

2. 2. NOV 2016

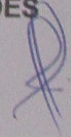
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO
TATUAPÉ - SÃO PAULO/SP

Processo n.º 0110759-32.2008.8.26.0008

460 F. 16. 8. 2008. 21114 1338 04

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Divórcio, ajuizada por DOMINGA SANTOS SILVA face a MÁRCIO JOSÉ DA SILVA, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

PR
R.
AL)
ZES
NAO
DA
DO
2
OFREU
DE
ENCORR.
PAULO
DA
MARTINS
ONTE LTDA
025 JUNIOR

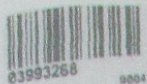
1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Cruz do Espírito Santo, 743, Bloco E, apartamento 52, Guaianazes, São Paulo/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide trata-se de uma unidade em um condomínio vertical. O imóvel não possui matrícula, mas apenas Termo de Permissão Onerosa de Uso de Imóvel (fls. 236 a 243), conforme reproduzido abaixo:



TERMO DE PERMISSÃO ONEROSA DE USO DE IMÓVEL

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, atual denominação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo – CDH, anteriormente denominada Companhia Estadual de Desenvolvimento de São Paulo – CODESPAULO e, ainda, Companhia Estadual de Casas Populares – CECAP, conforme alterações estatutárias realizadas em 06/02/81, 22/03/84 e 26/07/89, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 47.865.597/0001-09, sediada na Capital do Estado, à Rua Boa Vista, nº 170, doravante denominada CDHU, no uso de suas atribuições legais e estatutárias resolve PERMITIR O USO de Unidade Habitacional de sua propriedade e discriminada na cláusula Primeira deste instrumento ao(s) candidato(s) qualificado(s) no item 3 do ANEXO I, doravante designado(s) PERMISSIONÁRIO(S), mediante as condições estabelecidas a seguir e que são aceitas sem quaisquer restrições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA UNIDADE HABITACIONAL

1.1. Consiste o imóvel, objeto desta PERMISSÃO ONEROSA DE USO, em uma unidade habitacional localizada no Conjunto Residencial discriminado no item 1 do ANEXO I deste instrumento, construído pela CDHU com recursos próprios.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS FINALIDADES

2.1. Pela presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, a CDHU permite o uso da unidade habitacional definida no item 1 do ANEXO I ao(s) PERMISSIONÁRIO(S) qualificado(s) no item 3 do ANEXO I, uso este para fins exclusivamente residenciais.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS

3.1. A presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, embora remunerada, não reconhece qualquer direito possessório ou dominial, a qualquer título, ao(s) PERMISSIONÁRIO(S), sendo permitida por mera liberalidade e a título precário, por tempo certo.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO E REAJUSTES

4.1. Pelo uso do imóvel, o(s) PERMISSIONÁRIO(S) pagará(ão), mensalmente, à CDHU, a título de remuneração da presente PERMISSÃO DE USO, o valor indicado no item 5.6 do ANEXO I, equivalente a 15% (quinze por cento) de 01 (um) salário-mínimo vigente na data da adesão à presente PERMISSÃO, sendo devidos desde o término do prazo de carência estabelecido na cláusula QUINTA deste instrumento até o final do prazo de vigência da presente PERMISSÃO DE USO.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Secretaria da Habitação
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Tel. (PABX) 3248-2000 - Fax símile 3248-2611. E-mail: cdhu@cdhu.sp.gov.br

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

CDHU

4.2. O desconto fornecido no item 5.5 do ANEXO I deste instrumento corresponde à diferença entre o valor da remuneração bruta composta pela amortização mais juros e seguro contra danos físicos ao imóvel, constante no item 5.4 do ANEXO I, e o valor da remuneração devida, prevista na cláusula 4.1.

4.3. O valor pago a título de remuneração da presente PERMISSÃO DE USO será reajustada de acordo com a variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor do IBGE, anualmente, sempre por ocasião do aniversário da primeira parcela de remuneração.

4.4. O(s) PERMISSONÁRIO(S) reconhece(m) que é(são) responsável(is) pela quota-parte das despesas ordinárias de condomínio que, eventualmente, incidirem sobre o imóvel objeto deste instrumento, bem como pelo pagamento de todos os impostos, taxas e tributos lançados sobre a unidade.

CLÁUSULA QUINTA - DA CARÊNCIA PARA INÍCIO DOS PAGAMENTOS

5.1. Para início dos pagamentos de que trata a cláusula quarta deste instrumento, a CDHU concederá ao(s) PERMISSONÁRIO(S) um prazo de carência de 06 (seis) meses contados da data da assinatura deste instrumento de uso.

5.2. O prazo de carência referido no item anterior poderá, excepcionalmente, ser prorrogado por igual período se, durante toda a fluência desse prazo original de carência, ao aferir a renda do(s) PERMISSONÁRIO(S), a CDHU verificar que o(s) mesmo(s) permaneça(m) apresentando renda inferior a 02 (dois) salários mínimos.

5.3. Após decorrido o respectivo prazo de carência, serão encaminhados os boletos bancários ao(s) PERMISSONÁRIO(S) para início dos pagamentos previstos na cláusula quarta. A CDHU fornecerá comprovantes desses pagamentos.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO é de 24 meses, contados da data de sua outorga, podendo ser prorrogado, a critério da CDHU, após avaliação de oportunidade e conveniência. Nessa ocasião, a CDHU verificará se o(s) PERMISSONÁRIO(S) continua(m) na posse da unidade habitacional, suas condições físicas e destinação de uso.

6.2. Ao término do prazo de vigência da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, e caso a situação fundiária e registrária do imóvel permita, poderá a CDHU, após verificação do regular interesse público e Administrativo, celebrar com o(s) PERMISSONÁRIO(S), desde que este atenda aos requisitos das normas de comercialização de imóveis da CDHU,

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Secretaria da Habitação
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Tel. (PABX) 3248-2000 - Fac-símile 3248-2611 E-mail: cdhu@cdhu.sp.gov.br

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572



TERMO DE PERMISSÃO ONEROSA DE USO DE IMÓVEL

Contrato de Cessão de Posse com Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ou Contrato de Promessa de Compra e Venda que se regerão por normas específicas, ajustadas em instrumento próprio.

6.2.1. No instrumento de financiamento que venha, eventualmente, a ser firmado entre a CDHU e o(s) PERMISSONÁRIO(S), serão realizados os ajustes necessários para compatibilizar o saldo devedor do financiamento a ser assumido com a prestação a ser paga, sendo acrescidas na prestação bruta os acessórios financeiros adotados nos contratos de comercialização da CDHU. Para tanto, as parcelas efetivamente pagas a título de remuneração da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, serão consideradas no saldo devedor do financiamento, segundo as regras da CDHU.

6.3. A PERMISSÃO DE USO do imóvel poderá ser renovada a critério exclusivo da CDHU; caso o(s) PERMISSONÁRIO(S), ao término da vigência desta PERMISSÃO DE USO, não atenda(m) as condições sócio - econômicas mínimas exigidas pela CDHU para comercialização de seus imóveis e o valor da remuneração será o estabelecido na cláusula 4.1. deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO USO DA UNIDADE HABITACIONAL

7.1. Dentro do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de autorização escrita para mudança a ser fornecida pela CDHU, obriga(m)-se o(s) PERMISSONÁRIO(S) a fazer uso do imóvel que lhe foi destinado para o fim exclusivo de moradia.

7.2. Durante o período de utilização da unidade habitacional, o(s) PERMISSONÁRIO(S) deverá(ão) pagar à CDHU, a título de remuneração da PERMISSÃO DE USO, o valor que consta do item 5.6 do ANEXO I deste instrumento.

7.3. A presente PERMISSÃO DE USO é outorgada ao(s) PERMISSONÁRIO(S) a título oneroso, de forma pessoal e insusceptível de transferência a terceiros, devendo o(s) PERMISSONÁRIO(S) utilizar(em) a unidade habitacional apenas fins de moradia, ficando vedado, sob pena de revogação desta PERMISSÃO DE USO, dar destinação diversa da que ora se delimita, bem como subcontratar o seu uso; locar o imóvel; dar em comodato ou constituir qualquer gravame sobre o imóvel; transferir seu uso a terceiros a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da CDHU.

7.4. No caso de morte do(s) PERMISSONÁRIO(S), operar-se-á a sucessão nos direitos ao uso da unidade habitacional a seus herdeiros, nos moldes da vocação estabelecida no Código Civil Brasileiro, devendo, para tanto, ser mantida a capacidade de renda necessária quando da celebração desta PERMISSÃO DE USO.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Secretaria da Habitação
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Tel. (PABX) 3245-2000 - Fac-símilã 3248-2611 E-mail: cdhu@cdhu.sp.gov.br

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

AL)
AZES
MAD
DA
DO
2
OFREU
UDE
SECCIONAL
DE PAULO
DA
MARTINS
JONES LTDA.
DOS JUNIOR



CLÁUSULA OITAVA – DO INADIMPLEMENTO

8.1. Considerar-se-á revogada presente a PERMISSÃO DE USO, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, e com perda das quantias já pagas a título de remuneração pelo uso, se o(s) PERMISSONÁRIO(S) deixar(em) de pagar, injustificadamente, no vencimento, por mais de 03 (três) meses consecutivos ou não, dentro do período de 12 (doze) meses, a remuneração da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, prevista na Cláusula QUARTA, ou a quota-parte das despesas condominiais ou tributos incidentes sobre o imóvel a seu cargo, nos termos da Cláusula 4.4.

8.2. Ocorrida qualquer das situações mencionadas na cláusula 8.1 acima, a posse do imóvel considerar-se-á injusta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, devendo o(s) PERMISSONÁRIO(S) desocupar(em) o imóvel em até 30 (trinta) dias posteriores ao evento em que se configurar a posse injusta.

8.2.1. Nesse caso, além de perder a quantia já paga a título de remuneração pela PERMISSÃO ONEROSA DE USO do Imóvel e responder pelas demais despesas decorrentes do uso do imóvel (água, luz, telefone, dentre outros), deverá(ão) o(s) PERMISSONÁRIO(S) também arcar com as despesas necessárias à reposição das condições de habitabilidade da unidade habitacional.

8.3. A revogação da PERMISSÃO DE USO por inadimplemento implica a impossibilidade de o(s) PERMISSONÁRIO(S) vir(em) a firmar os eventuais contratos mencionados na cláusula 6.2 que viabilizariam a aquisição da unidade habitacional que ora se permite o uso.

CLÁUSULA NONA – DA DESISTÊNCIA E DO ARREPENDIMENTO

9.1. É admitida a desistência da presente PERMISSÃO DE USO pelo(s) PERMISSONÁRIO(S), desde que o(s) mesmo(s) comunique(m) a intenção à CDHU e desocupe(m) o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da comunicação pela CDHU e desde que não haja qualquer pendência de pagamento de remuneração e de despesas condominiais, de taxas ou tributos incidentes sobre o imóvel.

9.1.1. A desocupação do imóvel sem a regularidade das pendências financeiras mencionadas no item 9.1., implicará a aplicação das regras previstas na cláusula 8.2.1 deste instrumento.

9.2. A desistência ocorrida dentro dos limites previstos na cláusula 9.1 deste instrumento acarretará ao(s) PERMISSONÁRIO(S) a perda das quantias pagas, a título de remuneração, até a data da desocupação do imóvel.



TERMO DE PERMISSÃO ONEROSA DE USO DE IMÓVEL

9.3. O arrependimento quanto aos termos estabelecidos neste instrumento processar-se-á segundo o que estabelece o artigo 127 combinado com o artigo 420 do Código Civil Brasileiro.

9.4. Considerar-se-á arrependimento por parte do(s) PERMISSONÁRIO(S), além da manifestação expressa, os seguintes eventos:

- a) não ocupação do imóvel ;
- b) o abandono por qualquer forma constatado, independentemente de sua ocupação por terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

10.1. Além de outras disposições contratuais pertinente, o presente instrumento subordina-se às seguintes condições gerais:

- a) O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m) conhecer as especificações do projeto, plantas da unidade, normas de seguro, com os quais está de pleno acordo.
- b) O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m), sob as penas da Lei e de revogação do presente instrumento com perda dos valores de remuneração pelo uso, eventualmente pagos, que não é(são) proprietário(s), promitente(s) comprador(es) ou promitente(s) cessionário(s) de imóvel no país.
- c) O(s) PERMISSONÁRIO(S), quando autorizado(s) a fazer(em) uso da unidade habitacional que deverá se dar para fins exclusivamente de moradia, não poderá(ão) fazer qualquer alteração nas estruturas da mesma, salvo se com prévio e expresso consentimento da CDHU, obrigando-se à conservação e manutenção do imóvel e a mantê-lo sempre em perfeita condição de higiene e limpeza.
- d) O não cumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas neste instrumento implicará na revogação automática do mesmo, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, ficando o(s) PERMISSONÁRIO(S) obrigado(s) a desocupar(em) o imóvel no prazo de 30 dias contados do evento que deu ensejo à revogação. Nesses casos se aplicarão as mesmas regras previstas na cláusula 8.2.1 desta PERMISSÃO DE USO ONEROSA para reposição de perdas e danos.
- e) O(s) PERMISSONÁRIO(S) se compromete(m) a entregar a unidade habitacional a que se refere este instrumento, no prazo de 30 dias corridos, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial se verificada, a qualquer tempo, alteração na sua condição sócio-econômica que o(s) classifique(m) acima dos parâmetros exigidos para participação dos programas habitacionais da CDHU.



f) O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m) estar(em) ciente(s) de todas as condições impostas neste instrumento, aceitando-as em sua integralidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO SEGURO

11.1. O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m) estar(em) ciente(s) de que, juntamente com a remuneração da presente PERMISSÃO DE USO, pagará(ão) os prêmios mensais de seguro, calculados em função do valor da unidade habitacional descrita na cláusula primeira e que, na ocorrência do evento amparado pelo seguros estipulados para o Sistema Financeiro da Habitação, relativamente à cobertura de danos físicos ao imóvel, o sinistro deverá ser de imediato comunicado à CDHU.

11.2. Compromete(m)-se o(s) PERMISSONÁRIO(S), para efeito do disposto no item anterior a dar(em) ciência a seus beneficiários, logo após a assinatura do presente instrumento, da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação imediata da ocorrência de danos físicos no imóvel à CDHU.

11.3. No caso de ocorrência de sinistro, e nos termos da Apólice de Seguro Habitacional, a seguradora dará cobertura até o valor da unidade habitacional do item 5.1 do ANEXO I.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DECLARAÇÃO / PROCURAÇÃO

12.1 O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m) que tem conhecimento de que o edifício em que se situa a unidade habitacional ora permitida a uso não foi ainda instituído em condomínio, por razões alheias à vontade da CDHU. Assim, enquanto essa situação perdurar, reconhece o PERMISSONÁRIO sua responsabilidade pela quota-parte das despesas ordinárias incidentes sobre a unidade objeto desta PERMISSÃO ONEROSA DE USO, nos termos do artigo 1331 e seguintes do Código Civil, valendo os respectivos recibos como títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil, bem como pelas despesas decorrentes do consumo de água, luz, e quaisquer outras que venham a incidir sobre o imóvel, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO.

12.2 O(s) PERMISSONÁRIO(S), por meio do presente instrumento, confere(m) à CDHU poderes específicos e irrevogáveis para, por si ou mediante contratação de terceiros, proceder ao rateio mensal da previsão orçamentária condominial pertinente, bem como à cobrança de cada quota-parte da responsabilidade do PERMISSONÁRIO, administrativa ou judicialmente.

ANEXO I

1. OUTORGANTE: CDHU

Conjunto Habitacional: LAJEADO-A
 Unidade Tipo: Apto
 Endereço do Imóvel: Vide Memorial Descritivo ou Vide Matrícula

2. TERMO DE PERMISSÃO DE USO N°: 03256-5/0029

3. PERMISSIONARIO(S)

- I - Nome : DOMINGA SANTOS SILVA
 Nacionalidade : BRASILEIRA
 Reg. Casamento : COM.PARC.DE BENS AP.
 Profissao : EMPREGADA DOMESTICA
 R.G. No. : 37.509.697-8/SP
 Conjuce : MARCIO JOSE DA SILVA
 R.G. No. : 28.410.388-3/SP
 Endereço : RUA GIUSEPPE MARINO, S/N
- Dt Nasc.: 10.08.1985
 Estado Civil : CASADO
 LEI 6515/1977
 Cat. Prof. : 7.01.000-1
 C.P.F. : 354.417.648.30
 C.P.F. : 290.301.118.44
- II - Nome : MARCIO JOSE DA SILVA
 Nacionalidade : BRASILEIRA
 Reg. Casamento : COM.PARC.DE BENS AP.
 Profissao : AUTONOMO
 R.G. No. : 28.410.388-3/SP
 Conjuce : DOMINGA SANTOS SILVA
 R.G. No. : 37.509.697-8/SP
 Endereço : R GIUSEPPE MARINO, S/N
- Dt Nasc.: 28.11.1976
 Estado Civil : CASADO
 LEI 6515/1977
 Cat. Prof. : 5.01.000-4
 C.P.F. : 290.301.118.44
 C.P.F. : 354.417.648.30
- III - Nome :
 Nacionalidade :
 Reg. Casamento :
 Profissao :
 R.G. No. :
 Conjuce :
 R.G. No. :
 Endereço :
- Dt. Nasc. :
 Estado Civil :
 Cat. Prof. :
 C.P.F. :
 C.P.F. :

4. RENDA FAMILIAR DO(S) PERMISSIONARIO(S)

	RENDA FAMILIAR COMPROMETIDA	
I DOMINGA SANTOS SILVA	400,00	66,67 %
II MARCIO JOSE DA SILVA	200,00	33,33 %
RENDA FAMILIAR	600,00	100,00 %

5. CONDICÕES FINANCEIRAS

- 5.1 Valor de Referencia da Unidade Habitacional: R\$ 44.235,28
 5.2 Valor da Remuneracao da Permissao de Uso sem Acessorios (a+j): R\$ 248,39
 5.3 Acessorios - Seguro de Danos ao Imovel: R\$ 6,15
 5.4 Valor da Remuneracao da Permissao de uso Total: R\$ 254,54
 5.5 Valor do Desconto: R\$ 209,54
 5.6 Valor da Remuneracao Mensal Devida: R\$ 45,00

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1 Fica eleito o Foro Privativo das Varas da Fazenda Publica da Comarca da Capital, como o mais privilegiado para dirimir quaisquer duvidas que possam surgir do presente Instrumento, ficando a parte vencida em pendencia judicial obrigada a arcar com todas as despesas do processo, mais os honorarios advocaticios.

Assim estabelecido, o presente instrumento e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentarias, para que produza os efeitos de direito.

CLAUSULAS ADICIONAIS

OBSERVAÇÕES

Sao Paulo, 07 AGO 2005

[Signature]
C.P.H. 000.000.000-00
ELO DA SILVANGERS
profiz de cada de id. ... analise de planejamento
O CPF ... 110.085-6-SRP/SP e inscriç
casa de ... 110.085-6-SRP/SP e inscriç
no ... 110.085-6-SRP/SP e inscriç
procuradores.

Domíngas Santos Silva
DOMINGA SANTOS SILVA

Marcio Jose da Silva
MARCIO JOSE DA SILVA

[Signature]
MAYUMI AMANAYAMA
RG 4.445.293

TESTEMUNHA

[Signature]
MARCIO FERRETEL DA SILVA
R.G. 19.369.075

TESTEMUNHA

VERSO EM BRANCO

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de prédios de apartamentos padrão médio. A região é dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

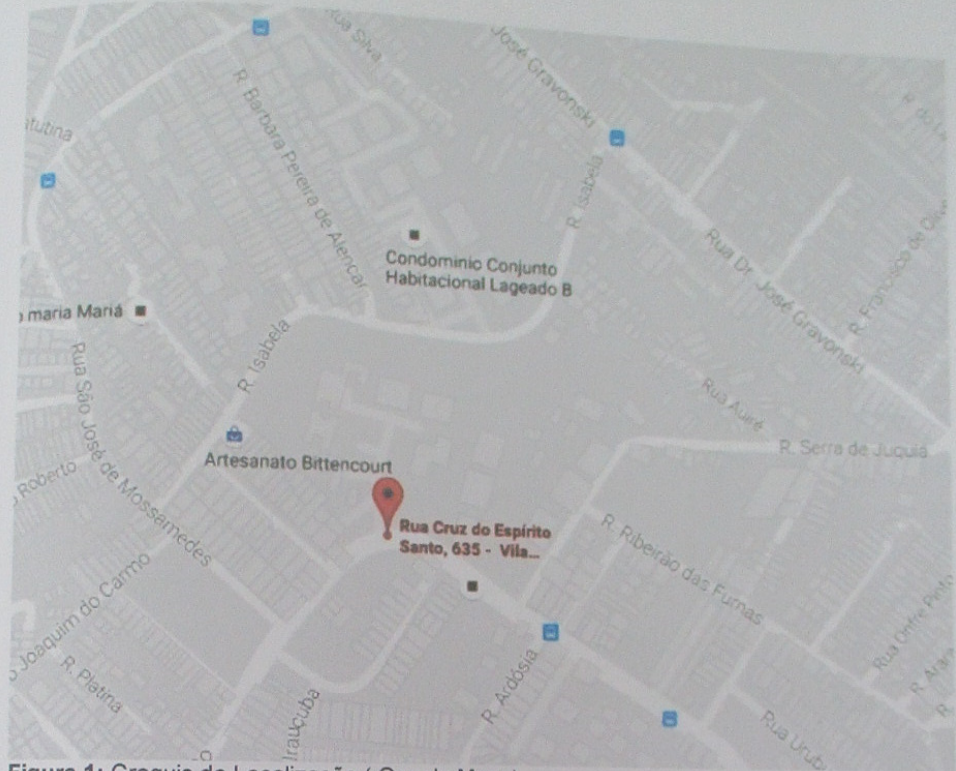


Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)



Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps).

3. VISTORIA

Foi realizada tentativa de vistoria em 05/03/2015, às 14h00, e novamente em 16/11/2016. Porém na primeira tentativa não estava presente ninguém no imóvel e na segunda havia apenas a filha da Sra. Sandra (atual proprietária). Desta forma, não foi possível adentrar ao imóvel.

Durante a vistoria externa foi constatado que o imóvel classifica-se como apartamento residencial padrão simples. O Conjunto Habitacional Lajeado A trata-se de um condomínio residencial popular possui aproximadamente 11 anos de idade e estado de conservação necessitando de reparos simples (e) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).



3.1 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista do Conjunto Habitacional Lageado A.



Foto 2: Vista do Conjunto Habitacional Lageado A.



Foto 3: Vista do Conjunto Habitacional Lageado A.

[Handwritten signature]



Foto 4: Vista do Conjunto Habitacional Lageado A.

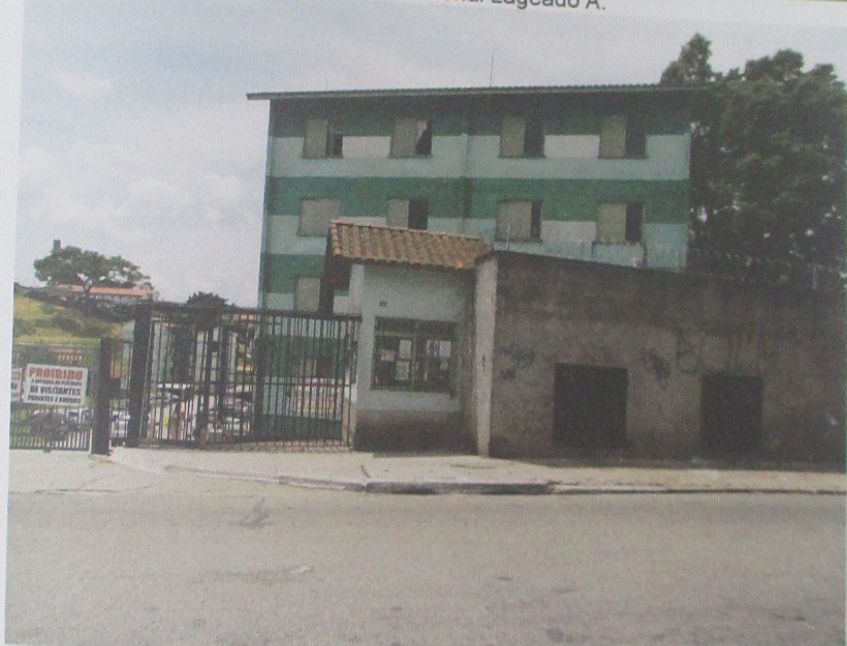


Foto 5: Vista do Conjunto Habitacional Lageado A.

[Handwritten signature]

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2005 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = q * A_p$$

Onde,

q = valor do metro quadrado de área privativa em R\$/m² (cálculo anexo)

A_p = Área privativa em m²

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

% V = idade aparente

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)



4.3 Valor do Imóvel (V)

- Valor do imóvel

$$V = q * Ap$$

$$V = R\$ 2.884,94/m^2 * 48m^2$$

$$V = R\$ 138.477,09 \text{ (novembro/2016)}$$

$$V = R\$ 138.477,09 \text{ (novembro/2016)}$$



5. CONCLUSÕES

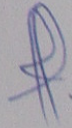
O valor de mercado para venda encontrado para o imóvel sito à Rua Cruz do Espírito Santo, 743, Bloco E, apartamento 52, Guaianazes, São Paulo/SP é de R\$ 138.477,09 (cento e trinta e oito mil, quatrocentos e setenta e sete Reais e nove centavos - novembro/2016).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- A signatária inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

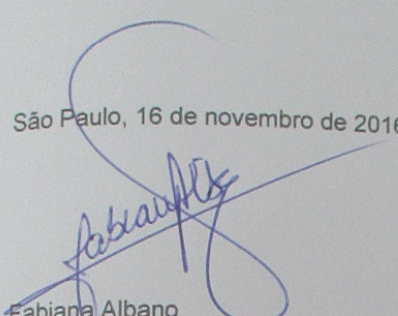


R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 21 (vinte e uma) laudas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 16 de novembro de 2016.


Fabiana Albano
Engenheira Civil
CREA nº5061498042
Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
www.avalise.com.br
Perita Judicial.

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

7. ANEXOS

2098

08

PAL)

AZES

MAO
E DA
DE DO

1. 2
E
SOFREU
LUDE

BITACIONAL
DO PAULO

TDA.

L. MARTINS

ÇÕES LTDA.

ROS JUNIOR

Elemento 1



Imóvel: Condomínio Residencial Paraná
Endereço: Rua Antônio Thadeo ,373
Valor: R\$ 150.000,00
valor condominio: R\$ 200,00
Área útil (m²): 48
n° dormitórios: 2
vagas: 0
Idade(anos): 10
Estrutura condomínio: Portaria 24h, salão de festas, playground, quadra, brinquedoteca, churrasqueira e área de reciclagem
Cômodos apto: 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço 1 vaga e
Estado: Rangel de Sá - F: (11) (11) 2557-0881
Código oferta no anunciante: 0051
Código oferta no site ZAP:IM110382231
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,032
IF 142

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 2



Imóvel: Residencial Califórnia
Endereço: Rua Cruz do Espírito Santo, 635
Valor: R\$ 195.000,00
valor condôminio:
Área construída (m²): 45
nº dormitórios: 2
vagas: 1
Idade(anos): 5
Estrutura
condomínio: Playground, salão de festas, porteiro 24hs
Cômodos: 1 vaga, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e area de serviço
Estado: c
DF Casa imóveis -F:(11) 4302-7761
Código oferta no anunciante: 1513
Código oferta no site ZAP: IM09622654
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,266
IF 164

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

200
IPAL)
IAZES
NAD
E DA
SE DO
T. 2
E
SOFREU
AUDE
BTACIONAL
DO PAULO
TDA
V. MARTINS
ÇÕES LTDA.
BROS JUNIOR

Elemento 3



Imóvel: Citta Vida Bela
Endereço: Rua cruz do espirito santo, 854
Valor: R\$ 180.000,00
valor condominio: R\$ 250,00
Área útil(m²): 47
n° dormitórios: 2
vagas: 1
Idade(anos): 5
Estrutura condominio: Portaria 24h, quadra poliesportiva, playground, salão de festas
 02 dormitórios, 01 vaga, Cozinha americana sala dois ambientes, sala com
 sancas abertas, banheiro e área de serviço
Cômodos:
Estado: c
 DF Casa Imóveis SP - F: (11) 3571-6696
 Código oferta no anunciante: 1070
 Código oferta no site ZAP: IM010310002
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,266
IF 147

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
 03336-000 - São Paulo/SP
 Tel/Fax: (11) 2093-1572

200
 (R)
 (PAL)
 IAZES
 NAO
 E DA
 DE DO
 T. 2
 E
 SOFREU
 AUDE
 INTACIONAL
 NO PAIS D
 TDA
 X MARTINS
 QUES LIDA
 ROS JUNIOR

Elemento 4



Imóvel: Citta Vida Bela
Endereço: Rua cruz do espirito santo, 854
Valor: R\$ 174.000,00
valor condominio: R\$ 230,00
Área útil(m²): 48
n° dormitórios: 2
vagas: 1
Idade(anos): 5
Estrutura
condomínio: Portaria 24h, quadra poliesportiva, playground, salão de festas
02 dormitórios, 01 vaga, Cozinha americana sala dois ambientes, banheiro e
área de serviço
Cômodos:
Estado: c
DF Casa Imóveis - f:(11) 3571-6696
Código oferta no anunciante: 2351
Código oferta no site ZAP: IM010309982
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,266
IF

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 5



Imóvel: Residencial Colina verde
Endereço: Rua Sao Jose de Mossamedes, 486
Valor: R\$ 165.000,00
valor condominio: R\$ 165,00
Área útil(m²): 45
nº dormitórios: 2
vagas: 1
Idade(anos): 5
Estrutura
condomínio: Portaria 24hrs, churrasqueira, salão de festas, playground
Cômodos: 2 Dorms, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga
Estado: c
Renascer Imóveis - F: (11)2521-9173 /94519-3342
Código oferta no anunciante: 0321
Código oferta no site ZAP: IM010427610
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,266
IF 144

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 6



Imóvel: Condomínio Residencial Paraná
Endereço: Rua Antônio Thadeo ,373
Valor: R\$ 170.000,00
valor condominio: R\$ 150,00
Área útil (m²): 52
n° dormitórios: 2
vagas: 1
Idade(anos): 10
Estrutura condomínio: Portaria 24h, salão de festas, playground, quadra, brinquedoteca, churrasqueira e área de reciclagem
Cômodos apto: 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço 1 vaga
Estado: e
Parceiro Imóveis - F: (11)3926-2610
Código oferta no anunciante: 0925
Código oferta no site ZAP:IM16767388
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,032
IF 142

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572