

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível do Fórum Central – João Mendes Junior - SP.

Processo: - Nº 0045538-73.2015.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **MARIO ROQUE MARINO JUNIOR**, em face de **SIMONE DA SILVA ASCAR**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para avaliação do **imóvel sito à Avenida Celso Garcia, Nº 1855, apto. 13 - Bairro Belenzinho - São Paulo / SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	25
IV.1	Método Comparativo	25
IV.2	Tratamento por fatores.....	27
IV.3	Zonas de características homogêneas	31
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	32
IV.5	Grau de precisão.....	33
IV.6	Método Ross/Heidecke	34

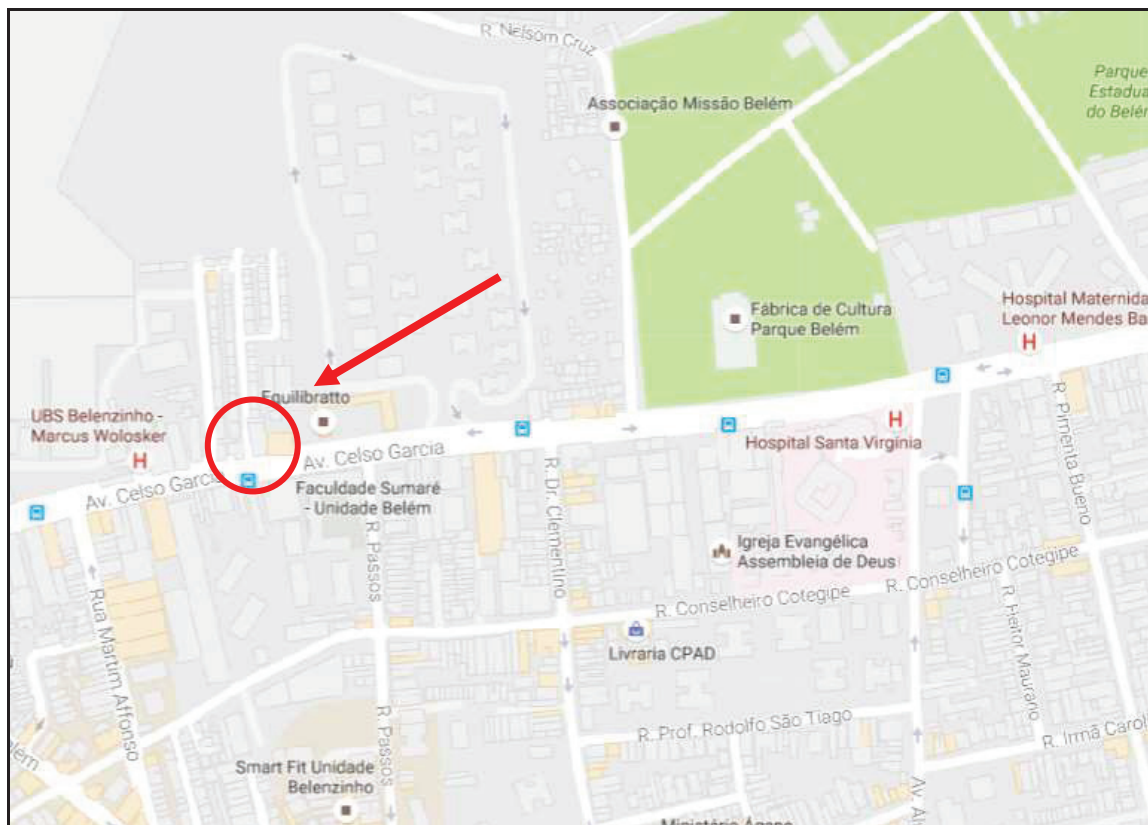
V	AVALIAÇÃO	37
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	37
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	37
V.2	Fatores Homogeneizantes	44
V.2.i	Grau de Precisão	48
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	49
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	51
VI.1	Grau de Fundamentação	52
VII	QUESITOS FORMULADOS	53
VII.1	PELO REQUERENTE AS FLS. 12;	53
VII.2	PELO REQUERENTE, AS FLS. 17/18;.....	56
VIII	ENCERRAMENTO	61

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, № 1855, apto. 13 - Bairro Belenzinho - São Paulo / SP, matriculado sob o № 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Acima, temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, № 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o № 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo


Acima, temos uma imagem aérea da localização do Edifício onde encontra-se o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta amarela. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°32'13.52"S**
- ✓ Longitude :- **46°35'40.06"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Avenida Celso Garcia, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

II.1.i Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica o imóvel avaliando como **ZM (Zona Mista)**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

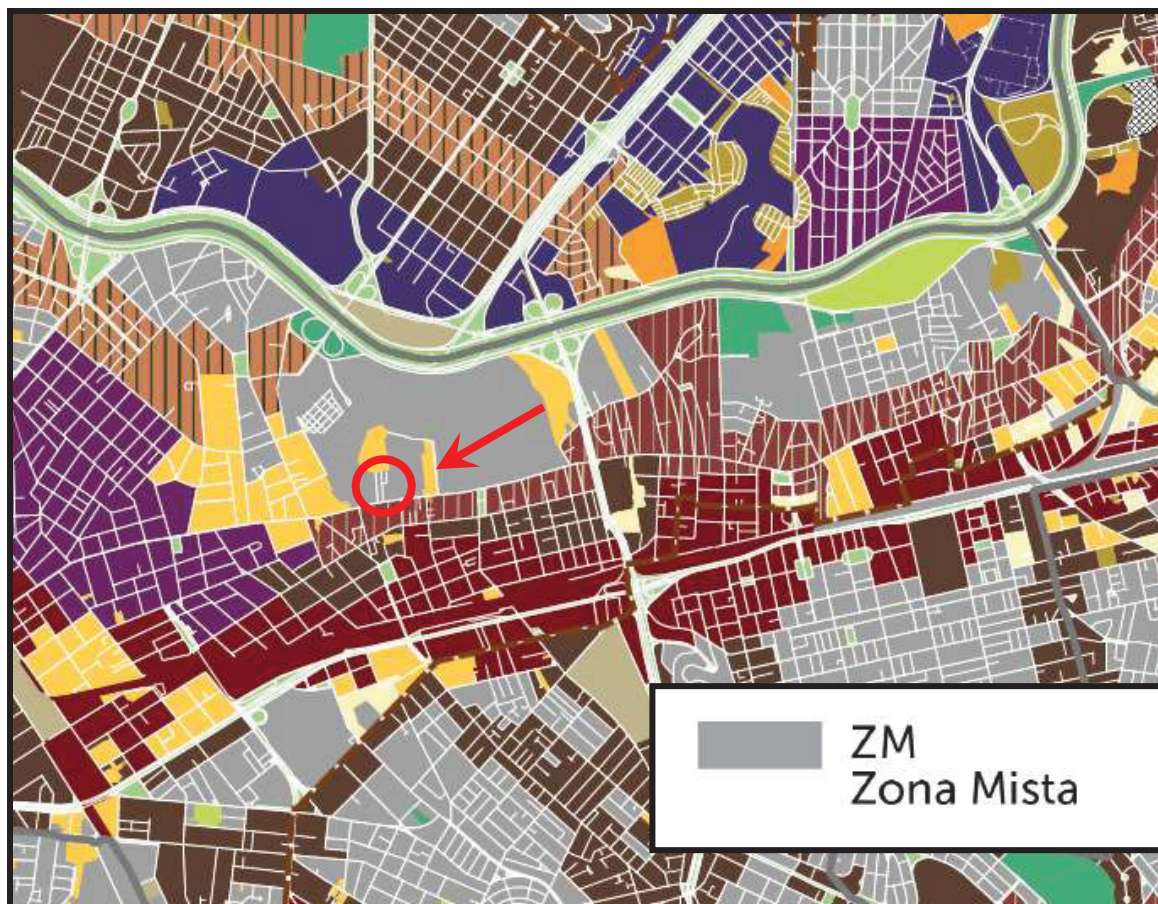
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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)	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	
DUALIFICAÇÃO	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	
		ZCOR-3	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	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	NA	1	1	0,85	0,70	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	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-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		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZPRa	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	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	
	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 SAMPANEL (v)	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	
		AIa	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		

Acima, nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo de ZM (Zona Mista).

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Marina, o qual possui Padrão Econômico, com frente para a Avenida Celso Garcia, Nº 1855 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP.

Nas áreas comuns, temos o hall de entrada e circulação com acesso as escadas.



Na imagem acima, nota-se uma tomada da testada do Edifício Marina, onde localiza-se a referida unidade habitacional, bem como é possível observar seu Padrão Econômico.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Hall de Entrada e Circulação

O hall de entrada e circulação apresenta piso revestido em mármore, paredes e o teto revestidos em massa fina pintada, porta e janelas de vidro com caixilhos de ferro.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em mármore, paredes e o teto revestidos em massa fina pintada, porta e janelas de vidro com caixilhos de ferro.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

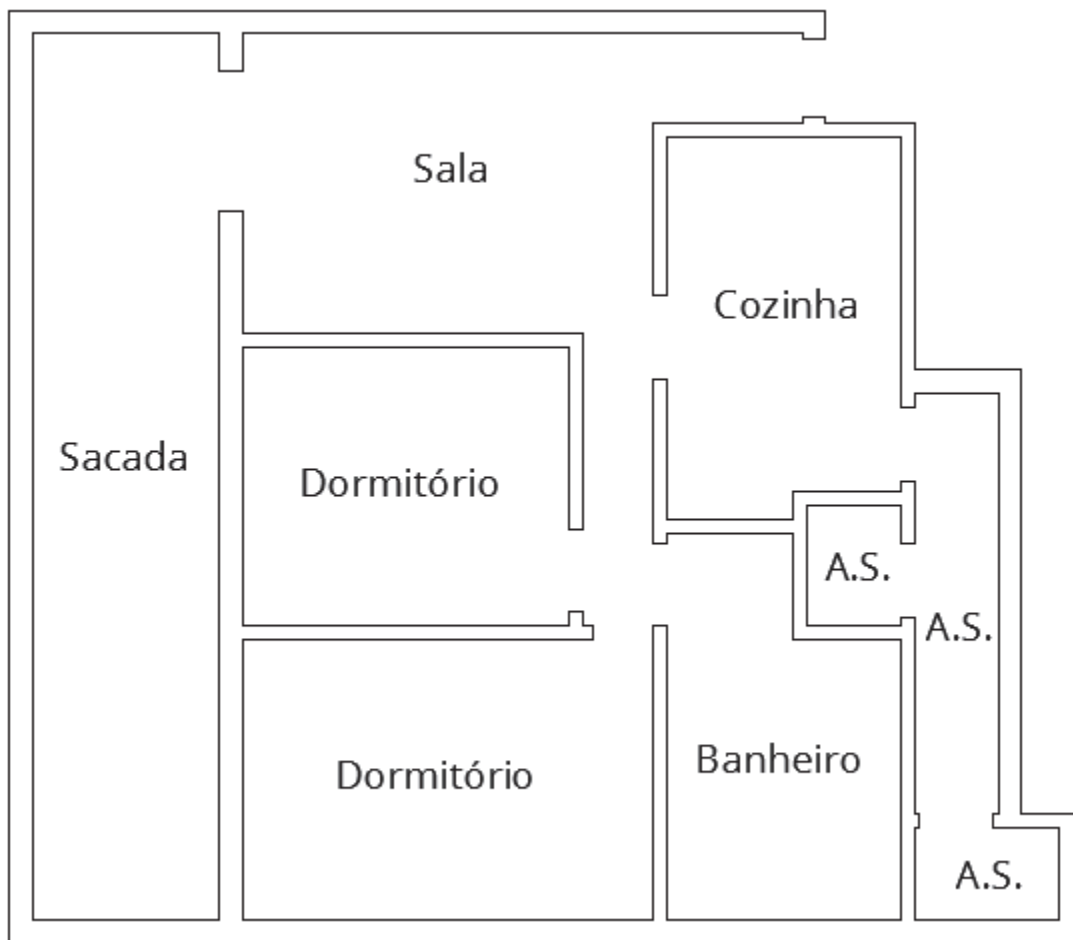
De acordo com a matrícula Nº 61.326, o apartamento Nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do “Edifício Marina”, situado à Avenida Celso Garcia Nº 1.855, no 10º Subdistrito-Belenzinho, com área útil de 76,70 m², área comum de 7,48 m², perfazendo um total de 84,18 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 5,8489% ou 27.1390 m².

Portanto, é possível afirmar que a unidade habitacional, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **76,70 m² (setenta e seis metros quadrados e setenta decímetros quadrados)**.

O apartamento em questão é composto por sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 (dois) dormitórios.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima, temos um croqui elucidativo no qual pode-se observar a disposição do Unidade Habitacional Nº 13, que é composta por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 (dois) dormitórios.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso sem revestimento, paredes revestidas parcialmente em massa fina pintada, e parte em tijolos de barro aparente, teto revestido em massa fina, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Acima e abaixo, temos a vista da sala onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seu estado de conservação.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sacada

A sacada apresenta piso em cacos de cerâmica, paredes e mureta revestidas em massa fina pintada, porta em alumínio e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas imagens acima e abaixo, é possível observar o piso revestido em cacos de cerâmica, paredes e mureta revestidas em massa fina pintada, porta em alumínio e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha possui piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada, batente em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas tomadas acima e abaixo, temos as imagens da cozinha, onde se nota o piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada, batente em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, temos outra a vista da cozinha onde é possível observar com maior proximidade o seu estado de conservação, bem como suas características.

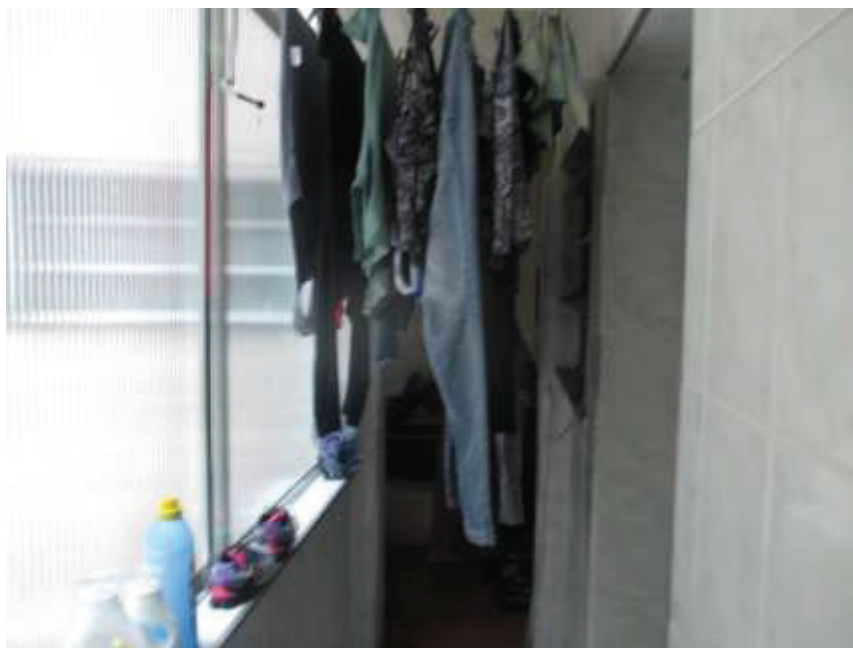


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

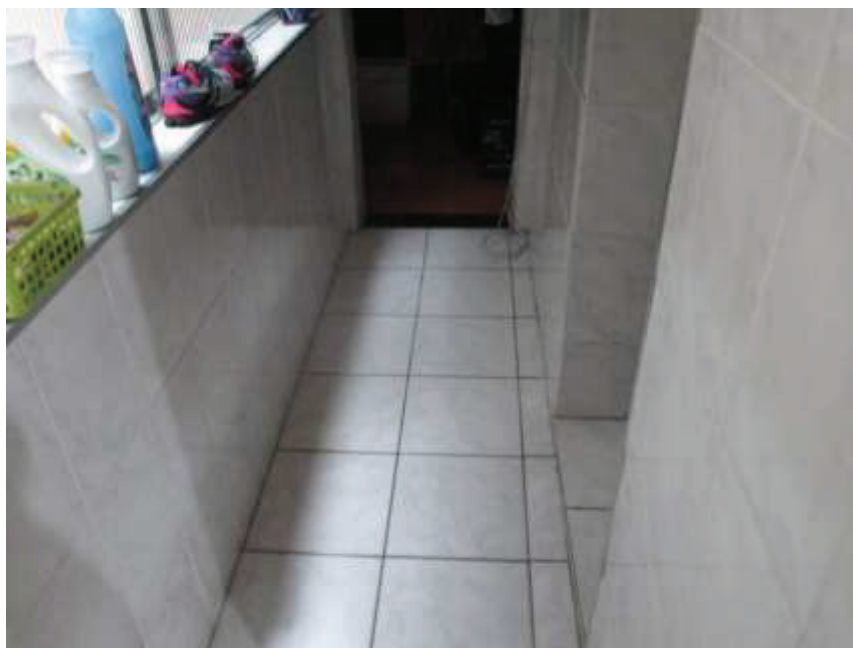
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área de Serviço I

A área de serviço I apresenta piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas tomadas acima e abaixo, temos as imagens da área de serviço, onde se nota o piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada e janela de vidro com caixilho de alumínio.

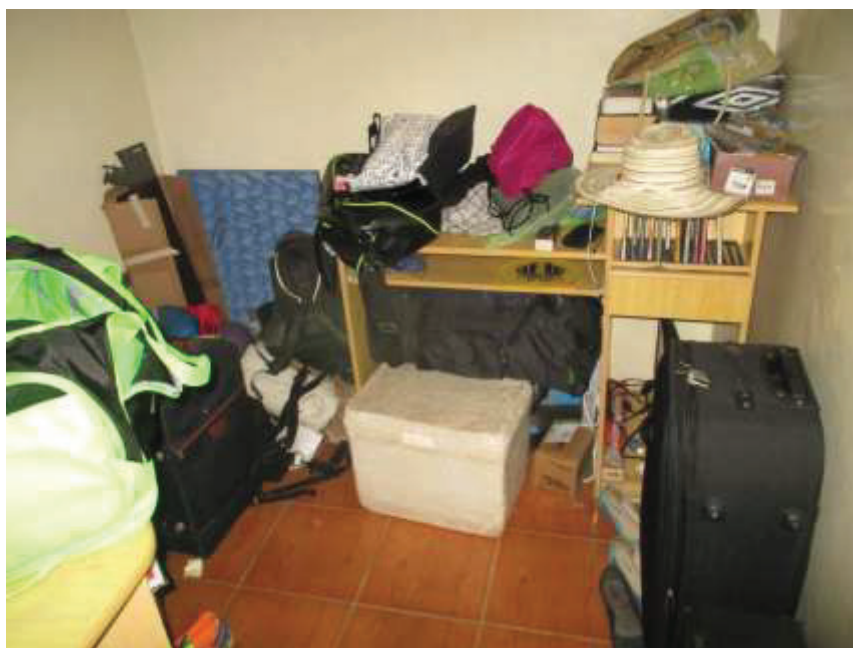


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

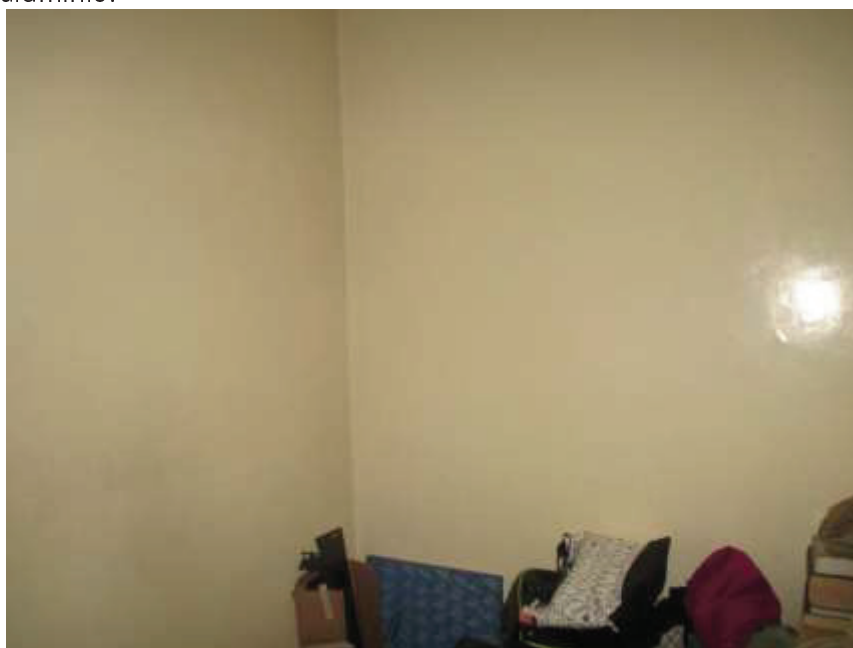
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área de Serviço II

A área de serviço II apresenta piso em cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto e batente em alumínio.



Acima e abaixo, temos as imagens da área de serviço II, onde se nota o piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

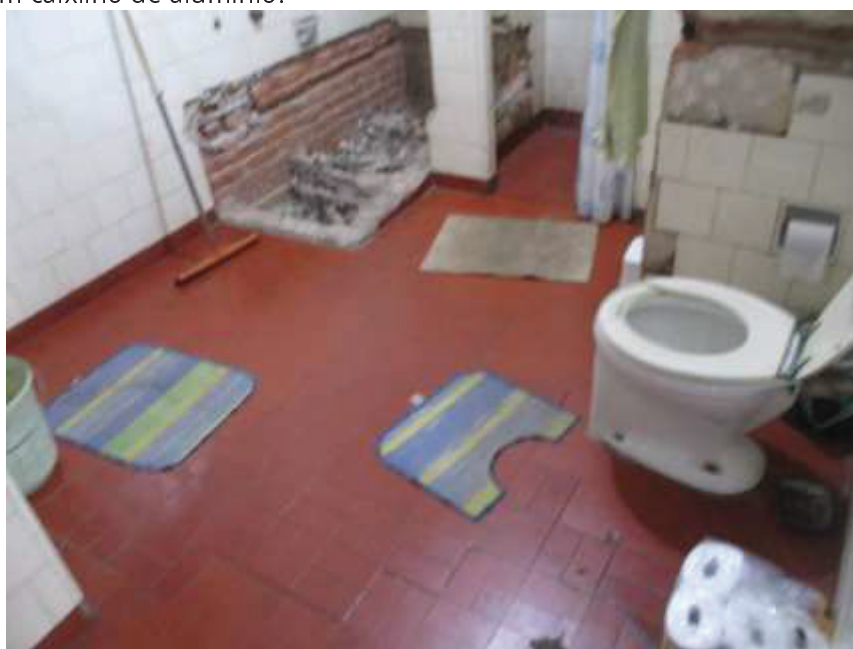
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas imagens acima e abaixo, observa-se o banheiro com piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto revestido em massa fina pintada, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, temos outra a vista do banheiro onde é possível observar com maior proximidade o seu estado de conservação, bem como suas características.



Dormitório I

O dormitório apresenta piso de taco, paredes revestidas em massa fina pintada, bem como o teto, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



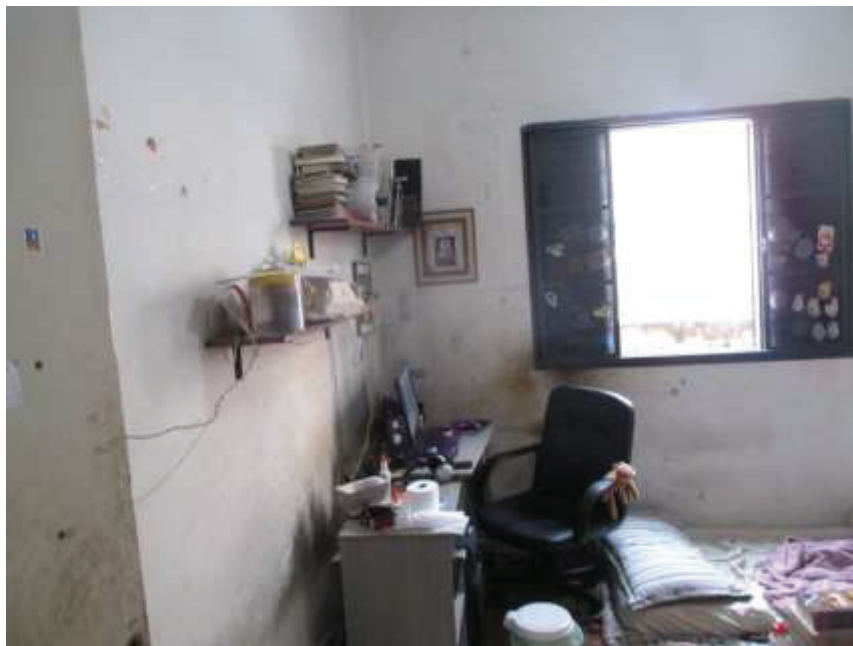
Nas imagens acima e abaixo, é possível observar as tomadas do dormitório I que possui piso de taco, paredes revestidas em massa fina pintada, bem como o teto, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório II

O dormitório apresenta piso de taco, paredes revestidas em massa fina pintada, bem como o teto, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas imagens acima e abaixo, é possível observar as tomadas do dormitório II que possui piso de taco, paredes revestidas em massa fina pintada, bem como o teto, porta em madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas,

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Econômico;
- Idade aparente : - 55 (cinquenta e cinco) anos;
- Estado de Conservação : - Necessitando de Reparos Importantes;
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - Nenhuma

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Apresenta vocação para ocupação de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator Múltiplas Frentes ou Esquina, onde a área de referência do Lote é de 1.500,00m²:

ibape SP | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações | PLACAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências	Referências									
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _e	C _e					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (verticalização)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		-	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-		-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

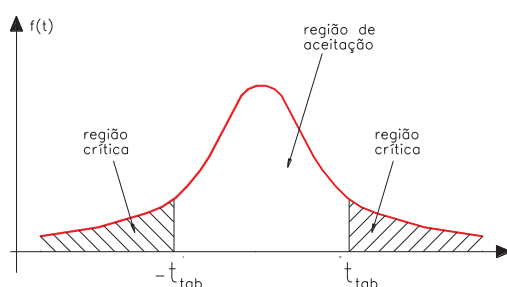
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela da capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

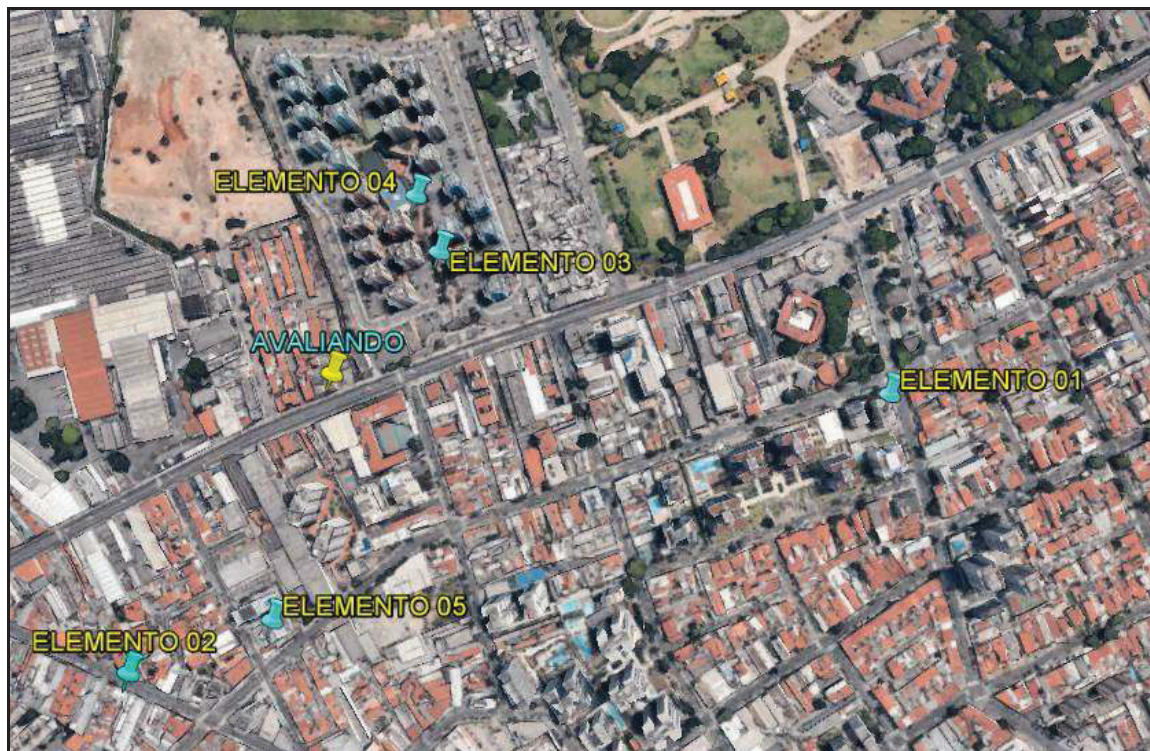
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

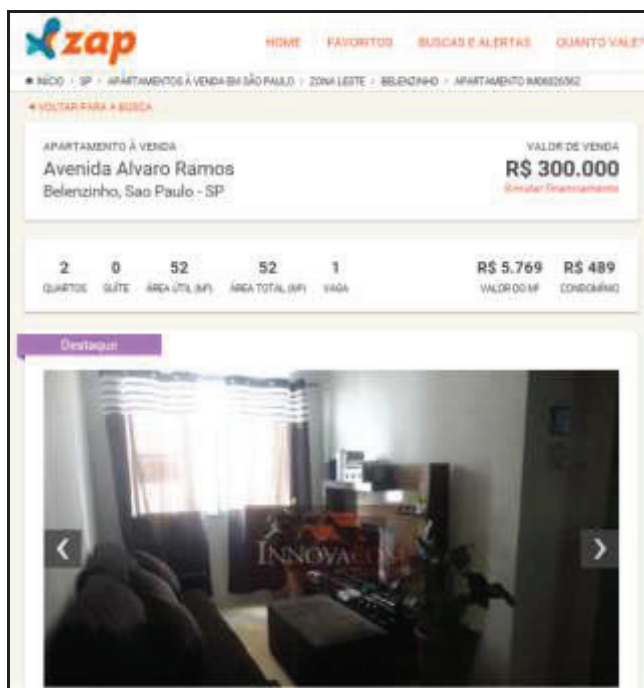
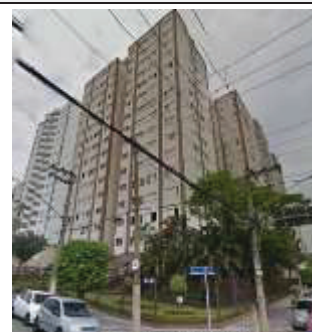


Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Avenida Alvaro Ramos, 30</u>		Ofertante: <u>Innova com Imóveis</u>
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Belenzinho</u>	Informante: <u>Nicolau</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor:	Quadra: <u>IF: 1774</u>	Telefone: <u>1138957404</u> Data: <u>out/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	52,00m²	Segurança:
Andar:	7º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	52,00	25
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	42
K = 0,683	R = 20	
Foc:		0,7464
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.295,64/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 85.086,31		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 300.000,00		R\$ 4.132,96/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02																																										
Endereço: <u>Rua Belem, 196</u>		Ofertante: <u>GR Prime</u>																																								
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Belenzinho</u>	Informante: <u>Georgia</u> Tipo: <u>oferta</u>																																								
Sector: <u> </u>	Quadra: <u> </u>	Telefone: <u>1131011352</u> Data: <u>out/16</u>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DADOS DO ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil (m²) :</td> <td>86,00m²</td> </tr> <tr> <td>Andar :</td> <td>1º</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de Quartos :</td> <td>2 quartos</td> </tr> <tr> <td>Vagas de Garagem :</td> <td>0 vagas</td> </tr> </tbody> </table>		DADOS DO ELEMENTO		Área Útil (m²) :	86,00m²	Andar :	1º	Quantidade de Quartos :	2 quartos	Vagas de Garagem :	0 vagas	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DADOS DO EDIFÍCIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Segurança:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sistema de Lazer (opções)</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	DADOS DO EDIFÍCIO		Segurança:	0	Sistema de Lazer (opções)	0																								
DADOS DO ELEMENTO																																										
Área Útil (m²) :	86,00m²																																									
Andar :	1º																																									
Quantidade de Quartos :	2 quartos																																									
Vagas de Garagem :	0 vagas																																									
DADOS DO EDIFÍCIO																																										
Segurança:	0																																									
Sistema de Lazer (opções)	0																																									
BENFEITORIAS																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Econômico</td> <td>86,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>K = 0,405</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,5236</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.295,64/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 47.257,14</td> </tr> </tbody> </table>		Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Econômico	86,00	40	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	67	K = 0,405	R = 20		Foc:		0,5236	Fator de ponderação do padrão:		0,810	H82N:		R\$ 1.295,64/m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 47.257,14			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTO			
Cota Parte Construção																																										
Padrões	Área	Idade																																								
Residencial Apartamento Econômico	86,00	40																																								
Classe de Conservação	D																																									
Termo	médio	2																																								
Ir = 60	%vida:	67																																								
K = 0,405	R = 20																																									
Foc:		0,5236																																								
Fator de ponderação do padrão:		0,810																																								
H82N:		R\$ 1.295,64/m²																																								
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																										
R\$ 47.257,14																																										
ELEMENTO																																										
																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">R\$ 410.000,00</td> </tr> </tbody> </table>		VALOR TOTAL		R\$ 410.000,00		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">R\$ 4.217,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		R\$ 4.217,94/m²																																	
VALOR TOTAL																																										
R\$ 410.000,00																																										
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																																										
R\$ 4.217,94/m²																																										



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Avenida Celso Garcia, 1907</u>		Ofertante: <u> </u>
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Belenzinho</u>	Informante: <u>Samuel</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u> </u>	Quadra: <u> </u>	IF: <u>1068</u>
		Telefone: <u>1141755900</u> Data: <u>out/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	54,00m²	Segurança:
Andar:	5º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	54,00	10
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.295,64/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 106.778,79		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 299.000,00		R\$ 3.559,65/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Leste > Belenzinho

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 54 m² por R\$ 299.000

Avenida Celso Garcia, 1907, Belenzinho, São Paulo, SP

PREÇO: **R\$ 299.000**

CONDOMÍNIO: **R\$ 333**

TIPO DE IMÓVEL: **Apartamento**

ÁREA: **54m² (R\$ 5.537/m²)**

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

CÓDIGO DO IMÓVEL: **1251**

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento foi protocolado em 25/11/2016 às 14:54, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0045538-73.2015.8.26.0100 e código 2974515.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Avenida Celso Garcia, 1908</u>		Ofertante: <u>Imóvel & Cia</u>
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Belenzinho</u>	Informante: <u>Claudia</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor:	Quadra: <u>IF: 1068</u>	Telefone: <u>1150623347</u> Data: <u>out/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	54,00m²	Segurança:
Andar:	10º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	54,00	10
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.295,64/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 106.778,79		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 289.000,00		R\$ 3.374,47/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Martim Afonso, 169</u>		Ofertante: <u>Conviver Negócios Imobiliários</u>
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Belenzinho</u>	Informante: <u>Rubens</u> Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1538</u>
		Telefone: <u>1126723482</u> Data: <u>out/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	61,00m²	Segurança:
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	1 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	0 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	61,00	25
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	42
K = 0,683	R = 20	
Foc:		0,7464
Fator de ponderação do padrão:		1,470
H82N:		R\$ 1.295,64/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 86.716,78		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 265.000,00		R\$ 2.922,68/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.636,28/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.556,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 549,50/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.741,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.977,39/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.005,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.977,39/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.839,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.421,59/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.488,25/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.636,28/m ²	0,81	-306,41	-0,19	R\$ 1.329,86/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 549,50/m ²	0,94	-32,01	-0,06	R\$ 517,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.977,39/m ²	0,81	-370,29	-0,19	R\$ 1.607,09/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.977,39/m ²	0,81	-370,29	-0,19	R\$ 1.607,09/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.421,59/m ²	0,84	-233,25	-0,16	R\$ 1.188,34/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.636,28/m ²	0,80	-327,88	-0,20	R\$ 1.308,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 549,50/m ²	0,86	-77,82	-0,14	R\$ 471,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.977,39/m ²	0,77	-454,99	-0,23	R\$ 1.522,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.977,39/m ²	0,77	-454,99	-0,23	R\$ 1.522,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.421,59/m ²	0,80	-284,86	-0,20	R\$ 1.136,73/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.636,28/m ²	0,96	-58,59	-0,04	R\$ 1.577,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 549,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 549,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.977,39/m ²	0,96	-70,81	-0,04	R\$ 1.906,58/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.977,39/m ²	0,93	-128,69	-0,07	R\$ 1.848,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.421,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.421,59/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.636,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.636,28/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 549,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 549,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.977,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.977,39/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.977,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.977,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.421,59/m ²	1,04	52,79	0,04	R\$ 1.474,38/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.556,03/m ²	0,90	-343,19	-0,10	R\$ 3.212,84/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.741,20/m ²	0,93	-246,65	-0,07	R\$ 3.494,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.005,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.005,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.839,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.839,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.488,25/m ²	0,93	-175,03	-0,07	R\$ 2.313,22/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.556,03/m ²	0,94	-219,42	-0,06	R\$ 3.336,61/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.741,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.741,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.005,95/m ²	0,94	-185,48	-0,06	R\$ 2.820,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.839,28/m ²	0,94	-175,20	-0,06	R\$ 2.664,08/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.488,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.488,25/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2.016.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.936,81/m ²
2	R\$ 3.934,21/m ²
3	R\$ 3.901,77/m ²
4	R\$ 3.687,50/m ²
5	R\$ 3.269,49/m ²
média	R\$ 3.745,96/m²
desvio	R\$ 285,73/m ²
CV	8%
Linferior	R\$ 2622,17/m²
Lsuperior	R\$ 4869,75/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 3.745,96/m² (Três Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Noventa e Seis Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 3745,96/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 285,73/m ²		
Erro-Padrão	195,92		
IC(significância=20%)	R\$ 3550,04/m ²	< VUmed <	R\$ 3941,88/m ²
Amplitude do IC	10%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,50 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.192,31	3.936,81	0,76
2	4.290,70	3.934,21	0,92
3	4.983,33	3.901,77	0,78
4	4.816,67	3.687,50	0,77
5	3.909,84	3.269,49	0,84

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bisetriz:

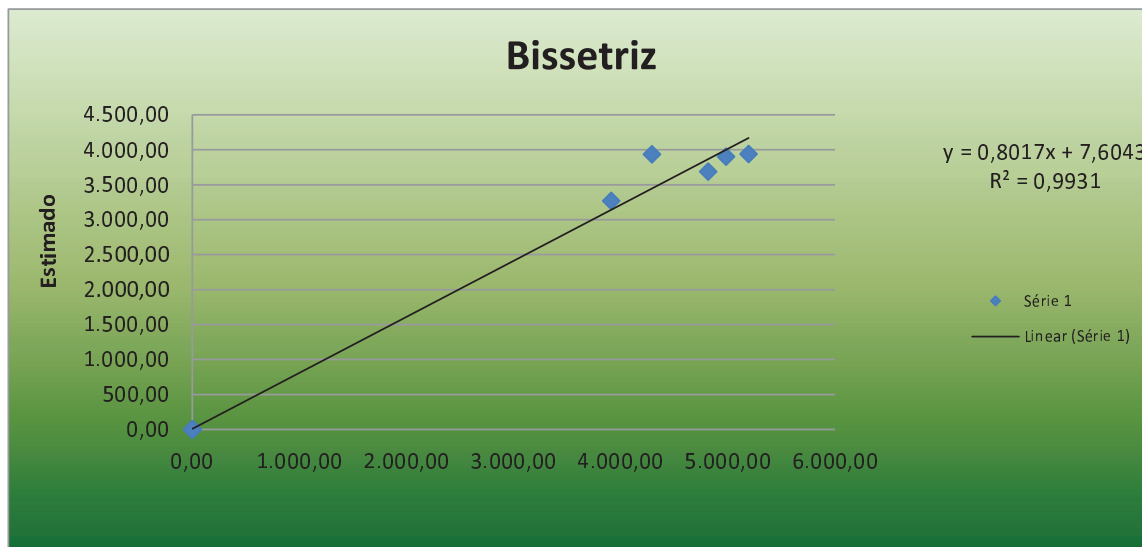


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO BELENZINHO – SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 3.745,96/m^2$$

(Três Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Noventa e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2016

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	76,70 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.745,96 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	1°
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 287.314,96

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade habitacional de:-

$V_1 = R\$ 287.314,96$

(Duzentos e Oitenta e Sete Mil, Trezentos e Quatorze Reais e Noventa e Seis Centavos)

Outubro/2016

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

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

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

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VII QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELO REQUERENTE AS FLS. 12;

QUESITO Nº 01

Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o imóvel com base na certidão atualizada da matrícula e na certidão de dados cadastrais do imóvel emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênua, reportar-se ao item “*III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 02

Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as condições do imóvel.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênua, reportar-se ao item “*III.2 Descrição da Unidade Habitacional*”, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 03

Queira o Sr. Perito Avaliar se o imóvel necessita de benfeitorias, necessárias ou úteis, ou de reparos/reformas.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se observar que, de acordo com o conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, o imóvel objeto necessita de reparos importantes.

QUESITO Nº 04

Favor descrever quais as reformas e reparos que devem ser feitos.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, Nº 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o Nº 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

QUESITO Nº 05

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel.

RESPOSTA

Conforme apresentado no item “VI. VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL”, após pesquisa de mercado e tratamento dos dados através da metodologia tratamento por fatores, apurou-se o montante para a unidade avalianda de **R\$ 287.314,96** (duzentos e oitenta e sete mil, trezentos e quatorze reais e noventa e seis centavos) para outubro de 2016.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

QUESITO Nº 06

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel nas condições em que se encontra.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar **o valor de mercado** para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, Nº 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o Nº 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

QUESITO Nº 07

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel se estiver em perfeitas condições.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênica, reportar-se ao quesito anterior, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 08

Queira o Sr. Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso.

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se observar que, de acordo com o conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, o imóvel objeto necessita de reparos importantes.

VII.2 PELO REQUERENTE, AS FLS. 17/18;

QUESITO Nº 01

Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o imóvel com base na certidão atualizada da matrícula e na certidão de dados cadastrais do imóvel emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênica, reportar-se ao item *“III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”*, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 02

Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as condições do imóvel.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênica, reportar-se ao item *“III.2 Descrição da Unidade Habitacional”*, o qual atende plenamente ao ora indagado.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

QUESITO Nº 03

Queira o Sr. Perito Avaliar se o imóvel necessita de benfeitorias, necessárias ou úteis, ou de reparos/reformas.

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se observar que, de acordo com o conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, o imóvel objeto necessita de reparos importantes.

QUESITO Nº 04

Favor descrever quais as reformas e reparos que devem ser feitos.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, Nº 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o Nº 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

QUESITO Nº 05

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual de imóvel igual a este, mas em perfeitas condições.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, № 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o № 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

QUESITO Nº 06

Qual o valor de venda do imóvel nas condições em que se encontra.

RESPOSTA

Conforme apresentado no item “VI. VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL”, após pesquisa de mercado e tratamento dos dados através da metodologia tratamento por fatores, apurou-se o montante para a unidade avalianda de **R\$ 287.314,96** (duzentos e oitenta e sete mil, trezentos e quatorze reais e noventa e seis centavos) para outubro de 2016.

QUESITO Nº 07

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel nas condições em que se encontra.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar **o valor de mercado** para a unidade habitacional identificada como apartamento № 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, № 1855, apto. 13

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

– Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o Nº 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

QUESITO Nº 08

Queira o Sr. Perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel se estiver em perfeitas condições ou reformado.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão, reportar-se ao quesito anterior, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 09

Queira o Sr. Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso.

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se observar que, de acordo com o conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, o imóvel objeto necessita de reparos importantes.

QUESITO Nº 10

O imóvel está localizado em uma região boa, com comércio perto e condução acessível? Perto do Metro.

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se constatar que na região em que o imóvel está inserido possui proximidade com comércio, meios de transporte, e localizado a aproximadamente à 1 km (um quilometro) da estação do Metro Belém.

QUESITO Nº 11

Isso valoriza o imóvel?

RESPOSTA

É do entendimento deste Profissional que a referida valorização é contemplada pela pesquisa de mercado realizada na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, cuja pesquisa imobiliária também possui proximidade com os pontos comerciais, meios de transporte e proximidade com a estação do Metrô Belém.

QUESITO Nº 12

Este é um imóvel fácil de comercializar? Se sim por que?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 13, localizado no 1º andar do Edifício Marina, sito à Avenida Celso Garcia, Nº 1855, apto. 13 – Bairro Belenzinho – São Paulo / SP, matriculado sob o Nº 61.326, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deste modo, o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 61 (sessenta e uma) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 22 de Novembro de 2016



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.