

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO

AUTOS Nº. 1017567-96.2015.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada nos Autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **BANCO PAN S/A** move contra **FORCE ONE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CÉLULAS DE ENERGIA LTDA E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de dois imóveis constantes da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que BANCO PAN S/A move contra FORCE ONE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CÉLULAS DE ENERGIA LTDA E OUTRO, a saber:

- Imóvel matriculado sob nº. 68.288 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 182/185), situado a Rua Baronesa de Itu nº. 615 – apartamento duplex nº. 121, descrito no Termo de Arresto e Depósito – fls. 306.
- Imóvel matriculado sob nº. 26.699 do 16º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 174/176), situado a Rua Dinah Silveira de Queiroz ao lado do nº. 140 – descrito na Certidão de Averbação de Arresto – fls. 252.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 964, para avaliar os imóveis retro descritos.

Assistentes técnicos:

- do requerente: não foi indicado
- da requerida: Engenheiro Celso Alexandre Iazzetti – fls. 1000

- Quesitos: não foram formulados
- do requerente: não foram formulados
- da requerida: fls. 1000/1001

Maria Lucia Garrobo Pinto

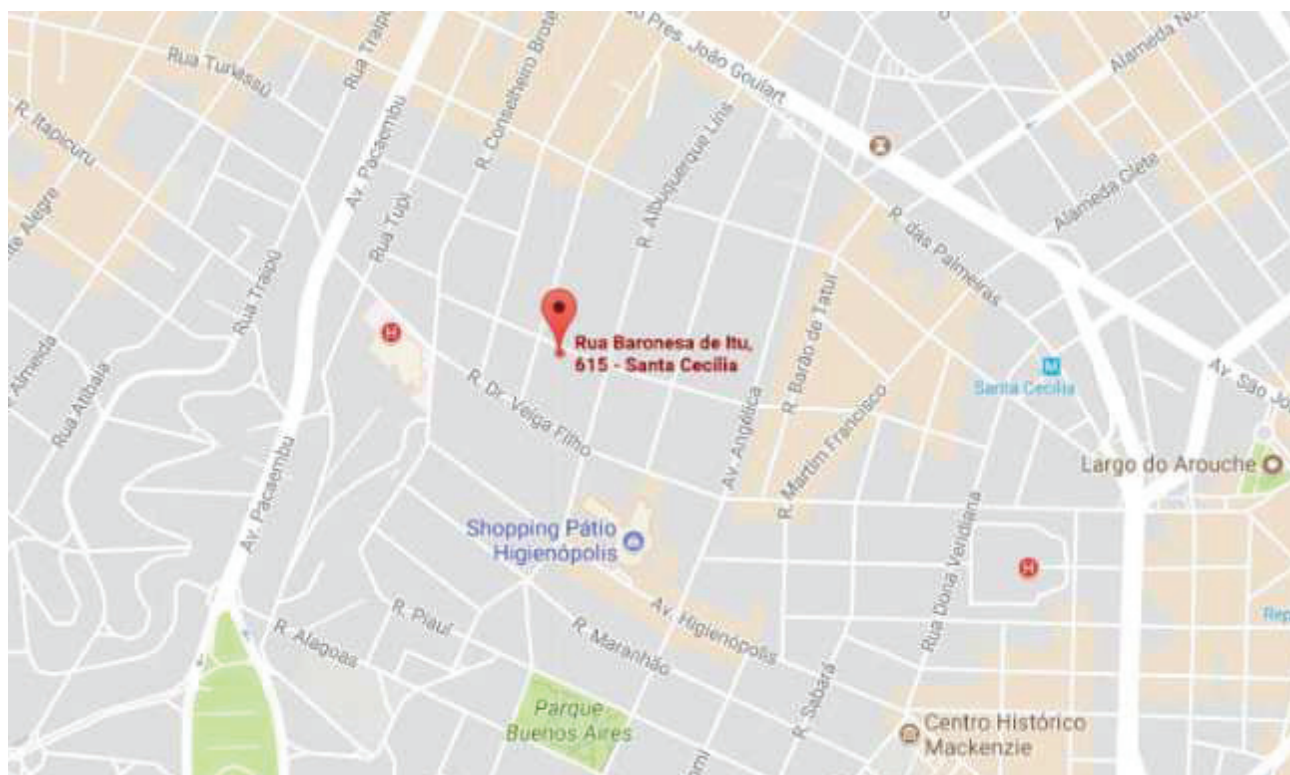
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

A - Imóvel matriculado sob nº. 68.288 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 182/185), situado a Rua Baronesa de Itu nº. 615 – apartamento duplex nº. 121 – Santa Cecília – São Paulo.

II.a – VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Baronesa de Itu nº 615, apartamento nº. 121 do Edifício Flat Service Higienópolis, Santa Cecília em São Paulo.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Edifício Flat Service Higienópolis e seu respectivo entorno



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 020 e Quadra 089.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Abaixo temos o recorte da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 020.089.0233-1

Local do Imóvel:
R BARONESA DE ITU, 615 - APTO 121
STA CECILIA ED FLAT SERVICE HIG CEP 01231-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BARONESA DE ITU, 615 - APTO 121
STA CECILIA ED FLAT SERVICE HIG CEP 01231-001

Contribuinte(s):
CPF 073.801.018-97 MARCO ANTONIO VAC JUNIOR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	630	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0706
Área total (m²):	630		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	328	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	470	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.881,00
- da construção:	2.343,00

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Pacaembu, Angélica e Higienópolis. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial.

O imóvel se encontra próximo ao Shopping Center Higienópolis e estação do Metro Marechal Deodoro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

4. ACESSO

Através das Avenidas Ipiranga, São João e Higienópolis, distando aproximadamente a 5,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: - Apartamento nº 121 – Duplex, localizado no 12º andar e no pavimento imediatamente superior, ou de cobertura, cujo acesso se faz através de uma escada interna por um terraço, parte descoberta e parte pergolado, do “EDIFÍCIO FLAT SERVICE HIGIENÓPOLIS”, situado na Rua Baronesa de Itú, número 615, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, contendo a área total construída 327,78 m², dos quais 151,52 m² correspondem a área útil e os restantes 176,26 m² a respectiva quota ideal nas áreas de uso e propriedade comum, incluindo-se nestas o espaço ou vaga de garagem, destinado a guarda de um carro de passeio na garagem coletiva do edifício, competindo-lhe a fração ideal de 7,0648% no terreno do condomínio.

6. BENFEITORIAS

6.1. Do Condomínio

O Edifício Flat Service Higienópolis é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos.

O Edifício Flat Service Higienópolis dispõe de espaços ajardinados, portões automáticos e portaria com interfones.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6.2. Do apartamento nº 121

O apartamento nº 121, avaliado no presente trabalho, é uma cobertura duplex que está localizada no 12º e 13º andar do Edifício Flat Service Higienópolis, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

- Pavimento inferior

Escada metálica	: Piso	: Revestido em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Hall de entrada	: Piso	: Mármore travertino
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Sala	: Piso	: Assoalho de madeira e acabamento em m. travertino
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Closet suite	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Terraço da suíte	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Banheiro social : Piso : Porcelanato
Paredes : Azulejo até o teto
Teto : Pintura látex
Cozinha : Piso : Porcelanato
Paredes : Azulejo até o teto
Teto : Pintura látex

- Pavimento superior

Sala de TV : Piso : Carpete de madeira
Paredes : Pintura látex
Teto : Pintura látex
Bar : Piso : Carpete de madeira
Paredes : Pintura látex
Teto : Pintura látex
Banheiro/sauna : Piso : Cerâmica
Paredes : Pintura epóxi/cerâmica na área da sauna
Teto : Pintura epóxi
Terraço : Piso : Cerâmica
Paredes : Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- O apartamento possui uma vaga de garagem em local indeterminado no subsolo.
- A lavanderia utilizada pela moradora do apartamento em questão está localizada dois níveis acima do pavimento superior duplex com acesso pela área comum do edifício. Foi constatado que tal área não consta da matrícula do imóvel, situação esta confirmada pela medição no local efetuada pela signatária e portanto não considerada na presente avaliação.

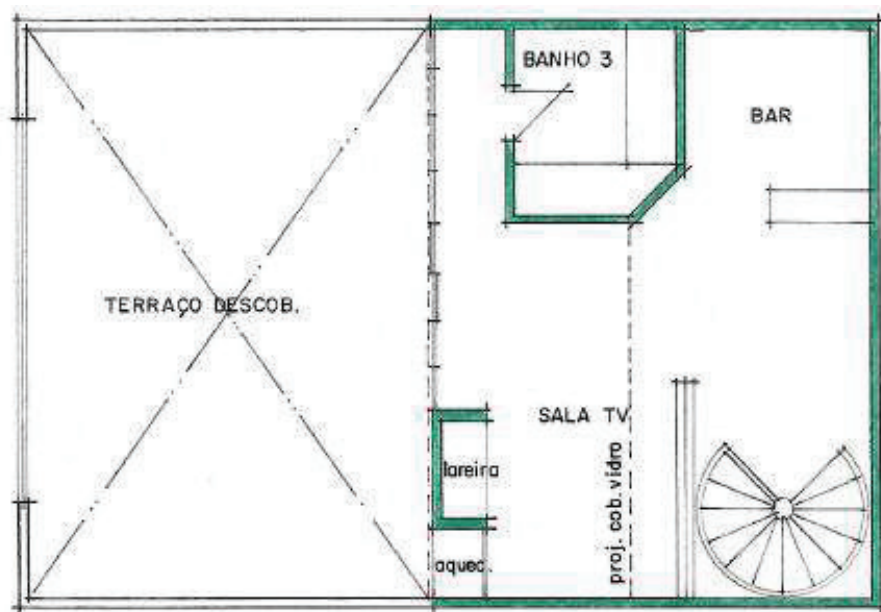
Padrão do imóvel : Apartamento Padrão Superior
Conservação : Necessitando de Reparos Simples a Importantes
Idade : 35 anos

Área privativa : 151,52 m²
Área privativa coberta : 123,52 m²
Área privativa descoberta : 28,00 m² (medido no local)
Área comum : 176,26 m²
Área total : 327,78 m²
Fração Ideal 7,0648 %

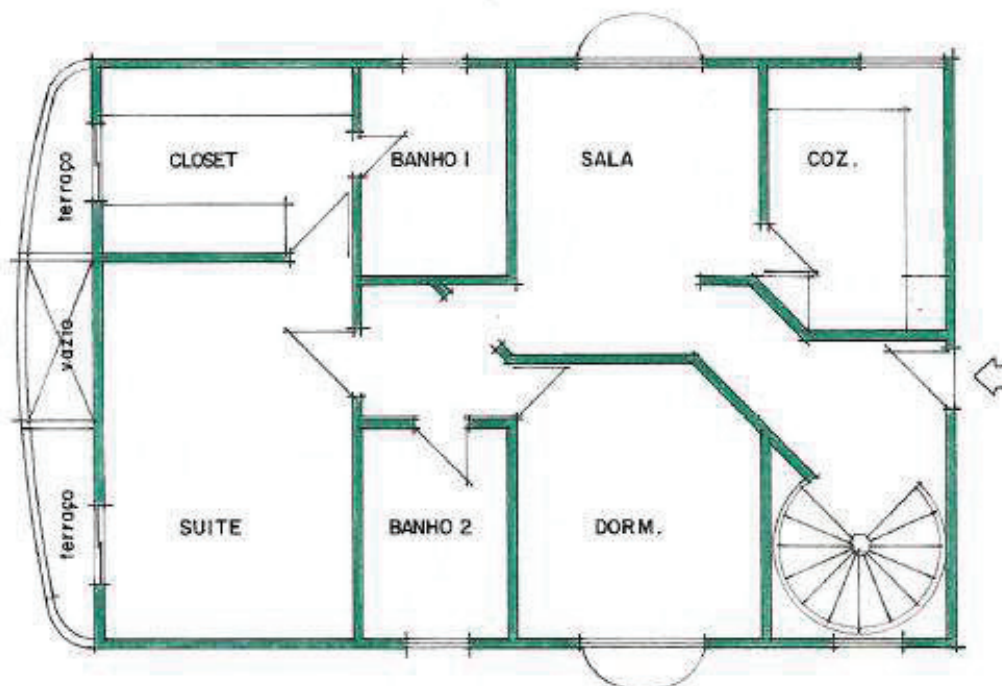
Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. CROQUI



PLANTA SUPERIOR - COBERTURA
S/ESC.



PLANTA 12º ANDAR
S/ESC.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista parcial da Rua Baronesa de Itu, onde se localiza o apartamento avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Rua Baronesa de Itu.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Edifício Flat Service Higienópolis, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista interna da entrada do edifício.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do elevador localizado no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista parcial do primeiro subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

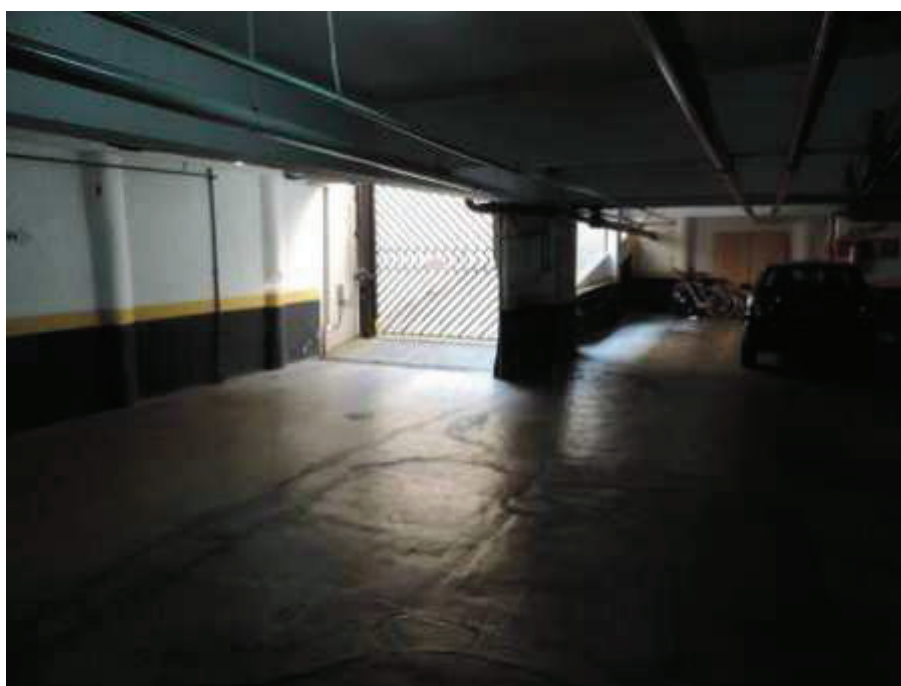


Foto nº. 8 – Outra vista parcial do primeiro subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

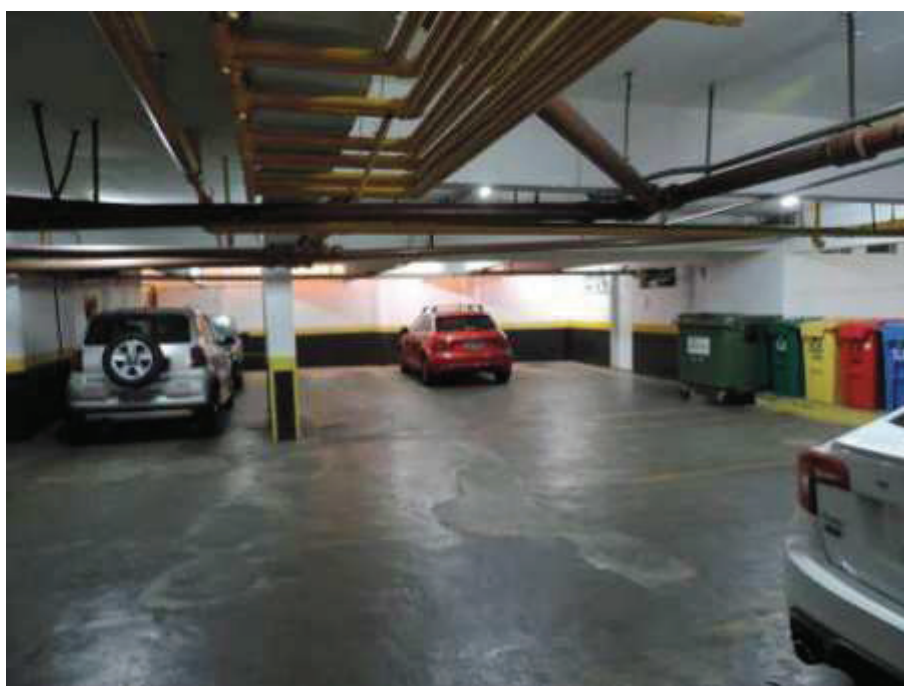


Foto nº. 9 – Vista parcial do segundo subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Outra vista parcial do segundo subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista dos elevadores localizados no subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da entrada do apartamento nº 121, avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Pavimento Inferior



Foto nº. 13 – Vista do hall de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

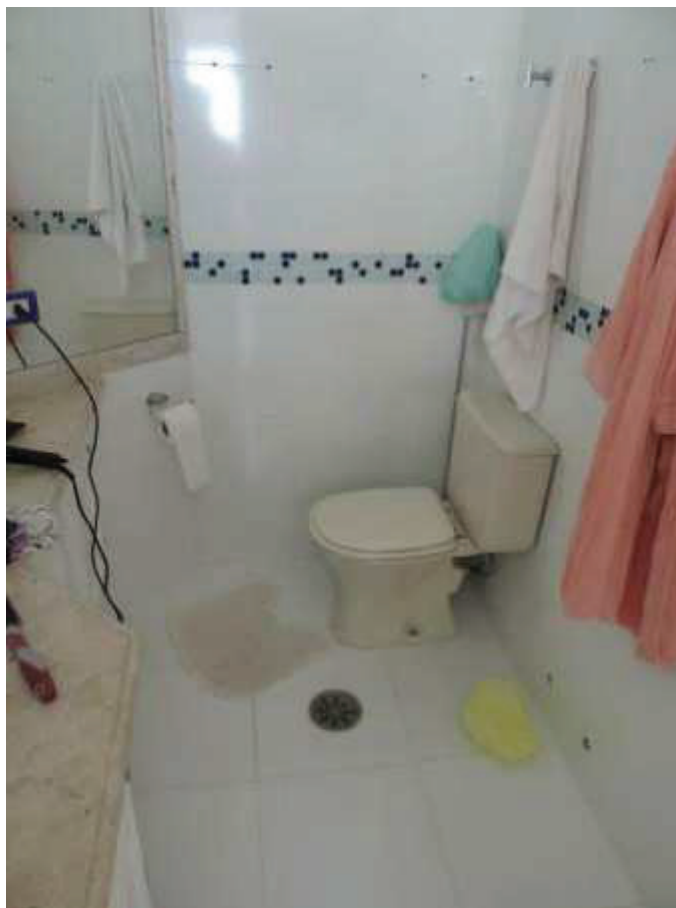


Foto nº. 16 – Vista do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

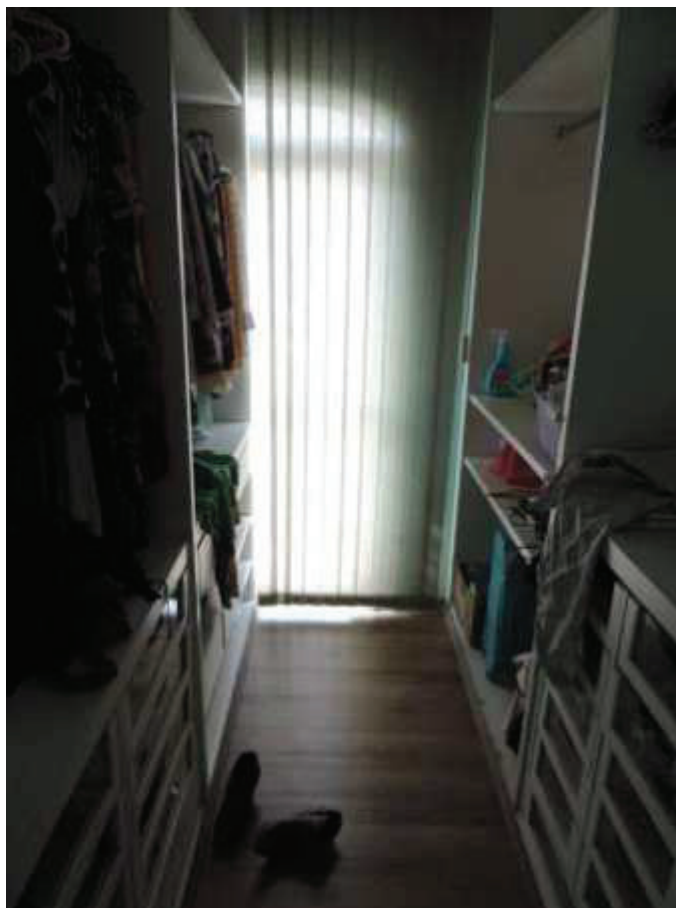


Foto nº. 17 – Vista do closet da suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

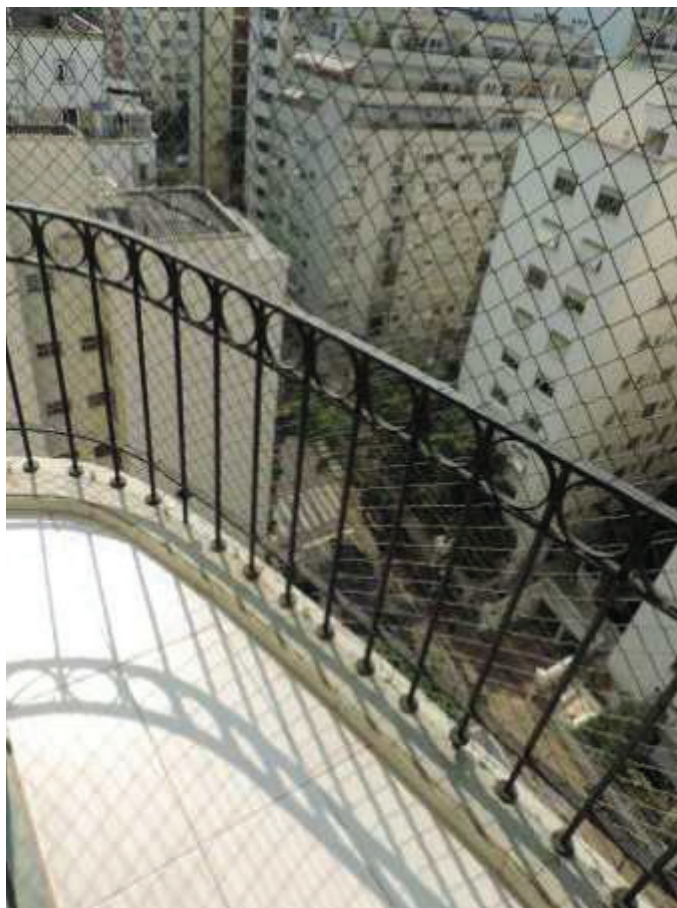


Foto nº. 18 – Vista do terraço da suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista do banheiro social 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Outra vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Vista da escada de acesso ao piso superior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Pavimento Superior



Foto nº. 24 – Vista parcial da sala de televisão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Outra vista parcial da sala de televisão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista do bar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista parcial do banheiro social localizado no pavimento superior do duplex.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Outra vista parcial do banheiro social - área da sauna - no pavimento superior do duplex.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista do terraço descoberto.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III.a - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$foc = 0,487$$

1.4. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 5.881,00 para o ano de 2017.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa inferior do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Superior, ou seja: 2,172, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade porem padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo a disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.6. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

V.I.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50 % (cinquenta por cento) das edificações a que se referem.

1.7. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 5.881,00 para o ano de 2017.

1.8. Coeficiente de equivalência

A área útil descoberta receberá a ponderação de 0,80 de equivalência com relação à área útil coberta, conforme item 5.7.3. – Coeficientes Médios da NBR – 12721.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

a) Elementos Comparativos

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Baronesa de Itu nº 598	I.F.	: 5.914,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 02 vaga
Área útil	: 160,00 m ²		
Fonte	: Century 21 Imóveis		
Informante	: Sra. Tôba	Telefone	: 3467-0700
Oferta	: R\$ 1.090.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 40 anos (e)	Foc	: 0,491
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,491 = 0,992$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.914,00 = 0,994$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 1.090.000,00 \times 0,900}{(160,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,992 + 0,994 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 5.691,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Baronesa de Itu nº 544	I.F.	: 5.914,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 143,00 m ²		
Fonte	: Oren Imóveis		
Informante	: Sra. Fabiane	Telefone	: 2532-2002
Oferta	: R\$ 940.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coeficiente	: 2,172
Idade aparente	: 45 anos (f)	Foc	: 0,383
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,383 = 1,272$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.914,00 = 0,994$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 940.000,00 \times 0,900}{(143,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,272 + 0,994 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 7.236,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Baronesa de Itu nº 710	I.F.	: 5.580,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 138,00 m ²		
Fonte	: Sercon Imóveis		
Informante	: Sr. José	Telefone	: 3667-7623
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 40 anos (d)	Foc	: 0,527
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,527 = 0,924$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.580,00 = 1,054$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 1.200.000,00 \times 0,900}{(138,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,924 + 1,054 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 7.386,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Baronesa de Itu nº 732	I.F.	: 5.580,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 170,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Paulo	Telefone	: 96211-1234
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 45 anos (f)	Foc	: 0,383
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,383 = 1,272$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.580,00 = 1,054$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 1.200.000,00 \times 0,900}{(170,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,272 + 1,054 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 8.180,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Dr. Albuquerque Lins nº 804	I.F.	: 5.886,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 130,00 m ²		
Fonte	: Local Imóveis		
Informante	: Sr. Max	Telefone	: 3677-0555
Oferta	: R\$ 1.600.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,406
Idade aparente	: 35 anos (d)	Foc	: 0,596
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,406 = 0,903$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,596 = 0,817$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.886,00 = 0,999$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 1.600.000,00 \times 0,900}{(130,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,903 + 0,817 + 0,999 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 7.669,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Dr. Albuquerque Lins nº 993	I.F.	: 5.893,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 168,68 m ²		
Fonte	: Mirantte Imóveis		
Informante	: Sr. Cristiano	Telefone	: 2997-7940
Oferta	: R\$ 1.780.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 35 anos (e)	Foc	: 0,553
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,553 = 0,881$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.893,00 = 0,998$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 1.780.000,00 \times 0,900}{(168,68 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,881 + 0,998 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 8.104,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Dr. Albuquerque Lins nº 915	I.F.	: 5.893,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 167,00 m ²		
Fonte	: Century 21 Imóveis		
Informante	: Sra. Tôba	Telefone	: 3467-0700
Oferta	: R\$ 1.600.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 40 anos (e)	Foc	: 0,491
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,491 = 0,992$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.893,00 = 0,998$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 1.600.000,00 \times 0,900}{(167,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,992 + 0,998 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 8.052,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Dr. Veiga Filho nº 351	I.F.	: 5.762,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 150,00 m ²		
Fonte	: Oren Imóveis		
Informante	: Sra. Fabiane	Telefone	: 2532-2002
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 40 anos (d)	Foc	: 0,527
Altura	: 12º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,527 = 0,924$
4. Fator Transposição: $5.881,00/5.762,00 = 1,021$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,900}{(150,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,924 + 1,021 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 7.971,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Dr. Gabriel dos Santos nº 353	I.F.	: 6.016,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 142,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Claudio	Telefone	: 97209-9677
Oferta	: R\$ 1.280.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,172
Idade aparente	: 45 anos (e)	Foc	: 0,425
Altura	: 15º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,172 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,425 = 1,146$
4. Fator Transposição: $5.881,00/6.016,00 = 0,978$

$$V_{U9} = \frac{R\$ 1.280.000,00 \times 0,900}{(142,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,146 + 0,978 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{U9} = R\$ 8.804,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Dr. Gabriel dos Santos nº 475	I.F.	: 6.016,00
Dormitórios	: 3 dormitório	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 208,00 m ²		
Fonte	: Paulo Antunes Imóveis		
Informante	: Sr. Luis	Telefone	: 3822-2000
Oferta	: R\$ 1.900.000,00	Data	: out/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Superior	Coefficiente	: 2,406
Idade aparente	: 35 anos (d)	Foc	: 0,596
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,172/2,406 = 0,903$
3. Fator obsolescência: $0,487/0,425 = 0,817$
4. Fator Transposição: $5.881,00/6.016,00 = 0,978$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 1.900.000,00 \times 0,900}{(208,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,903 + 0,817 + 0,978 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 5.470,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 5.691,00/m ²
2.....	R\$ 7.236,00/m ²
3.....	R\$ 7.386,00/m ²
4.....	R\$ 8.180,00/m ²
5.....	R\$ 7.669,00/m ²
6.....	R\$ 8.104,00/m ²
7.....	R\$ 8.052,00/m ²
8.....	R\$ 7.971,00/m ²
9.....	R\$ 8.804,00/m ²
10.....	R\$ 5.470,00/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 74.563,00}{10 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 7.453,30/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 7.453,30/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 5.219,41/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 7.453,30/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 9.693,19/\text{m}^2$$

c) Média Aritmética Saneada

Como não existem elementos discrepantes, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

$$\text{Mas} = \underline{\text{R\$ } 7.453,30/\text{m}^2} \text{ para outubro de 2017}$$

(sete mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 121, será dado pela fórmula:

$$VI = [Auc + (Aud \times 0,8) + (1 \times Ag \times 0,50)] \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Auc = Área útil do apartamento coberta = 123,52 m²

Aud = Área útil do apartamento descoberta = 28,00 m²

Ag = Área útil da vaga de garagem = 10,00 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 7.453,30/m²

$$VI = [123,52 \text{ m}^2 + (28,00 \text{ m}^2 \times 0,8) + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)] \times \text{R\$ } 7.453,30/\text{m}^2$$

VI = R\$ 1.088.023,30 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 1.100.000,00** para outubro de 2017
(um milhão e cem mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

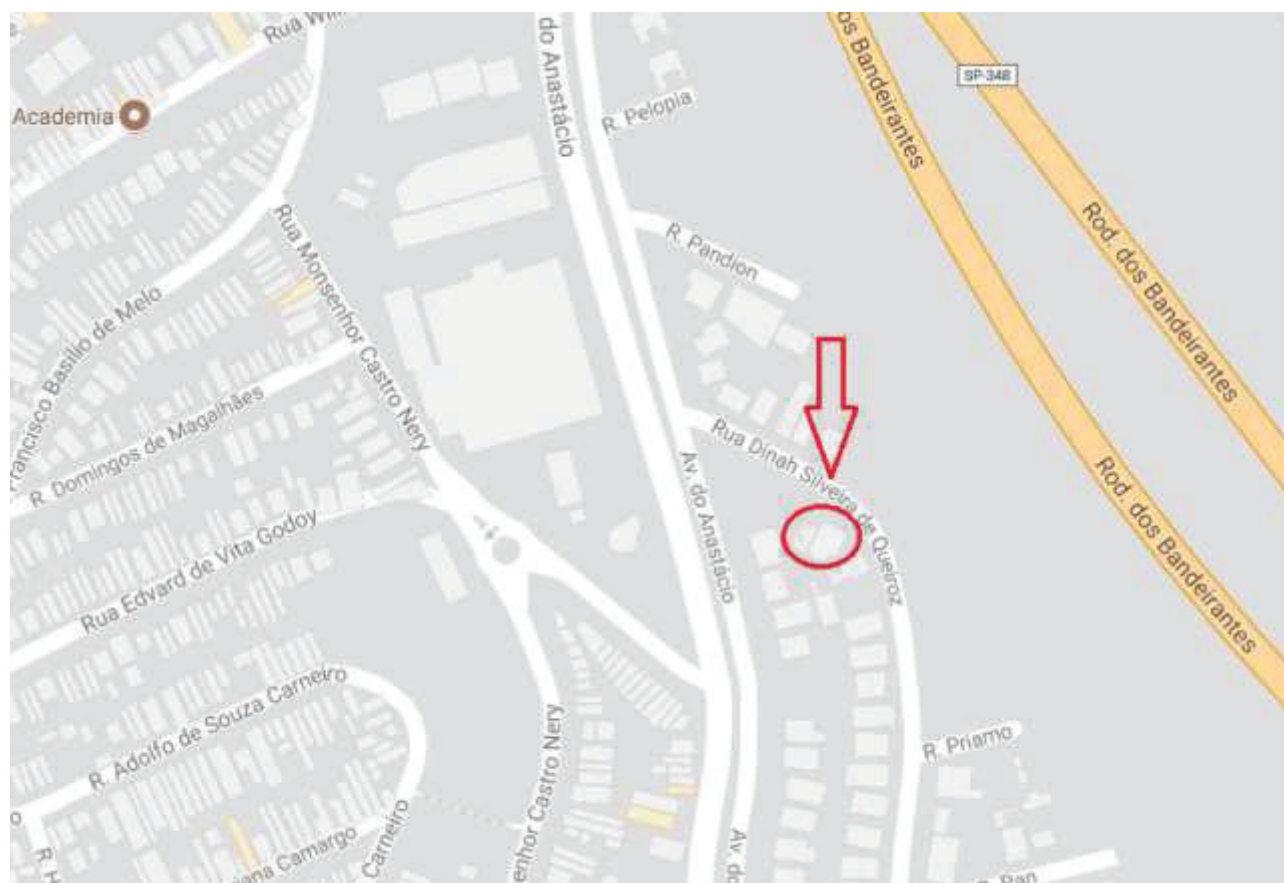
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

B - Imóvel matriculado sob nº. 26.699 do 16º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 174/176), situado a Rua Dinah Silveira de Queiroz ao lado do nº. 140 – City América – São Paulo.

II.b. – VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Dinah Silveira de Queiroz, ao lado do numero 140, City América em São Paulo.



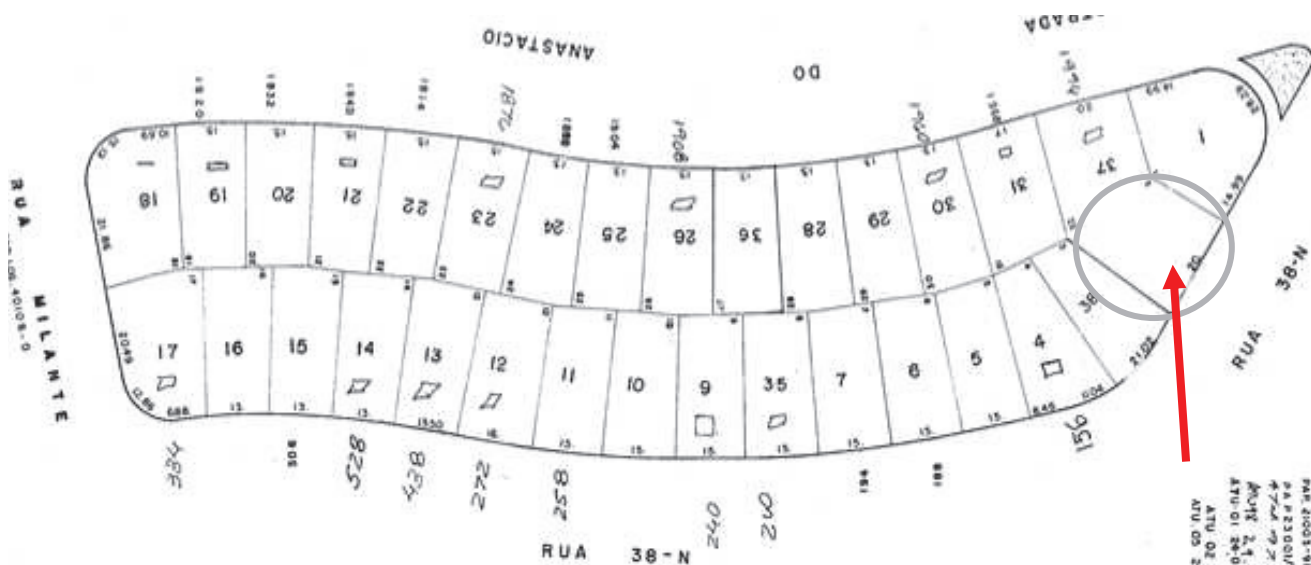
Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e respectivo entorno;



Conforme podemos constatar por ocasião da vistoria, o imóvel objeto da matrícula nº. 26.699 do 16º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo teve seu remembramento cadastral perante a Prefeitura do Município de São Paulo, que trata de procedimento administrativo destinado a realizar a união de dois ou mais lotes contíguos para formação de um único lote maior. A seta abaixo indica o lote avaliando.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 078 na Quadra 484.



Abaixo temos o recorte da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, onde podemos constatar que houve o remembramento por parte dos atuais moradores do mesmo.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 078.484.0037-9

Local do Imóvel:
AV DO ANASTACIO, 1994
CITY AMERICA CEP 05119-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DO ANASTACIO, 1994
CITY AMERICA CEP 05119-000

Contribuinte(s):
CPF 591.450.218-72 CLAUDIO ROBERTO BELLANGA
CPF 023.301.928-60 RICARDO GELELATE DAGUER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	894	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	894		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	616	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	339	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.071,00
- da construção:	1.833,00



Maria Lucia Garrobo Pinto

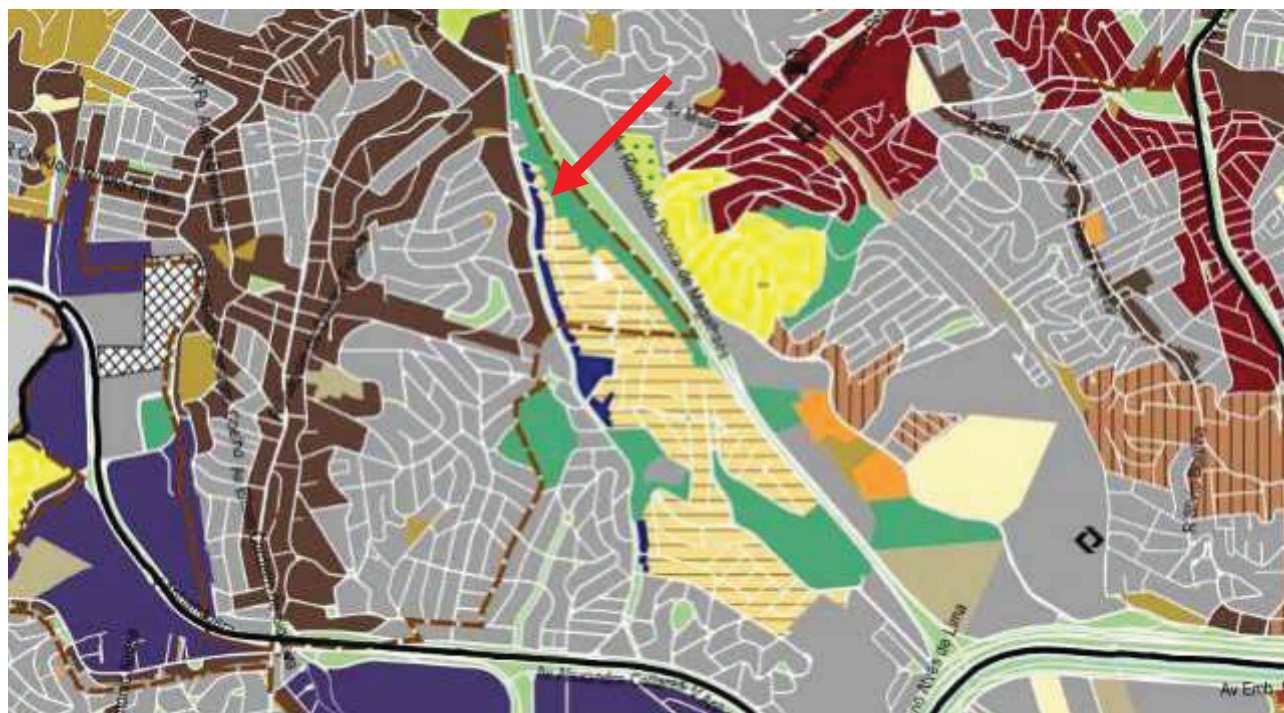
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZER-1, Zona Estritamente Residencial cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,50
básico: 1,00
máximo: 2,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,50

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SÁPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado ao longo da Avenida do Anastácio. Por trata-se de bairro constituído e urbanizado pela Companhia City, além de toda a infraestrutura usual também foram projetadas áreas verdes e praças.

Ao redor do bairro City América, encontramos posto de saúde, escolas, igrejas, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias, entre as quais a Avenida do Anastácio.

Trata-se de bairro com densidade demográfica baixa, de vocação estritamente residencial com edificações de padrão superior.

5. ACESSO

Através da Avenida Prestes Maia, Avenida do Estado, Marginal Tiete, Rua Inácio Luís da Costa e Avenida do Anastácio, distando aproximadamente a 17,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

6. DIMENSÕES DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui 20,00 metros de frente para a Rua Dinah Silveira de Queiroz (antiga Rua 38-N); 18,20 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno; 26,47 metros de frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e 21,64 metros aos fundos, encerrando a área de 446,50 m², apresentando-se de topografia plana e formato irregular.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito esta erigida uma edificação destinada a lazer com compartimentos destinados a escritório no pavimento térreo.

No pavimento inferior com acesso pela garagem, está instalada uma oficina para produtos decorativos.

o imóvel possui piscina executada em concreto com revestimento em pastilhas.

- Pavimento térreo

Lazer coberto	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	Telha de barro vã
Escritório 1	: Piso	: Assoalho em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiros fem. e masc.	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Escritório 2	: Piso	: Assoalho em madeira
	Paredes	Pintura látex
	Teto	Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiro 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiro 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Escada metálica	: Piso	: Sem revestimento

Maria Lucia Garrobo Pinto

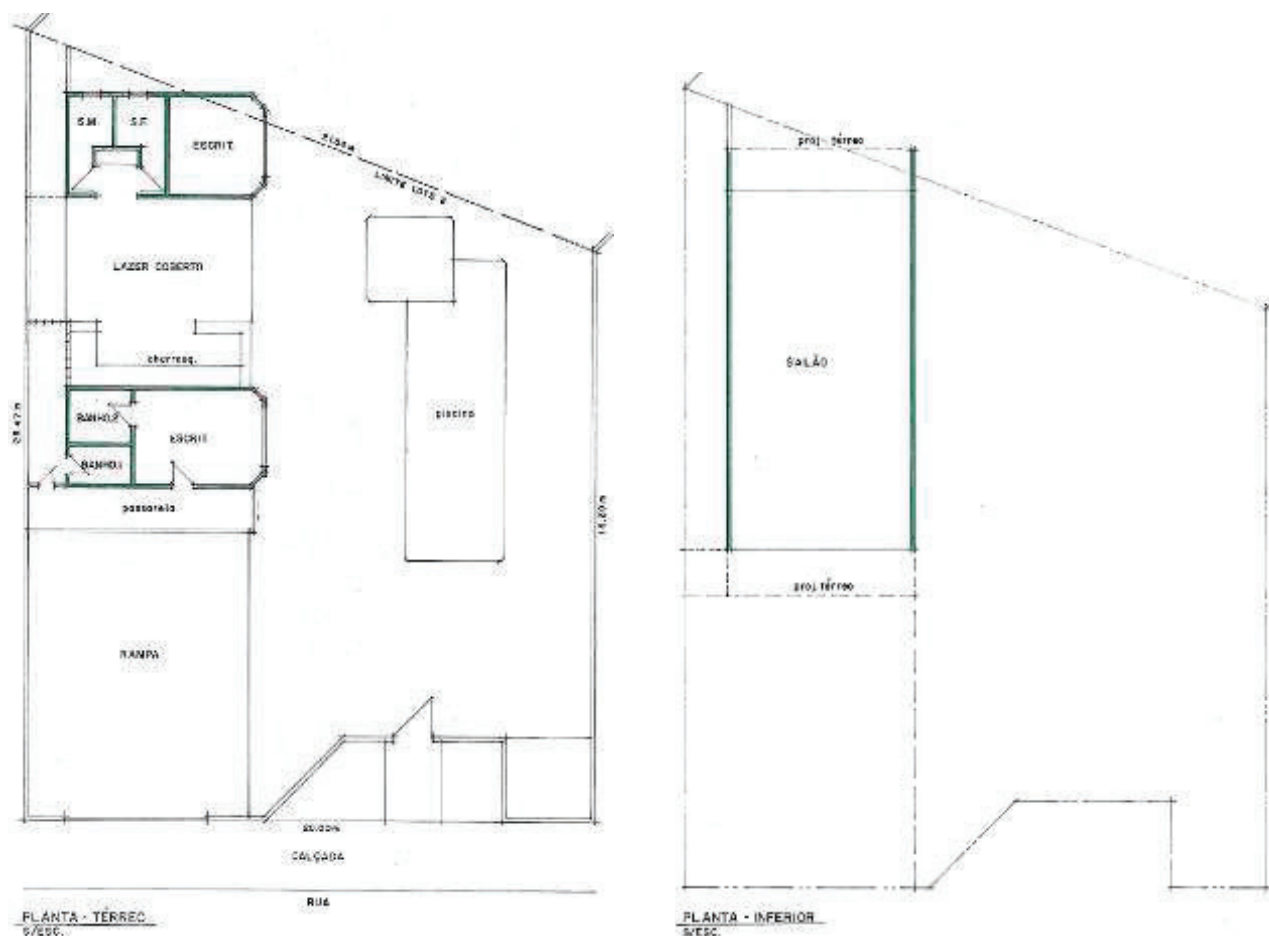
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Pavimento Inferior

Recuo/garagem	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Cobertura em policarbonato
Salão	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex/divisórias removíveis
	Teto	: Pintura látex

Padrão do imóvel	: Casa Padrão Superior
Conservação	: Necessitando de reparos simples
Idade	: 25 anos
Área construída total	: 187,00 m ² - medida no local

8. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

9. FOTOS ILUSTRATIVAS

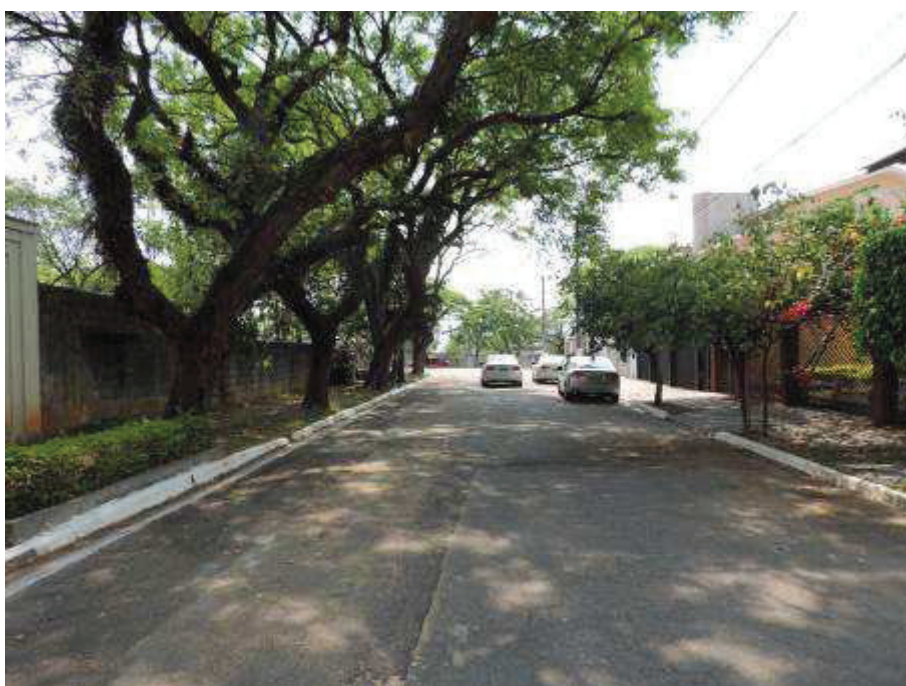


Foto nº. 1 – Vista da Rua Dinah Silveira de Queiroz no trecho do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista interna do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da área destinada a lazer, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Outra vista da área destinada a lazer, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista do hall entre os banheiros feminino e masculino junto a área destinada a lazer, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista de um dos sanitários junto a área destinada a lazer, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista parcial da sala destinada a escritório, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista parcial da sala destinada a escritório e reuniões, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista parcial do banheiro junto a sala destinada a escritório e reuniões, localizada no pavimento térreo do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da escada metálica de acesso ao pavimento inferior do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

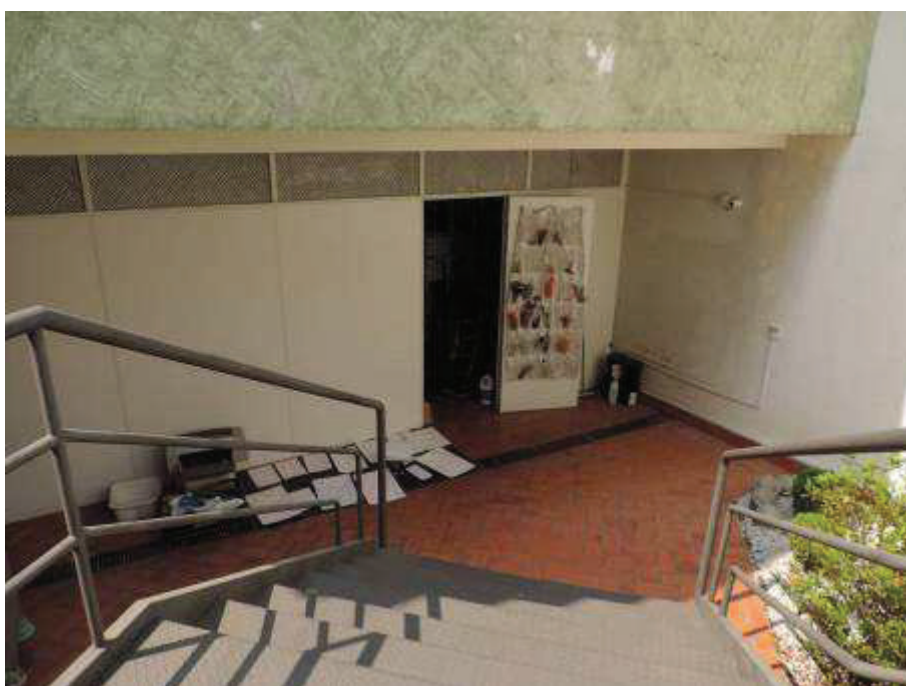


Foto nº. 11 – Vista da escada metálica e pavimento inferior onde está instalada uma oficina para artigos de papelaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do pavimento inferior consistente de um salão subdividido por divisórias removíveis em madeira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista do pavimento inferior consistente de um salão subdividido por divisórias removíveis em madeira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista do recuo frontal do imóvel em questão junto ao salão localizado no pavimento inferior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Fotos nº. 15 e nº. 16 – Vista dos fundos do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III.b - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2005.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 3ª. zona – Residencial Horizontal Alto, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005, o que implica em lote paradigma com 15,00 metros de frente e profundidade variando entre 30,00 metros a 60,00 metros.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.079,00 para o ano de 2017.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a benfeitoria em questão será empregado o fator correspondente a faixa inferior do item 1.2.6 – Casa Padrão Superior, ou seja: 1,572 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeiras ou lajes maciças e impermeabilizadas com proteção térmica.

Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmicas ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais, e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, TV a cabo e, eventualmente equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalho e projetos especiais.

1.5. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (1.2; 1.3; 1.4 e 1,5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiróz nº 476	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 487	I. Local	: 1.087,00
Fonte	: Acácia Imóveis		
Informante	: Sra. Rosângela	Telefone	: 3834-7477
Oferta	: R\$ 1.800.000,00	Data	: out/2017
Área	: 420,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 409,00 m ²	Idade	: 15 anos
Obsolescência	: 0,839 (d)	Padrão	: 1,980
Valor est. const.	: = R\$ 1.322,57 x 0,839 x 1,980 x 409,00 m ² = R\$ 898.605,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.087,00 = 0,993$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 1.800.000,00 \times 0,9 - R\$ 898.605,00)}{420,00 \text{ m}^2} \times (1,010 + 1,000 + 0,993 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 1.722,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiróz nº 681	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 490	I. Local	: 1.069,00
Fonte	: Best Imóveis		
Informante	: Sr. Marcelo	Telefone	: 3672-6547
Oferta	: R\$ 1.600.000,00	Data	: out/2017
Área	: 420,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 414,00 m ²	Idade	: 20 anos
Obsolescência	: 0,800 (d)	Padrão	: 1,776
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,800 x 1,776 x 414,00 m ² = R\$ 867.309,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.069,00 = 1,009$

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 1.600.000,00 \times 0,9 - R\$ 867.309,00)}{420,00 \text{ m}^2} \times (1,010 + 1,000 + 1,009 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 1.389,46/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiróz nº 631	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 490	I. Local	: 1.069,00
Fonte	: Acácia Imóveis		
Informante	: Sra. Rosângela	Telefone	: 3834-7477
Oferta	: R\$ 1.700.000,00	Data	: out/2017
Área	: 435,00 m ²	Frente	: 15,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 400,00 m ²	Idade	: 15 anos
Obsolescência	: 0,839 (d)	Padrão	: 1,980
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,839 x 1,980 x 400,00 m ² = R\$ 878.831,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/15,00)^{0,15} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade : $(30,00/29,00)^{0,50} = 1,017$
4. Fator transposição : $1.079,00/1.069,00 = 1,009$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 1.700.000,00 \times 0,9 - R\$ 878.831,00)}{435,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,017 + 1,009 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 1.535,86/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiróz nº 492	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 487	I. Local	: 1.087,00
Fonte	: Acácia Imóveis		
Informante	: Sra. Marcela	Telefone	: 3834-7477
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: out/2017
Área	: 420,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 360,00 m ²	Idade	: 30 anos
Obsolescência	: 0,655 (e)	Padrão	: 1,572
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,655 x 1,572 x 360,00 m ² = R\$ 490.247,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.087,00 = 0,993$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 1.200.000,00 \times 0,9 - R\$ 490.247,00)}{420,00 \text{ m}^2} \times (0,935 + 1,010 + 0,993 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 1.408,39/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiróz nº 487	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 486	I. Local	: 1.118,00
Fonte	: Lopes Imoplan Imóveis		
Informante	: Sr. Eduardo Kanashiro	Telefone	: 3833-0088
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Data	: out/2017
Área	: 427,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 270,00 m ²	Idade	: 30 anos
Obsolescência	: 0,655 (e)	Padrão	: 1,776
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,655 x 1,776 x 270,00 m ² = R\$ 414.400,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.097,00 = 0,984$

$$Vu_5 = \frac{(R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 - R\$ 415.400,00)}{427,00 \text{ m}^2} \times (1,010 + 1,000 + 0,984 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 2.134,04/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiroz nº. 521	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 489	I. Local	: 1.079,00
Fonte	: Acácia Imóveis		
Informante	: Sra. Maria	Telefone	: 3834-7477
Oferta	: R\$ 1.900.000,00	Data	: out/2017
Área	: 420,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 399,00 m ²	Idade	: 15 anos
Obsolescência	: 0,839 (d)	Padrão	: 1,980
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,839 x 1,980 x 399,00 m ² = R\$ 876.634,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.079,00 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 1.900.000,00 \times 0,9 - R\$ 876.634,00)}{420,00 \text{ m}^2} \times (1,010 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 2.004,05/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 7

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiroz nº. 438	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 484	I. Local	: 1.079,00
Fonte	: Nosso Teto Imóveis		
Informante	: Sr. Azevedo	Telefone	: 3904-0816
Oferta	: R\$ 1.800.000,00	Data	: out/2017
Área	: 432,00 m ²	Frente	: 13,50 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 400,00 m ²	Idade	: 30 anos
Obsolescência	: 0,655 (e)	Padrão	: 1,776
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,655 x 1,776 x 400,00 m ² = R\$ 615.407,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/13,50)^{0,15} = 1,016$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.079,00 = 1,000$

$$Vu_7 = \frac{(R\$ 1.800.000,00 \times 0,9 - R\$ 615.497,00)}{432,00 \text{ m}^2} \times (1,016 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 2.362,65/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 8

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiroz nº. 491	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 486	I. Local	: 1.118,00
Fonte	: Acácia Imóveis		
Informante	: Sra. Maria	Telefone	: 3834-7477
Oferta	: R\$ 2.500.000,00	Data	: out/2017
Área	: 479,00 m ²	Frente	: 14,14 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 468,00 m ²	Idade	: 15 anos
Obsolescência	: 0,839 (d)	Padrão	: 1,980
Valor est. const.	:= R\$ 1.322,57 x 0,839 x 1,980 x 468,00 m ² = R\$ 1.028.233,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,14)^{0,15} = 1,009$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.118,00 = 0,965$

$$Vu_8 = \frac{(R\$ 2.500.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.028.233,00)}{479,00 \text{ m}^2} \times (1,009 + 1,000 + 0,965 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 2.484,35/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 9

Local	: Rua Dinah Silveira de Queiroz nº. 628	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 487	I. Local	: 1.087,00
Fonte	: Maia Imóveis		
Informante	: Sra. Hebe	Telefone	: 3904-5411
Oferta	: R\$ 1.650.000,00	Data	: out/2017
Área	: 420,00 m ²	Frente	: 14,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 304,00 m ²	Idade	: 30 anos
Obsolescência	: 0,655 (e)	Padrão	: 1,776
Valor est. const.	: = R\$ 1.322,57 x 0,655 x 1,776 x 304,00 m ² = R\$ 467.709,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/14,00)^{0,15} = 1,010$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.087,00 = 0,993$

$$Vu_9 = \frac{(R\$ 1.650.000,00 \times 0,9 - R\$ 467.709,00)}{420,00 \text{ m}^2} \times (1,101 + 1,000 + 0,993 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 2.429,39/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 10

Local	: Rua Dinah Silveira Queiróz nº s/n	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 078 – 484	I. Local	: 1.079,00
Fonte	: Sena Imóveis		
Informante	: Sr. Leandro	Telefone	: 2158-1700
Oferta	: R\$ 890.000,00	Data	: out/2017
Área	: 623,00 m ²	Frente	: 15,00 m
Observação	: Terreno Vago		
Área construída	: - m ²	Idade	: -
Obsolescência	: -	Padrão	: -
Valor da const.	: -		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/15,00)^{0,15} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.079,00/1.079,00 = 1,000$

$$V_{u_{10}} = \frac{(R\$ 890.000,00 \times 0,9) \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{623,00 \text{ m}^2}$$

$$V_{u_{10}} = R\$ 1.285,71/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 1.722,76/m ²
2.....	R\$ 1.389,46/m ²
3.....	R\$ 1.535,86/m ²
4.....	R\$1.408,39 /m ²
5.....	R\$ 2.134,04/m ²
6.....	R\$ 2.004,05/m ²
7.....	R\$ 2.362,65 /m ²
8.....	R\$ 2.484,35 /m ²
9.....	R\$ 2.429,39/m ²
10.....	R\$ 1.285,71 /m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 18.756,66}{10 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 1.875,67/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 1.875,67/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.312,97/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 1.875,67/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.438,37/\text{m}^2$$

Eliminando-se o elemento discrepante nº. 08 teremos a seguinte média aritmética saneada:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 16.272,31}{09 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 1.808,03/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 1.808,03/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.265,62/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 1.808,03/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.350,44/\text{m}^2$$

Eliminando-se o elemento discrepante nº. 09 teremos a seguinte média aritmética saneada:

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 13.842,92}{08 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 1.730,37/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 1.730,37/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.211,26/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 1.730,37/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.249,48/\text{m}^2$$

Eliminando-se o elemento discrepante nº. 07 teremos a seguinte média aritmética saneada;

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 11.480,27}{07 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 1.640,04/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 1.640,04/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.148,03/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 1.640,04/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.132,07/\text{m}^2$$

Eliminando-se o elemento discrepante nº. 05 teremos a seguinte média aritmética saneada:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 9.346,23}{06 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 1.557,71/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 1.557,71/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.090,39/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 1.557,71/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.025,02/\text{m}^2$$

Como não existe elementos discrepantes, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

$$\text{Mas} = \underline{\text{R\$ } 1.557,71/\text{m}^2} \text{ para outubro de 2017}$$

(um mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e setenta e um centavos)

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (F_p/F_r)^{0,15}$$

$$C_f = (15,00/20,00)^{0,15}$$

$$C_f = 0,958$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

$$\text{Profundidade equivalente} = 466,50 / 20,00 = 22,325 \text{ m}$$

$$C_p = (30,00/22,325)^{0,50} = 1,159$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.1.3. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_t = V_u \times A_t / (C_f \times C_p - 2,000 + 1,000)$$

V_t = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 1.557,71/m²

A_t = Área total do terreno = 446,50 m²

C_f = coeficiente de frente = 0,958

C_p = coeficiente de profundidade = 1,159

$$V_t = \text{R\$ } 1.557,71/\text{m}^2 \times 446,50 \text{ m}^2 / (0,958 + 1,159 - 2,000 + 1,000)$$

V_t = **R\$ 622.665,00** para outubro de 2017
(seiscentos e vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais)

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

2.2.1. Valor Unitário das Benfeitorias

As características descritas permitem enquadrar a construção principal do imóvel avaliado no presente laudo em Casa Padrão Superior, segundo o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

$$V_{ub} = 1,776 \times \text{R8N (maio/2017 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,776 \times \text{R\$ } 1.322,57/\text{m}^2$$

V_{ub} = **R\$ 2.348,88/m²**
(dois mil trezentos e quarenta e oito reais e oitenta e oito centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as construções do imóvel avaliado no presente capítulo, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_o = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke = $25/70 = 0,286 \rightarrow 28,60\%$

K = 0,620 (e)

$$F_o = 0,20 + 0,620 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,696$$

2.2.3. Valor das Benfeitorias (V_{vb})

$$V_{vb} = V_{ub} \times A \times F_o \quad \text{onde:}$$

V_{vb} = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 2.348,88/m²

A = Área construída = 187,00 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,696

$$V_{vb} = \text{R\$ } 2.348,88/\text{m}^2 \times 187,00 \text{ m}^2 \times 0,696$$

$V_{vb} = \text{R\$ } \mathbf{305.711,00}$ para outubro de 2017
(trezentos e cinco mil, setecentos e onze reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.3. VALOR DO IMÓVEL (V_i)

O valor do imóvel avaliando será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitorias:

$$V_i = V_t + V_{vba}$$

$$V_i = R\$ 622.665,00 + R\$ 305.711,00$$

$$V_i = R\$ 928.376,00$$

Ou em números comerciais

$$V_i = \underline{\mathbf{R\$ 930.000,00}}$$
 para outubro de 2017
(novecentos e trinta mil reais)

IV - QUESITOS

Da requerida (fls. 1000/1001)

A - com relação ao imóvel Matrícula nº. 26.999, do 16º Cartório de Registro de Imóveis SP (Rua Dinah Silveira de Queiroz no 156, bairro City América, S. Paulo – SP)

1 - Descreva a Sra. Perita a localização do imóvel, bairro, infraestrutura de segurança, lazer (como praças, parques), padrão construtivo das construções do bairro, segurança, classe social; etc.;

RESPOSTA: O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Dinah Silveira de Queiroz, ao lado do numero 140, City América em São Paulo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado ao longo da Avenida do Anastácio. Por trata-se de bairro constituído e urbanizado pela Companhia City, além de toda a infraestrutura usual também foram projetadas áreas verdes e praças.

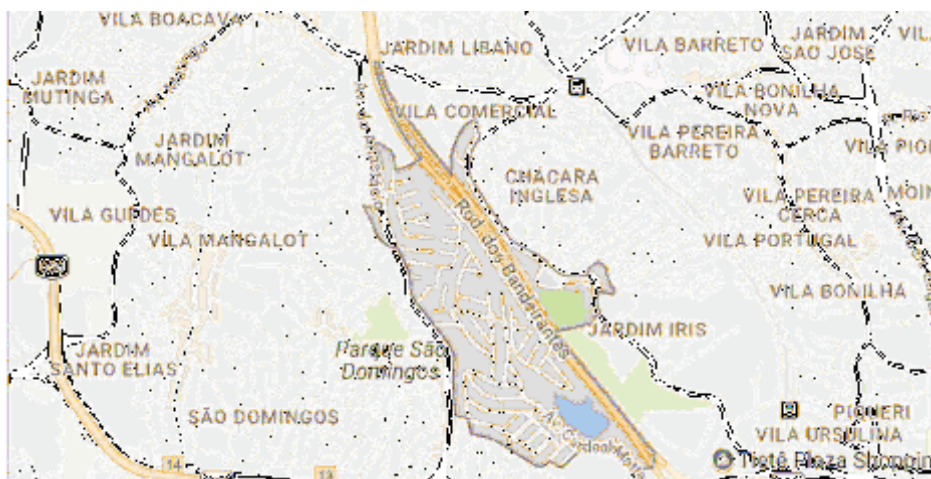
Ao redor do bairro City América, encontramos posto de saúde, escolas, igrejas, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias, entre as quais a Avenida do Anastácio.

Trata-se de bairro com densidade demográfica baixa, de vocação estritamente residencial com edificações de padrão superior.

2 - Informe a Sra. Perita qual a empresa desenvolvedora do bairro o qual está localizado o imóvel, citando outros empreendimentos, suas localizações, descrição e qualificação;

RESPOSTA: A empresa que estabeleceu os critérios urbanísticos do Bairro City América foi a Cia City que implantava todas as benfeitorias indispensáveis à qualidade de vida do morador como pavimentação das ruas, arborização das áreas comuns, implantação de sistema de água e esgoto, gás encanado, bem como espaços públicos, praças e parques.

O recorte abaixo nos mostra com exatidão o limite do bairro City America



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3 - Informe a Sra. Perita a área de terreno e área construída do imóvel;

RESPOSTA: A área do terreno do imóvel em questão é 446,50 m² e a área da benfeitoria medida no local é de 187,00 m².

4. Descreva a Sra. Perita o imóvel objeto de avaliação, quanto ao padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, dependências e instalações;

RESPOSTA: Vide corpo do laudo, onde as benfeitoria existentes estão minuciosamente descritas com os respectivos acabamentos, implantação no lote com desenhos dos pavimentos térreo e inferior e documentação fotográfica.

5. Informe a Sra. Perita o valor de mercado do imóvel.

RESPOSTA: O justo e real valor do imóvel localizado Rua Dinah Silveira de Queiroz, ao lado do numero 140, City América, é de R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) - para outubro de 2017.

B – Com relação ao imóvel Matrícula nº 68.229, do 2º Cartório de Registro de Imóveis SP (Rua Baronesa de Itu no 615, apartamento duplex no 121, bairro Santa Cecilia, S. Paulo – SP)

6 - Descreva a Sra. Perita a localização do imóvel, bairro, infraestrutura de segurança, lazer, comércio (como shopping centers), padrão construtivo das construções do bairro, segurança, classe social; etc.;

RESPOSTA: O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Baronesa de Itu nº 615, apartamento nº. 121 do Edifício Flat Service Higienópolis, Santa Cecilia em São Paulo.

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Pacaembu, Angélica e Higienópolis. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial.

O imóvel se encontra próximo ao Shopping Center Higienópolis e estação do Metro Marechal Deodoro.

7. Informe a Sra. Perita a área útil e total construída do imóvel, número de vagas de estacionamento, andar, etc.;

RESPOSTA: O Edifício Flat Service Higienópolis é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos. O apartamento em questão possui uma vaga em local indeterminado no subsolo.

As áreas do apartamento avaliando são:

Área privativa	: 151,52 m ²
Área privativa coberta	: 123,52 m ²
Área privativa descoberta	: 28,00 m ² (medido no local)
Área comum	: 176,26 m ²
Área total	: 327,78 m ²
Fração Ideal	7,0648 %

8. Descreva a Sra. Perita o imóvel objeto de avaliação, quanto ao padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, dependências e instalações;

RESPOSTA: Vide corpo do laudo, onde o apartamento está minuciosamente descrito com os respectivos acabamentos, desenhos dos pavimentos inferior e superior e documentação fotográfica.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

9. Informe a Sra. Perita o valor de mercado do imóvel

RESPOSTA: O justo e real valor do imóvel localizado a Rua Baronesa de Itu nº 615, apartamento nº. 121 do Edifício Flat Service Higienópolis, Santa Cecilia, é R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) - para outubro de 2017.

V - CONCLUSÃO

Teremos, portanto os seguintes valores, para os imóveis avaliados na presente ação, mês de referência outubro de 2017:

Imóveis	Valor – outubro de 2017
Matrícula nº 68.229, do 2º Cartório de Registro de Imóveis SP (Rua Baronesa de Itu no 615, apartamento duplex no 121, bairro Santa Cecilia, S. Paulo – SP)	R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)
Matrícula nº. 26.999, do 16º Cartório de Registro de Imóveis SP (Rua Dinah Silveira de Queiroz ao lado do nº. 140, bairro City América, S. Paulo – SP)	R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais)

VI - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o presente laudo de avaliação em 101 (cento e uma) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 13 de outubro de 2017.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

17ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 827/829, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716145, São Paulo-SP - E-mail: sp17cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017567-96.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exeqüente: **BANCO PAN S/A**
 Executado: **Force One Industria e Comercio de Metais Plásticos e Celulas de Energia Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Biagio Laquimia**

Vistos.

1 – Fl.1007: Defiro. Expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais em favor da perita.

2 – Fls.1008/1108: Digam sobre o laudo em 10 dias.

Intime-se.

São Paulo, 19 de outubro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 827/829, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716145, São Paulo-SP - E-mail: sp17cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Processo Digital nº: **1017567-96.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **BANCO PAN S/A**
 Executado: **Force One Industria e Comercio de Metais Plásticos e Celulas de Energia Ltda e outros**

Em São Paulo, aos 25 de outubro de 2017, no Cartório da 17ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão de fl. 991 proferida nos autos da ação em epígrafe, de teor seguinte: "VISTOS.1. Fls. 981: Defiro. Lavre-se termo de penhora do imóvel indicado e oficie-se à ARISP para averbação da constrição junto à matrícula. 2. Fls. 990: Ciência à exequente. 3. Considerando a complexidade in abstracto da prova pericial, arbitro os honorários provisórios em R\$6.000,00, a cargo do exequente. 4. Com o recolhimento, a ser realizado no prazo de cinco dias, intime-se a perita judicial para que dê início aos seus trabalhos. Laudo em 60 dias. Int. e dil.", lavro o presente Termo de Penhora de 50% (cinquenta por cento) do seguinte bem imóvel: Um terreno, constituído pelos lotes 4 e 5, da quadra S.10, da Zona Residencial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, perímetro urbano desta cidade, medindo 5,86m em linha reta e 27,69m em curva, fazendo frente para o encontro da Avenida Santos Dumont e Avenida Guinle; da frente aos fundos, pelo lado direito de quem do referido encontro olha para o terreno e confinando com o lote 06, mede 40,00m; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 03, mede 36,59m, e nos fundos, confrontando com os lotes 42 e 43, mede 12,00m, encerrando a área de 908,30m², registrado sob a matrícula nº 32571 do 1º C.R.I. de Guarulhos-SP, do qual foi nomeado depositário o proprietário e executado, Marco Antonio Vac, brasileiro, industrial, CPF 027.388.218-04, RG 2.139.252, casado pelo regime de comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, com Donaria Vac. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0388/2017, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Roberto Campanella Candelaria (OAB 118933/SP)	D.J.E
Felipe Mendonça da Silva (OAB 288227/SP)	D.J.E
Ana Luísa Barbosa Barreto (OAB 315180/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos.1 - Fl.1007: Defiro. Expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais em favor da perita. 2 - Fls.1008/1108: Digam sobre o laudo em 10 dias.Intime-se."

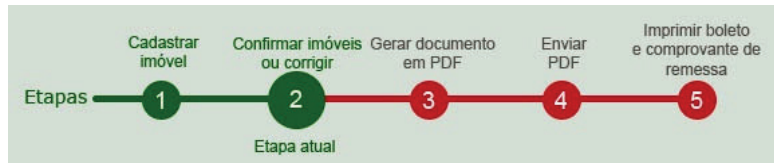
Do que dou fé.
São Paulo, 27 de outubro de 2017.

Solange Cristina Fuoco

[Solicitar Penhora](#) [Consultar Pedidos de Penhora](#) [Solicitar Certidões](#) [Consultar Pedidos de Certidão](#)

Penhora Online - Solicitação de averbação de penhora

17 OFÍCIO CÍVEL
Central
São Paulo
São Paulo



Nessa etapa você pode corrigir alguma informação ao clicar no botão ALTERAR ou continuar com a solicitação clicando no botão CONTINUAR.

Excluir	Documento	Nome	Matrícula	Cartório	Alterar
	027.388.218-04	MARCO ANTONIO VAC	32.571	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP	

[Solicitar Penhora](#)[Consultar Pedidos de Penhora](#)[Solicitar Certidões](#)[Consultar Pedidos de Certidão](#)

Penhora Online - Solicitação de averbação de penhora

17 OFÍCIO CÍVEL

Central
São Paulo
São Paulo



PEDIDO ENVIADO COM SUCESSO!

Protocolo	Cartório
PH000187685	Guarulhos - 01º Cartório

Nº Processo
1017567-96.2015

Solicitante
ROBERTO GIMENES

Arquivo
[Certidão](#)

Natureza da Execução
Execução Civil

Data da Solicitação
31/10/2017

Informar o(s) protocolo(s) (PH000187685) desta solicitação no diário oficial, junto com os dados do processo.

[Sair e Aguardar Resposta](#)[Imprimir Comprovante de Remessa](#)[Gerar Arquivo](#)

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: São Paulo

Foro: Central

Vara: 17 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: Rita de Cássia Carotta

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 1017567-96.2015

Exequente(s)

BANCO PAN S.A.

CNPJ: 59.285.411/0001-13

Executado(a, os, as)

FORCE ONE INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS PLASTICOS E CELULAS DE ENERGIA LTDA

CNPJ: 05.327.472/0001-77

NEWPOWER SISTEMAS DE ENERGIA S.A.

CNPJ: 03.171.752/0001-03

MARCO ANTONIO VAC

CPF: 027.388.218-04

MARLENE EFIMOVICH VAC

CPF: 025.470.638-08

MARCO ANTONIO VAC JUNIOR

CPF: 073.801.018-97

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 4.664.577,83

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000187685

Comarca: Guarulhos

Endereço do imóvel: Terreno lotes 4 e 5 Quadra S10

Bairro: Cumbica

Município: Guarulhos

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 32571

Cartório de Registro de Imóveis: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 25/10/2017

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MARCO ANTONIO VAC

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: MARCO ANTONIO VAC

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO

Nome: ANA LUÍSA BARBOSA BARRETO

Telefone para contato: (11)35496-9000

E-mail: anabarreto@sbadv.com.br

Número OAB: 315180

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 31/10/2017 17:09:27

Emitido por: ROBERTO GIMENES

Cargo: escrevente técnico judiciário

Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.
Dados preenchidos em formulário eletrônico, instituído pelo provimento GG 6/2009, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

17ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 827/829, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716145, São Paulo-SP - E-mail: sp17cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1017567-96.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **BANCO PAN S/A**
 Executado: **Force One Industria e Comercio de Metais Plásticos e Celulas de Energia Ltda e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 1111: ciência da lavratura do Termo de Penhora e Depósito;
 fls. 1115/1119: ciência da solicitação de averbação de penhora on-line à Arisp.

Nada Mais. São Paulo, 31 de outubro de 2017. Eu, ____, Roberto Gimenes, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0403/2017, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Roberto Campanella Candelaria (OAB 118933/SP)	D.J.E
Felipe Mendonça da Silva (OAB 288227/SP)	D.J.E
Ana Luísa Barbosa Barreto (OAB 315180/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 1111: ciência da lavratura do Termo de Penhora e Depósito; fls. 1115/1119: ciência da solicitação de averbação de penhora on-line à Arisp."

Do que dou fé.
São Paulo, 9 de novembro de 2017.

Alcione Rocha da Cruz

SERGIO BERMUDES

A D V O G A D O S

SERGIO BERMUDES	GRISSIA RIBEIRO VENÂNCIO	MATHEUS PINTO DE ALMEIDA	GABRIEL TEIXEIRA ALVES
MARCIO VIEIRA SOUTO COSTA FERREIRA	MARCELO BORJA VEIGA	FERNANDO NOVIS	THIAGO CEREJA DE MELLO
MARCELO FONTES	ADILSON VIEIRA MACABU FILHO	LUIS TOMÁS ALVES DE ANDRADE	GABRIEL FRANCISCO DE LIMA
ALEXANDRE SIGMARINGA SEIXAS	CAETANO BERENGUER	MARCOS MARES GUIA	ANA JULIA G. MONIZ DE ARAGÃO
GUILHERME VALDETARO MATHIAS	ANA PAULA DE PAULA	ROBERTA RASCIO SAITO	FRANCISCO DEL NERO TODESCAN
ROBERTO SARDINHA JUNIOR	ALEXANDRE FONSECA	ANTONIA DE ARAUJO LIMA	FELIPE GUTLERNER
MARCELO LAMEGO CARPENTER	PEDRO HENRIQUE CARVALHO	GUSTAVO FIGUEIREDO GSCHWEND	EMANUELLA BARROS
ANTONIO CARLOS VELLOSO FILHO	RAFAELA FUCCI	ANA LUÍSA BARBOSA BARRETO	IAN VON NIEMEYER
FABIANO ROBALINHO CAVALCANTI	RENATO RESENDE BENEDEUZI	PAULA MELLO	ANA LUIZA PAES
MARIA AZEVEDO SALGADO (1973-2017)	ALESSANDRA MARTINI	RAFAEL MOCARZEL	JULIANA TONINI
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES	PEDRO HENRIQUE NUNES	THÁIS VASCONCELLOS DE SÁ	BERNARDO BARBOZA
ERIC CERANTE PESTRE	GABRIEL DE ORLEANS E BRAGANÇA	BRUNO TABERA	PAOLA PRADO
VÍTOR FERREIRA ALVES DE BRITO	LUÍZA LOURENÇO BIANCHINI	FÁBIO MANTUANO PRINCIPE	ANDRÉ PORTELLA
ANDRÉ SILVEIRA	GABRIEL PRISCO PARAISO	MATHEUS SOUBHIA SANCHES	GIOVANNA CASARIN
RODRIGO TANNURI	GUIOMAR FEITOSA LIMA MENDES	MARCELO SOBRAL PINTO	LUÍZ FELIPE DE SOUZA SILVA
FREDERICO FERREIRA	FLÁVIO JARDIM	JOÃO PEDRO BION	ANA VICTORIA PELLICIONE DA CUNHA
ANTONELLA MARQUES CONSENTINO	GUILHERME COELHO	THIAGO RAVELL	VINÍCIUS CONCEIÇÃO
MARCELO GONÇALVES	LÍVIA IKEDA	ISABEL SARAIVA BRAGA	LEANDRO PORTO
RICARDO SILVA MACHADO	JULLIANA CUNHA	GABRIEL ARAUJO	LUCAS REIS LIMA
RICARDO JUNQUEIRA DE ANDRADE	ALLAN BARCELLOS L. DE OLIVEIRA	JOÃO LUCAS PASCOAL BEVILACQUA	
CAROLINA CARDOSO FRANCISCO	PAULO BONATO	MARIA ADRIANNA LOBO LEÃO DE MATTOS	CONSULTORES
ANDRÉ CHATEAUBRIAND MARTINS	RENATO CALDEIRA GRAVA BRAZIL	TATIANA CORIOLANO LÔBO	AMARO MARTINS DE ALMEIDA (1914-1998)
PHILIP FLETCHER CHAGAS	VICTOR NADER BUJAN LAMAS	EDUARDA SIMONIS	HELIO CAMPISTA GOMES (1925-2004)
LUÍS FELIPE FREIRE LISBÔA	GUILHERME REGUEIRA PITTA	CAROLINA SIMONI	JORGE FERNANDO LORETTI (1924-2016)
PEDRO PAULO DE BARROS BARRETO	LUÍZA PERRELLI BARTOLO	JESSICA BAQUI	SALVADOR CÍCERO VELLOSO PINTO
LEONARDO DE CAMPOS MELO	JOÃO ZACHARIAS DE SÁ	GUILHERME PIZZOTTI	ELENA LANDAU
WILSON PIMENTEL	SÉRGIO NASCIMENTO	MATHEUS NEVES	CAIO LUIZ DE ALMEIDA VIEIRA DE MELLO
RICARDO LORETTI HENRICI	GIOVANNA MARSSARI	MATEUS ROCHA TOMAZ	PEDRO MARINHO NUNES
JAIME HENRIQUE PORCHAT SECCO	OLAVO RIBAS	GUILHERME MIGLIORA	

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 1017567-96.2015.8.26-0100

BANCO PAN S.A., nos autos da ação de execução por título extrajudicial em referência que, perante esse MM. Juízo, move contra FORCE ONE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CÉLULAS DE ENERGIA LTDA. e outros, vem, por seus advogados abaixo assinados, em atenção à r. decisão de fls. 1109, informar a V.Exa. que está de acordo com o laudo de

RIO DE JANEIRO

Praça XV de Novembro, 20 - 7º e 8º andares
CEP 20010-010 | Centro | Rio de Janeiro - RJ
Tel 21 3221-9000

SÃO PAULO

Rua Prof. Atílio Innocenti, 165 - 9º andar
CEP 04538-000 | São Paulo - SP
Tel 11 3549-6900

BRASÍLIA

SHIS QL 14, Conjunto 05 casa 01
CEP 71640-055 | Brasília - DF
Tel 61 3212-1200

BELO HORIZONTE

Rua Antônio de Albuquerque 194, sl 1601
CEP 30112-010 | Savassi | Belo Horizonte - MG
Tel 31 3029-7750

avaliação e os valores dos imóveis apresentados pela i. perita
às fls. 1008/1108.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 16 de novembro de 2017.


Marcelo Lamego Carpenter
OAB/RJ 92.518


Gabriel de Orleans de Bragança
OAB/SP 282.419-A


Ana Luísa Barbosa Barreto
OAB/SP 315.180

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17^a. VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO

Autos nº 017567-96.2015.8.26.0100

CELSO ALEXANDRE IAZZETTI, abaixo assinado, assistente técnico nomeado pela autora nos autos da Autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que BANCO PAN S/A move contra FORCE ONE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CÉLULAS DE ENERGIA LTDA E OUTRO, após ter efetuado os estudos e diligências que se fizeram necessários para o bom cumprimento de seu honroso mister, vem apresentar as conclusões e resultados a que chegou, consolidadas e descritas no Parecer Técnico Parcialmente Divergente que se segue.

PARER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

ELABORADO PELO ASSISTENTE TÉCNICO DA REQUERIDA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO

Autos nº 017567-96.2015.8.26.0100

Requerente : BANCO PAN S/A

Requerida : FORCE ONE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CÉLULAS DE ENERGIA LTDA E OUTRO

PERITA JUDICIAL:

MARIA LUCIA GARROBO PINTO

ASSISTENTE TÉCNICO:

Requerida:

CELSE ALEXANDRE IAZZETTI

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

Para melhor compreensão, o signatário resume, a seguir, o

Conteúdo dos capítulos que compõem o presente Laudo Parcialmente Divergente

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES: *onde se resume a motivação da ação e da perícia*

RAZÕES DA DIVERGÊNCIA: *em que se informam as razões da divergência no laudo do perito judicial*

PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE: *onde se apresentam os valores do laudo divergente.*

CONCLUSÕES: *onde se resumem os resultados obtidos*

ENCERRAMENTO: *em que se fecha o Parecer Técnico Parcialmente Divergente*

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

1.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. Primeiramente, cabe-nos dizer que as críticas aqui relatadas não têm de pessoa têm relação à Sra. Perita Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto, servindo tão somente este parecer para melhor informar Mn. Julgador para que se faça justiça.
- 1.2. Seu trabalho merece inúmeros reparos que serão apontados adiante neste parecer.

2.

RAZÕES DAS DIVERGÊNCIAS

- 2.1. Em sua descrição pág. 06, fls 1013, consta:

IMÓVEL: - Apartamento nº 121 – Duplex, localizado no 12º andar e no pavimento imediatamente superior, ou de cobertura, cujo acesso se faz através de uma escada interna por um terraço, parte descoberta e parte pergolado, do "EDIFÍCIO FLAT SERVICE HIGIENÓPOLIS", situado na Rua Baronesa de Itú, número 615, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, contendo a área total construída 327,78 m², dos quais 151,52 m² correspondem a área útil e os restantes 176,26 m² a respectiva quota ideal nas áreas de uso e propriedade comum, incluindo-se nestas o espaço ou vaga de garagem, destinado a guarda de um carro de passeio na garagem coletiva do edifício, competindo-lhe a fração ideal de 7,0648% no terreno do condomínio.

A senhora perita, equivocou-se ao avaliar o apartamento localizado na Rua Baronesa de Itú, 615, apartamento nº 121 do Edifício Flat Service Higienópolis, bairro de Higienópolis, município de São Paulo, como um apartamento tipo, desconsiderando sua posição no edifício como cobertura duplex. Deveria ter analisado o mercado de apartamentos de cobertura e de apartamentos tipo flat, para chegar a conclusão de valor. Caso não encontrasse apartamentos flat de cobertura, o valor de mercado poderia ter sido da média simples dos valores das duas análises.

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

2.2. Em sua descrição pág. 06, fls 1013, consta:

6. BENFEITORIAS

6.1. Do Condomínio

O Edifício Flat Service Higienópolis é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos.

O Edifício Flat Service Higienópolis dispõe de espaços ajardinados, portões automáticos e portaria com interfones.

A senhora perita também não observou que no Edifício Flat Service Higienópolis consta de serviço de limpeza diária e outros serviços específicos, não constantes nos edifícios utilizados como elementos comparativos e que na pesquisa de elementos deveria buscar imóveis com serviços diferenciados..

2.3. Em sua descrição pág. 09, fls 1016, consta:

Área privativa	: 151,52 m ²
Área privativa coberta	: 123,52 m ²
Área privativa descoberta	: 28,00 m ² (medido no local)
Área comum	: 176,26 m ²
Área total	: 327,78 m ²
Fração Ideal	7,0648 %

A senhora perita equivocou-se ao considerar que na área descoberta deveria se aplicada uma ponderação de 0,80 de equivalência com relação à área útil coberta, conforme item 5.7.3. – Coeficiente Médios da NBR – 12.721, o qual este signatário respeita mas discorda. O objetivo da presente avaliação é a

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

obtenção do “Valor de Mercado”, e no mercado “não” existe nenhuma menção que tal procedimento é aceito. Porém quando da comercialização de imóveis com essas características não existe “nada” informando tal procedimento.

- 2.4. Em sua descrição pág. 99, fls 1106 (quesitos), este signatário formulou o quesito 4 e respondido pela Sra. Perita:

4. Descreva a Sra. Perita o imóvel objeto de avaliação, quanto ao padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, dependências e instalações;

RESPOSTA: Vide corpo do laudo, onde as benfeitoria existentes estão minuciosamente descritas com os respectivos acabamentos, implantação no lote com desenhos dos pavimentos térreo e inferior e documentação fotográfica.

Em sua descrição págs. 61/62, fls. 1068/1069, descrição das construções, consta:

7. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito esta erigida uma edificação destinada a lazer com compartimentos destinados a escritório no pavimento térreo.

No pavimento inferior com acesso pela garagem, está instalada uma oficina para produtos decorativos.

o imóvel possui piscina executada em concreto com revestimento em pastilhas.

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

- Pavimento térreo

Lazer coberto	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Telha de barro vã
Escritório 1	: Piso	: Assoalho em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiros fem. e masc.	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Escritório 2	: Piso	: Assoalho em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiro 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiro 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex sobre forro de gesso
Escada metálica	: Piso	: Sem revestimento

- Pavimento Inferior

Recuo/garagem	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Cobertura em polycarbonato
Salão	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex/divisórias removíveis
	Teto	: Pintura látex

Padrão do imóvel	: Casa Padrão Superior
Conservação	: Necessitando de reparos simples
Idade	: 25 anos
Área construída total	: 187,00 m ² - medida no local

- Descreveu a existência de uma piscina, não detalhou, se na área construída informada esta incluída a área de piscina ou avaliada;

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

3. PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

IMÓVEL 1 – RUA BARONESA DE ITÚ, 615, APTO 121, BAIRRO DE
HIGIENÓPOLIS, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP

IMÓVEL 2 – RUA DINAH SILVEIRA DE QUEIROZ AO LADO DO NO 140,
BAIRRO CITY AMÉRICA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP

NOVEMBRO/2017

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

FINALIDADE : Valor de Mercado

VALOR DA AVALIAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO):

Descrição	VI Mercado			
RUA BARONESA DE ITÚ, 615, APTO 121	Tipo	Valor (R\$)	Valor Médio Calculado (R\$)	Valor Médio Adotado (R\$)
	Flat	1.569.208,00	1.534.839,50	1.550.000,00
	Cobertura	1.500.471,00		
Descrição	VI Mercado			
RUA DINAH SILVEIRA DE QUEIROZ AO LADO DO Nº 140	Valor da avaliação do imóvel com terreno e construções deverá ser revisto para detalhar a avaliação da piscina			

Considerando os imóveis nas condições atuais, de acordo com o estado de conservação e idade para cada item, para a data base novembro de 2017.

São Paulo, 08/novembro/2017.

CELSO ALEXANDRE IAZZETTI
Engenheiro Civil
CREA-SP 0600891382

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

MÓDULO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL: RUA BARONESA DE ITÚ,
615, APTO. 121 11

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

MÓDULO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL: RUA BARONESA DE ITÚ, 615, apto. 121

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

M.1. INTRODUÇÃO

CELSO ALEXANDRE IAZZETTI, nomeado assistente técnico da requerida no processo autos nº 1017567-96.2015.8.26.0100 – Execução de Título Exrajudicial, que o Banco Pan move contra Force One Indústria e Comércio de Metais Plásticos e Células de Energia Ltda. e outro, perita judicial nomeada Aqta. Maria Lucia Garrobo Pinto, respeitosamente apresenta a seguir o resultado das divergências acima descritas.

O presente relatório, trata-se de um Parecer Técnico, com o intuito de auxiliar o M.Juizo a tomada de decisão do resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste parecer técnico, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

M.1.1. ESCOPO

Este parecer técnico tem por finalidade avaliar de um apartamento duplex localizado na Rua Baronesa de Itú, nº. 615, apartamento 121, bairro de Higienópolis, SP, matrícula 68.288 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, pelas metodologias:

- Método Comparativo de Dados de Mercado para Apartamentos de Cobertura.
- Método Comparativo de Dados de Mercado para Apartamentos Flats

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada nos locais, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.2.1. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Imóvel Residencial (apartamento duplex).
Endereço	Rua Baronesa de Itú, 625, apartamento 121 (cobertura duplex) Edifício Flat Service Higienópolis
Bairro	Higienópolis
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

M.1.5. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tipo	Valor (R\$)	Valor Médio Calculado (R\$)	Valor Médio Adotado (R\$)
Flat	1.569.208,00	1.534.839,50	1.550.000,00
Cobertura	1.500.471,00		

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

Homogeneização de Apartamentos de Cobertura

Amostra	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Saneamento
ID	Puro	Oferta	Locação	Padrão	Deprec.	Local	Vagas	Condiciona	Homog.	Homogeneizado	
1	9.693,88	0,90	8.724,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.724,49	dentro
2	12.857,14	0,90	11.571,43	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	11.340,00	dentro
3	8.983,05	0,90	8.084,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.084,75	dentro
4	11.636,36	0,90	10.472,72	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	10.263,27	dentro
5	9.963,64	0,90	8.967,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.967,28	dentro
6	10.500,00	0,90	9.450,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	9.261,00	dentro
7	14.375,00	0,90	12.937,50	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	12.678,75	dentro

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	9.902,79	
Desvio Padrão	1.626,97	
Coefficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	6.931,95	
Limite Superior	12.873,63	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	9.902,79	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9.017,28	-9%
Superior	10.788,30	9%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

**AVALIAÇÃO IMÓVEL
APARTAMENTO DE COBERTURA**

Area	151,52
------	--------

Valor de Mercado para Venda


Unitário Saneado	9.902,79
Valor do imóvel	1.500.471
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.366.299
Superior	1.634.643

Celso Alexandre Iazzetti

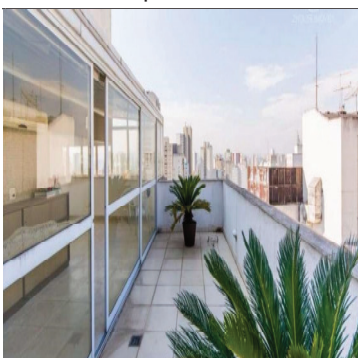
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

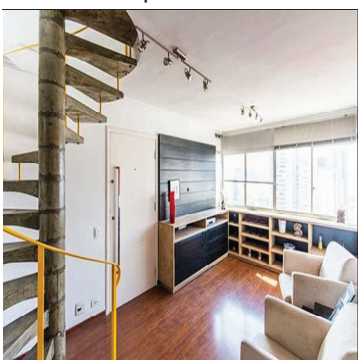
Elemento Comparativo N° 1

	Localização	Rua Doutor Veiga Filho					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	98,00	Valor - R\$	950.000,00	R\$/m²	9.693,88	
	Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Incasa Negócios imobiliária	Contato		Telefone	(11) 3368-6855	
	Complemento	Apartamento de Cobertura Duplex, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov/17

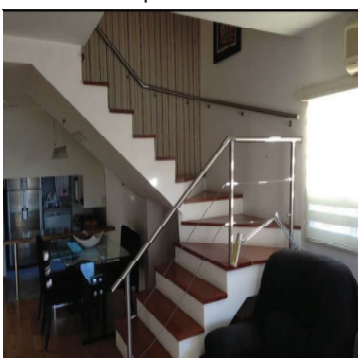
Elemento Comparativo N° 2

	Localização	Rua Baronesa de Itu					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	84,00	Valor - R\$	1.080.000,00	R\$/m²	12.857,14	
	Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Nelson Graça Imóveis	Contato		Telefone	(11) 4106-1294	
	Complemento	Apartamento de Cobertura Duplex, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 3

	Localização	Rua São Vicente de Paulo					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	118,00	Valor - R\$	1.060.000,00	R\$/m²	8.983,05	
	Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Higienópolis de A a Z	Contato		Telefone	(11) 99311-6158	
	Complemento	Apartamento de Cobertura Duplex, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov/17


Elemento Comparativo N° 4

	Localização	Rua Itambé					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	110,00	Valor - R\$	1.280.000,00	R\$/m²	11.636,36	
	Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Incasa Negócios imobiliária	Contato		Telefone	(11) 3368-6855	
	Complemento	Apartamento de Cobertura Duplex, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov/17

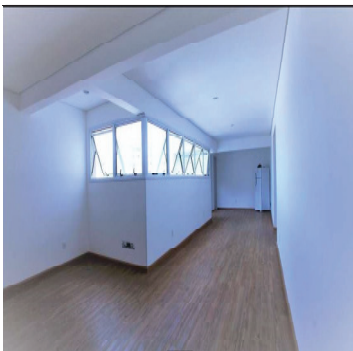
Celso Alexandre Iazzetti

Engenheiro Civil – CREA 0600891382


Elemento Comparativo N° 5

	Localização	Higienópolis			
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	55,00	Valor - R\$	548.000,00	R\$/m²	9.963,64
Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Estado Cons.:	Regular
Vagas	1	Air Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	Samuel Imóveis	Contato		Telefone	(11) 3099-0470
Complemento	Apartamento de Cobertura , 1 dormitórios, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 6

	Localização	Rua Martim Francisco			
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	80,00	Valor - R\$	840.000,00	R\$/m²	10.500,00
Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Estado Cons.:	Regular
Vagas	1	Air Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	Carmilo Imóveis	Contato		Telefone	(11) 98568-2001
Complemento	Apartamento de Cobertura Duplex, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 7

	Localização	Rua Bahia			
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	80,00	Valor - R\$	1.150.000,00	R\$/m²	14.375,00
Padrão	Superior	Tipo	Duplex	Estado Cons.:	Regular
Vagas	1	Air Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	Mirante imóveis	Contato		Telefone	(11) 3871-8446
Complemento	Apartamento de Cobertura, 2 dormitórios, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Valor de Mercado Calculado (R\$)	1.500.471,00
---	---------------------

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

Homogeneização de Apartamentos Tipo Flat

Amostra	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Saneamento
ID	Puro	Oferta	Locação	Padrão	Deprec.	Local	Vagas	Condiçõe	Homog.	Homogeneizado	
1	12.051,28	0,90	10.846,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.846,15	dentro
2	12.307,69	0,90	11.076,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.076,92	dentro
3	10.000,00	0,90	9.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.000,00	dentro
4	13.488,37	0,90	12.139,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.139,53	dentro
5	9.687,50	0,90	8.718,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.718,75	dentro
6	10.250,00	0,90	9.225,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.225,00	dentro
7	13.333,33	0,90	12.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.000,00	dentro
8	10.000,00	0,90	9.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.000,00	dentro
9	12.500,00	0,90	11.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.250,00	dentro
10	11.250,00	0,90	10.125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.125,00	dentro
11	11.710,53	0,90	10.539,48	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.539,48	dentro

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	11	
Média Aritmética	10.356,44	
Desvio Padrão	1.231,55	
Coefficiente de Variação	12%	
Limite Inferior	7.249,51	
Limite Superior	13.463,37	
Elementos saneados	11	
Média Saneada	10.356,44	
t de Student	1,3720	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9.846,98	-5%
Superior	10.865,90	5%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO IMÓVEL
APARTAMENTO TIPO FLAT

Área	151,52
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.356,44
Valor do imóvel	1.569.208
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.492.015
Superior	1.646.401

Celso Alexandre Iazzetti

Engenheiro Civil – CREA 0600891382

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N° 1

	Localização	Rua Alagoas					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	39,00	Valor - R\$	470.000,00	R\$/m²	12.051,28	
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Flats & Flats	Contato		Telefone	(11) 5042-6200	
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov / 17

Elemento Comparativo N° 2

	Localização	Rua Alagoas					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	39,00	Valor - R\$	480.000,00	R\$/m²	12.307,69	
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Só Flats Net	Contato		Telefone	(11) 3885-0846	
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov / 17

Elemento Comparativo N° 3

	Localização	Rua Doutor Gabriel dos Santos					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	40,00	Valor - R\$	400.000,00	R\$/m²	10.000,00	
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Pontelli Imóveis	Contato		Telefone	(11) 99252-7508	
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov / 17

Elemento Comparativo N° 4

	Localização	Higienópolis					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta	
	Área Útil - m²	43,00	Valor - R\$	580.000,00	R\$/m²	13.488,37	
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular	
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis	
	Fonte	Camargo Prime	Contato		Telefone	(11) 2145-0777	
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	nov / 17


Celso Alexandre Iazzetti

Engenheiro Civil – CREA 0600891382

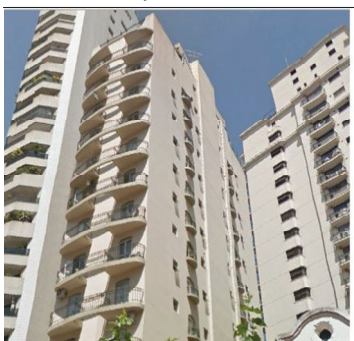
Elemento Comparativo N° 5

	Localização	Rua Maranhão				
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
	Área Útil - m²	32,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	9.687,50
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Estado Cons.:	Regular
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
	Fonte	Só Flats	Contato		Telefone	(11) 3059-0846
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 6

	Localização	Rua Baronesa de Itú, 615				
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
	Área Útil - m²	40,00	Valor - R\$	410.000,00	R\$/m²	10.250,00
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Estado Cons.:	Regular
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
	Fonte	Jaime Imobiliária	Contato		Telefone	(11) 3823-3545
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 7

	Localização	Rua Baronesa de Itú, 615				
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
	Área Útil - m²	30,00	Valor - R\$	400.000,00	R\$/m²	13.333,33
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Estado Cons.:	Regular
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
	Fonte	Jaime Imobiliária	Contato		Telefone	(11) 3823-3545
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 8

	Localização	Rua Marques de Itú, 836				
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
	Área Útil - m²	48,00	Valor - R\$	480.000,00	R\$/m²	10.000,00
	Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Estado Cons.:	Regular
	Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
	Fonte	Flats	Contato		Telefone	(11) 5042-6200
	Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

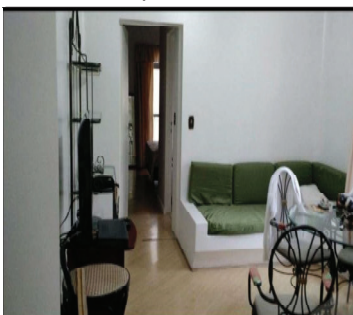
Celso Alexandre Iazzetti

Engenheiro Civil – CREA 0600891382


Elemento Comparativo N° 9

	Localização Rua Batataes				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	60,00	Valor - R\$	750.000,00	R\$/m²	12.500,00
Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular
Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	J2M Assessoria Imobiliária	Contato		Telefone	(11) 4688-2860
Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 10

	Localização Rua Baronesa de Itú, 615				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	40,00	Valor - R\$	450.000,00	R\$/m²	11.250,00
Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular
Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	Jaime Imóveis	Contato		Telefone	(11) 3823-3545
Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Elemento Comparativo N° 11

	Localização Rua Baronesa de Itú, 615				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	Oferta
Área Útil - m²	38,00	Valor - R\$	445.000,00	R\$/m²	11.710,53
Padrão	Superior	Tipo	Tipo	Etado Cons.:	Regular
Vagas	1	Ar Condicionado	Não	Bairro	Higienópolis
Fonte	LS Prado Imóveis	Contato		Telefone	(11) 3881-8118
Complemento	Apartamento Tipo Flat, fora do Pool, 1 dormitório, 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	nov/17

Valor de Mercado Calculado (R\$)	1.569.208,00
---	---------------------

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

4.**CONCLUSÕES**

Com base em todo o exposto conclui-se pelo seguinte:

4.1. Ao exposto no presente Laudo Divergente os valores adequados para o imóvel em questão são:

Rua Baronesa de Itú, 615, apartamento 121

Tipo	Valor (R\$)	Valor Médio Calculado (R\$)	Valor Médio Adotado (R\$)
Flat	1.569.208,00	1.534.839,50	1.550.000,00
Cobertura	1.500.471,00		

Rua Dinah Silveira de Queiroz, ao lado do no 140

Valor da avaliação do imóvel com terreno e construções deverá ser revisto para detalhar a avaliação da piscina.

4.2. O presente parecer técnico parcialmente divergente DEMONSTROU tecnicamente que a Perita, se utilizou de pressupostos e parâmetros errados.

4.3. Que retifique o laudo em todos os pontos levantados por este signatário.

4.4. Procedidas às devidas alterações das conclusões, largamente enfatizados pelo signatário, resultou na comprovação.

Celso Alexandre Iazzetti
Engenheiro Civil – CREA 0600891382

5.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar ou a esclarecer, o signatário encerra o presente PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE que segue em 22 (vinte e duas) folhas digitadas em anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 08 de novembro de 2.017

Celso Alexandre Iazzetti
CREASP - 0600891382