

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Cumprimento de Sentença

Proc. nº 0008653-26.2016.8.26.0100

Requerente: Yvonne Segabinazi Leone

Requerida: Paulo Sergio Ogawa e Simiko Ogawa

IONE CRISTINA LOPES CARVALHO, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA acima discriminado, dando por encerados os estudos, as vistorias e as diligências que se fizeram necessários, vem apresentar à Vossa Exa. suas conclusões condensadas no presente

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente de Cumprimento de Sentença, do quanto decidido na ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança de nº 1020847-78.2015.8.26.0002, transcorrida nesta mesma vara.

De acordo com o despacho (fl.135) proferido pelo Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Fórum João Mendes Júnior, esta signatária foi nomeada para atuar como Perita Judicial, na presente demanda.

Não tendo os requerentes e os requeridos apresentado contestação, tampouco indicado Assistentes Técnicos, passou a Perita a proceder aos estudos, às diligências e às vistorias, a fim de elaborar seu Laudo de Avaliação, conforme determinado pelo Juízo.

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

## 1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa a apurar o valor de mercado do imóvel situado, à Avenida Portugal, 474 - apto 162, Brooklin Paulista, o qual é o objeto de penhora, em ação específica, em curso nesta vara.

Este trabalho de avaliação toma por base as diretrizes e recomendações da NBR 14653-1: Avaliação de bens, parte 1 – Procedimentos Gerais, da NBR 14653-2: Avaliação de bens, parte 2 – Imóveis Urbanos, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como da Norma para avaliação de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Também o quanto estabelecido pelo Estudo de valores de edificações de imóveis urbanos – 2.002, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP servirá de apoio ao trabalho desenvolvido neste laudo. Tal estudo sofreu atualização em novembro de 2.006, sendo atualmente considerada a substituição do valor H82N pelo valor do R8N do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SindusCon/SP.

O valor de mercado é definido pela Norma do IBAPE/SP da seguinte forma:

### **3.1 Valor de mercado:**

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

## 2. VISTORIA TÉCNICA

### 2.1. Diligências

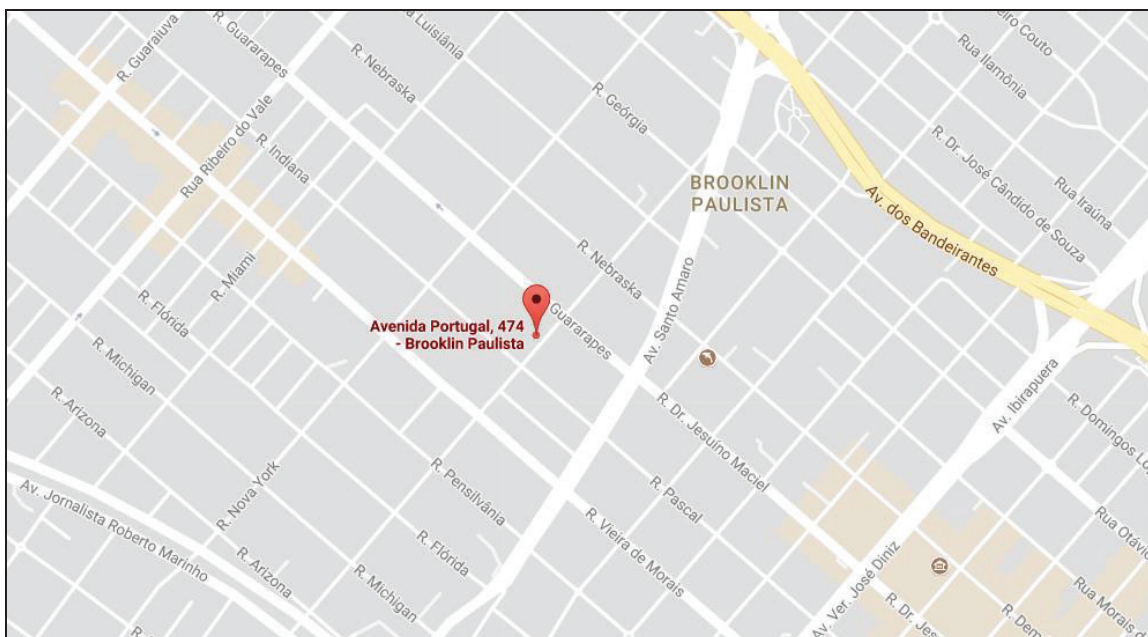
A perícia contactou a advogada do requerido, por telefone e conforme pedido seu, enviou-lhe email, para o agendamento da vistoria. Ante a ausência de resposta, a perícia diligenciou até o imóvel avaliando, ocasião em que conversou com a moradora, Sra. Teresa e com esta acordou para o dia seguinte a vistoria. Assim, a mesma se deu na data de 05 de outubro do corrente, na presença da referida senhora.

### 2.2. Localização

O imóvel objeto de estudo deste trabalho situa-se à Avenida Portugal, 474 - apto 162, localizado no 16º andar do Edifício Cullinan, no 30º subdistrito - Ibirapuera - São Paulo, Capital.



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**



Fonte: Google

De acordo com os dados da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel avaliando é identificado como lote 0458-2, da quadra 117, do setor 085.

## 2.3. Características da região

### 2.3.1. Melhoramentos Públicos

O bairro do Brooklin Paulista, onde se situa a Avenida Portugal, localiza-se na zona sul da capital paulista, próximo ao Parque do Povo, ao Parque do Ibirapuera e a diversos shopping centers, tais como: Vila Olímpia S, JK Iguatemi, Morumbi, Market Place e Ibirapuera.

O Brooklin conta com logradouros definidos e é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: água encanada, rede de distribuição de energia elétrica, telefônica, correios, coleta de lixo, limpeza de vias públicas, transporte público coletivo... Apresentando ocupação predominantemente residencial.

### 2.3.2. Análise do local

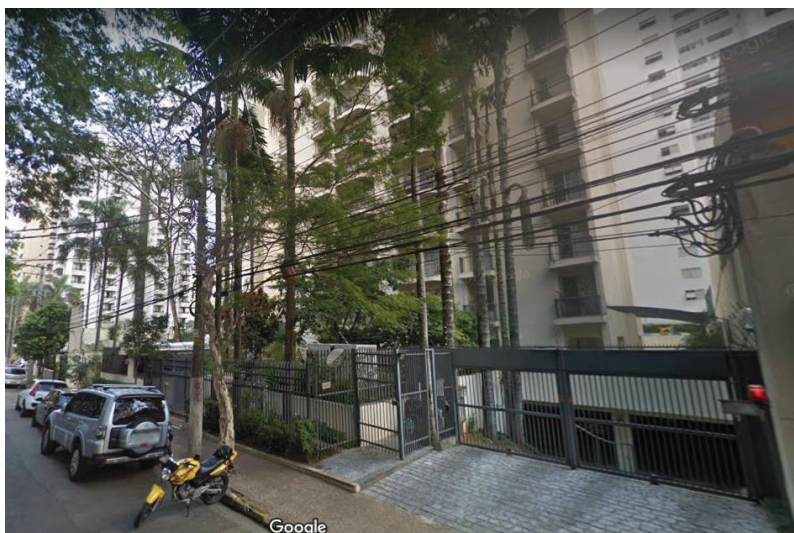
Encontramos na região certa diversidade na tipologia das edificações, sendo comuns construções residenciais assobradadas, em menor escala, térreas; além de prédios de apartamentos residenciais de padrões médio, superior e fino.

Relativamente à topografia, a região é acidentada.

## 2.4. Características do imóvel avaliando

### 2.4.1. Quanto à topografia

Conforme atesta a imagens seguinte, o imóvel avaliando está edificado em terreno plano.



Vista do Edifício Cullinan

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

2.4.2. Quanto às dimensões e à forma

O imóvel avaliando está atualmente identificado, junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob o seguinte registro: 085.117.0458-2, conforme certidão abaixo.



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017**

Cadastro do Imóvel: 085.117.0458-2

**Local do Imóvel:**  
AV PORTUGAL, 474 - AP 162  
BROOKLIN PAULISTA CEP 04559-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV PORTUGAL, 474 - AP 162  
BROOKLIN PAULISTA CEP 04559-001

**Contribuinte(s):**  
CPF 037.822.208-20 PAULO SERGIO OGAWA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0281
Área total (m²):	1.500		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	270	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	650	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.824,00		
- da construção:	2.343,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	170.339,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	398.545,00		
Base de cálculo do IPTU:	568.884,00		



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

O bem avaliando também figura no Décimo Quinto Cartório de Registro de Imóveis, sob a matrícula de número: 115.365. A seguir, encontra-se cópia da descrição feita no citado documento:

“ **Apartamento nº 162**, do tipo A, com a área exclusiva de 166,02 m<sup>2</sup>, a área comum de 59,52 m<sup>2</sup>, a área de garagem de 44,46 m<sup>2</sup> (22,23m<sup>2</sup> x 2), perfazendo a área construída total de 270,00 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,028133 no terreno e igual coeficiente de participação nas despesas do condomínio. ”

Logo, temos as dimensões a seguir especificadas:

Área útil = 166,02 m<sup>2</sup>

Área comum = 59,52 m<sup>2</sup>

Área total = 270,00 m<sup>2</sup>

### 2.4.3. Quanto às benfeitorias

O Condomínio Edifício Cullinan, no qual está situado o imóvel avaliando, é constituído de única torre de apartamentos residenciais e estende-se sobre terreno de dimensões medianas, com formato regular, situado em meio de quadra.

O edifício possui 17 pavimentos tipo, cada qual com 02 apartamentos, totalizando, desta forma, 34 unidades independentes, as quais são servidas por dois elevadores: um social e um de serviço, cujos *halls* são distintos.

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

O condomínio dispõe em sua área de lazer de duas piscinas (infantil, adulto), salão de festas e pequena quadra. Além de contar com um pavimento de subsolo, onde se situam as vagas de garagem.

Externamente o edifício possui revestimento em pintura acrílica, e a estética das fachadas se faz também com caixilhos de alumínio e vidro de boa qualidade.

Composição da unidade avalianda:

Sala para dois ambientes: piso cerâmico, paredes e teto em látex sobre massa, porta em madeira e porta balcão em alumínio e vidro (acesso à sacada).

Dormitório 1: piso cerâmico, paredes e teto em látex sobre massa, armários, porta em madeira e porta balcão em alumínio e vidro (acesso à sacada).

Banheiro 1: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, louças padrão, box de vidro, ducha, porta de madeira.

Dormitório 2: piso cerâmico, paredes e teto em látex sobre massa, armários, porta em madeira e porta balcão em alumínio e vidro (acesso à sacada).

Banheiro 2: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, louças padrão, box de vidro, ducha, porta de madeira e basculante em alumínio e vidro.

Dormitório 3: piso cerâmico, paredes e teto em látex sobre massa, armários, porta em madeira e porta balcão em alumínio e vidro (acesso à sacada).



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

Suíte: piso cerâmico, paredes e teto em látex sobre massa, armários, porta em madeira e porta balcão em alumínio e vidro (acesso à sacada).

Banheiro da suíte: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, louças padrão, box de vidro, ducha, porta de madeira, basculante em alumínio e vidro.

Cozinha integrada com área de serviço: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, bancada em alumínio, gabinete, armários, janelas em alumínio e vidro.

Dependência de empregado completa e duas vagas de garagem.

Pelas características que pudemos observar durante a vistoria, entendemos adequada a classificação do edifício, de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP, em grupo apartamento de PADRÃO SUPERIOR.

Adotamos, de acordo com o mesmo estudo, para o avaliando, a depreciação de 18,10%, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

Vale destacar que o referido estudo embasa todo este trabalho. Assim, todos os elementos comparativos também são classificados, à luz das orientações desta publicação.


#### **2.4.4. Quanto à consistência do solo**

Aparentemente, o solo no local é firme e seco.

### 3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO

#### 3.1. Metodologia Aplicada

O exame do item 8.5 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 evidencia a adequação da utilização do Método Comparativo Direto, para o caso em tela.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

**8.5. Escolha da metodologia**

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**  
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

**MÉTODO EVOLUTIVO**  
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

**MÉTODO INVOLUTIVO**  
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**  
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**  
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

O Método Comparativo Direto fornecerá o valor do metro quadrado médio construído na região do avaliando, através da comparação entre imóveis semelhantes ao mesmo, denominados, portanto, imóveis comparativos, e o próprio avaliando. Para tanto, serão utilizados fatores de homogeneização, os quais buscam "eliminar" as diferenças entre os imóveis comparativos e o avaliando, de tal sorte a levá-los todos a um mesmo referencial/paradigma.

### 3.1.1. Pesquisa de elementos comparativos de mercado

Foram obtidas informações contemporâneas sobre oito elementos comparativos situados na região circunvizinha ao imóvel avaliando. Tais comparativos seguem apresentados individualmente no anexo II deste presente laudo.

## 3.2. Procedimentos e critérios de cálculo

### 3.2.1. Equacionamento do método

O Método Comparativo aplicado ao caso em comento resulta na multiplicação do valor unitário do metro quadrado construído pela área útil. Assim equacionado:

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{unitário}} \times \text{Área}_{\text{útil}}$$

#### 3.2.1.1. Cálculo do valor unitário ( $V_{\text{unitário}}$ )

Observados os critérios de semelhança definidos no item 9.2.1.2 (Coleta de Dados) da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011, homogeneizamos os elementos comparativos obtidos na pesquisa de imóveis por fatores; definindo o intervalo aceitável entre 30% a mais e 30% a menos do valor da média aritmética simples. Destarte, apuramos o valor médio homogeneizado do metro quadrado construído.



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.

### **3.2.1.1.1 Definição dos fatores para a homogeneização dos elementos comparativos e do avaliando**

**Fator Correção de Fonte:** fator multiplicativo que objetiva representar a freqüente elasticidade dos negócios imobiliários, em situação ordinária fixado em 0,90, ou seja, entre o valor ofertado para o bem e o valor efetivo de transação é usual constatar deságio de 10%, referente à margem de negociação.

**Fator Correção de Área:** fator que visa a corrigir discrepâncias que se estabelecem quando se comparam áreas de dimensões distintas. Para a 1ª zona (residencial horizontal popular) utilizamos a seguinte formulação:

$$\text{Fator Área} = (125/\text{Área comparativo})^{0,20}$$

Conforme normas do IBAPE/SP.

Para os demais casos, utilizamos as formulações do estudo do Eng. Prof. Sérgio Abunahman:

Para razões inferiores a 30%:

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

Fator área = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)<sup>0,25</sup>

Para razões superiores a 30%:

Fator área = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)<sup>0,125</sup>

**Fator Transposição:** fator multiplicativo que representa a correlação entre a localização do imóvel avaliando e a localização do elemento de pesquisa, mediante o estabelecimento de índices locais para cada imóvel (avaliando e pesquisado), podendo se valer, quanto oportuno e disponível, de índices fiscais (PGV- Planta Genérica de Valores), índices locais tabulados a partir de planilha que represente os logradouros públicos dos imóveis ou, ainda, por índices compatíveis com observações do mercado colhidas *in loco*.

Neste trabalho, optamos por estabelecer os índices de localização (IL), para o logradouros. Assim, na Memória de Cálculo, ao final deste laudo (anexo I), encontra-se a planilha de composição de tais índices. A qual segue as seguintes pontuações:

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

<i>Melhoramentos do logradouro (acumulativos)</i>		
Acesso	rua aberta.....	8
	rua sem saída.....	5
	rua não aberta.....	0
Pavimentação	asfalto ou concreto liso.....	20
	paralelepípedo ou similar.....	15
	cascalho.....	8
	sem pavimentação.....	0
guias e sarjetas		4
largura da rua	de 0 a 4 metros.....	2
	de 4 a 8 metros.....	4
	de 8 a 12 metros.....	6
	de 12 a 20 metros.....	8
	maior que 20 metros.....	10
transporte coletivo	no local.....	20
	até 300 metros.....	15
	de 300 a 1.000 metros.....	10
	de 1.000 a 2.500 metros.....	5
	mais de 2.500 metros.....	0
rede de energia.....		8
rede de água.....		10
rede de esgoto.....		6
rede de gás.....		1
iluminação pública.....		11
telefone.....		2
<i>Fatores geo- econômicos (multiplicativos)</i>		
fator comércio		
distante.....		1,00
próximo mas ausente no logradouro.....		1,10
comércio no logradouro conforme densidade de lotes ocupados para comércio		
	até 20%.....	entre 1,10 e 1,20
	de 20% a 40%.....	entre 1,20 e 1,40
	de 40% a 60%.....	entre 1,40 e 1,60
	de 60% a 80%.....	entre 1,60 e 1,80
	de 80% a 100%.....	entre 1,80 e 2,00
padrão econômico		
	baixo.....	entre 0,70 e 0,85
	médio- baixo.....	entre 0,85 e 1,00
	médio.....	entre 1,00 e 1,25
	médio- alto.....	entre 1,25 e 1,50
	alto.....	entre 1,50 e 2,00
densidade de lotes construídos		
	até 40%.....	0,90
	entre 40% e 70%.....	0,95
	maior que 70%.....	1,00
declividade da rua	plana.....	1,00
	declive moderado.....	0,95
	declive acentuado.....	0,90



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

**Fator Padrão Construtivo:** fator multiplicativo que correlaciona o padrão construtivo do imóvel avaliando com o padrão construtivo do elemento de pesquisa, de acordo com os coeficientes referenciais estabelecidos pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2002, com atualização válida a partir de novembro de 2006, publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

**Fator Conservação:** fator que correlaciona os fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) do imóvel avaliando e do elemento de pesquisa. O Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, sendo uma adequação do método de Ross/Heideck, conforme o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2002, com atualização válida a partir de novembro de 2006, publicado pelo

IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Tal método pode ser assim equacionado:

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

Sendo : R = valor residual

K = coeficiente de Ross/Heideck

**Fator Andar:** fator multiplicativo que representa a correlação entre a posição no edifício (andar) do imóvel avaliando e a posição do elemento de pesquisa.

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

### 3.2.1.1.2. Apuração do padrão construtivo (PC)

A tabela elencada a seguir fornece os valores a serem considerados para os padrões construtivos das diversas edificações.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Fonte: IBAPE/SP

### 3.2.1.1.3. Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

O Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, sendo uma adequação do método de Ross/Heideck, conforme o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2002, com atualização válida a partir de novembro de 2006 e considerada a substituição do valor H82N por R8N, publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Tal método pode ser assim equacionado:

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

Sendo : R = coeficiente residual

K = coeficiente de Ross/Heideck

Após a classificação do tipo de construção, consultamos a tabela a seguir, a fim de encontrar o coeficiente residual (R).

Esta mesma tabela fornece a idade referencial (vida útil) da construção, a qual será utilizada em relação percentual com a idade da edificação, à época da avaliação, para a obtenção do coeficiente "K", por meio de consulta à tabela B, a seguir transcrita.

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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	
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

Fonte: IBAPE/SP

Estabelecido o estado de conservação da edificação, através dos critérios da tabela A abaixo, consultamos a tabela B, também apresentada a seguir. Então encontramos o valor do Coeficiente de Ross/Heideck (R).



Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

Tabela A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

Fonte: IBAPE/SP



Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

Tabela B

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	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fonte: IBAPE/SP

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

### 3.2.2. Apuração do valor do imóvel

Conforme equacionamento definido na seção 3.2.1, temos que:

$$V_i = V_u \times \text{Área}_{\text{útil}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{Unitário}} \times \text{Área}_{\text{útil ponderada}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 6.331,11 \times 176,58$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.117.947,56$$

**Valor de Mercado:**

**R\$ 1.120.000,00**

**(Um milhão cento e vinte reais)**

Para Outubro de 2.017

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

#### 4. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO

Os itens 13.1 e 13.4 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 abaixo traz as exigências para a classificação dos laudos de avaliação.

##### 13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

**Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Itens obrigatórios</b>	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

**13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

**Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50%**, **não há classificação** do resultado quanto à precisão e é necessária **justificativa** com base no diagnóstico do mercado.

Assim, de acordo com as exigências da nova norma de avaliação de bens, NBR 14653 (ABNT), o presente trabalho apresenta grau de fundamentação II e grau de precisão III (vide anexo I).

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

## 5. ENCERRAMENTO

Tendo cumprido sua missão, apresenta a conclusão a que chegou materializada no presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 49 (quarenta e nove) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de outubro de 2017



---

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenheira Civil  
CREA 5.061.916.223

## ANEXOS

### I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

### II – PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

### III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

### IV – MAPA

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

## ANEXO I



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

## Nomenclatura Utilizada

IL = Índice de localização

Ie = Idade da edificação

Ir = Idade de referência

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

Fator Correção de Fonte = Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte

Fator Correção de Área = Correção para comparação de áreas de dimensões distintas, segundo estudo do Eng. Sérgio Abunahman

Fator Transposição = Correção para localizações distintas

Fator Padrão Construtivo = Correção para padrões construtivos distintos

Fator Conservação = Correção para Foc distintos

Área Útil Ponderada (m<sup>2</sup>) = (Área útil apto) + 0,5(Área útil da vaga) \* (quantidade de vagas)

Valor por m<sup>2</sup> H = Valor por m<sup>2</sup> Homogeneizado

Valor Médio por m<sup>2</sup> H = Valor Médio por m<sup>2</sup> Homogeneizado

Valor Médio por m<sup>2</sup> H Saneado = Valor Médio por m<sup>2</sup> Homogeneizado admissível no intervalo de 30% de variação

OBS: Adotou-se área útil média padrão de vaga = 10,56m<sup>2</sup>

Do Código de Obras da Prefeitura de São Paulo:

Tipo de Vaga	Largura	Comprimento
Vaga pequena	2,00	4,20
Vaga média	2,10	4,70
Vaga grande	2,50	5,50
MÉDIA	2,20	4,80
<b>Área Média</b>		<b>10,56</b>



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

---

## Memória de Cálculo

### Dados do Imóvel Avaliando para Homogeneização

Avaliando	Ed. Cullinan - apto 162
Mês de Referência	out/2017
Padrão Construtivo	2,289
Área útil (m <sup>2</sup> )	166,020
Área útil ponderada (m <sup>2</sup> )	176,58
IL	163,80
le	35
lr	60
R (coef. residual)	0,20
le/lr	0,583
Depreciação	0,1810
K (coef. Ross/Heideck)	0,444
Foc	0,555
Fator andar	108,00
Valor por m <sup>2</sup>	?

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

**Homogeneização dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliando**

Elemento Comparativo	01	02	03	04	05	06	07	08
Padrão Construtivo	2,523	2,406	2,406	2,406	2,523	2,523	2,406	2,523
Área Útil (m2)	140,00	166,00	166,00	140,00	162,00	152,00	200,00	150,00
Área Útil Ponderada (m2)	150,56	176,56	176,56	150,56	177,84	167,84	210,56	160,56
IL	163,80	163,80	163,80	163,80	163,80	157,50	157,50	157,50
le	29	35	35	29	28	20	38,7	24
lr	60	60	60	60	60	60	60	60
R (coef. residual)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
le/lr	0,483	0,583	0,583	0,483	0,467	0,333	0,645	0,400
Depreciação	0,0809	0,0809	0,0809	0,0809	0,0809	0,0809	0,0809	0,0809
K (coef. Ross/Heideck)	0,593	0,498	0,498	0,593	0,610	0,725	0,437	0,662
Foc	0,674	0,598	0,598	0,674	0,688	0,780	0,550	0,730
Fator Andar	106,000	106,250	104,000	105,000	105,000	108,000	101,000	106,500
Oferta	R\$1.219.000,00	R\$1.700.000,00	R\$1.590.000,00	R\$1.250.000,00	R\$1.500.000,00	R\$1.500.000,00	R\$1.596.000,00	R\$1.380.000,00
Fator Correção de Fonte	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Valor por m2	R\$7.286,80	R\$8.665,61	R\$8.104,89	R\$7.472,10	R\$7.591,09	R\$8.043,37	R\$6.821,81	R\$7.735,43
Fator Correção de Área	0,980	1,000	1,000	0,980	1,001	0,994	1,022	0,988
Fator Transposição	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0400	1,0400
Padrão Construtivo H	0,907	0,951	0,951	0,951	0,907	0,907	0,951	0,907
Foc H	0,823	0,928	0,928	0,823	0,807	0,712	1,010	0,761
Fator Correção Andar	1,019	1,016	1,038	1,029	1,029	1,000	1,069	1,014
<b>Valor por m2 H</b>	<b>R\$5.435,77</b>	<b>R\$7.774,92</b>	<b>R\$7.429,16</b>	<b>R\$5.900,73</b>	<b>R\$5.721,56</b>	<b>R\$5.367,84</b>	<b>R\$7.453,19</b>	<b>R\$5.565,73</b>

<b>Valor Médio por m2 H</b>	<b>R\$6.331,11</b>
Limite Superior	R\$8.230,44
Limite Inferior	R\$4.431,78
Discrepantes	não há
<b>Valor Médio por m2</b>	<b>R\$ 6.331,11</b>
<b>Homogeneizado Saneado</b>	<b>R\$ 6.331,11</b>

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

**Planilha de Composição de Índices de Localização**

Elemento	Localização	Acesso	Pavimento	Guia	MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO										FATORES GEO-ECONÔMICOS					IL
					Sarjetas	Ruas	Largura	Transporte	Rede de Energia	Rede de Água	Rede de Esgoto	Rede de Gás	Iluminação Pública	Telefone	Fator Comércio	Padrão Econômico	Densidade Lote Const	Declive da Rua		
01	Av. Portugal, 277	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			
02	Av. Portugal, 474	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			
03	Av. Portugal, 474	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			
04	Av. Portugal, 277	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			
05	Av. Portugal, 272	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			
06	R. Indiana, 437	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,25	1,40	1	1,00	157,5			
07	R. Indiana, 337	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,25	1,40	1	1,00	157,5			
08	R. Indiana, 524	8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,25	1,40	1	1,00	157,5			
Avaliando Av. Portugal, 474																				
		8	20	4	6	15	8	10	6	0	11	2	1,30	1,40	1	1,00	163,8			

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

**Pontuação para o Fator Andar**

Andar	Fator
1	101,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

### GRAU DE PRECISÃO

ESTATÍSTICA DESCRITIVA - DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT

Média	R\$6.331,11
Desvio Padrão	1029,67
Coefficiente de Variação	0,16
t (n-1), 90%	1,415
Intervalo de Confiança	6.331,11+ -( 1,415x1.029,67/8 <sup>0,5</sup> )
Limite Inferior do Intervalo	5815,99
Limite Superior do Intervalo	6846,23
Amplitude do Intervalo	1030,24
Amplitude/média	0,16

Como 12% menor do que 30%, Grau de Precisão III

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Segundo a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011

Da tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Grau atribuído para trabalho	Pontos
1	III	3
2	II	2
3	II	2
4	II	2
Total de pontos		9

Da tabela 4 - Enquadramento de laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Como todos os itens obrigatórios (2 e 4) estão, no mínimo, no grau II; temos Grau de Fundamentação II.

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

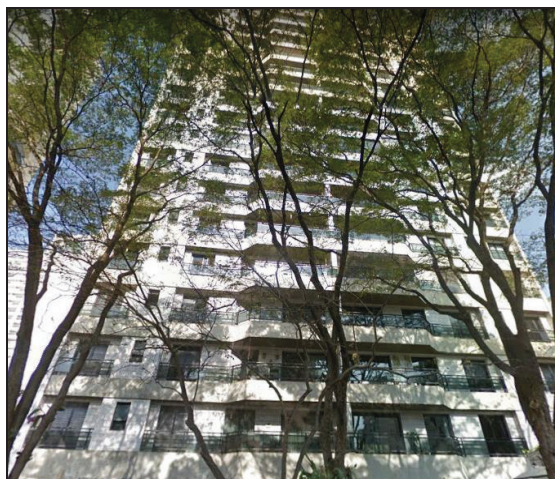
---

## ANEXO II

**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº01

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: Av. Portugal, 277 - 8ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.219.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 140,00 Dormitórios: 4 Suítes: 2	Idade: 29 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - CR IMÓVEIS Endereço - Rua Constantino de Sousa, 491 - Campo Belo Contato - Sra. Paula	Fone: 5092-4773
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Metropolitan - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.310,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 108	



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº02

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: Av. Portugal, 474 - 9ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.700.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 166,00 Dormitórios: 4 Suíte: 1	Idade: 35 anos Banheiros: 2 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - Imobiliária Prime Brokers Endereço - Rua Paracatu, 309 - cj 13 - Saúde Contato - Sra. Cristiane	Fones: 5599-3131 94025-7794
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Cullinan - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Piscinas, salão de festas, quadra – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.800,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 117	





**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº03

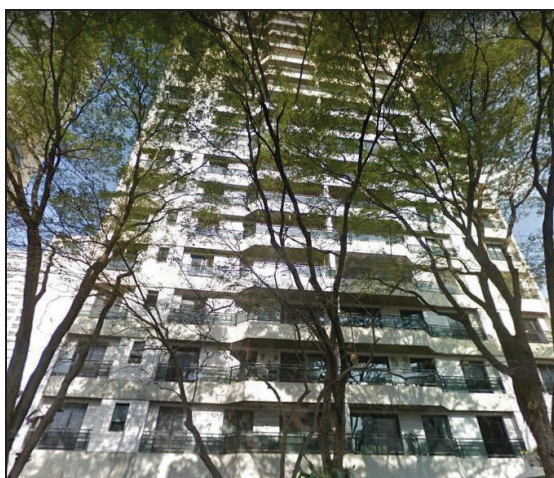
DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: Av. Portugal, 474 - 4ºandar Bairro: Brooklin	Data: Set/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.590.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 166,00 Dormitórios: 4 Suíte: 1	Idade: 35 anos Banheiros: 2 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - CENTURY 21 Diamante Endereço - Av. Indianópolis, 2508 Contato - Sra. Valéria	Fones: 3578-5444
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Cullinan - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Piscinas, salão de festas, quadra – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.800,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 117	



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº04

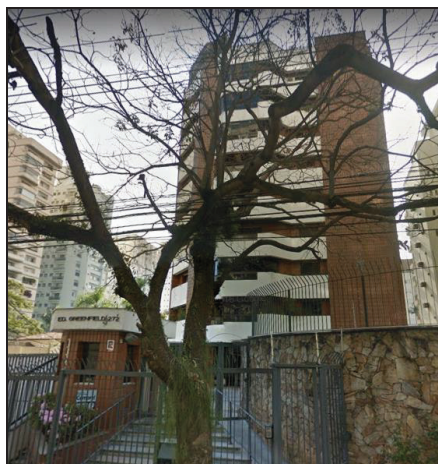
DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: Av. Portugal, 277 - 6ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.250.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 140,00 Dormitórios: 4 Suítes: 2	Idade: 29 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - MILÊNIO IMÓVEIS Endereço - Alameda dos Guaramomis, 1.372 - Moema Contato - Sra. Marta/Sueli	Fone: 4113-1580
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Metropolitan - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.400,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 108	



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº05

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: Av. Portugal, 272 - 6ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.500.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 162,00 Dormitórios: 4 Suítes: 3	Idade: 28 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 3 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária – Site Location 5044-8561/5093-8393/9761-12267 Endereço - R. Nova York, 365 - Brooklin Contato - Sra. Mariangela	Fone: 5041-1458/
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Greenfield - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 2.100,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 115	



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº06

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: R. Indiana, 437 - 16ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.400.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 152,00 Dormitórios: 4 Suítes: 2	Idade: 20 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 3 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - MORAES REIS IMÓVEIS Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, 85 – Brooklin Contato - Sr. Acássio	Fones: 2339-2985 Endereço - 7886-0210
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Park Avenue - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.500,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 127	



**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº07

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: R. Indiana, 337 - 1ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.596.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 200,00 Dormitórios: 4 Suítes: 1	Idade: 38,7 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária – Realton Brasil Endereço - Rua Gomes de Carvalho, 1.069 Contato - Sra. Maria Alice	Fones: 3052-1200
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Viviane - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.800,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 118	





**Ione Cristina Lopes Carvalho**  
**Engenharia de Avaliações**

Elemento Comparativo nº08

DADOS DE LOCALIZAÇÃO Tipo: Apartamento Endereço: R. Indiana, 524 - 10ºandar Bairro: Brooklin	Data: Out/2017
DADOS DO TERRENO Situação: Meio de quadra Formato: Regular Topografia: Em nível	Área Terreno: 1,00 Frente Projetada: 1,00 Profundidade: 1,00
DADOS ECONÔMICOS Modalidade: Venda Natureza: Oferta	Valor: 1.380.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO Padrão: ASu Área Útil: 150,00 Dormitórios: 4 Suítes: 1	Idade: 24 anos Banheiros: 1 Vagas Cobertas: 2 DE: Sim
FONTE DE INFORMAÇÃO Imobiliária - LS Prado Negócios Imobiliários R. Dr. Alfredo de Castro, 200 - cj 1010 - Barra Funda Contato - Sra. Fernanda	Fones: 3881-8118 Endereço - 9813-14100
OBSERVAÇÕES 1 - Edifício Four Seasons Building - Padrão Superior 2 - Imóvel entre regular e necessitando de reparos simples (D) 3 - Lazer total – 2 aptos/andar - Condomínio = R\$ 1.400,00 4 - Setor: 085 - Quadra: 128	



Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

## ANEXO III

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

Foto 01



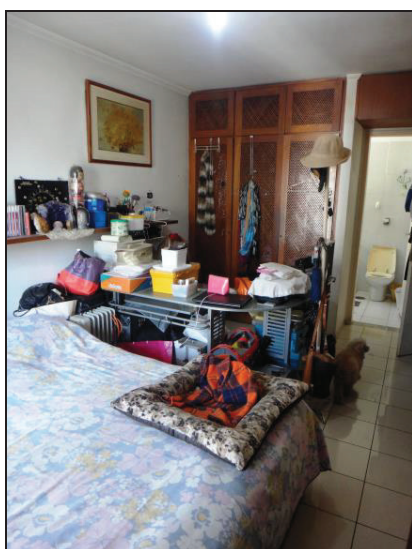
Vista da sala para dois ambientes

Foto 02



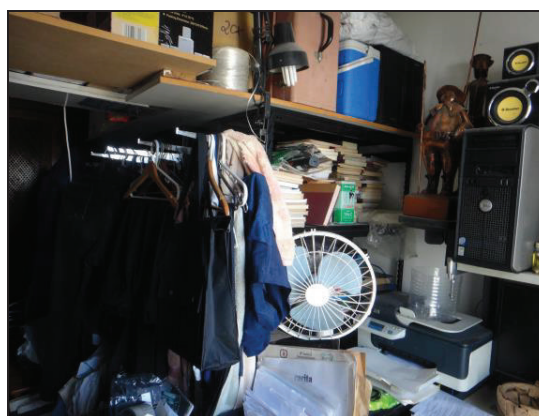
Outra vista da sala

Foto 03



Vista da suíte

Foto 04



Vista do dormitório 1



Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

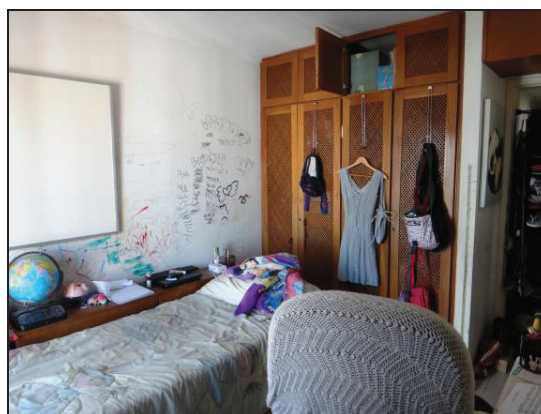
---

Foto 05



Vista do dormitório 2

Foto 06



Vista do dormitório 3

Foto 07



Vista da cozinha integrada à área de serviço

Foto 08



Outra vista da cozinha

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

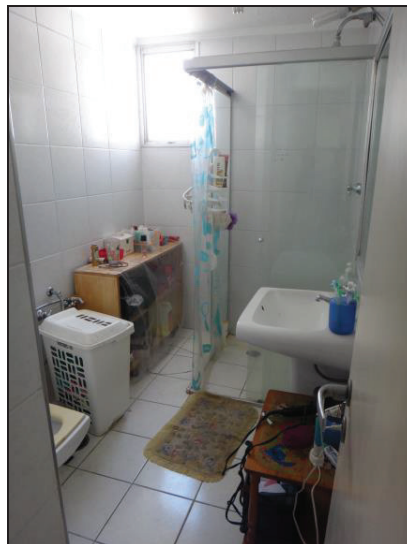
---

Foto 09



Vista do banheiro 1

Foto 10



Vista do banheiro 2

Foto 11



Vista da DE utilizada como despensa

Foto 12



Vista da sacada da sala

Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

Foto 13



Vista das piscinas

Foto 14



Vista da quadra

Foto 15



Vista interna do térreo

Foto 16



Vista da edificação, a partir das piscinas



Ione Cristina Lopes Carvalho  
Engenharia de Avaliações

---

## ANEXO IV

