



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - HISTORIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2. Da Construção.
 - 2.2.1 Do Prédio.
 - 2.2.2. Box de garagem.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.
 - 1.1. Métodos Indiretos.
 - 1.1.1. Método Básico da Renda.
 - 1.2. Métodos Diretos.
 - 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
 - 1.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na rua Daniel Malettini nº 545, vaga da garagem demarcada pertencente ao apartamento nº83, bloco Edifício Orquídea do Condomínio Edifício Moradas de Santana, bairro Santana, município de São Paulo, face à ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO BRADESCO contra ESPAÇO LA DOLCE LTDA -ME que corre perante a 5ª. Vara Cível, Fórum Central, processo 1016415-47.2014.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A rua Daniel Malettini começa na Av. Eng. Caetano Alvares e finda junto a Rua Tv Elza com acesso direto à Av. Água Fria.

O quadrilátero da rua Daniel Malettini correspondente à quadra fiscal nº 92 do setor 70 é completado pelas seguintes vias :

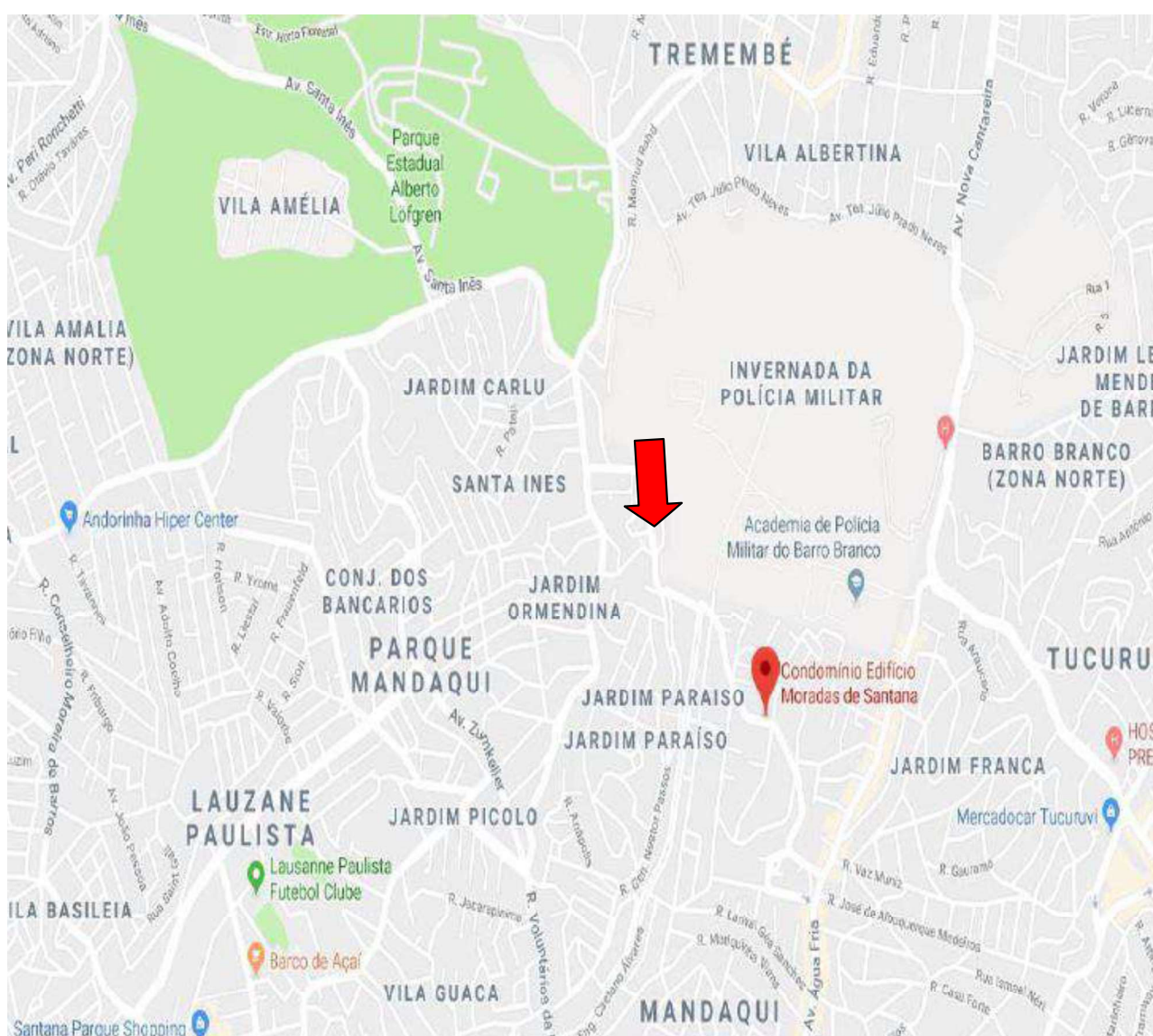
- Rua João de Laet.
- Rua Albertina Vieira da Silva.
- .Rua Albertina Vieira da Silva.

A ocupação da região possui residências térreas e assobradas com idade aparente de 30 e 40 anos.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

A expansão imobiliária iniciada na década de 80 apresenta incorporações de padrão médio e inferior.

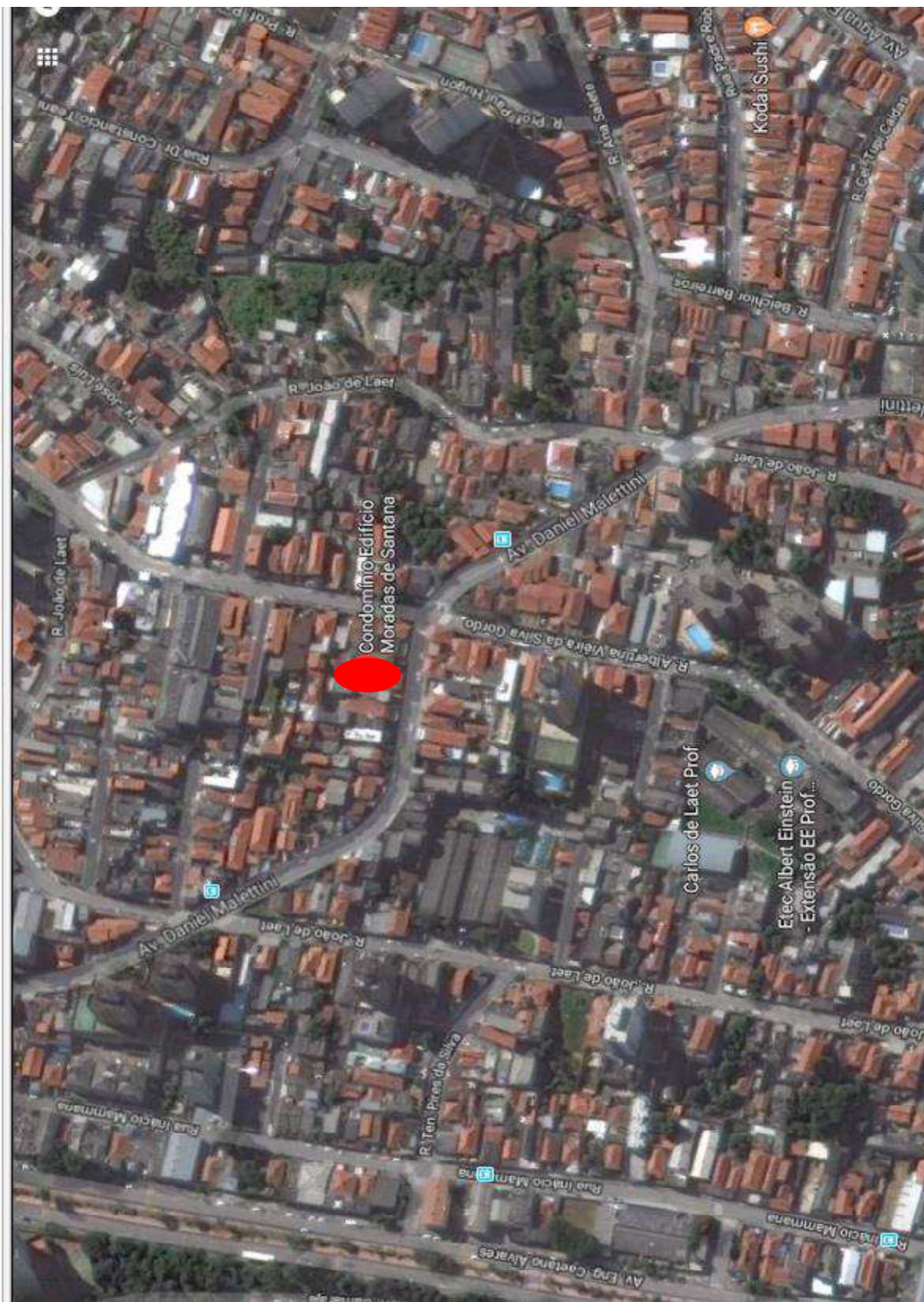


MAPA LOCALIZAÇÃO DO JARDIM PARAÍSO, BAIRRO MANDAQUI

A localização próxima a base da Polícia Militar



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

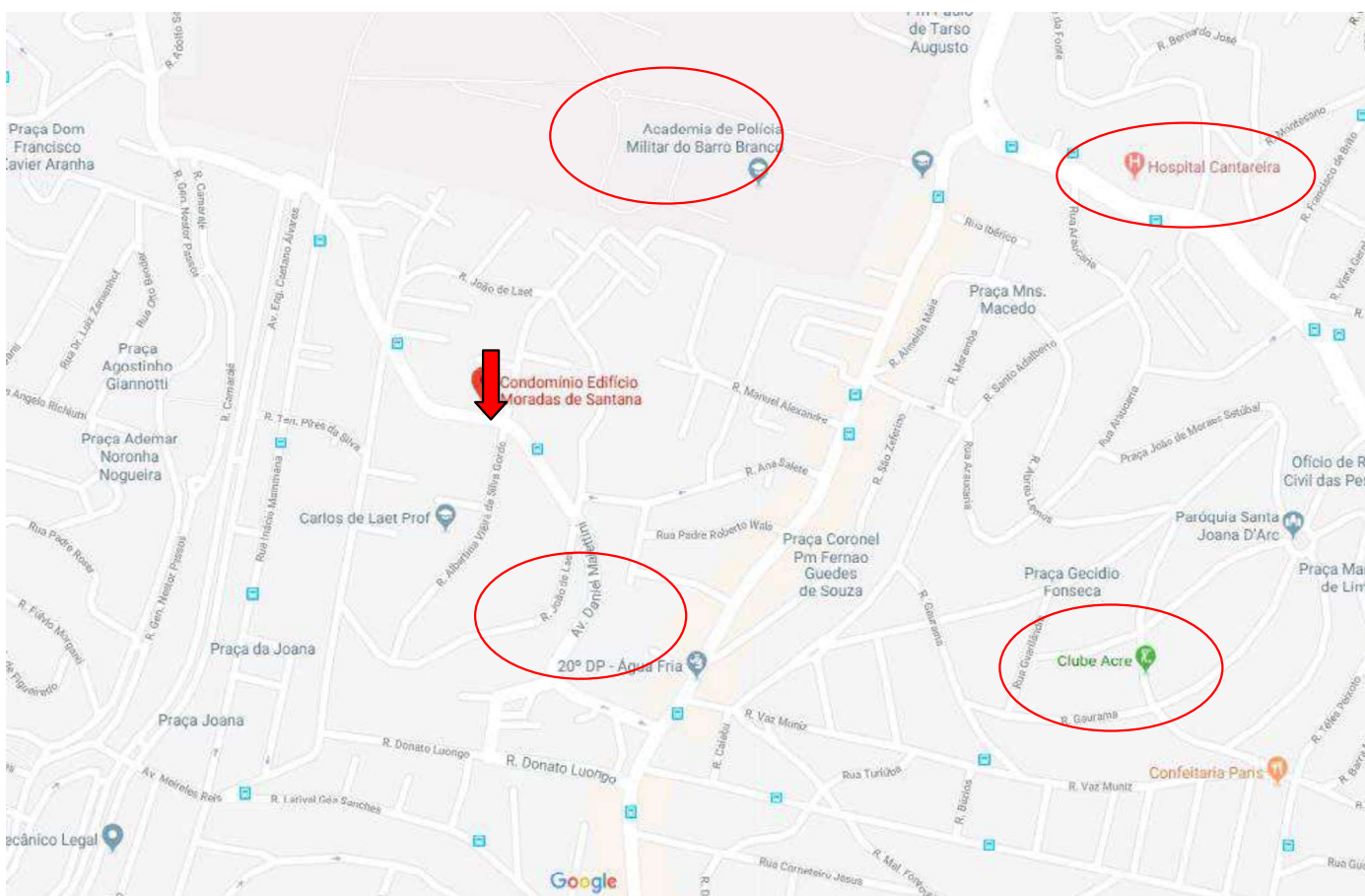


LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA RUA DANIEL MAITINI



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

O aumento da infraestrutura de transporte público e a localização de empreendimentos comerciais ao longo da Av. João de Laet completada por restaurantes no quadrilátero comercial da Av. Água Fria são fatores importantes na pesquisa de mercado.



LOCALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NA REGIÃO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

A concentração de redes de supermercados, farmácias, lojas de comércio diversificado, Etec, Base da Polícia Militar e Academia de Polícia localizada a 200 metros e redes de serviços são atrativos do local.

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos públicos de primeira ordem, são os seguintes:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)

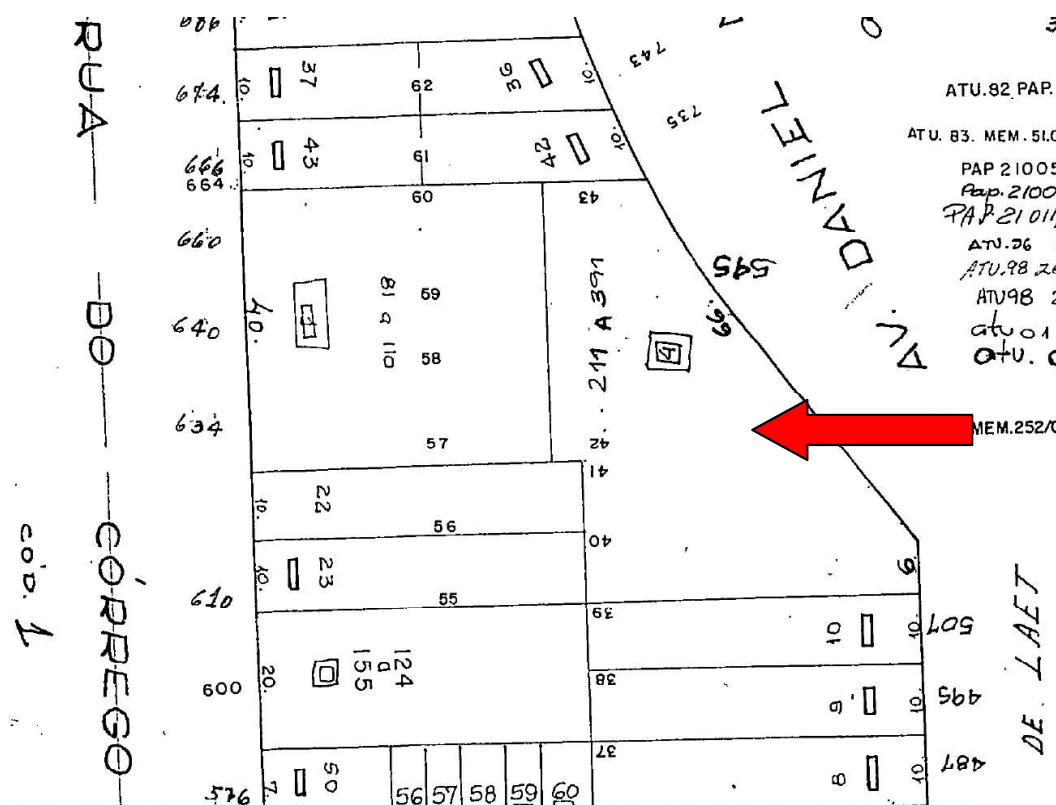


Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

Na vistoria “in loco” ao lote de terreno destinado para a incorporação do Condomínio Edifício “Moradas de Santana” constatou-se uma ampla área com jardins.



**MAPA DA QUADRA FISCAL 092 –
 LOTE IRREGULAR GRANDES PROPORÇÕES**



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

Da análise da certidão emitida pela Municipalidade, cópia adiante, temos as seguintes metragens:



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 070.092.0273-7

Local do Imóvel:
 AV DANIEL MALETTINI, 545 - AP 83 8 AND
 SANTANA - VL AURORA ED ORQUIDEA CEP 02411-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV DANIEL MALETTINI, 545 - AP 83 8 AND
 SANTANA - VL AURORA ED ORQUIDEA CEP 02411-000

Contribuinte(s):
 CPF 765.636.268-15 ROSA MARIA JORGE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.145	Testada (m):	66,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0118
Área total (m²):	2.145		

Contribuinte atual : 041.115.0732-8

Testada 66,00 metros

Área terreno..... 2.145,00 m2.

A indicação da fração ideal de 0,38789% para vaga médias-2 indicada no Instrumento de Convenção e Especificação, anexo nº01.

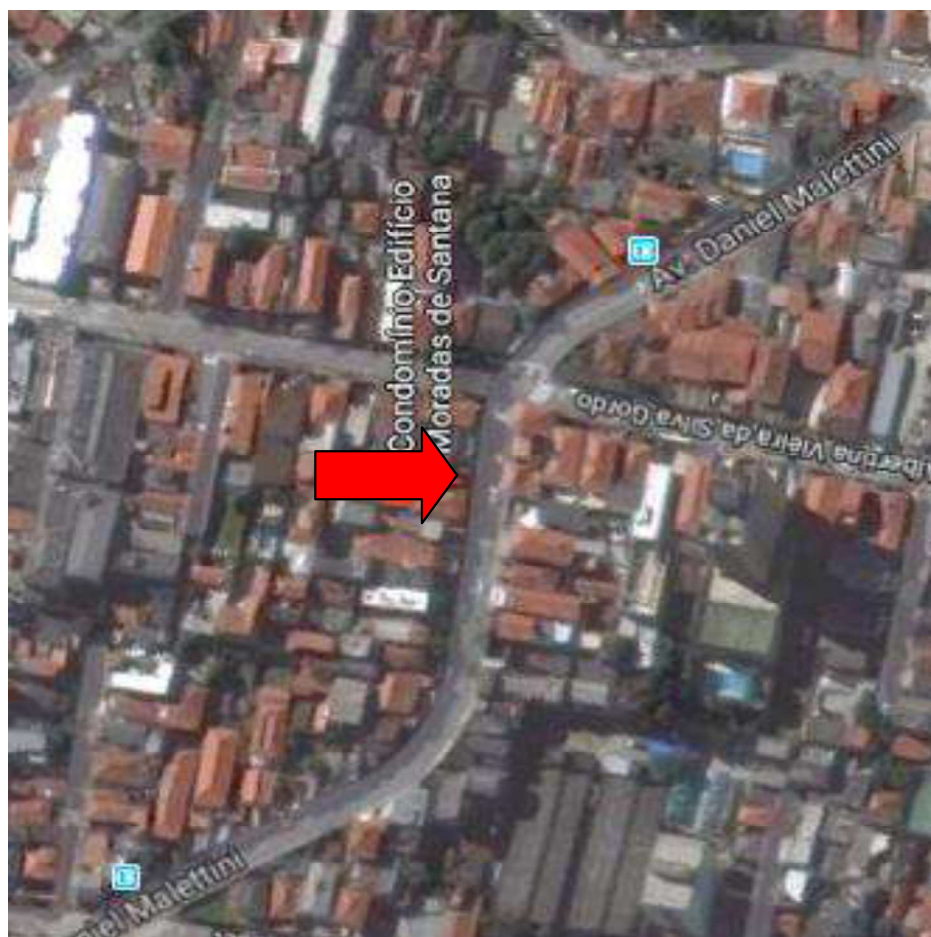
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2018 às 16:24, sob o número WJMJ184024445373. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016415-47.2014.8.26.0100 e código 405DCF1.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

A análise da Convenção e Especificação e Instituição, anexo nº01. é importante para serem definidas as áreas proporcionais de terreno e da construção ao objeto da penhora: vagas de garagem.



AEROFOTO DO EMPREENDIMENTO MORADAS DE SANTANA



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

A topografia original do terreno foi alterada com o corte e realização de escavação para a projeção de áreas estacionamento abaixo do nível da rua.

A incorporação de 02 (dois) pavimentos subsolo para estacionamentos com as vagas demarcadas dos condôminos.



ENTRADA PORTARIA E PORTÃO PARA ACESSO SUBSOLOS.

Do teor da Convenção e Especificação temos a composição dos dois blocos de apartamentos e dos dois pavimentos subsolo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

número 301 – apto. 162; na qualidade de outorgantes e reciprocamente outorgadas, no presente instrumento chamadas simplesmente “outorgantes”, vêm estabelecer para o presente instrumento o “**CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA**”, composto dos “**EDIFÍCIO TULIPA**” e “**EDIFÍCIO ORQUIDEA**”, situado na Rua Daniel Malettini, número 545, no 8º Subdistrito – Santana, 3ª Circunscrição Imobiliária, desta Capital, o **regime de condomínio**, nos termos da Lei Federal número 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e demais disposições aplicáveis, como segue:

A incorporação de dois blocos de prédios de apartamentos denominados “Edifício Tulipa “ – bloco A, e “Edifício Orquidea” – bloco B.

O terreno sobre o qual foi construído o empreendimento objeto da presente, situa-se à Rua João de Laet e Avenida Daniel Malettini ou Daniel Maiettini, no 8º Subdistrito – Santana, localizado no lado ímpar dessa Avenida, pegado ao número 735 e no quarteirão completado pelas Ruas Inácio Mammana, Tenente Salvador Pires da Silva e Charles Cameron, na Vila Aurora, medindo 72,00 metros de frente, sendo 6,00 metros de frente para rua João de Laet e 66,00 metros para a Avenida Daniel Malettini ou Daniel Malettini, por 21,50 metros da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Avenida Daniel Maiettini ou Daniel Malettini olha para o imóvel, confrontando com o prédio número 735 dessa Avenida; do lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com o lote número 39, atualmente com o prédio número 507 da Rua João de Laet, e nos fundos,



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

39, atualmente com o prédio número 507 da Rua João de Laet, e nos fundos, partindo da esquerda para a direita, mede inicialmente 10,00 metros, confrontando com o lote número 55, atualmente com o prédio número 610 da Rua

Especificação e Convenção de Condomínio – Condomínio Moradas de Santana
 Página 2 de 29

154

INACIO MAMMANA; daí, faz ângulo à direita e mede 8,50 metros; deflete agora à esquerda e segue 10,00 metros; daí, deflete novamente à esquerda e segue por mais 8,00 metros, confrontando nessas três extensões com propriedade da viúva Maria Margarida Loureiro da Silva e finalmente, faz ângulo à direita e segue extensão de 40,00 metros, confrontando com o Conjunto Residencial Semer, que tem frente para a Rua Inácio Mammana, onde tem os números 634, 640 e 660, fechando o perímetro que encerra a área de 2.145,00 metros quadrados. Imóvel esse cadastrado pela Municipalidade através dos contribuintes 070.092.0011-4 e 070.092.0119-6, e foi havido pelos outorgantes, nos termos da escritura de venda

A área total de 2.145,00m² de terreno confronta com a certidão da Municipalidade, mas, conforme item 2.1. Do Terreno, não se identifica a área de terreno correspondente à vaga de estacionamento destinada ao apartamento nº83-A.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

De acordo com a informação obtida na diligência com o zelador Sr. Nelson (tel. 2952-8934) a vaga listada na relação da portaria para o apartamento nº83-B é a vaga média nº50 do primeiro subsolo.

Do teor do item IV – **AREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTONOMAS, as VAGAS DE GARAGEM DE TAMANHO MÉDIAS,** serão extraídas as áreas para elaboração de memoriais de cálculo da fração ideal correspondente a vaga da garagem, conforme descrito no item 2.2.2.

2.2. 1. DO PRÉDIO .

Os dois blocos construtivos “ possuem oito andares e 04 unidades autônomas em cada pavimento-tipo além do pavimento ático para a casa de máquinas dos elevadores, caixas d’água e coberturas.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

As entradas para veículos e visitantes são monitoradas por câmaras de segurança e pela equipe dos funcionários e zelador.

Os portões para entrada serviço e social automáticos para entrada à portaria com interfone para comunicação aos funcionários responsáveis pela segurança.

Os portões da garagem com rampas de acesso e a projeção de elevadores para entrada no hall social e hall de serviços dos pavimentos térreo, tipo e cobertura.

O ano da construção indicado pela Municipalidade é de 2000, ou seja, a idade física aproximada de 18 anos.

Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção:	2-C
Área construída (m²):	106	Uso: residência	
Área ocupada pela construção (m²):	537		
Ano da construção corrigido:	2000		

DADOS DA INCORPORAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

Os pavimentos do subsolo tem a composição distinta quanto ao número total de vagas conforme se extrai do referido texto:

denominação de "**CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA**" e de conformidade com o respectivo projeto de construção, possui a seguinte descrição:

2º SUBSOLO: - contendo, parte da garagem do prédio, com capacidade para estacionamento e guarda de **58 automóveis** de passeio ou tipo utilitário, em **58 vagas individuais e indeterminadas**, numeradas para fins de disponibilidade e registro de 01 à 58, sujeitas ao auxílio de manobrista, e, mais, circulação de veículos, 06 vagas para motocicletas e a respectiva rampa de garagem e, em cada bloco, hall com duas paradas de elevadores, depósito e escadas ascendentes aos pavimentos superiores, dotadas de porta corta-fogo.

1º SUBSOLO: - contendo, parte da garagem do prédio, com capacidade para estacionamento e guarda de **60 automóveis** de passeio ou tipo utilitário, em **60 vagas individuais**, sendo **59 vagas autônomas**, numeradas para fins de disponibilidade e registro de 01 à 37, 39 à 60, e, **01 vaga indeterminada, destinada ao uso do zelador**, sob número 38, sujeitas ao auxílio de manobrista, e, mais, circulação de veículos, 06 vagas para motocicletas, a rampa de garagem, depósito de lixo, local dos medidores, acesso dos funcionários do condomínio, caixas d'água, dois vestiários, sendo um masculino e outro feminino, dotados de chuveiros e respectivos sanitários e, em cada bloco, hall com duas paradas de elevadores e as escadas ascendentes e descendentes aos pavimentos superiores e, em cada bloco, hall com duas paradas de elevadores e as escadas ascendentes e descendentes aos pavimentos superiores e inferiores, dotadas de

COMPOSIÇÃO DOS DOIS PAVIMENTOS TIPO SUBSOLO



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

“2º Subsolo- contendo parte da garagem do prédio com capacidade de 58 automóveis de passeio ou tipo utilitário, vagas individuais e indeterminadas numeradas para fins de registro de 01 á 58, e mais circulação de veículos, 06 vagas para motocicletas e a respectiva rampa em cada bloco, hall com duas paradas, de elevadores, deposito e escadas ascendentes aos pavimentos superiores, dotadas de porta corta fogo”.

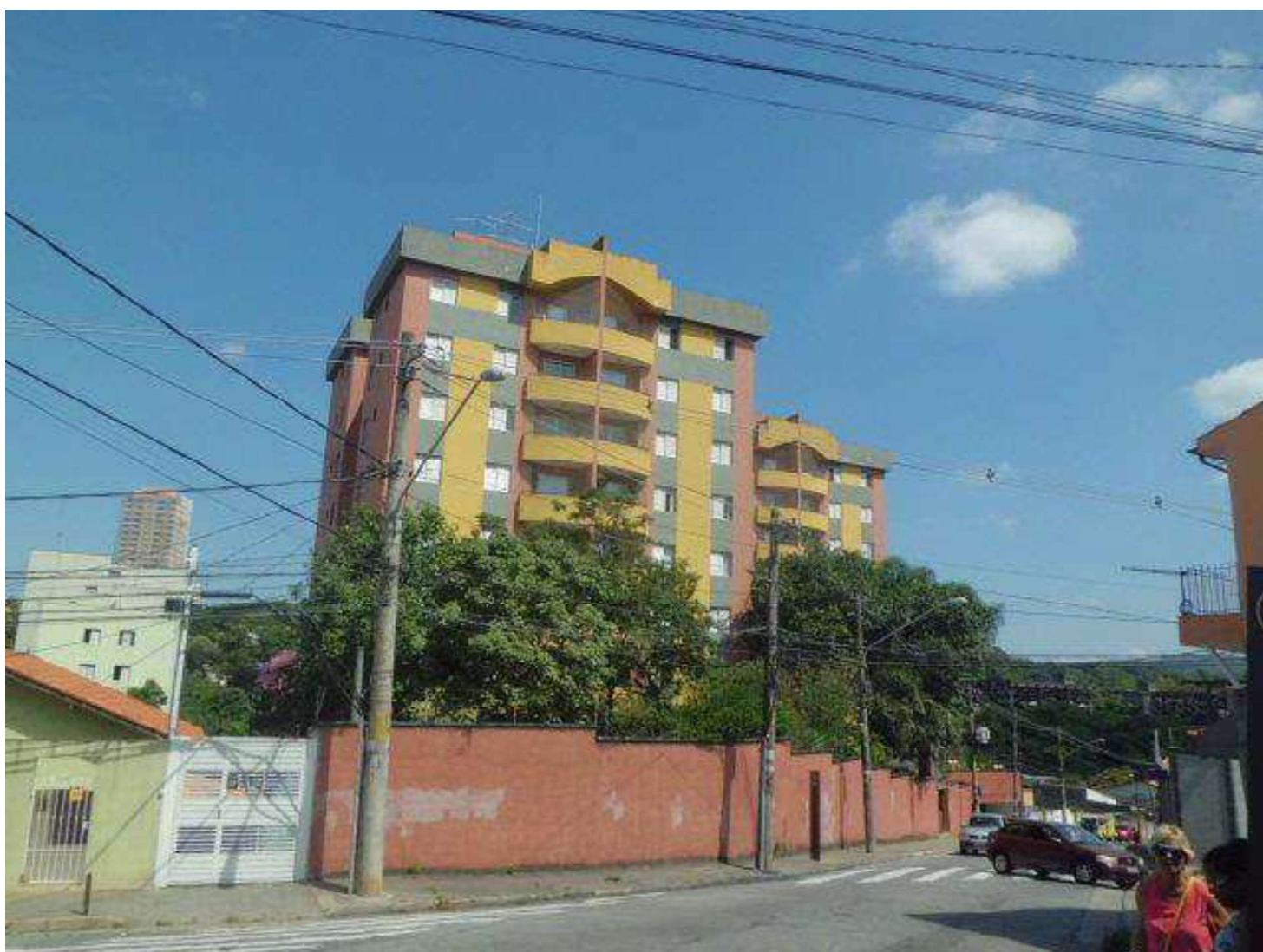
“1º subsolo: contendo parte da garagem do prédio com capacidade de 60 automóveis de passeio ou tipo utilitário, sendo 59 vagas autônomas, 01 vaga indeterminada destinada ao uso do zelador, sob nº 38 e mais, circulação de veículos, 06 vagas para motocicletas e a respectiva rampa de garagem, deposito de lixo, local dos medidores, acesso dos funcionários, caixas d’água, dois vestiários, sendo um masculino e outro feminino, dotados de chuveiros e escadas aos pavimentos superiores dotadas de porta corta fogo”.

Os portões da garagem com rampas de acesso e a projeção de elevadores para entrada no hall social e hall de serviços dos pavimentos térreo, tipo e cobertura.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

As fachadas dos prédios possuem pintura acrílica em bom estado de conservação, com projeção de terraços que amplia os ambientes das áreas privadas, conforme imagem adiante, tratando-se de edifícios de padrão médio.



VISTA GERAL DAS FACHADAS DO CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

2.1.2. Áreas de Frações ideais das unidades autônomas:

Segundo o Alvará de Aprovação de Edificação nº 6601019968 e Alvará de Execução de Edificação nº 7200603961 e o item IV – **ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAS DAS UNIDADES AUTNOMAS**, temos vagas de diferentes tamanhos:

As vagas de garagem de tamanho pequenas, sob números

11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60,

localizadas no 1º subsolo e 01, 03, 19, 21, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57 e 58,

localizadas no 2º subsolo, para estacionamento e guarda de automóvel de passeio tipo pequeno, contem as seguintes áreas:

ÁREA ÚTIL8.400M2.

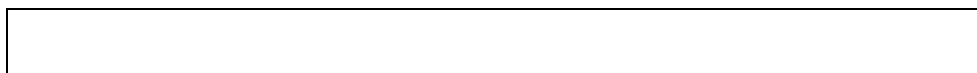


Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

<p>ÁREA COMUM.....16,217M2</p> <p>ÁREA TOTAL 24,617M2</p> <p>FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO 0,1684%.</p>
--

As vagas de garagem de tamanho médio, sob números 02,04,05,06,07,08,10,12,14,17,18,35,36,37,43,56 localizadas no 1º subsolo, e 05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,35,36,37,39,40,41,42,51,52,53, e 54, localizadas no 2º subsolo para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo médio , contem as seguintes áreas:

<p>ÁREA ÚTIL9,870M2.</p> <p>ÁREA COMUM.....16,0657M2</p> <p>ÁREA TOTAL 28.935M2</p> <p>FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO 0,1979%.</p>





Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

As vagas de garagem de tamanho média-2, sob números 09,13,15 16, 39, 40, 52,53,54 e 55, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo grande ou dois automóveis tipo pequeno, contém as seguintes áreas:

Área útil18,90m².
ÁREA COMUM..... 36,497 M²
ÁREA TOTAL55,397M²
FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO 0,3789%.

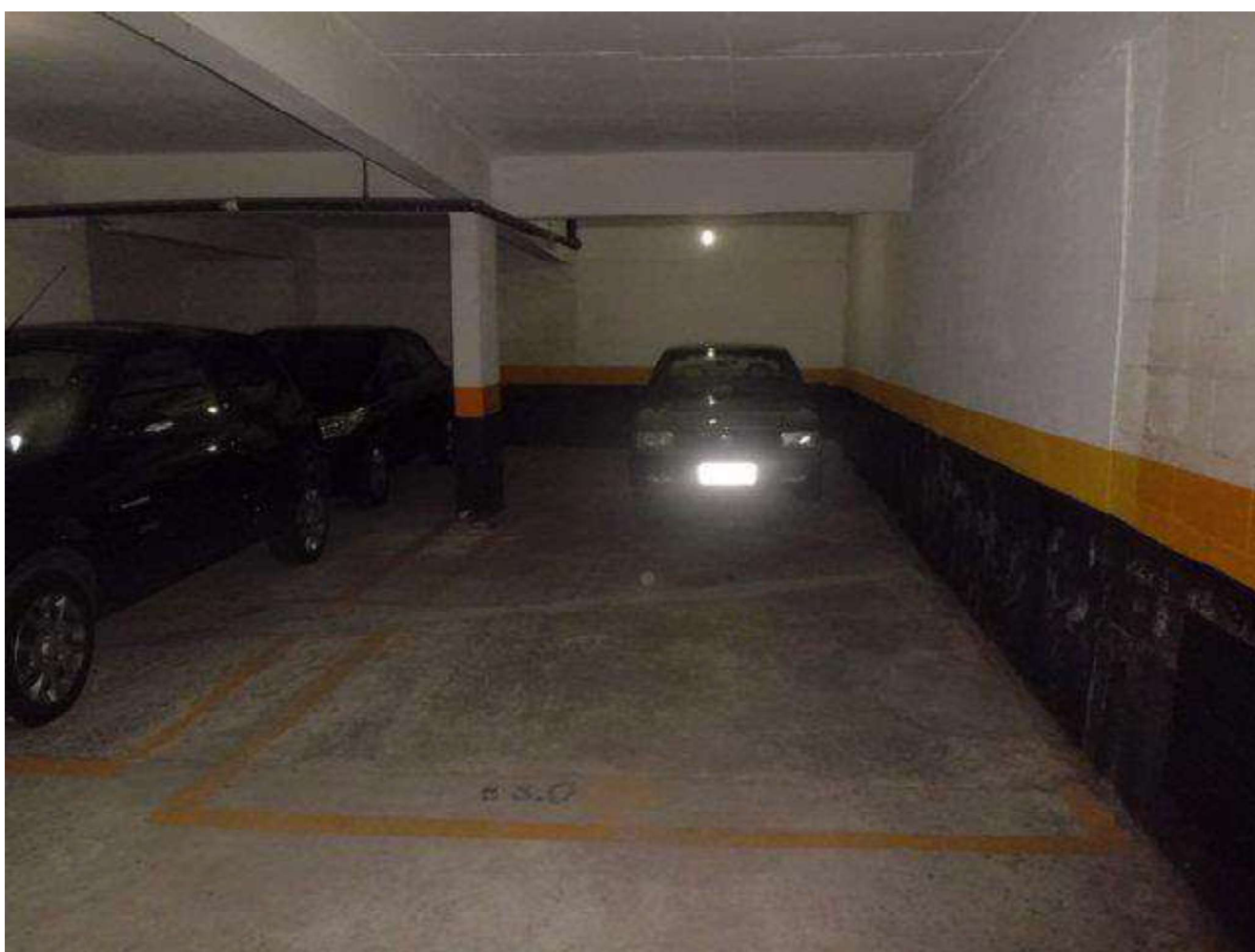
As vagas de garagem de tamanho grande, sob números 01,03 e 27 localizadas no 1º subsolo, e 02,04 e 27, localizadas no 2º subsolo, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo grande ou dois automóveis tipo pequeno, contém as seguintes áreas:

Área útil22,500m².
ÁREA COMUM.....43.455M²
ÁREA TOTAL 65.955M²
FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO 0,4510%.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

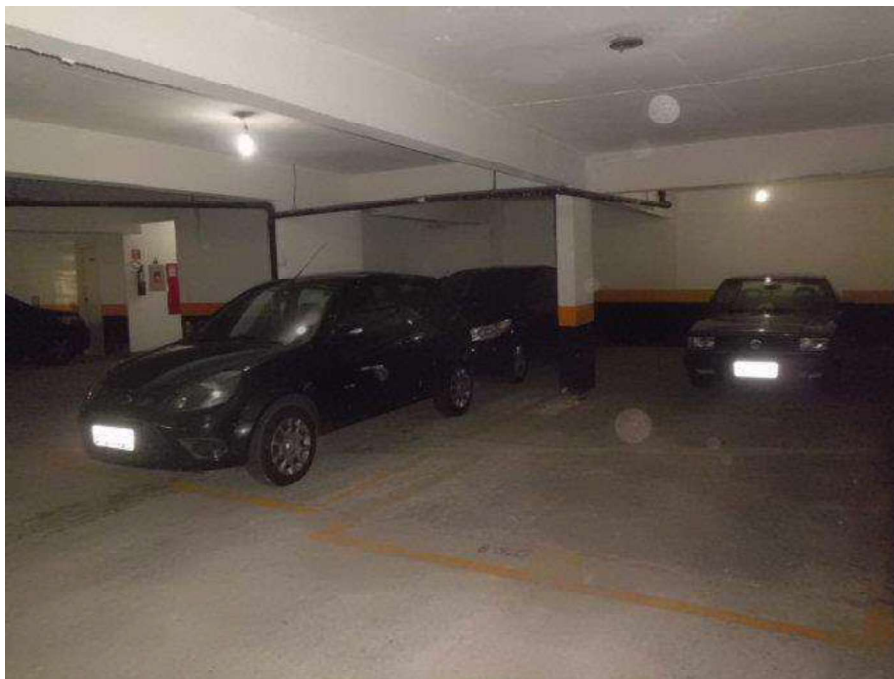
Segue adiante ilustrações das vagas de garagem objeto da ação.



VAGAS DE GARAGEM REFERENTE AO BOX 83.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793



LOCALIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM JUNTO AO ACESSO DOS ELEVADORES.



VISTA DA ENTRADA DOS ELEVADORES E ESCADAS DE ACESSO AOS PAVIMENTOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

2.2.1.4. Do Pavimento Térreo.

A descrição do pavimento térreo contida na
Convenção e Especificação:

“PAVIMENTO TÉRREO: CONTENDO, ÁREAS AJARDINADAS, GUARITA COM W.C, ACESSO DE PEDESTRES, RAMPÁ DE GARAGEM, PLAY GROUND GRAMADO, QUADRA POLIESPORTIVA, DUAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL) COM DECK DE CIRCULAÇÃO, HAL COM DUAS PARADAS DE ELEVADORES, ESCADAS AOS PAVIMENTOS, SALÃO DE FESTAS COM COPA E DOIS W.C, SAUNA COM DUCHA, SALA DE REPOUSO E DOIS W.C E SALA DE GINÁSTICA”.

As características construtivas e estado de conservação das áreas comuns do prédio são as seguintes conforme ilustrações:



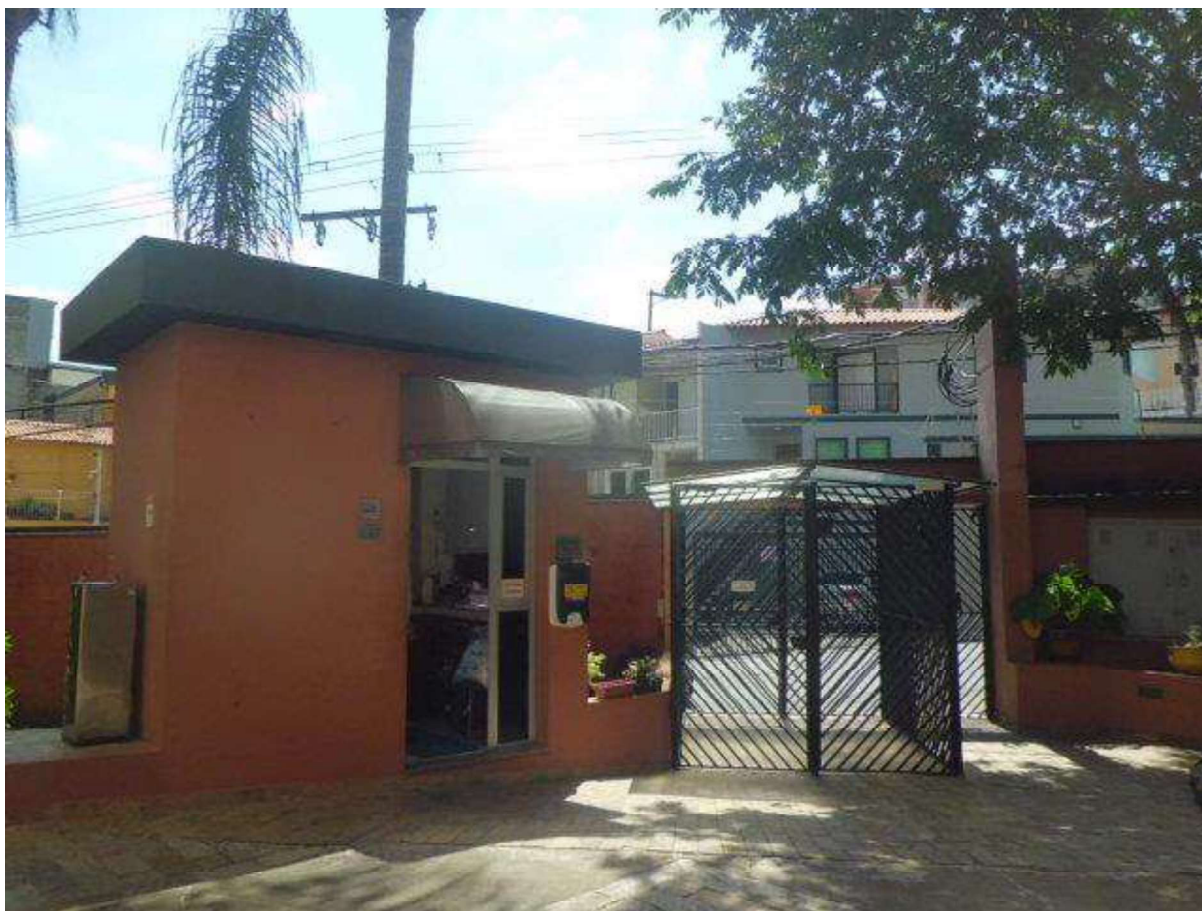
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

PORTARIA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura acrílica.

Portão automático com grades e com pintura



VISTA DA PORTARIA E PORTÃO DE ACESSO A PEDESTRES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

HALL DE ENTRADA SOCIAL E SERVIÇO

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura látex.

Forro em molduras de gesso com luminárias aparentes.

Portas tipo correr em esquadria alumínio.



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO HALL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793



ASPECTO ÁREA DO HALL DE ELEVADORES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

SALÃO DE FESTAS

Piso em revestimento em ardósia.

Parede massa fina com pintura látex.

Forro em molduras de gesso com luminárias aparente.

Porta e janela esquadria alumínio .



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

COZINHA- SALÃO DE FESTAS

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Janela basculante alumínio .



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

W.C MASCULINO

Piso ladrilho cerâmico .

Parede azulejo até o teto.

Janela basculante alumínio.



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

W.C FEMININO

Piso ladrilho cerâmico .

Parede azulejo até o teto.

Janela basculante alumínio.



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

SALA DE JOGOS

Piso em ardósia.

Parede massa fina com pintura látex.

Forro em gesso com luminárias aparente.

Janela esquadria alumínio.



DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

ÁREA DA CHURRASQUEIRA.

Na área livre externa foi projetada cobertura em telhas cerâmicas e estrutura de madeira para aproveitamento do espaço do terreno para área de lazer com churrasqueira e instalações de equipamentos para refrigeração e televisão.



VISTA DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA LOCALIZADA JUNTO AS PINCINAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

QUADRA POLIESPORTIVA

A quadra poliesportiva para lazer dos condôminos possui piso com pintura especial e telas com alambrados fixadas em estrutura metálica.



VISTA DA ÁREA DE LAZER.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

PLAY GROUND

A livre de terreno para *play ground* agrega espaços de lazer para os condôminos.



VISTA DA ÁREA DO PLYA GROUND LOCALIZADA NOS FUNDOS DOS TERRENO JUNTO A QUADRA DE ESPORTES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

As piscinas foram implantadas na parte lateral dos edifícios com deck de circulação.

PISCINA INFANTIL

Revestimento em pastilha cerâmica na cor azul.

Bordas em pedra natural tipo goiás.



VISTA GERAL DA ÁREA DA PISCINA INFANTIL.

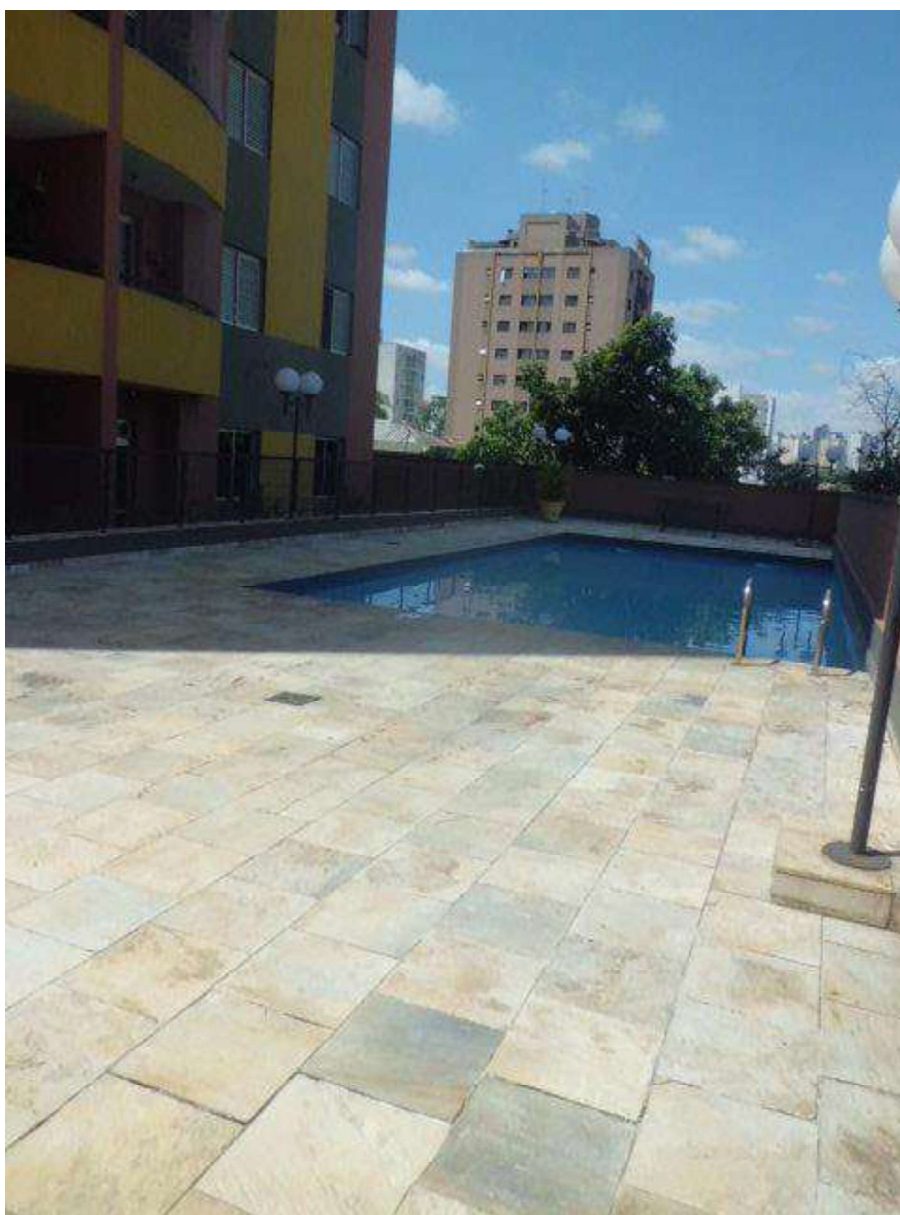


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

PISCINA INFANTIL

Revestimento em pastilha cerâmica na cor azul.

Bordas em pedra natural tipo goiás.



VISTA GERAL DA ÁREA DA PISCINA PARA ADULTOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

2.2.3. DA UNIDADE Nº 83.

De acordo com dados da matrícula nº99.656 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, o apartamento possui a seguinte descrição, conforme cópia adiante.

“APARTAMENTO Nº 83, LOCALIZADO NO 8º ANDAR DO EDIFÍCIO “ORQUÍDEA”, PARTE INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA”, SITUADO NA RUA OU AVENIDA DANIEL MALETTINI Nº545, NA VILA AURORA, NO 8º SUBDISTRITO – SANTANA, CONTENDO A ÁREA ÚTIL DE 67,850M2, ÁREA COMUM DE 37,759 E ÁREA TOTAL DE 105,609M2, CORRESPONDENDO-LHE A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 1,1759%.

CONTRIBUINTE Nº 070.092.0011-4



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2
 REGISTRO GERAL

matricula 99.656 ficha -01-
 São Paulo, 30 de junho de 2003.

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB N.º 83, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO ORQUÍDEA", parte integrante do "CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA", situado à rua ou avenida Daniel Maletini, n.º 545, na Vila Aurora, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 67,850m2, área comum de 37,759m2 e área total de 105,609m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,1759%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: - 070.092.0011-4 / 0119-6. - (A.M.)

PROPRIETÁRIAS: - 1º) M.S.M. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, à rua Leão XIII, n.º 211, CNPJ. 56.309.826/0001-91; e,
 2º) AUAD MINGIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à rua Leão XIII, n.º 211, sala 01, CNPJ. 96.288.926/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR: - R.04, feito em 13/02/98 na matrícula n.º 80.098, desta Serventia. - O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).

Av. 01: - 30/06/2.003
 A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, alínea "B" do provimento n.º 58/89, da E. Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial do Estado, em 05 de dezembro de 1.989. - O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).

3º Oficial do Registro de Imóveis
 Conarca em São Paulo, SP
 28-2 - AA 514397

A área total construída de 105,609 metros quadrados e área privativa de 37,759 metros quadrados do apartamento nº 83, engloba duas vagas individuais e demarcadas localizadas no 2º. subsolo, conforme descrição do título de propriedade.

Da vistoria "in loco" nos ambientes que compõem o apartamento nº83, observou-se que mantém



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

as características construtivas originais, ou seja, idade aparente de 20 anos e o estado de conservação.

A unidade vistoriada é composta pelos seguintes cômodos:

- Sala de estar e jantar.
- Varanda.
- Dois Dormitórios.
- Banheiro Social.
- Suíte.
- Cozinha.
- Área de serviço.

Da diligência à unidade autônoma nº83 foram verificadas as características construtivas, conforme ilustrações adiante com autorização da ocupante Sra. Rosa.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

SALA DE ESTAR

Piso laminado.

Paredes em massa com pintura látex.

Porta balcão esquadria de alumínio.



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.



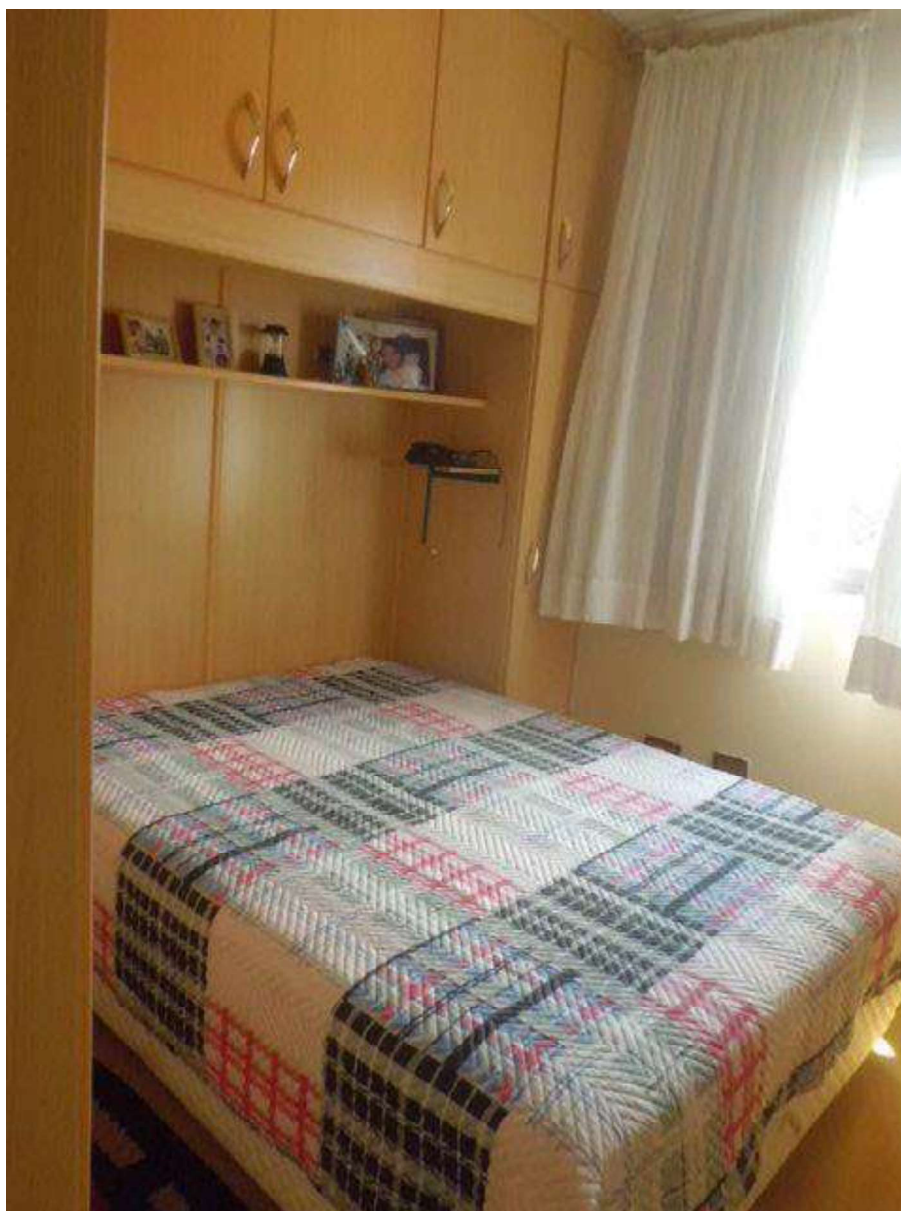
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

DORMITÓRIOS

Piso laminado.

Paredes em massa com pintura látex.

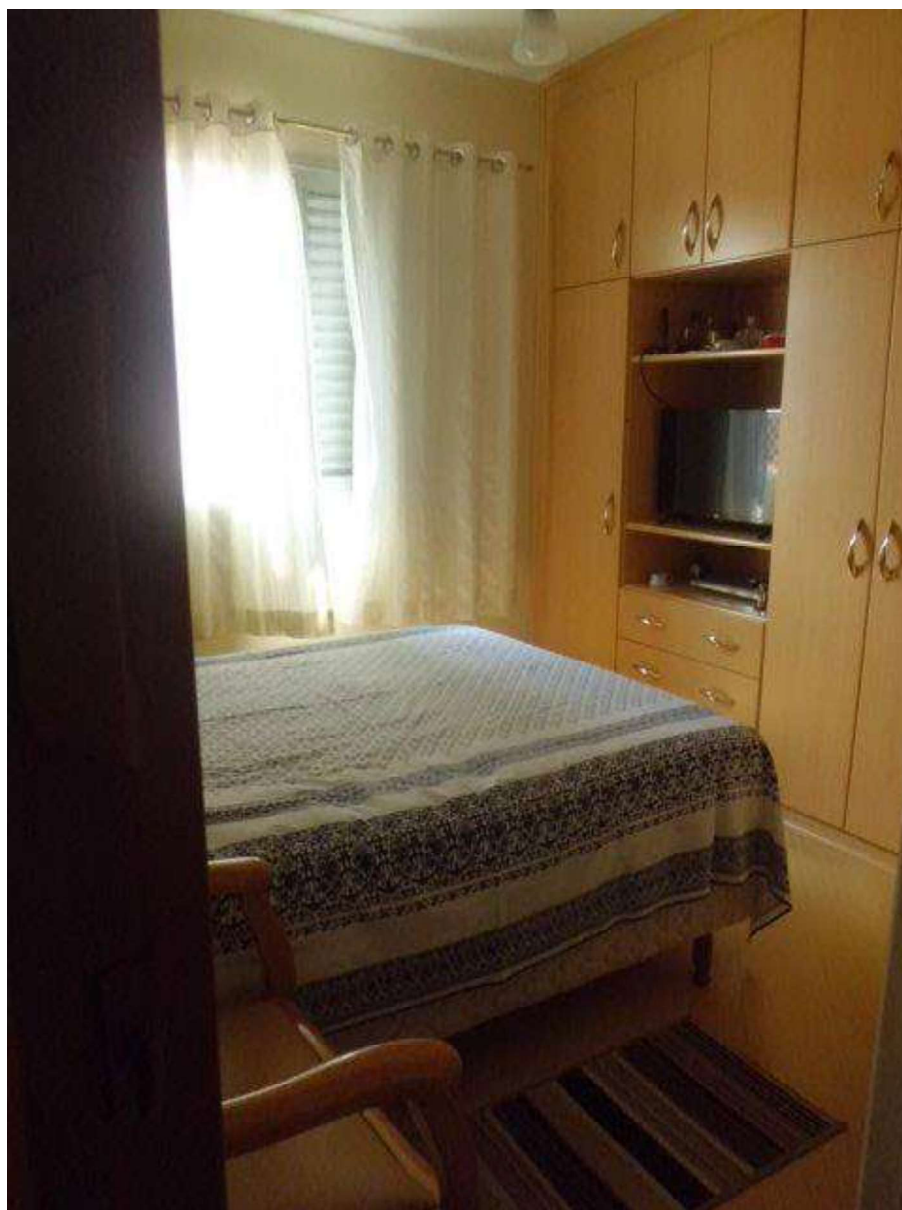
Janela esquadria de alumínio tipo veneziana.



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DORMITÓRIO 1.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DORMITÓRIO 2.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

BANHEIRO SOCIAL.

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux basculante de alumínio .



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

SUÍTE

Piso laminado.

Paredes em massa com pintura látex.

Janela esquadria de alumínio tipo veneziana.



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

COZINHA

Piso ladrilho cerâmico

Parede azulejo até o teto.

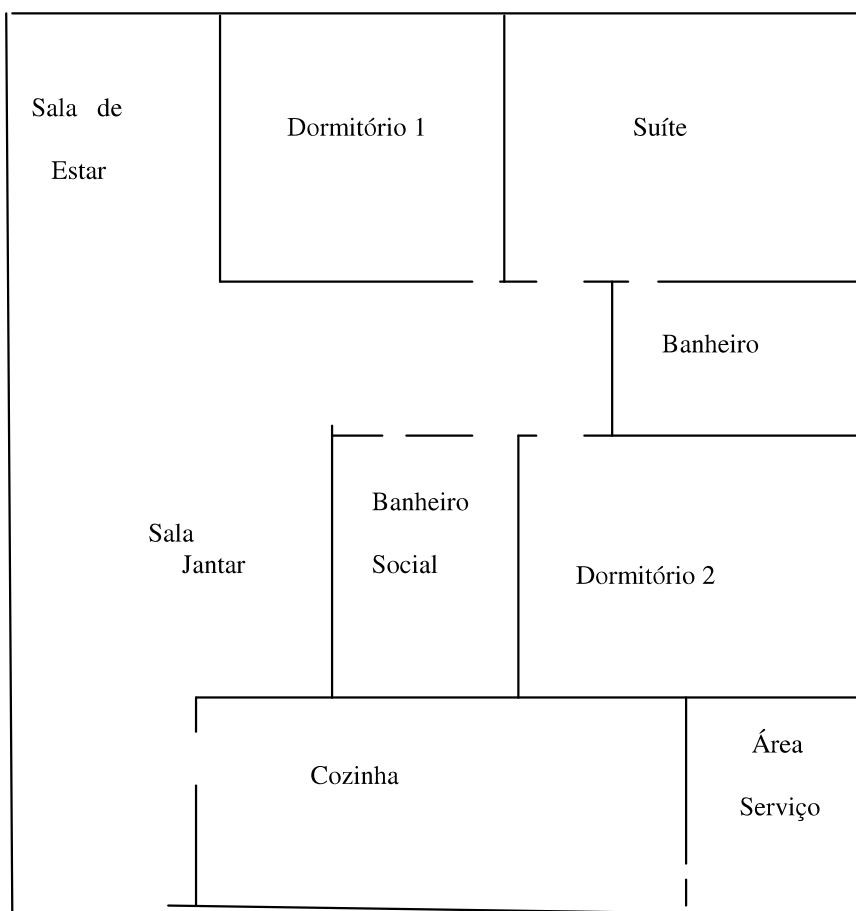


ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

CROQUIS DO APARTAMENTO





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a +obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

As diligências foram desenvolvidas pela perita para se comprovar pelas ofertas existentes atualmente e os valores praticados no mercado imobiliário, dentro do zoneamento previsto pela Lei de Uso e Solo.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo da 2^a. zona prevista na tabela I.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S_t \times Q_{mf} \times F_t \times F_P \times C_e$$

Onde:

S_t = área de terreno da vaga garagem;

Q_{mf} = valor unitário;

VALOR UNITÁRIO (Q_{mf})

A avaliação do capital terreno implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário de terreno contemporâneo à data do laudo, anexo nº 03, deste laudo.

Portanto, temos o valor unitário homogeneizado, conforme memorial de cálculo anexo nº02:

$$Q_{mf} = \text{R\$ } 4.065,18/\text{m}^2$$

mf

$$V = (2145 \times 0,003789) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.065,18/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 32.795,54$$

T



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída de 55,397m² classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como “ APARTAMENTO MÉDIO COM ELEVADOR“

APARTAMENTO SUPERIOR R -8N x 1,924

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R\$ 2.385,99

O capital construção resulta da expressão

II:

$$V = S \times Q \times F$$

c c mfc foc

Onde:

$$S = 55,397 \text{ metros quadrados}$$

C

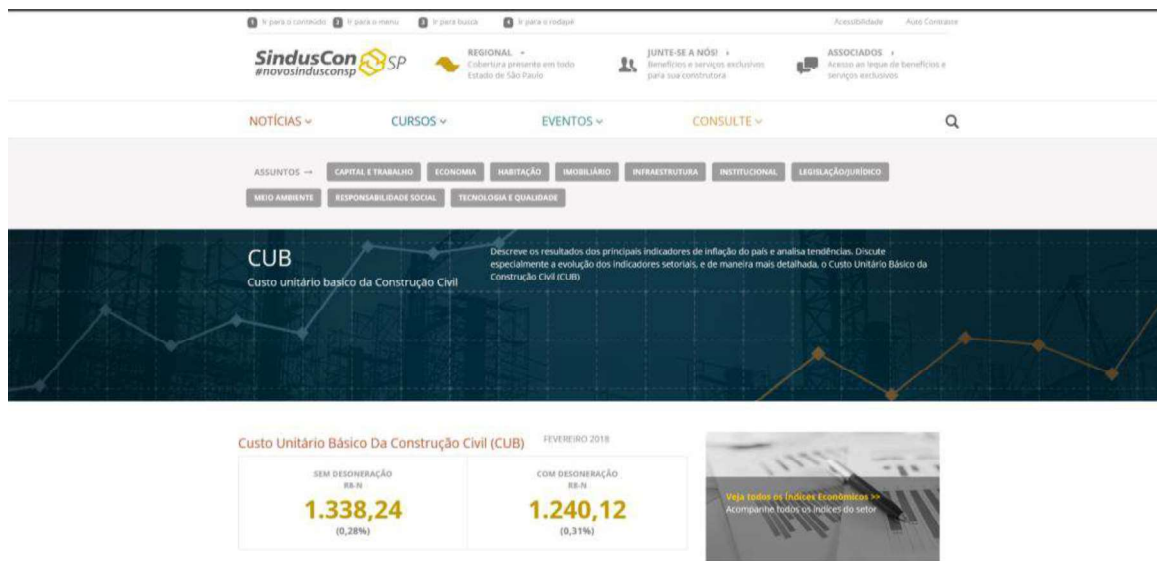
$$Q = R\$ 2.385,99 \times 0,50/m^2$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793



VALOR UNITÁRIO R8N DIVULGADO SINDUSCON – SP

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_e – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

A idade referencial –le - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "Ir" - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsolescimento e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado Edificação	Depreciação o (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

le/ lr *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 10 anos e grupo b com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,917 \times (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{F = 0,9336}$$

foc

Substituindo-se os dados obtidos do
 temos:

$$V = 55,397\text{m}^2 \times (\text{R\$ } 2.385,99 \times 0,50) / \text{m}^2 \times 0,9336$$

C

V = R\$ 61.700,08

C

1.1.3. Capital Imóvel.

O capital imóvel resulta da soma das parcelas
 capital terreno e capital construção:

Capital terreno..... R\$ 32.795,54

Capital construção.....R\$ 61.700,08

Capital imóvel.....R\$ 94.495,62

Arredondando-se

CAPITAL IMÓVEL VAGA R\$ 95.000,00



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor da vaga da garagem do apartamento nº83-A situado no bloco “Edifício Orquidea” do Condomínio Moradas de Santana, localizado na Av. Daniel Malettini nº545, Vila Aurora, bairro Santana, Município de São Paulo, foi calculado com base nas Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e valor unitário divulgado pelo Sinduscon – SP, conforme memoriais de cálculo do Capítulo IV – AVALIAÇÃO, desde laudo.

VALOR VAGA GARAGEM = R\$ 95.000,00

(fevereiro /2018)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de sessenta e cinco páginas de um só lado, com dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 07 de Março de 2018.

OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Anexos

ANEXO N°01..... INSTRUMENTO DE CONVENÇÃO E ESPECIFICAÇÃO .

ANEXO N°02..... MEMORIAL DE CÁLCULO.

ANEXO N°03..... ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO .