VI (R₆)	17
TABELA DE PONTUAÇÃO	18
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
CONCLUSÃO	20
CONTATOS EFETUADOS E ANEXOS	21

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua José Alves de Almeida, 130 – apto 103 – 10º andar da torre nº 4 – Edifício Matisse – integrante do Condomínio Edifício Belas Artes – CEP 05527-080 - Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP.

Data da vistoria do imóvel avaliando: 24/07/2017.

VALOR AVALIADO (arredondado): R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



Rua José Alves de Almeida, 130 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo - SP

Trata-se de avaliação para fins judiciais. Não foi solicitado a este signatário que realizasse a análise documental do referido imóvel, bem como, dos confrontantes.

Objetiva a presente perícia a vistoria de um imóvel, tipo apartamento, com finalidade residencial, situado no Bairro Jardim Celeste - Butantã, na Zona Oeste do Município da Cidade de São Paulo - no Estado de São Paulo, devido a uma ação Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, periciado - avaliado.

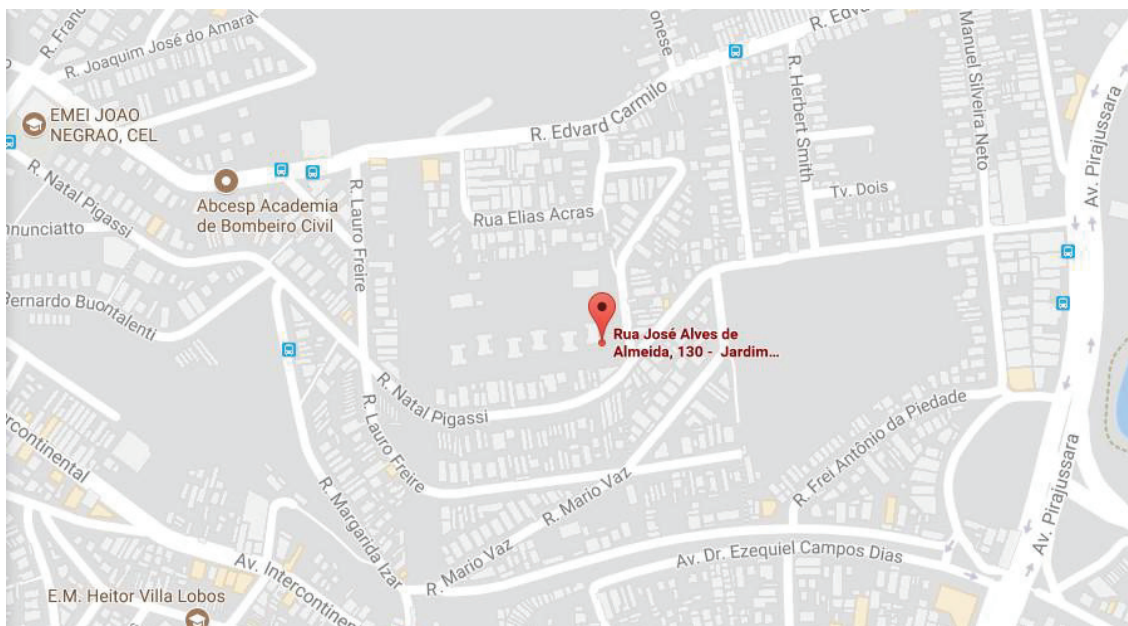
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

MÉTODO

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, 06 (seis) imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, foi possível pontuá-lo, conforme demonstrado na **COLETA DE DADOS**. Apliquei neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Interessados	Condomínio Edifício Belas Artes x Silmara de Lima
IA - Imóvel em Avaliação	Apto 103 – 10ª – Torre nº 4 - Edifício Matisse – integrante do Condomínio Edifício Belas Artes – Rua José Alves de Almeida , 130 – Jardim Celeste - Butantã – São Paulo/SP
R₁ - Imóvel Referencial I	Apto – 47m ² - Condomínio Edifício Belas Artes
R₂ - Imóvel Referencial II	Apto – 52m ² - Condomínio Intercontinental
R₃ - Imóvel Referencial III	Apto – 47m ² - Condomínio Edifício Belas Artes
R₄ - Imóvel Referencial IV	Apto – 47m ² - Condomínio Edifício Belas Artes
R₅ - Imóvel Referencial V	Apto – 47m ² - Condomínio Edifício Belas Artes
R₆ - Imóvel Referencial VI	Apto – 47m ² - Condomínio Edifício Jardim Celeste

INFORMAÇÕES DO BAIRRO – JARDIM CELESTE - BUTANTÃ



O Bairro Jardim Celeste, está situado no Distrito do Butantã, Zona Oeste da Cidade de São Paulo – SP.

É provido de toda a infraestrutura necessária. Existem nele, e nas proximidades, Postos de Gasolina, Bancos, Agência dos Correios, Hospitais, Posto de Saúde, Restaurantes, Transportes Público local e Intermunicipal, Prestadores de Serviços, Comércio, Hotéis, Escolas Públicas e Particulares, Corpo de Bombeiros e Prefeitura Regional do Butantã. Está na divisa do Município do Taboão da Serra.

O principal acesso ao Condomínio é a Av. Eliseu de Almeida/ Av. Pirajussara, vindo do centro ou bairros, está nas proximidades do Atacadista Makro. Pode também ser acessado pela Av, Intercontinental – divisa de Municípios – São Paulo – Taboão da Serra. Existem outras alternativas, dependendo da região de origem.

INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO

O Condomínio é composto por 6 (seis) torres. Torre nº 1 Volpi, Torre nº 2 Di Cavalcanti, Torre nº 3 Tarsila, Torre nº 4 Matisse, Torre nº 5 Portinari e Torre nº 6 Monet – todas com características semelhantes, térreo e 15 pavimentos, atendidos por dois elevadores e escadas. No térreo existem 3 (três) apartamentos, e do 1º ao 15º pavimento existem 4 apartamentos por pavimento. Todos com as mesmas características. O zelador reside no térreo da torre nº 1. O sistema de segurança é composto por funcionários, câmeras e clausura. A área de lazer é composta por duas piscinas, quadra poliesportiva, campo socyte, playground, churrasqueira aberta, 1 salão de festas e reunião social, 3 salões de festas com churrasqueira e forno para assar pizzas, sauna, salão de jogos e salão de ginástica. Neste espaço existem sanitários masculino e feminino. Escritório para administração do prédio, no térreo da torre nº 6, refeitório, vestiários e banheiros para os funcionários.

Nele trabalham zelador e auxiliar de zelador, funcionários diretos do condomínio, e mais 19 pessoas terceirizadas, atuando na segurança e limpeza dos espaços comuns.

Todas as vagas de garagem demarcadas, numeradas e descobertas. Estão situação no nível do térreo de cada torre. Anualmente é feito sorteio para definir seus usuários.

No térreo existem 21 árvores de pequeno porte plantadas, e pequenos jardins entre as torres.

Não possui gerador e não existe sistema de ar condicionado.

O gás para abastecimento das unidades é fornecido pela COMGAS – gasoduto.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

O apartamento é composto por cozinha conjugada com área de serviço, com piso frio, azulejadas, com armários. Sala de visita e jantar com piso laminado/madeira e sacada. Pequeno corredor com piso laminado/madeira. Um banheiro social, com piso frio, azulejado, com armário e box. Dois dormitórios com armários e piso laminado/madeira. Sua área privativa é de 47,180m², área comum descoberta 28,182 m², (incluindo espaço para garagem – descoberta), área comum coberta 10,861m², perfazendo área total de 86,223 m², conforme consta no registro do Imóvel.

A fração ideal do imóvel avaliando é de 0,2648% do total de terreno e área construída do Condomínio.

A edificação foi construída em 2002, ano da construção corrigido, conforme Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP.

Seu cadastro junto a Prefeitura do Município de São Paulo, é nº 159.287.0334-0 (SQL).

O valor venal para cálculo do IPTU, no exercício de 2017, é R\$ 99.255,00.

O valor atribuído para pagamento do IPTU, no exercício de 2017, é R\$ 79,68. Podendo ser pago em 3 (três) parcelas ou R\$ 76,50 para pagamento a vista.

Constam nos registros da Secretaria Municipal de Finanças, da Prefeitura do Município de São Paulo, débitos relativos ao IPTU.

O valor para base de cálculo do ITBI, em 25/07/2017, é de R\$ 159.146,00.

A via onde está localizada a edificação, tem baixa movimentação de veículos, estreita, sinuosa, com estacionamento permitido só em um dos lados. É considerada local, está numa área de Zoneamento ZMa (zona mista ambiental).

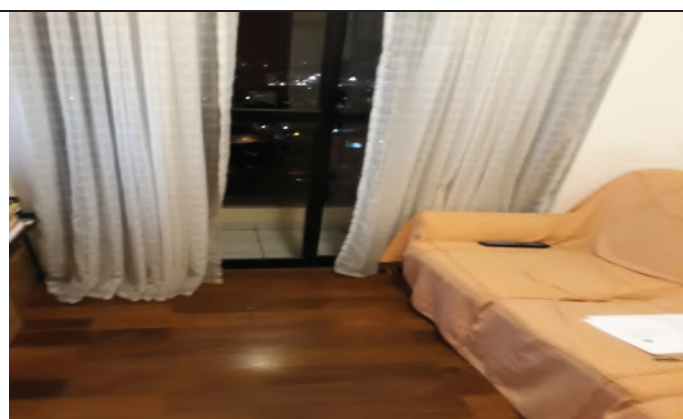
As informações foram obtidas pessoalmente junto a Prefeitura Município de São Paulo – Prefeitura Regional do Butantã, e site da mesma.

As informações de metragem descritas, estão gravadas na matrícula nº 165.114, registrada no 18º Oficial de Registros de Imóveis – da Cidade de São Paulo/SP.

ROTEIRO DE FOTOS



Cozinha e área de serviços conjugadas



Sala de visitas – jantar com sacada



Corredor

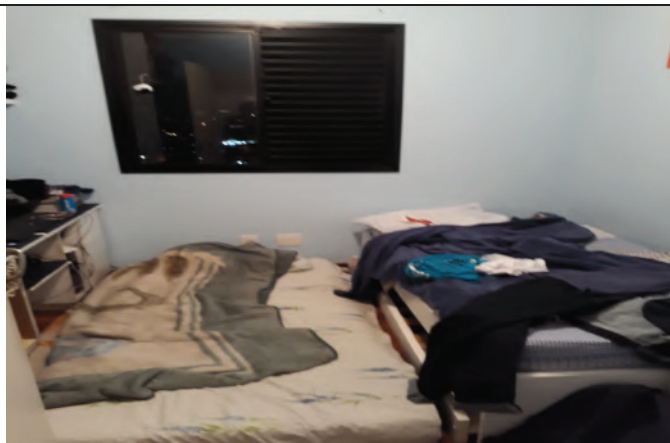


Banheiro com box e armário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.



Dormitório principal com armário



2º Dormitório com armário pequeno

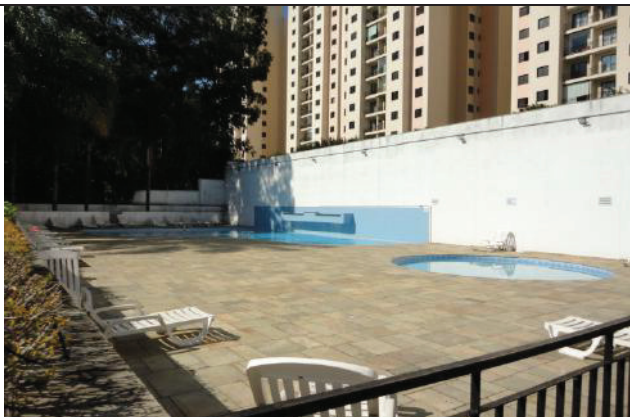


Entrada do Condomínio



Vista parcial das torres e vagas descobertas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.



Piscinas



Entrada da sauna



Salão de festas com churrasqueira e forno



Campo de futebol socyete

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.



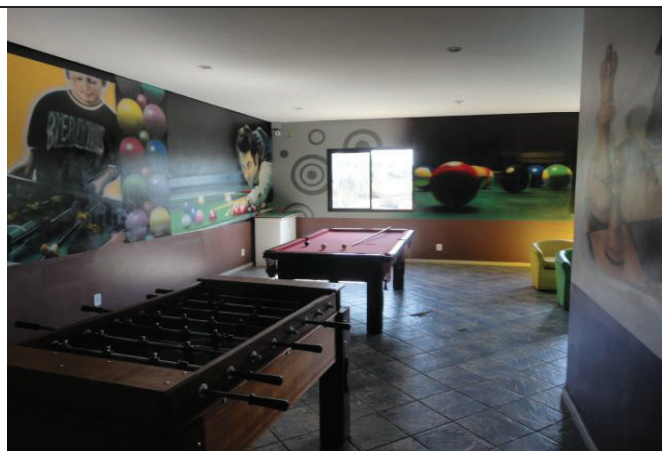
Quadra poliesportiva



Playground



Salão de ginástica



Salão de jogos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.

IMÓVEL REFERENCIAL I (R₁)

Apto com 47m², no 15º andar da torre 6 – Condomínio Edifício Belas Artes – Rua José Alves de Almeida, 130 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 253.000,00.

Sra. Deisi Cristina – CRECI 151.858, com quem falei em 24/07/17, pessoalmente. Não informou a unidade.

Excelsso Imóveis – CRECI 10.342 – Rua Mateus Clemente, 450 – Jardim Alvorada – São Paulo – SP. – telefone 3751-0300 – www.excelssoimoveis.com.br – referência no site: 01441

The screenshot shows the website interface for Excelsso Imóveis. At the top, there is a navigation menu with links for 'BEM-VINDO', 'EXCELSO', 'IMÓVEIS', 'SERVIÇOS', 'FINANCIAMENTO', 'DÚVIDAS', and 'CONTATO'. Below the menu, there are search filters for 'Localidade' (set to 'Selecionar'), 'Tipo de Imóvel', and 'Definir os Valores'. The main content area displays the following information:

APTO. JD. CELESTE	Referência:	01441	Valor:	R\$ 253.000,00
-------------------	-------------	-------	--------	----------------

Below the table, there is a description: 'Apartamento com 02 dormitórios, Sala, Cozinha, Área de Serviço, 01 vaga na garagem e Lazer Completo.' There is also a button labeled 'Indique este Imóvel' and a note: '*Clique na foto para ampliar** Imagens somente ilustrativas'. At the bottom, there are three small images: a view of the building facade, an outdoor area with a table and chairs, and a view of a pool area.

Preço do m² = R\$ 5.382,98

IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)

Apto com 52m², no Condomínio Intercontinental – Av. Intercontinental, 1482 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 220.000,00.

Sra. Deisi Cristina – CRECI 151.858, com quem falei em 24/07/17, pessoalmente. Não informou a unidade e pavimento.

Excelsso Imóveis – CRECI 10.342 – Rua Mateus Clemente, 450 – Jardim Alvorada – São Paulo – SP. – telefone 3751-0300 – www.excelssoimoveis.com.br – referência no site: 01443

The screenshot shows the website interface for 'EXCELSO IMÓVEIS'. At the top, there is a navigation menu with links for 'BEM-VINDO', 'EXCELSO', 'IMÓVEIS', 'SERVIÇOS', 'FINANCIAMENTO', 'DÚVIDAS', and 'CONTATO'. Below the navigation, there is a search bar with 'Venda' selected for 'Tipo do imóvel' and a price range of 'R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00'. The main listing is for 'APARTAMENTO CONDOMÍNIO JD. CELESTE' with reference '01443' and value 'R\$ 220.000,00'. A detailed description follows: 'APARTAMENTO, COM 02 DORMITÓRIOS, SALA PARA DOIS AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO, ARMÁRIOS NOS QUARTOS, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO E DISPENSA, PISO FRIO, 01 VAGA DE GARAGEM COBERTA, ZELADOR E PORTARIA, COM PORTÃO ELETRÔNICO, SUPERMERCADO, PADARIA, FEIRA LIVRE, E FARTÁ CONDUÇÃO PARA VÁRIOS LUGARES DE SÃO PAULO E TABOÃO DA SERRA.' Below the text are two photos: one showing a living area with a sofa and another showing a kitchen with wooden cabinets. At the bottom of the listing area, there are links for 'Indique este Imóvel' and 'Compartilhe no Facebook'.

Preço do m² = R\$ 4.230,77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.

IMÓVEL REFERENCIAL III (R3)

Apto com 47m², no Condomínio Edifício Belas Artes – Rua José Alves de Almeida, 130 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 260.000,00.

Sr. Valdines Silva – CRECI 82.147, com quem falei em 25/07/17, pessoalmente. Não informou a unidade e pavimento. Lavieri Imóveis – CRECI 6.019 – Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, 81 – Jardim Monte Kemel – São Paulo/SP. Telefone: 3744-5500 - www.lavieriimoveis.com.br – referência no site: 2119

Clique na imagem para ampliá-la

DADOS DO IMÓVEL ACABAMENTO INFRAESTRUTURA

Código do Imóvel: 002119
 Localização: JARDIM CELESTE - SAO PAULO - SP
 Tipo do Imóvel: Apartamento
 Sub-Tipo do Imóvel: Padrão

Composição do Imóvel

Dormitórios: 2	Banheiros: 1
Suítes: -	Dep. Empregada: Não
Salas: 1	Vag. Garagem: 1

Outras Informações

(R\$) IPTU : 80,00	A. Constr.: 46 m ²
(R\$) Cond.: 450,00	A. Terreno: -
Mobiliado: Não	Área Total: -

Venda - Valores

À Vista: R\$ 260.000,00

Preço do m² = R\$ 5.531,91

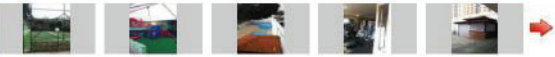
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.

IMÓVEL REFERENCIAL IV (R4)

Apto com 47m², no Condomínio Edifício Belas Artes – Rua José Alves de Almeida, 130 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 250.000,00.

Sr. Valdines Silva – CRECI 82.147, com quem falei em 25/07/17, pessoalmente. Não informou a unidade e pavimento. Lavieri Imóveis – CRECI 6.019 – Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, 81 – Jardim Monte Kemel – São Paulo/SP. - www.lavieriimoveis.com.br – referência no site: 1651

Clique na imagem para ampliar



DADOS DO IMÓVEL
ACABAMENTO
INFRAESTRUTURA

Código do Imóvel: 001651	
Localização: JARDIM CELESTE - SAO PAULO - SP	
Tipo do Imóvel: Apartamento	
Sub-Tipo do Imóvel: Padrão	
...: Composição do Imóvel	
Dormitórios: 2	Banheiros: 1
Suítes: -	Dep. Empregada: Não
Salas: -	Vag. Garagem: 1
...: Outras Informações	
(R\$) IPTU: -	A. Constr.: 48 m²
(R\$) Cond.: -	A. Terreno: -
Mobiliado: Não	Área Total: -
...: Venda - Valores	
À Vista: R\$ 250.000,00	

Preço do m² = R\$ 5.319,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.

IMÓVEL REFERENCIAL V (R5)

Apto com 47m², no Condomínio Edifício Belas Artes – Rua José Alves de Almeida, 130 – Jardim Celeste – Butantã – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 270.000,00.

Sr. Mauro Costa – CRECI 88.324, com quem falei em 25/07/17, por telefone. Não informou a unidade e pavimento. Estive no escritório e falei com Sr. Robi em 24/07/17.

M3Efatá Negócios Imobiliários – CRECI 26.695 – Rua Bertoldo Di Giovanni, 106 – Jardim Dracena – São Paulo/SP. - www.m3efata.com.br – referência no site: AP0192

Código	AP0192	Tipo	Apartamento
Bairro	Jardim Celeste	Condomínio	Residencial Belas Artes
Data de entrega		Cidade	São Paulo
Transação	Venda	Finalidade	Residencial
Dormitórios	2	Banheiros	1
Vagas Descobertas	1	Área privativa	47m ²
Valor de venda	R\$ 270.000,00	Valor do condomínio	R\$ 400,00

Descrição e características

Apartamento à venda, Jd Celeste, São Paulo

Apartamento de 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 Vaga descoberta.
A 4 Km do Metrô Butantã. Corredor de ônibus direto para o metrô.
A 2 Km da estação do Metrô Vila Sônia em construção
A apenas 300m do parque Chácara do Jockey.
Área de lazer completa com: 5 salões de festas grandes e completamente equipados, Academia completa 24hs, piscinas adulto e infantil, Playground, quadra poliesportiva, quadra de gramado sintético, área verde para passeio com dogs, salão de jogos.

Preço do m² = R\$ 5.744,68

IMÓVEL REFERENCIAL VI (R6)

Apto com 47m², no Condomínio Edifício Jardim Celeste – Av. Intercontinental, 1.522 – Jardim Jussara – divisa de Municípios - Taboão da Serra/SP, está à venda por R\$ 240.000,00.

Srs. Carlos Firmino/ Lucas Rafael – com quem falei em 25/07/17, pessoalmente. Não informaram a unidade e pavimento.

CAOF Imóveis – CRECI 28.199 – Av. Intercontinental, 660 sala 03 – Jardim Jussara – São Paulo/SP. - www.caofimoveis.com.br – referência no site: 150

Código	150	Tipo	Apartamento
Bairro	Jardim Jussara	Condomínio	Condomínio Jardim Celeste
Data de entrega		Cidade	São Paulo
Transação	Venda	Finalidade	Residencial
Dormitórios	2	Banheiros	1
Vagas Descobertas	1	Área privativa	47m ²
Área total	47m ²	Valor de venda	R\$ 240.000,00
Valor do condomínio	R\$ 310,00		

Descrição e Características

Apto. de 47m² no Jd. Jussara - Cód. 150

Apartamento de 47m² com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga de garagem descoberta. Condomínio com playground, portaria, quadra, salão de festas e zelador! *Os preços, valores e informações exibidos poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo todos os preços e informações deverão ser confirmados.*

Preço do m² = R\$ 5.106,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001949-16.2013.8.26.0704 e código 1046726.

Imóvel Avaliando (IA) e Edificação estão classificados no quadro de **COLETA DE DADOS** a seguir:

TABELA DE PONTUAÇÃO

		IA	IP			IA	IP
1 - LOCALIZAÇÃO				11 - ESCADAS / ELEVADORES			
- Meio de Quadra			100*	- Somente Escadas			070
- Meio de Quadra com 2 Entradas			110	- Único Elevador			090
- De esquina	x		120	- Social e Serviço	x		100*
- Com 2 esquinas			130	- Três Elevadores			110
				- Quatro Elevadores ou +			120
2 - NATUREZA DO TERRENO				12 - ANDAR DO APARTAMENTO			
- Seco	x		100*	- 10º andar ou para cima	x		100*
- Alagadiço			070	- 7º ou 8º ou 9º andar			090
- Brejoso			060	- 4º ou 5º ou 6º andar			080
- Sujeito a enchentes			050	- 1º ou 2º ou 3º andar			070
				- Térreo			060
3 - TOPOGRAFIA				13 - AR CONDICIONADO			
- Inclinado para o fundo				- Sistema Central			120
- Até 0,50m			080	- Existe Instalação Individual			100*
- Superior a 0,50m			070	- Não Existe	x		080
- Superior a 1,50m			060				
- Plano				14 - NÍVEL DE SEGURANÇA			
- Nível do logradouro	x		100*	- Portaria			090
- Abaixo até 0,50m			090	- Portaria com Câmeras/Gaiola	X		100*
- De 0,50 a 1,00m			080	- Portaria / Câmeras / Catracas			110
- Superior a 1,00m			070	- Sistemas Sofisticados			120
- Acima do logradouro							
- Entre 0,50 a 1,00m			110	15 - CONSERVAÇÃO DO APTO			
- Entre 1,00 a 1,50m			120	- Acabamento acima do Padrão			120
- Superior a 1,50m			130	- Acabamento Padrão	x		100*
				- Necessita de Pintura			080
4 - REDE DE ÁGUA				- Necessita de Piso, Pintura e Acabamento			060
- Rede no imóvel	x		100*				
- Rede dentro de 100m			090	16 - SERVIÇOS E COMÉRCIOS			
- Rede entre 100 a 300m			080	- Possui completo	x		100*
- Poço / cisterna			070	- Não possui todos			090
- Não existe rede / poço			060	- Não possui			080
5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA				17 - ÁREA VERDE EXISTENTE			
- Rede com luz	x		100*	- Não possui			060
- Rede sem luz			090	- Possui até 10% do terreno			070
- Rede com luz acima de 100m			080	- Possui até 20% do terreno	x		080
- Não existe rede próxima			070	- Possui até 30% do terreno			090
				- Mais de 30% e com bosque			100*
6 - PAVIMENTAÇÃO				18 - FRAÇÃO DO TERRENO / ESCRIT.			
- Asfalto	x		100*	- Até 1%	x		100*
- Paralelepípedo			090	- Até 2%			110
- Cascalho			080	- Até 3%			120
- Terra			070	- Superior a 3%			130
7 - REDE DE ESGOTO				19 - GERADOR PRÓPRIO NO CONDOMÍNIO			
- Existe na Edificação	x		100*	- Não Possui	x		090
- Existe dentro de 100m			080	- Possui			100*
- Existe superior a 100m			070				
- Não existe			060	20 - GÁS			
				- Gasoduto	x		100*
8 - CALCADA / PASSEIO				- G.L.P. Externo			090
- Existe conservada	X		100*	- G.L.P. Interno			080
- Existe em más condições			090				
- Não existe			080	21 - ESTADO DE CONSERV. DA TORRE			
9 - REDE TELEFÔNICA FIXA				- Novo			100*
- Existe disponível com TV a cabo	X		100*	- Bom	x		090
- Existe não disponível com TV a cabo			090	- Regular			080
- Não existe			080	- Ruim			070
10 - TRANSP. PÚB. / COLETIVO				LOCAL DO IMÓVEL		IA	PONTUAÇÃO
- Existe em frente			100*	- Nobre			*IP = 2100
- Disponível dentro de 100m			090	- Classe Média	x		(100%)
- Disponível dentro de 400m	x		080	- Comercial			IA = 2040
- Disponível superior a 500m / não tem			070	- Pobre			
				- Comunidade			

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Foi aplicada a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS** para encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**.

Conforme Tabela de Pontos, pesquisa de preços na região, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*, assim se representam com suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

Assim, a média entre os referenciais é:

Imóvel	Preço do Imóvel	M ²	Preço por M ²
R ₁	R\$ 253.000,00	47	R\$ 5.382,98
R ₂	R\$ 220.000,00	52	R\$ 4.230,77
R ₃	R\$ 260.000,00	47	R\$ 5.531,91
R ₄	R\$ 250.000,00	47	R\$ 5.319,15
R ₅	R\$ 270.000,00	47	R\$ 5.744,68
R ₆	R\$ 240.000,00	47	R\$ 5.106,38
			R\$ 31.315,87
	média		
	M²		R\$ 5.219,31

O Imóvel Paradigma é igual a 2.100 pontos (100%) = R\$ 5.219,31

O Imóvel Avaliando é igual a 2.040 pontos (97,14%) = R\$ 5.070,04

Valor do IA – Imóvel Avaliando = R\$ 5.070,04 x 47m² = R\$ 238.291,88

CONCLUSÃO

Atendendo a NBR nº 14.653-2 da ABNT, foram aplicados fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações, para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação que atende a referida Norma, realizada para fins comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhantes. Deve-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado imobiliário, está desaquecido, conforme informações obtidas junto as imobiliárias, e divulgado amplamente pelas mídias.

Diante do exposto, no mercado imobiliário, o Imóvel em questão tem preço aproximado de:

R\$ 238.291,88

Porém, além dos fatores pontuados, deve-se considerar o tempo aparente da construção, conforme tabela de Ross-Heidecke (idade aparente = 08 anos + estado de conservação b = Entre novo e regular).

Assim sendo, se 60 anos é o tempo de vida útil de um apartamento, e a idade aparente do imóvel em questão, representa 13,33% (14% arredondado) do tempo de vida útil, o fator de depreciação em relação ao seu tempo de construção e estado de conservação, é de 8,01%.

Considerando o fator de Ross-Heidecke, mencionado, o imóvel tem como avaliação, a importância de R\$ 219.204,70.

Valor arredondado R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais).

São Paulo, 26 de julho de 2017.



José Montanha Filho
CRECI 84539 / CNAI 4037
Perito Judicial