

694
/

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO 0106439-85.2007.8.26.0100

GILBERTO TOPAL, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL que BEATRIZ AGOSTINHO KELLER E OUTROS promove contra ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO, pelo Juízo e Cartório da 12ª Vara Cível do Fórum Central, vem, apresentar a V.Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

SP13.20 - 03-11-2015 12:14 12CV 000.0.09195438

**LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO
DE GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO GLOBAL
E GRAU III DE PRECISÃO**

Valor do Imóvel em Setembro de 2015

R\$ 203.000,00

/

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:	
Identificação do Solicitante	02
CAPÍTULO II:	
Objetivo da Avaliação	02
CAPÍTULO III:	
Dados do Imóvel	02
CAPÍTULO IV:	
Vistoria e Caracterização da Região	03
CAPÍTULO V:	
Descrição do Imóvel	06
CAPÍTULO VI:	
Diagnóstico do Mercado	08
CAPÍTULO VII:	
Métodos e Critérios	08
CAPÍTULO VIII:	
Determinação do Valor de Mercado	10
CAPÍTULO IX:	
Cálculo do Valor Unitário	11
CAPÍTULO X:	
Cálculo do Valor Total	11
CAPÍTULO XI:	
Data de Referência do Laudo	12
CAPÍTULO XII:	
Conclusão	12
CAPÍTULO XIII:	
Quesitos da Ré	12
CAPÍTULO XIV:	
Quesitos da Autora	17
CAPÍTULO XV:	
Encerramento	18
CAPÍTULO XVI:	
Relação de Anexos	19

I - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital
PROCESSO 0106439-85.2007.8.26.0100

AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL (PROCESSO 0106439-85.2007.8.26.0100) que BEATRIZ AGOSTINHO KELLER E OUTROS promove contra ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO.

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel, objeto da AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL, que BEATRIZ AGOSTINHO KELLER E OUTROS promove contra ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO.

III - DADOS DO IMÓVEL

O avaliando constitui-se de um APARTAMENTO RESIDENCIAL, localizado no 6º andar do Edifício São Clemente, situado à Rua Álvaro de Carvalho, nº 118, 7º Subdistrito (Consolação) – São Paulo-SP.

O imóvel possui área útil de 30,75 m², mais a área útil de um pequeno corredor privativo de 2,10 m², o que resulta em área útil total de 32,85 m², além de área comum no andar de 3,98 m² e área comum no edifício de 1,20 m², resultando em área total de 38,03 m².

Os dados do imóvel junto à Prefeitura do Município de São Paulo encontram-se no ANEXO 4.

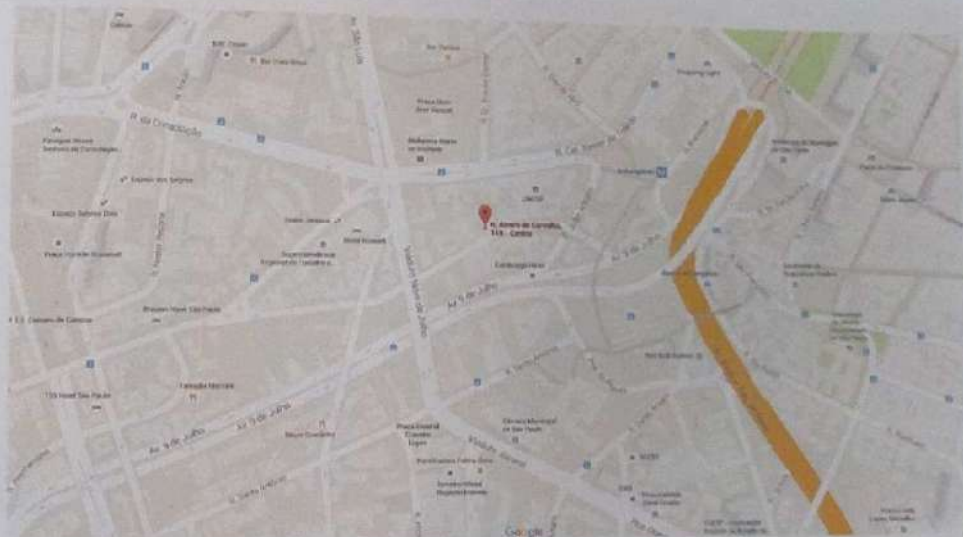
A edificação é composta por estrutura de concreto armado e alvenaria, com fachada revestida em argamassa e revestimento cerâmico e caixilhos de alumínio. De acordo com o critério de Ross - Heidecke, o estado de conservação das áreas comuns do edifício é **CLASSE C - REGULAR**.

A idade aparente da edificação na época da avaliação foi fixada pelo signatário em **35 anos**.

IV – VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Após grande dificuldade para realização da diligência em função de indisponibilidade do inquilino, aos 28 dias de agosto de 2015, acompanhado do Assistente Técnico Luis Felipe Matos de Rosis, o signatário logrou êxito e efetuou inspeção técnica através de visita in loco, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais que possibilitaram a definição do método avaliatório e dos níveis de precisão e fundamentação alcançados na avaliação.

A região onde está inserido o avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: energia elétrica, água, esgoto, telefone, transporte coletivo, coleta de lixo e calçamento. O local é servido de farta rede viária, com destaque para proximidade com as Avenidas 9 de Julho, Vinte e Três de Maio, Rua Augusta, Consolação, dentre outras, principais vias da região. O local é servido pela linha 3 – Vermelha do Metrô de São Paulo, com a estação Anhangabaú, sendo a mais próxima ao avaliando.



Localização do avaliando no Google Maps

O avaliando está inserido em região central e tradicional da cidade, próximo à estação de Metrô do Anhangabaú, dotada de completa infraestrutura pública, e de serviços como: praças, escolas, além do comércio e serviços, com destaque para proximidade com: Shopping Light, Faculdade de Direito – Universidade de São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, Praça Patriarca, Praça Ramos de Azevedo, Teatro Municipal de São Paulo, Biblioteca Mário de Andrade, dentre outros.

608/2



Vista aérea da região avaliando no Google Earth

A ocupação da microrregião no entorno do imóvel é predominantemente **residencial + comércio / serviços**, conforme ilustrado no Mapa de Uso Predominante - Prefeitura do Município de São Paulo.



- Predominância de uso**
- Residencial horizontal de baixo padrão
 - Residencial horizontal de médio/alto padrão
 - Residencial vertical de baixo padrão
 - Residencial vertical de médio/alto padrão
 - Comércio e serviços
 - Indústria e armazéns
 - Residencial + comércio/serviços ←
 - Residencial + indústria/armazéns
 - Comércio/serviços + indústria/armazéns
 - Garagens
 - Equipamentos públicos
 - Escuelas
 - Tenismos/vagas
 - Outros
 - Sem predominância
 - Sem informação

Reprodução do Mapa de Uso Predominante - PMSP - Panorama Mapa 6

9

O avaliando está inserido em região classificada como ZCPb-05, de acordo com a Lei 13.885 que dispõe sobre **Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo**. A ZCPb, zona de centralidade polar, as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- ZEIS-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZEIS-2 Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZEIS-3 Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZOI Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3 Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-4 Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar - a
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar - b

Reprodução do Mapa 4 - Uso e Ocupação do Solo - PMSP

202

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a. Classificação quanto à natureza:

Apartamento / Residencial

b. Áreas:

Área Útil: 32,85 m²

Área Comum: 5,18 m²

Área Total Construída: 38,03 m²

c. Idade aparente:

A idade aparente do avaliando foi estimada em **35 anos**.

d. Estado de conservação:

O estado de conservação do apartamento avaliando segundo Heidecke é **CLASSE C - REGULAR**.

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

g

701
2

e. Padrão:

APARTAMENTO RESIDENCIAL - Padrão Médio, com elevador, segundo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP.

f. Divisão interna e acabamentos:

Apartamento com estrutura em concreto armado, fechamentos em alvenaria, revestimento externo com emboço e pintura. Esquadrias predominantemente em alumínio. Acabamentos internos conforme tabela abaixo.

Ambiente	Piso	Parede	Forro
Sala	Cerâmica	Látex	Látex sobre Teto
Dormitórios	Cerâmica	Látex	Látex sobre Teto
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Látex sobre Teto
Cozinha	Cerâmica/Látex	Cerâmica	Látex sobre Teto

Ambientes x acabamentos

af

VI - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O avaliando faz parte do grupo de imóveis residenciais de médio padrão, localizado no Centro da capital. Localizado em região tradicional da capital, com 32,85 m² de área privativa, o avaliando possui com diversos imóveis assemelhados na região, construídos a partir da década de 60.

O imóvel apresenta boa liquidez, em função da grande atratividade oferecida pela região. O entorno do avaliando apresenta tanto perfil residencial quanto comercial, com alta densidade demográfica, obtida pelo grande número de edifícios presentes. Devido à localização privilegiada e estratégica, e a disponibilidade dos meios de transporte públicos, predominância de comércio e serviços oferecidas pela região, o público alvo para esta tipologia de imóvel é o de classe média.

VII - MÉTODOS E CRITÉRIOS

Em função da natureza do bem avaliando, quantidade e disponibilidade de informações colhidas no mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o tratamento estatístico. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados semelhantes que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que exercem influência no valor do imóvel.

- Área Privativa - [m²]
- Coeficiente p/ PADRÃO (IBAPE/SP)

1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
		Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
		Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
		Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
	1.3.6- Padrão Luxo			Acima de 3,48	

Com o objetivo de reunir dados amostrais representativos para explicar o comportamento do mercado, a seleção dos comparativos se deu através de imobiliárias da região, e dados fornecidos pelo assistente técnico da Requerida. A amostra encontra-se explicitada no ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO.

Os valores de oferta dos imóveis constituintes da amostra foram multiplicados pelo fator = 0,90, a fim de corrigir o efeito de sobrecusto, usual no mercado imobiliário.

O Grau de Fundamentação obtido na presente avaliação foi II, conforme a NBR-14.653-2 da ABNT.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	"Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo "
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%

704
2

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

O Grau de Precisão obtido no presente laudo foi III conforme classificação da NBR - 14.653-2 da ABNT, com a amplitude do intervalo de confiança igual a 15,00%.

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

VIII - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico, que consta no ANEXO I - PLANILHAS DE CÁLCULO, com a seguinte ordem de apresentação:

-Resultados: descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.

-Equação de Regressão e testes da equação: apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.

-Resíduos: apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.

-Teste de aderência: apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.

-Estimativa de valores: onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

4

IX - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do Imóvel Avaliando, fixadas suas características em relação às variáveis. Este Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80 %.

- Área Privativa: 32,85 m² (Conforme Matrícula do Imóvel)
- Coeficiente p/ PADRÃO: 1,692 (Conforme Estudo Valores IBAPE-SP)

Os resultados obtidos para variável dependente [valor unitário] em relação à moda foram:

$$\text{Valor Unitário} = -5106,872454 + 160421,3165 / \text{Área Privativa} + 3781,587858 * \text{Coeficiente p/ PADRÃO}$$

$$\text{LIMITE INFERIOR} = 5.711,99 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{VALOR ESTIMADO} = 6.175,02 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR} = 6.638,05 \text{ R\$/m}^2$$

X - CÁLCULO DO VALOR TOTAL

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{Valor Unitário} \times \text{Área útil}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 6.175,02 \times 32,85$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} \approx \text{R\$ } 202.849,52$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL} = 5.711,99 \times 32,85$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 187.639,05$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL} = 6.638,05 \times 32,85$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 218.060,00$$

VALOR DO IMÓVEL ADOTADO = R\$ 203.000,00
(DUZENTOS E TRÊS MIL REAIS)

XI – DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO

22 de setembro de 2015

XII – CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel objeto avaliando, em setembro de 2015, importa em **R\$ 203.000,00 (DUZENTOS E TRÊS MIL REAIS)**.

Não foram encontrados débitos de Tributos Imobiliários (IPTU), de acordo com pesquisa realizado junto ao site da Prefeitura do Município de São Paulo, vide – ANEXO 4 - CONSULTA DE DÉBITOS DE IPTU.

A modalidade Completa foi atingida neste Laudo de Avaliação, uma vez satisfeitas todas as exigências da NBR 14653-2.

XIII – QUESITOS DA RÉ

1- QUEIRA O SR. PERITO DESCREVER MINUCIOSAMENTE A REGIÃO EM ESTUDO.

RESPOSTA: Vide capítulo IV – VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO, fls. 3 a 5 do laudo.

2 – PODERIA O SR. PERITO CONFIRMAR SE NUM RAIOS DE 10 (DEZ) MINUTOS À PÉ DO IMÓVEL EM ESTUDO EXISTEM:

A ESTAÇÃO ANHANGABAÚ DA LINHA 3 – VERMELHA DO METRÔ;

A ESTAÇÃO DA SÉ DO METRÔ, INTEGRAÇÃO DA LINHA 1 – AZUL COM A LINHA 3 – VERMELHA;

A ESTAÇÃO SÃO BENTO LINHA 1 – AZUL DO METRÔ;

A ESTAÇÃO REPÚBLICA COM A LINHA 4 – AMARELA E LINHA 3 – VERMELHA DO METRÔ;

72
2

O TERMINAL BANDEIRA, UM DOS PRINCIPAIS TERMINAIS DE ÔNIBUS DA CIDADE;
O SHOPPING LIGHT, CUJO EDIFÍCIO É TOMBADO PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO;
O TEATRO MUNICIPAL DE SÃO PAULO, QUE É O MAIS IMPORTANTE TEATRO DA CIDADE E UM DOS CARTÕES POSTAIS DA CAPITAL PAULISTA, COM ESTILO ARQUITETÔNICO SEMELHANTE AO DOS MAIS IMPORTANTES TEATROS DO MUNDO;
A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO;
A FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (FDUSP), TAMBÉM CONHECIDA COMO FACULDADE DE DIREITO DO LARGO SÃO FRANCISCO;
INFRAESTRUTURA CONSOLIDADA, COM FARTA OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS.

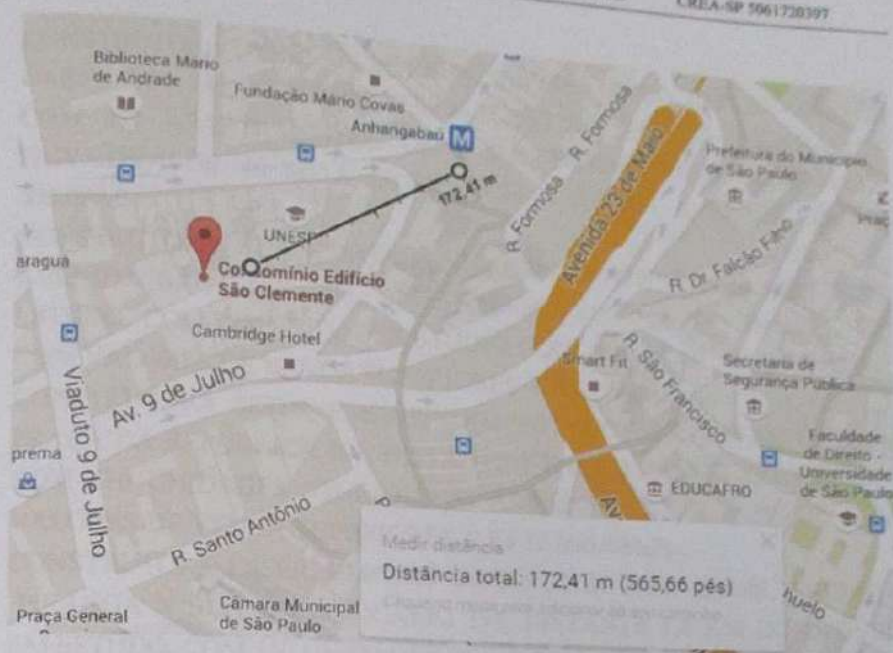
RESPOSTA: Sim, vide mapa a seguir extraído do Google Maps.



3 - A ESTAÇÃO ANHANGABAÚ DO METRÔ ENCONTRA-SE DISTANTE 150 (CENTO E CINQUENTA) METROS DO IMÓVEL EM ANÁLISE, PODERIA O SR. PERITO INFORMAR SE ESTE FATO CONSTITUI UM FATOR VALORIZANTE?

RESPOSTA: O Avaliando encontra-se muito próximo à Estação Anhangabaú do Metrô, conforme croqui a seguir. A proximidade com a Estação do Metrô é atrativo dos imóveis da micro região.

g



4 - CASO POSITIVO EM RELAÇÃO À RESPOSTA AO QUESITO ANTERIOR, QUEIRA O SR. PERITO INDICAR QUAL FOI O FATOR RELACIONADO À LOCALIZAÇÃO, QUE CONTEMPLA O CITADO ASPECTO POSITIVO, UTILIZADO NOS CÁLCULOS DE FORMAÇÃO DE VALOR.

RESPOSTA: As fator localização não encontra-se destacado dentre as variáveis selecionadas pelo perito na equação que estuda o comportamento do valor do imóvel na região.

5 - PODERIA O SR. PERITO CONFIRMAR SE NA REGIÃO CENTRAL ATUALMENTE EXISTEM DIVERSOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS, DESTACANDO-SE PRÓXIMO AO IMÓVEL EM ESTUDO:
CONSTUTORA PDG, EDIFÍCIO URBE, RUA ÁLVARO DE CARVALHO 134, DISTANTE 50 METROS DO IMÓVEL EM ESTUDO, COM UNIDADES DE 1 E 2 DORMITÓRIOS, COM ÁREAS DE 47 M² A 64 M², COM VALOR DE VENDA DA ORDEM DE R\$ 10.000,00/M²;

CONSTRUTORA CYRELA, EMPREENDIMENTO MOOD, RUA ÁLVARO DE CARVALHO 341, DISTANTE 150 METROS DO IMÓVEL EM ANÁLISE, COM 399 APARTAMENTOS DE 1 E 2 DORMITÓRIOS, COM ÁREA PRIVATIVA DE 46 M² A 69 M², COM VALORES A PARTIR DE R\$ 600.000,00;

CONSTRUTORA SETIN, EMPREENDIMENTO DOWNTOWN SÃO LUIS, AVENIDA SÃO LUIS, 200, DISTANTE 200 METROS DO IMÓVEL EM ESTUDO, COM 218 UNIDADES STUDIO COM ÁREAS DE 18 M² A 42 M², COM VALORES DE VENDA SUPERIORES A R\$ 12.000,00/M²;

CONSTRUTORA SETIN, EMPREENDIMENTO DOWNTOWN REPÚBLICA, PRAÇA DA REPÚBLICA 401, DISTANTE 1 KM DO IMÓVEL EM ESTUDO, COM 310 UNIDADES STUDIO COM ÁREAS DE 27 M² A 49 M², COM VALORES DE VENDA SUPERIORES A R\$ 12.000,00/M²;

CONSTRUTORA ESSER, EMPREENDIMENTO SP NEW HOME, AVENIDA IPIRANGA X RUA DO BOTICÁRIO 395, DISTANTE 1,4 KM DO IMÓVEL EM ESTUDO, COM 310 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO COM ÁREAS DE 29 M² A 41 M², COM VALORES DE VENDA SUPERIORES A R\$ 10.000,00/M².

RESPOSTA: Sim. O perito confirma os lançamentos imobiliários na região do avaliando.

6 - O SR. PERITO CONCORDA QUE OS RECENTES LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO VALERAM-SE DA COMPLETA INFRAESTRUTURA DA REGIÃO CENTRAL, QUE PASSA POR UM PROCESSO DE REVITALIZAÇÃO, COM INQUESTIONÁVEL VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA?

RESPOSTA: Os lançamentos imobiliários na região de fato valeram-se dos atrativos oferecidos pela consolidada infraestrutura do local. No entanto, o grupo de imóveis de mesma tipologia do avaliando, implantados há várias décadas, possuem sua formação de valor mais relacionada aos fatores atrativos da região, do que dos recentes lançamentos imobiliários observados.

7 - QUEIRA O SR. PERITO DESCREVER O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

RESPOSTA: Vide capítulo V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, fls. 6 e 7 do laudo.

20/2

8 - TENDO EM VISTA QUE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO É PREFERENCIALMENTE UTILIZADO NA BUSCA DO VALOR DE MERCADO, CONFORME PRECONIZADO EM NORMAS TÉCNICAS, QUEIRA O SR. PERITO DETERMINAR O VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ATRAVÉS DO REFERIDO MÉTODO, ATENDENDO-SE OS INSTRUMENTOS NORMATIVOS ATUALMENTE EM VIGOR.

RESPOSTA: O Signatário utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização da ferramenta de Inferência Estatística, conforme preconizado pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, resultando em Valor de Mercado Adotado em R\$ 203.000,00 (Duzentos e três mil Reais).

g

XIV - QUESITOS DA AUTORA

1- PEDE-SE AO SR. PERITO QUE A PRESENTE AVALIAÇÃO SEJA ELABORADA EM CONFORMIDADE COM AS PRESCRIÇÕES CONTIDAS NA ABNT NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS E PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS) E NA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS / 2005 DO IBAPE-SP, INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

RESPOSTA: Vide resposta oferecida ao quesito nº 8 oferecido pela Requerida.

2 - PEDE-SE AO SR. PERITO QUE APRESENTE UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL EM TELA CONSIGNANDO SUAS ATUAIS CONDIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO.

RESPOSTA: Vide capítulos III e V do laudo, fls 2, 6 e 7 do laudo.

3 - PEDE-SE AO SR. PERITO QUE ANALISE O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DAS CONSTRUÇÕES QUE EVENTUALMENTE NELE EXISTAM.

RESPOSTA: Vide capítulo V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, item d do laudo, fls 6 e 7 do laudo.

4 - PEDE-SE AO SR. PERITO QUE CALCULE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E O SEU VALOR DE LOCAÇÃO, DE ACORDO COM O USO PERMITIDO, SE POSSÍVEL APLICANDO O MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. PEDE-SE QUE SEJAM ANEXADAS FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.

RESPOSTA: A avaliação realizada pelo signatário contemplada no laudo é do tipo VALOR DE MERCADO, na qual os valores investigados devem ser

aqueles em que os imóveis poderiam alcançar se colocadas no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio, atingindo o valor de R\$ 203.000,00 (Duzentos e três mil Reais), com data base de SETEMBRO/2015.

Foi utilizado pelo signatário o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com elementos comparativos em ANEXO 2 - PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO.

5 - PRESTE O SR. PERITO OUTROS ASPECTOS QUE ENTENDA PERTINENTES AO OBJETIVO DA PERÍCIA.

RESPOSTA: Todas as informações pertinentes à avaliação foram contempladas no presente laudo.

XV - ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 19 (dezenove) folhas impressas no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus 5 (cinco) anexos.

20/12

XVI – RELAÇÃO DE ANEXOS

- ANEXO 1 – PLANILHAS DE CÁLCULO
- ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO
- ANEXO 3 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO
- ANEXO 4 – CONSULTA DE DÉBITOS DE IPTU
- ANEXO 5 – AVISO DE VISTORIA

São Paulo, 22 de outubro de 2015


GILBERTO TOPAL
Engenheiro Civil
CREA-SP 5061720397

- Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pela Fundação Armando Álvares Penteado

7/4
2

ANEXO 1 - PLANILHAS DE CÁLCULO

PLANILHAS
DE
CÁLCULO

g

RESULTADOS

Modelo:

COND. ED SÃO CLEMENTE

Data de Referência:

Terça-feira, 22 de setembro de 2015

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8091605 / 0,8091605
- Coeficiente Determinação: 0,6547408
- Fisher-Snedecor: 8,53
- Significância modelo: 0,02

Normalidade dos resíduos:

- 58% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	1/x	2,60	2,87
• Coeficient p/ PADRÃO	x	2,16	5,88

Equação de Regressão - Direta:

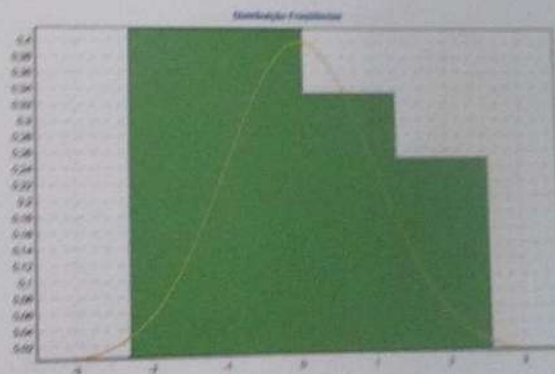
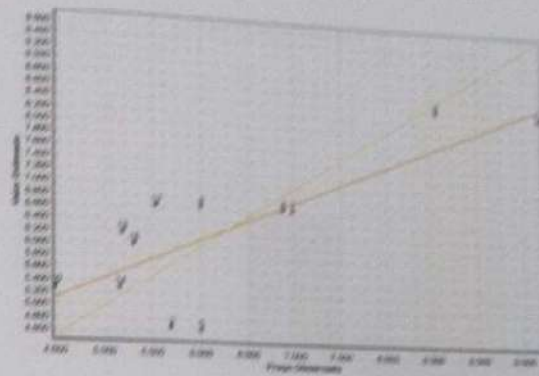
Valor Unitário = $-5106,872454 + 160421,3165 / \text{Área Privativa} + 3781,587858 * \text{Coeficient p/ PADRÃO}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		0,18
Coeficient p/ PADRÃO	0,33	0,66
Valor Unitário	0,69	
• Coeficient p/ PADRÃO		0,58
Valor Unitário	0,63	

2/2

Testes de Aderência

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

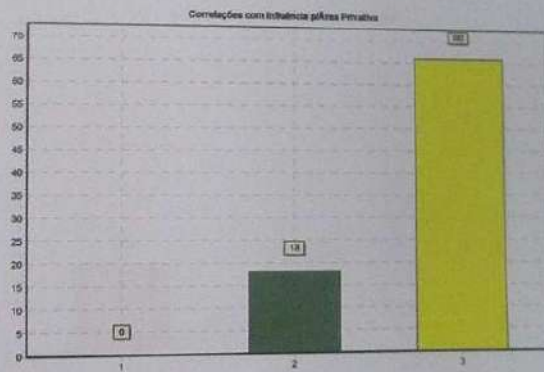
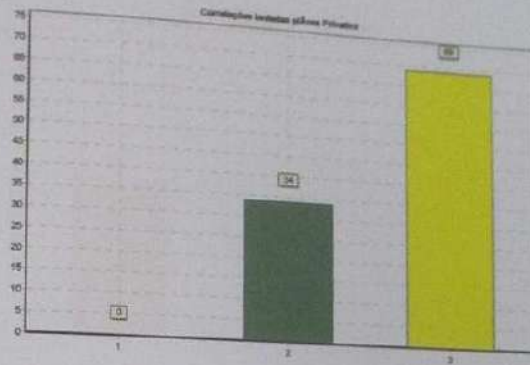


2/2

27
2

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

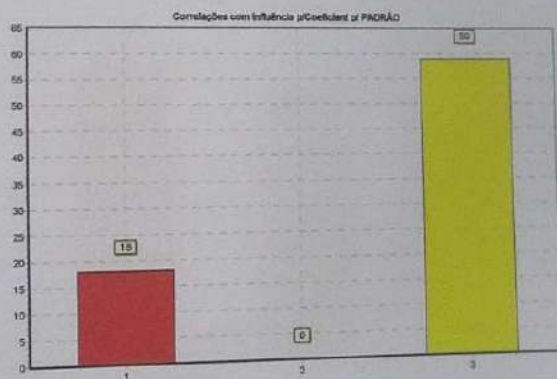
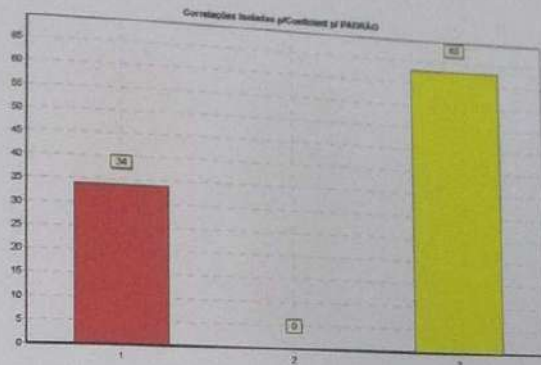


27

7/17
2

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

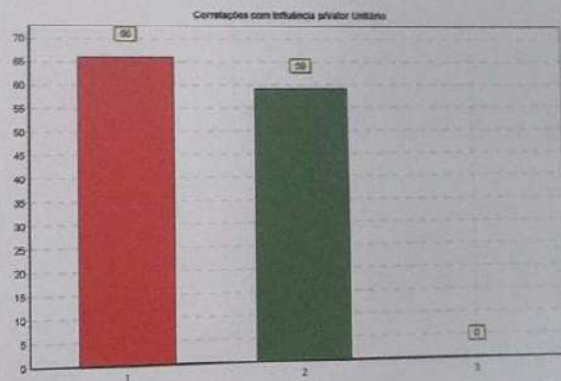
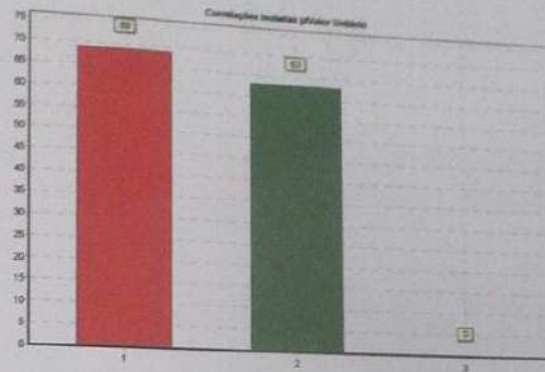


g

2x/2

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE



g

SisRen Windows 1.98

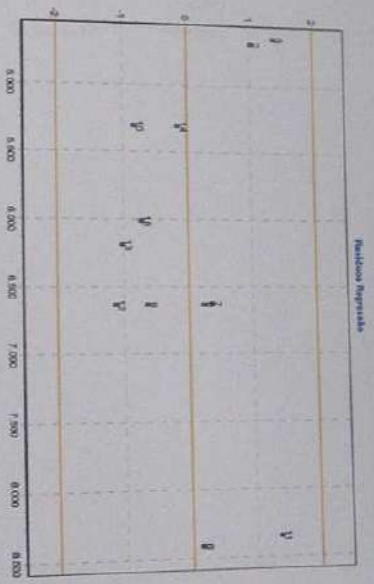
Regressão Linear e Redes Neurais

Dat	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
2	5.694,21	4.673,67	1.010,53	17,77%	1,02	1,02	1,42%	11,66%	-3,98%
5	6.000,00	4.633,68	1.366,31	22,77%	1,38	1,38	0,31%	21,32%	-10,76%
6	8.550,00	8.408,73	141,26	1,65%	0,14	0,14	20,24%	0,22%	30,80%
7	6.975,00	6.632,61	342,38	4,90%	0,34	0,34	1,88%	1,33%	2,16%
8	6.870,00	6.638,95	231,04	3,36%	0,23	0,23	1,35%	0,60%	1,74%
9	6.000,00	6.638,95	-638,95	-10,64%	-0,64	-0,64	0,31%	4,66%	-1,97%
10	4.500,00	5.302,10	-802,10	-17,82%	-0,81	-0,81	12,56%	7,35%	15,30%
11	9.692,31	8.346,51	1.345,79	13,88%	1,36	1,36	45,81%	20,69%	59,06%
12	5.520,00	6.638,95	-1.118,95	-20,27%	-1,13	-1,13	2,30%	14,30%	-4,02%
13	5.175,00	6.186,99	-1.011,99	-19,55%	-1,02	-1,02	4,85%	11,70%	1,24%
14	5.152,50	5.302,10	-149,60	-2,90%	-0,15	-0,15	5,05%	0,25%	7,58%
15	5.294,12	6.009,84	-715,72	-13,51%	-0,72	-0,72	3,86%	5,85%	2,82%

72

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Análise dos Resíduos



2/2

Função Estimativa

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Função Estimativa:

Valor Unitário =
-5106,872454
+160421,3165 / Área Privativa
+3781,587858 * Coeficient p/ PADRÃO

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	35,1667	2,60	+160421	1/x	-4,37
Coeficient p/ PADRÃO	1,7710	2,16	+3781,59	x	4,24
Valor Unitário	6152,0632	T-Indep	-5106,87	x	

g

20
/

Análise de Sensibilidade

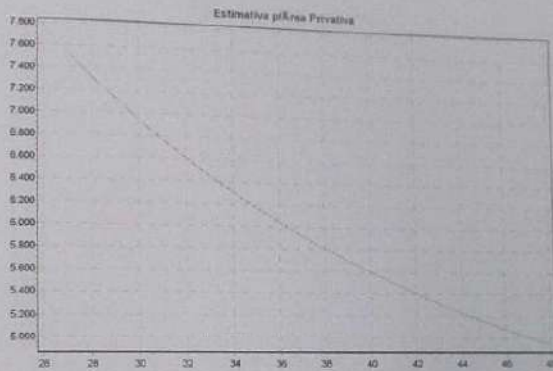
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 26 a 48

Valor Médio: 35,1667

Valores Calculados: de 7760,37 a 4932,43



g

204
2

Análise de Sensibilidade

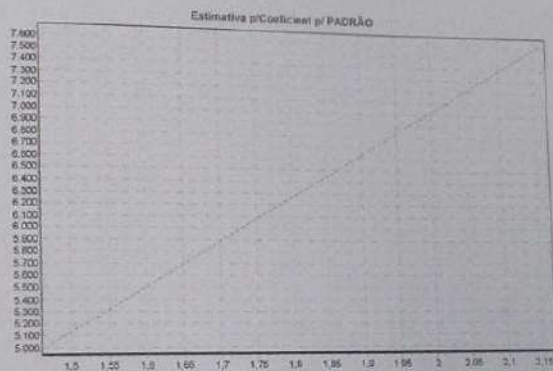
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Coeficient p/ PADRÃO

Amplitude: de 1,47 a 2,16

Valor Médio: 1,771

Valores Calculados: de 5013,81 a 7623,1



g

205
/

Estimativas

Modelo

COND ED SÃO CLEMENTE

Endereço

Endereço: RUA ÁLVARO CARVALHO, 118

Complemento: AVALIANDO

Bairro: CENTRO

Município: SÃO PAULO

UF: SP

Variáveis

Área Privativa = 32,85

Coefficient p/ PADRÃO = 1,6920

Valor Unitário

Máximo IC (7,50%): 6.638,05

Médio: 6.175,02

Mínimo IC (7,50%): 5.711,99

Valor Total

Máximo IC: 218.060,00

Médio: 202.849,52

Mínimo IC: 187.639,05

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

9

7/10
/

Resultados Estatísticos

Modelo

COND ED SÃO CLEMENTE

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 15 / 12

Total Variáveis / Consideradas = 3 / 3

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,8091605 / 0,8091605

Determinação = 1 - 0,6547408 / 0,6547408

R2 Ajustado = 1 - 0,5780165 / 0,5780165

Testes de Hipóteses

F Calculado = 8,534

Significância do Modelo = 0,02

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 58%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 986,14

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

20/12/20

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Privativa	1/x	2,60	2,87
Coefficient p/ PADRÃO	x	2,16	5,88
Valor Unitário	x		

g.

20/12

Função Estimativa

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Função Estimativa:

Valor Unitário =
-5106,872454
+160421,3165 / Área Privativa
+3781,587858 * Coeficient p/ PADRÃO

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	35,1667	2,60	+160421	1/x	-4,37
Coeficient p/ PADRÃO	1,7710	2,16	+3781,59	x	4,24
Valor Unitário	6152,0632	T-Indep	-5106,87	x	

g

703
/

Análise de Sensibilidade

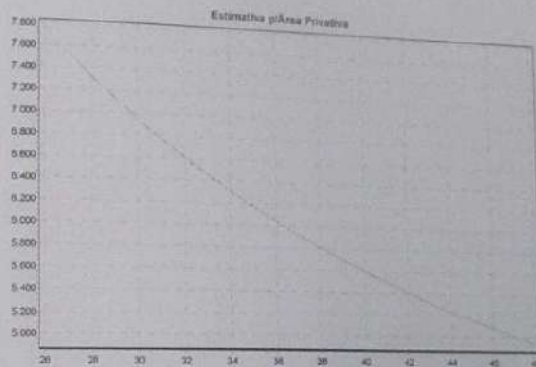
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 26 a 48

Valor Médio: 35,1667

Valores Calculados: de 7760,37 a 4932,43



g-

730
2

Análise de Sensibilidade

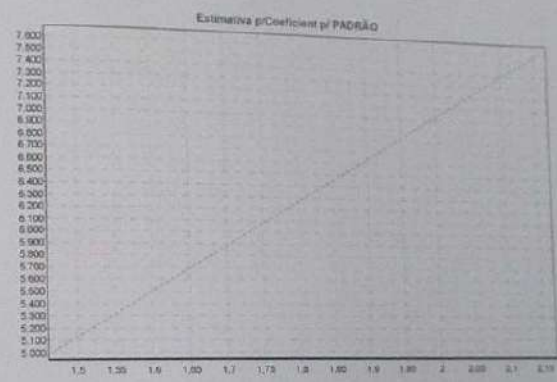
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Coeficient p/ PADRÃO

Amplitude: de 1,47 a 2,16

Valor Médio: 1,771

Valores Calculados: de 5013,81 a 7623,1



10/2

Equação Regressão

Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Equação Regressão:

Valor Unitário =
-5106,872454
+160421,3165 / Área Privativa
+3781,587858 * Coeficient p/ PADRÃO

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	0,0293	2,60	+160421	1/x	4,50
Coeficient p/ PADRÃO	1,7710	2,16	+3781,59	x	4,15
Valor Unitário	6284,4283	T-Indep	-5106,87	x	

9/

[Handwritten signature]

Análise de Sensibilidade

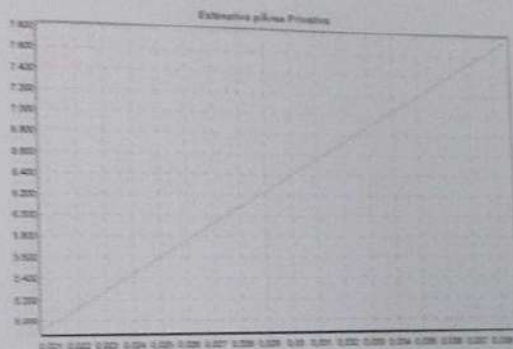
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 0,0208333 a 0,0384615

Valor Médio: 0,0292611

Valores Calculados: de 4932,43 a 7760,37



[Handwritten signature]

703
2

Análise de Sensibilidade

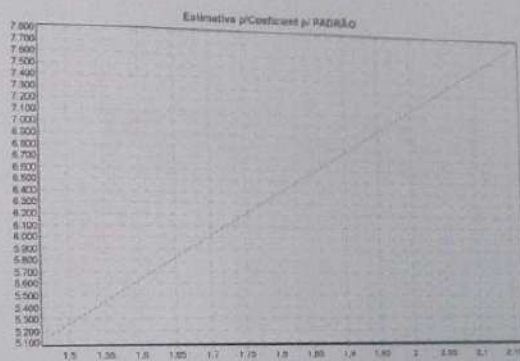
Modelo : COND ED SÃO CLEMENTE

Variável: Coeficient p/ PADRÃO

Amplitude: de 1,47 a 2,16

Valor Médio: 1,771

Valores Calculados: de 5146,17 a 7755,47



g

7/2

ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS
COMPARATIVOS DE MERCADO

PESQUISA
DE
DADOS

g.

Sistema Windows 7.99
 Regressão Linear e Redes Neurais

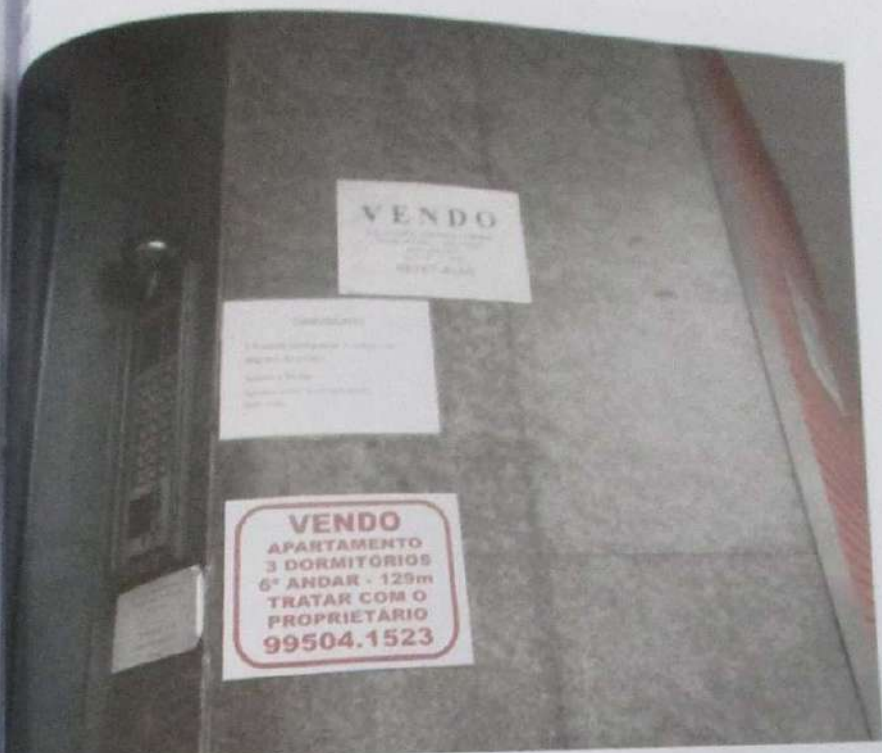
Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Coefficient p/ PADR...	Valor Unitário
* 1	AV NOVE DE JULHO, 1123	CENTRO	SILVANA (PROPRIET.)	99504-1513	129,00	1,6920	3.139,53
2	AV NOVE DE JULHO, 1183	CENTRO	LIMA	99142-8585	38,00	1,4700	5.684,21
* 3	AV NOVE DE JULHO, 1223	CENTRO	FERNANDO	3256-4255	90,00	1,6800	4.000,00
* 4	AV NOVE DE JULHO, 1261	CENTRO	ALEXANDRE	3882-4000	95,00	1,4700	4.263,16
5	AV NOVE DE JULHO, 1273	CENTRO	LELLO IMÓVEIS	3888-1944	48,00	1,6920	6.000,00
6	AV IPIRANGA	CENTRO	MARCOS PIMENTA IMÓVEIS	3111-3939	30,00	2,1600	8.550,00
7	RUA DR CESÁRIO MOTA JR	CENTRO	REMAX ARUANÁ	3427-9220	36,00	1,9260	6.975,00
8	RUA MARTINS FONTES	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	30,00	1,6920	6.870,00
9	RUA ÁLVARO DE CARVALHO	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	30,00	1,6920	6.000,00
10	RUA ÁLVARO DE CARVALHO	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	40,00	1,6920	4.500,00
11	RUA JOÃO ADOLFO	CENTRO	CSNEGÓCIOS REAL STATE	2659-8259	26,00	1,9260	9.692,31
12	RUA JOÃO ADOLFO	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	30,00	1,6920	5.520,00
13	RUA QUIRINO DE ANDRADE	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	40,00	1,9260	5.175,00
14	RUA QUIRINO DE ANDRADE	CENTRO	REMAX ARUANÁ	3427-9220	40,00	1,6920	5.152,50
15	RUA ÁLVARO DE CARVALHO	CENTRO	ADAPLAN	4302-7817	34,00	1,6920	5.294,12

5/2

1 de 28/8/15:
Rua Siqueira de Julho, 1123
Fone: 99504-1523, Sra. Silvana

① *

7/1



9

2 de 28/8/15:
Nove de Julho, 1183
99142-8585, Sr. Lima
99100

2

2



9

28/8/15:
Nove de Julho, 1223
3256-4255, Sr. Fernando

③ *

2015
/



af

de 28/8/15:
Nove de Julho, 1261
Fonseca, 3882-4000, Sr. Alexandre

④ ✨

7/8
✓



af

5

de 28/8/15:
Nove de Julho, 1273
3888-1944, Sr. Diego

24
/



g

MAP



MARCOS PIMENTA IMÓVEIS
(11) 3111-3939

6

Atualizado em 18/09/2014
Código desta no Zap: BR1870720



Preço de venda
R\$ 285.000

Condomínio R\$ 220

Apartamento

Avenida Ipiranga
Consolação, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitório 1 quarto/dt
Área útil 30 m²
Valor do m² R\$ 9.500/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



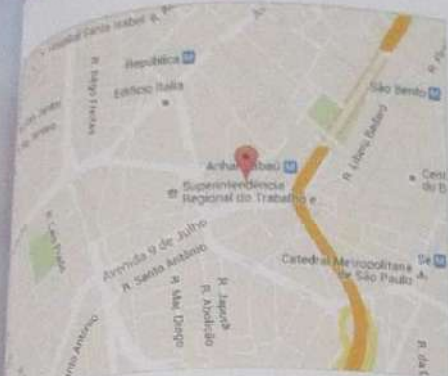
Descrição: Kit, totalmente reformada, andar alto, com banheiro e cozinha!! Edifício Copan, do arquiteto Oscar Niemeyer. Localização privilegiada no centro, próximo Metrô, centros comerciais, lojas, etc. Prédio renovado, com segurança e várias conveniências no térreo, como lojas, bares, restaurantes, cabeleiros, de ótima qualidade. O apartamento foi todo renovado, com encanamento novo de cobre, toda elétrica refeita, louças, revestimento de parede, iluminação, tudo ZERO. Acabamento de primeira. Aceita financiamento. Agende sua visita com um de nossos corretores!!!



Data da visita: _____

Notações

g.



Preço de venda
R\$ 200.000

Condomínio R\$ 240

Apartamento

Rua Alvaro de Carvalho
Centro, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitório 1 quarto/di
Área útil 40 m²
Valor do m² R\$ 5.000/m²

Minhas avaliações

	Pouco	Bem	Regular	Muito
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Prédio bem conservado com portaria. Ótima localização e próximo ao Metro Anhangabaú. Sala conjugada com o quarto, cozinha e um banheiro social. Tudo todo original. Informações com o corretor Valdir no celular 9.8366.6128. E-mail de contato é corretor2@adaplan.com.br - 20/09/2015
Outras Características: Armário de Cozinha



Data da visita: / /

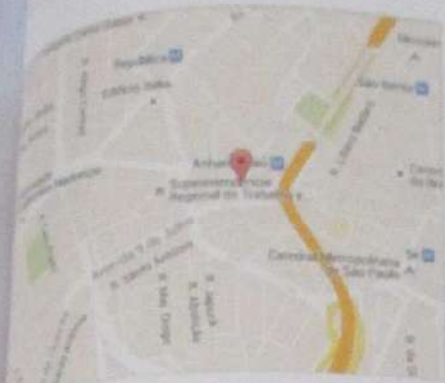
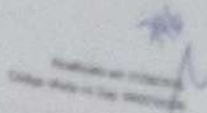
Observações

Handwritten signature

17



CSNEGÓCIOS REAL ESTATE
(11) 2659-8259



Preço de venda
R\$ 280.000

Condomínio R\$ 248

Apartamento

Rua João Adolfo
Centro, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitório 1 quarto
Área útil 26 m²
Valor do m² R\$ 10.769/m²

Minhas avaliações

Item	1	2	3	4	5
Plano					
Reforma					
Armários					
Banheiro					
Cozinha					
Garagem					
Estírcos					
Hidráulica					
Área comum					
Geral					



Descrição: Vendas: 2ª a Sexta das 9 às 18 horas Vídeos no youtube: <http://youtu.be/BUGCm7ZLXAI> • Kit mobiliado com 1 dormitório no sala para 2 ambientes (com piso de taco de madeira); • 26 m² de área útil, aproximadamente 36 m² de área total e sem vaga de garagem; • 1 banheiro social com gabinete e box (com piso frio); • Cozinha americana com bancada em granito, pequena mesa com geladeira, refrigerador, fogão de 4 bocas e armários (com piso frio); Lazer: não possui. Apto em excelente estado. Unidade de fundos. 3 elevadores (sendo 2 sociais e 1 de serviço); 6 andares (sendo 9 aptos por andar). Proximidades: Ruas (Avenida de Carvalho, de Consolação e Quirino de Andrade), Avenidas (São Luiz, Nove de Julho e 23 de Maio), Praça das Bandeiras, Shopping Center Light (500 metros - 5 minutos à pé), Teatro Municipal de São Paulo (550 metros - 6 minutos à pé), Estação Anhangabaú do Metrô - Linha 3 Vermelha (300 metros - 3 minutos à pé) e Biblioteca Municipal Mario de Andrade (4 - 21/09/2015)

Outras Características: Área de Serviço, Armário de Cozinha



Data de visita: _____

Observações

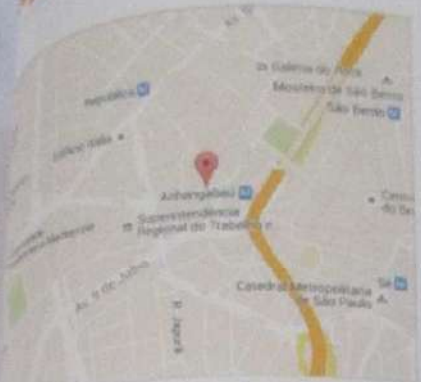
Handwritten signature or initials in blue ink.



14

REMAX ARJUNA-CENTRO
(11) 3427-9220

Realizado em 10/10/2015
Código aberto no site imobiliário



Preço de venda
R\$ 229.000
Condomínio R\$ 288

Apartamento
Rua Quirino de Andrade
República, São Paulo - SP

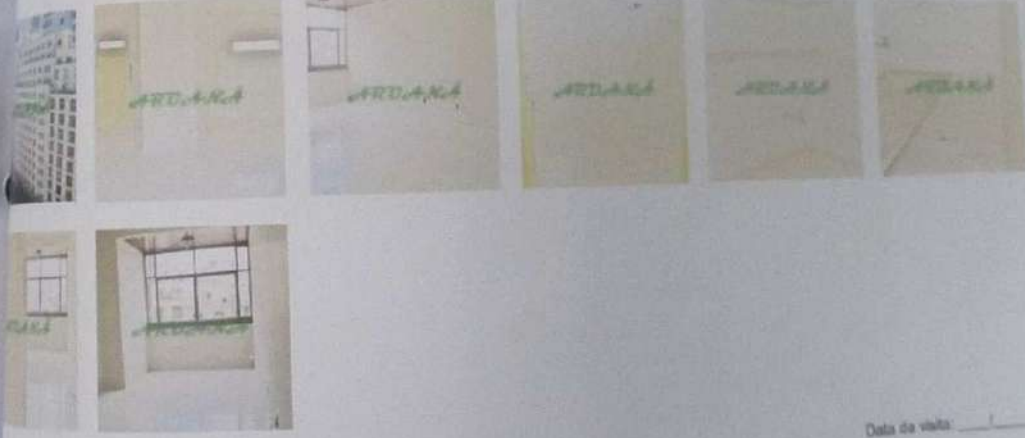
Características do imóvel
Dormitório 1 quarto
Área útil 40 m²
Valor do m² R\$ 5.725/m²

Minhas avaliações

Item	Sim	Parcial	Não
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Refriger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cooktop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eletric	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



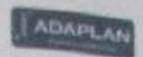
Descrição: Kit com ótima localização para investimento ou moradia, próximo ao Theatro Municipal, ao lado metrô Anhangabau e terminal de ônibus Praça da Bandeira. Sem conservado e pronto para usar. Studio em andar alto, de frente com linda vista panorâmica, bem iluminada por janelas grandes. Portaria 24h com segurança eletrônica. + Vaga Garagem = adicionar R\$45.000 ——— REMAX ARJUNA é especializada na região Central da Capital de SP e possui a missão de superar a expectativa de nossos clientes na negociação do seu imóvel, oferecendo a solução imobiliária completa até a entrega das chaves ao novo proprietário. Consulte-nos e agende uma visita! ——— [Valores e metragens são fornecidos pelo(s) proprietário(s) e estão sujeitos a confirmação.]



Data da visita: _____

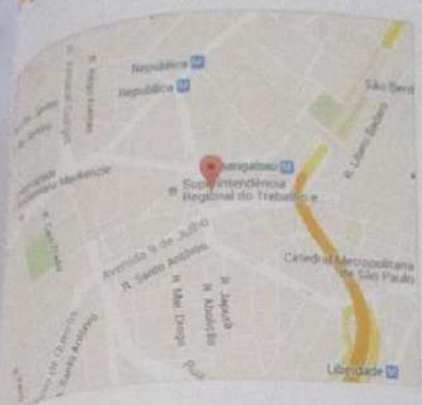
Opções _____

(15)



ADAPLAN
(11) 4302-7817

Anúncio em 02/05/2015
Contato: Valdir no Cel: 963996128



Preço de venda
R\$ 200.000

Condomínio R\$ 270

Apartamento
Rua Alvaro de Carvalho
Centro, São Paulo - SP

Características do imóvel
Dormitório 1 quarto/1
Área útil 34 m²
Valor do m² R\$ 5.882/m²

Minhas avaliações

	Sim	Regular	Não
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eletica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Prédio bem conservado, portaria 24 horas, ótima localização, próximo ao metrô. Living conjugado com quarto (opcional), cozinha separada e um ótimo banheiro social com espaço para máquina de lavar, em ótimo estado de conservação. Informações com o corretor Valdir no celular 9.6399.6128. E-mail de contato é corretor2@adaplan.com.br - 20/09/2015
Outras Características: Armário de Cozinha



Data da visita: _____

Observações

9/

Handwritten initials in blue ink, possibly 'GT'.



FOTO 1: Visão geral do Condomínio Edifício São Clemente

Handwritten signature or mark in blue ink.

12

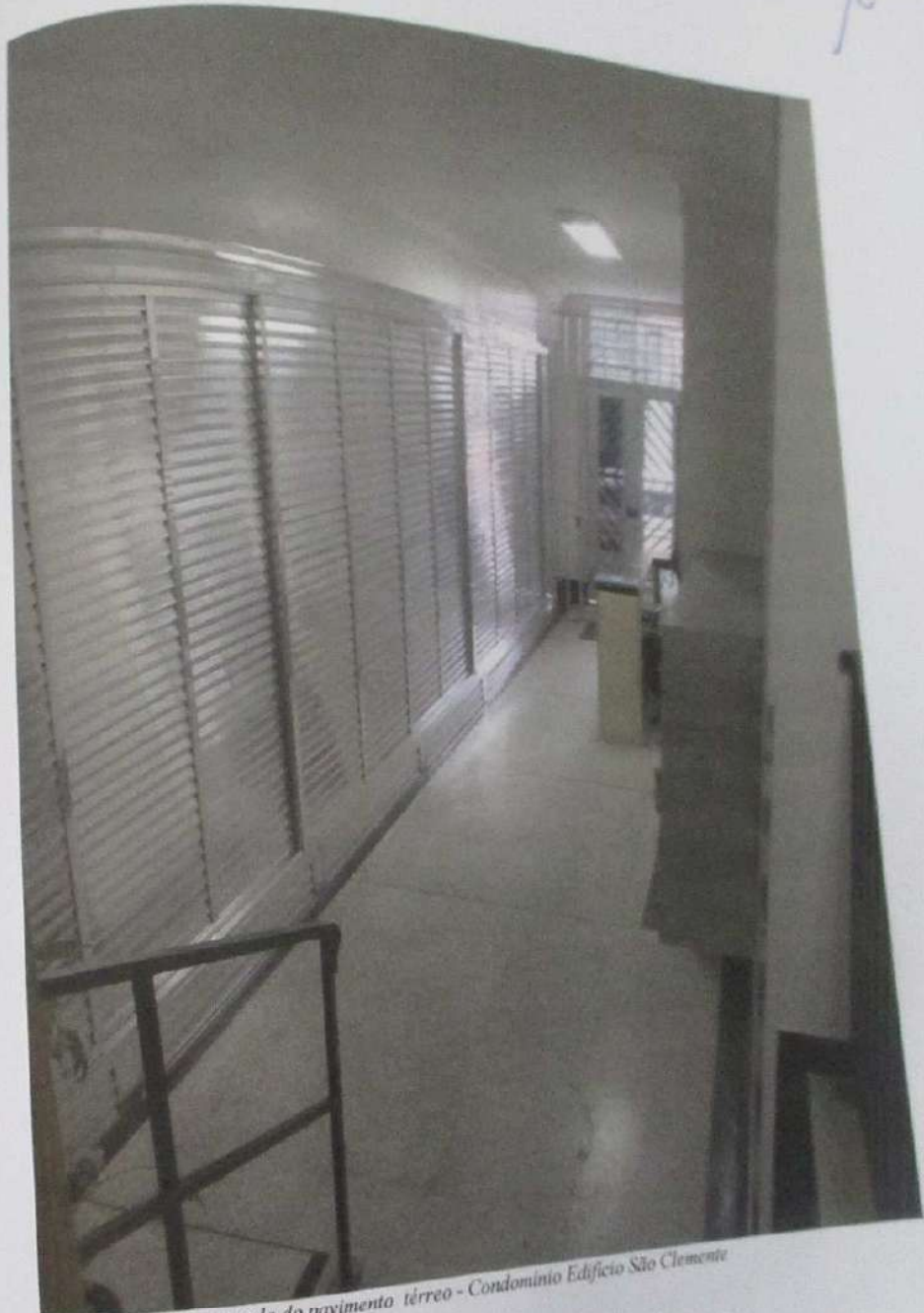


FOTO 3: Hall de entrada do pavimento térreo - Condomínio Edifício São Clemente

professor de planejamento urbano e paisagem urbana - F. B. 01/00/98 - 01/00/98 - 01/00/98 - 01/00/98

12

12



FOTO 4: Hall de Escadas – Edifício São Clemente

Revisão do projeto: 07/04/04 às 10:20h, 08/04/04 às 10:20h, 09/04/04 às 10:20h, 10/04/04 às 10:20h, 11/04/04 às 10:20h, 12/04/04 às 10:20h, 13/04/04 às 10:20h, 14/04/04 às 10:20h, 15/04/04 às 10:20h, 16/04/04 às 10:20h, 17/04/04 às 10:20h, 18/04/04 às 10:20h, 19/04/04 às 10:20h, 20/04/04 às 10:20h, 21/04/04 às 10:20h, 22/04/04 às 10:20h, 23/04/04 às 10:20h, 24/04/04 às 10:20h, 25/04/04 às 10:20h, 26/04/04 às 10:20h, 27/04/04 às 10:20h, 28/04/04 às 10:20h, 29/04/04 às 10:20h, 30/04/04 às 10:20h, 01/05/04 às 10:20h, 02/05/04 às 10:20h, 03/05/04 às 10:20h, 04/05/04 às 10:20h, 05/05/04 às 10:20h, 06/05/04 às 10:20h, 07/05/04 às 10:20h, 08/05/04 às 10:20h, 09/05/04 às 10:20h, 10/05/04 às 10:20h, 11/05/04 às 10:20h, 12/05/04 às 10:20h, 13/05/04 às 10:20h, 14/05/04 às 10:20h, 15/05/04 às 10:20h, 16/05/04 às 10:20h, 17/05/04 às 10:20h, 18/05/04 às 10:20h, 19/05/04 às 10:20h, 20/05/04 às 10:20h, 21/05/04 às 10:20h, 22/05/04 às 10:20h, 23/05/04 às 10:20h, 24/05/04 às 10:20h, 25/05/04 às 10:20h, 26/05/04 às 10:20h, 27/05/04 às 10:20h, 28/05/04 às 10:20h, 29/05/04 às 10:20h, 30/05/04 às 10:20h, 31/05/04 às 10:20h, 01/06/04 às 10:20h, 02/06/04 às 10:20h, 03/06/04 às 10:20h, 04/06/04 às 10:20h, 05/06/04 às 10:20h, 06/06/04 às 10:20h, 07/06/04 às 10:20h, 08/06/04 às 10:20h, 09/06/04 às 10:20h, 10/06/04 às 10:20h, 11/06/04 às 10:20h, 12/06/04 às 10:20h, 13/06/04 às 10:20h, 14/06/04 às 10:20h, 15/06/04 às 10:20h, 16/06/04 às 10:20h, 17/06/04 às 10:20h, 18/06/04 às 10:20h, 19/06/04 às 10:20h, 20/06/04 às 10:20h, 21/06/04 às 10:20h, 22/06/04 às 10:20h, 23/06/04 às 10:20h, 24/06/04 às 10:20h, 25/06/04 às 10:20h, 26/06/04 às 10:20h, 27/06/04 às 10:20h, 28/06/04 às 10:20h, 29/06/04 às 10:20h, 30/06/04 às 10:20h, 01/07/04 às 10:20h, 02/07/04 às 10:20h, 03/07/04 às 10:20h, 04/07/04 às 10:20h, 05/07/04 às 10:20h, 06/07/04 às 10:20h, 07/07/04 às 10:20h, 08/07/04 às 10:20h, 09/07/04 às 10:20h, 10/07/04 às 10:20h, 11/07/04 às 10:20h, 12/07/04 às 10:20h, 13/07/04 às 10:20h, 14/07/04 às 10:20h, 15/07/04 às 10:20h, 16/07/04 às 10:20h, 17/07/04 às 10:20h, 18/07/04 às 10:20h, 19/07/04 às 10:20h, 20/07/04 às 10:20h, 21/07/04 às 10:20h, 22/07/04 às 10:20h, 23/07/04 às 10:20h, 24/07/04 às 10:20h, 25/07/04 às 10:20h, 26/07/04 às 10:20h, 27/07/04 às 10:20h, 28/07/04 às 10:20h, 29/07/04 às 10:20h, 30/07/04 às 10:20h, 31/07/04 às 10:20h, 01/08/04 às 10:20h, 02/08/04 às 10:20h, 03/08/04 às 10:20h, 04/08/04 às 10:20h, 05/08/04 às 10:20h, 06/08/04 às 10:20h, 07/08/04 às 10:20h, 08/08/04 às 10:20h, 09/08/04 às 10:20h, 10/08/04 às 10:20h, 11/08/04 às 10:20h, 12/08/04 às 10:20h, 13/08/04 às 10:20h, 14/08/04 às 10:20h, 15/08/04 às 10:20h, 16/08/04 às 10:20h, 17/08/04 às 10:20h, 18/08/04 às 10:20h, 19/08/04 às 10:20h, 20/08/04 às 10:20h, 21/08/04 às 10:20h, 22/08/04 às 10:20h, 23/08/04 às 10:20h, 24/08/04 às 10:20h, 25/08/04 às 10:20h, 26/08/04 às 10:20h, 27/08/04 às 10:20h, 28/08/04 às 10:20h, 29/08/04 às 10:20h, 30/08/04 às 10:20h, 31/08/04 às 10:20h, 01/09/04 às 10:20h, 02/09/04 às 10:20h, 03/09/04 às 10:20h, 04/09/04 às 10:20h, 05/09/04 às 10:20h, 06/09/04 às 10:20h, 07/09/04 às 10:20h, 08/09/04 às 10:20h, 09/09/04 às 10:20h, 10/09/04 às 10:20h, 11/09/04 às 10:20h, 12/09/04 às 10:20h, 13/09/04 às 10:20h, 14/09/04 às 10:20h, 15/09/04 às 10:20h, 16/09/04 às 10:20h, 17/09/04 às 10:20h, 18/09/04 às 10:20h, 19/09/04 às 10:20h, 20/09/04 às 10:20h, 21/09/04 às 10:20h, 22/09/04 às 10:20h, 23/09/04 às 10:20h, 24/09/04 às 10:20h, 25/09/04 às 10:20h, 26/09/04 às 10:20h, 27/09/04 às 10:20h, 28/09/04 às 10:20h, 29/09/04 às 10:20h, 30/09/04 às 10:20h, 01/10/04 às 10:20h, 02/10/04 às 10:20h, 03/10/04 às 10:20h, 04/10/04 às 10:20h, 05/10/04 às 10:20h, 06/10/04 às 10:20h, 07/10/04 às 10:20h, 08/10/04 às 10:20h, 09/10/04 às 10:20h, 10/10/04 às 10:20h, 11/10/04 às 10:20h, 12/10/04 às 10:20h, 13/10/04 às 10:20h, 14/10/04 às 10:20h, 15/10/04 às 10:20h, 16/10/04 às 10:20h, 17/10/04 às 10:20h, 18/10/04 às 10:20h, 19/10/04 às 10:20h, 20/10/04 às 10:20h, 21/10/04 às 10:20h, 22/10/04 às 10:20h, 23/10/04 às 10:20h, 24/10/04 às 10:20h, 25/10/04 às 10:20h, 26/10/04 às 10:20h, 27/10/04 às 10:20h, 28/10/04 às 10:20h, 29/10/04 às 10:20h, 30/10/04 às 10:20h, 31/10/04 às 10:20h, 01/11/04 às 10:20h, 02/11/04 às 10:20h, 03/11/04 às 10:20h, 04/11/04 às 10:20h, 05/11/04 às 10:20h, 06/11/04 às 10:20h, 07/11/04 às 10:20h, 08/11/04 às 10:20h, 09/11/04 às 10:20h, 10/11/04 às 10:20h, 11/11/04 às 10:20h, 12/11/04 às 10:20h, 13/11/04 às 10:20h, 14/11/04 às 10:20h, 15/11/04 às 10:20h, 16/11/04 às 10:20h, 17/11/04 às 10:20h, 18/11/04 às 10:20h, 19/11/04 às 10:20h, 20/11/04 às 10:20h, 21/11/04 às 10:20h, 22/11/04 às 10:20h, 23/11/04 às 10:20h, 24/11/04 às 10:20h, 25/11/04 às 10:20h, 26/11/04 às 10:20h, 27/11/04 às 10:20h, 28/11/04 às 10:20h, 29/11/04 às 10:20h, 30/11/04 às 10:20h, 01/12/04 às 10:20h, 02/12/04 às 10:20h, 03/12/04 às 10:20h, 04/12/04 às 10:20h, 05/12/04 às 10:20h, 06/12/04 às 10:20h, 07/12/04 às 10:20h, 08/12/04 às 10:20h, 09/12/04 às 10:20h, 10/12/04 às 10:20h, 11/12/04 às 10:20h, 12/12/04 às 10:20h, 13/12/04 às 10:20h, 14/12/04 às 10:20h, 15/12/04 às 10:20h, 16/12/04 às 10:20h, 17/12/04 às 10:20h, 18/12/04 às 10:20h, 19/12/04 às 10:20h, 20/12/04 às 10:20h, 21/12/04 às 10:20h, 22/12/04 às 10:20h, 23/12/04 às 10:20h, 24/12/04 às 10:20h, 25/12/04 às 10:20h, 26/12/04 às 10:20h, 27/12/04 às 10:20h, 28/12/04 às 10:20h, 29/12/04 às 10:20h, 30/12/04 às 10:20h, 31/12/04 às 10:20h

9

7/12
2



FOTO 7: Cozinha

g.

2/2



FOTO 8: Banheiro

9.

70/1



FOTO 9: Dormitório

9

2/2



FOTO 10: Dormitório

g.

Handwritten signature

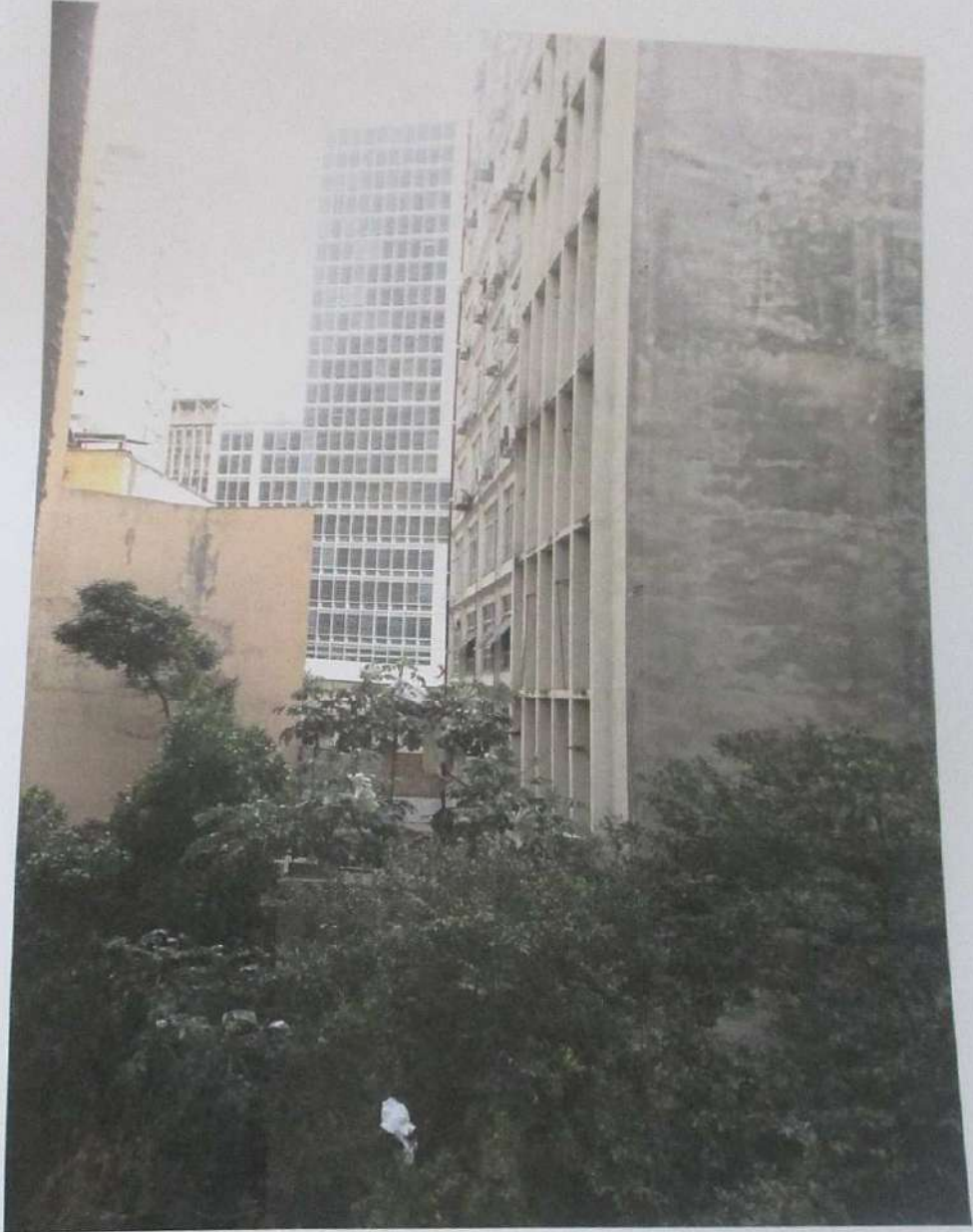


FOTO 11: Visão Geral externa, a partir do Avaliando

Handwritten signature

200
/

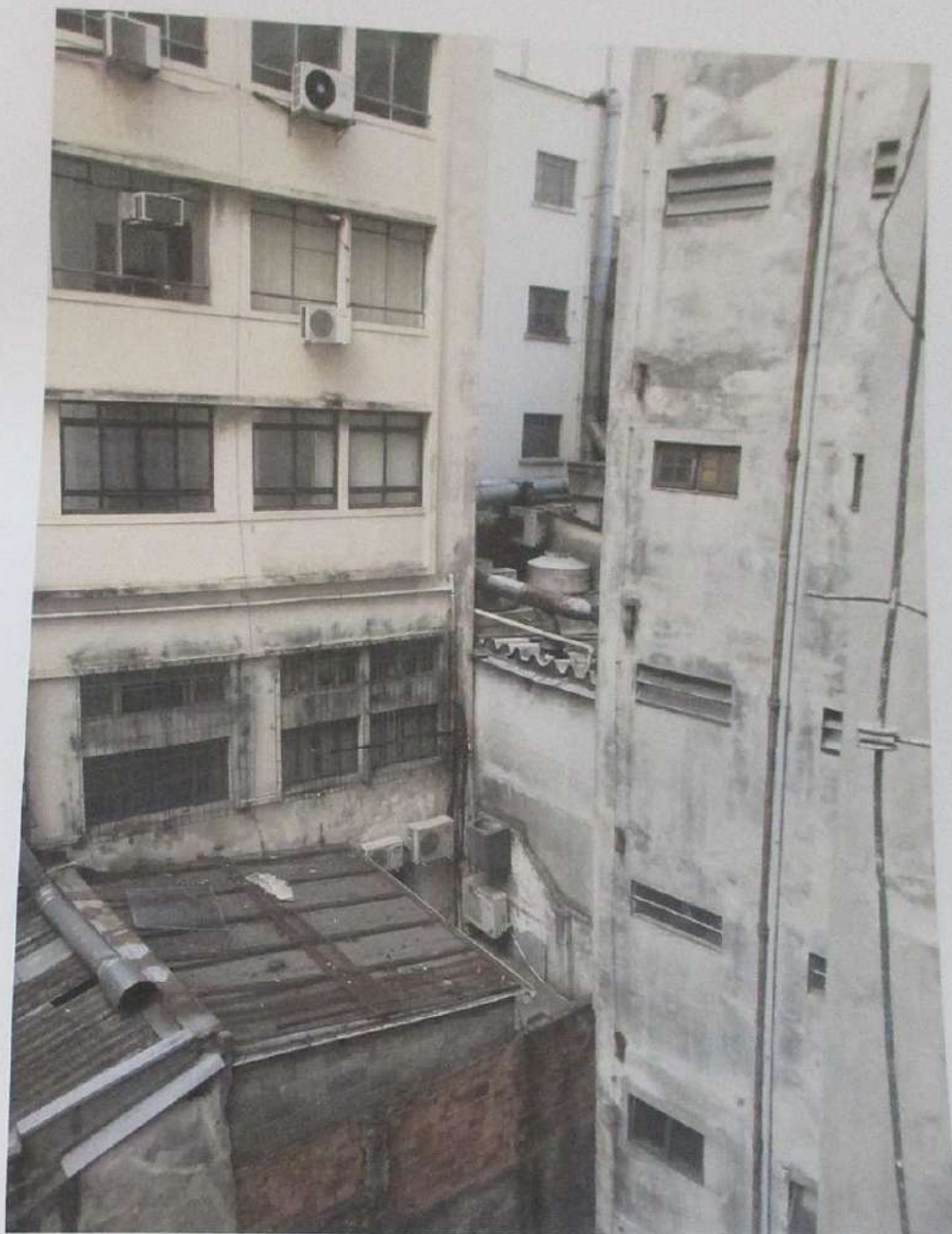


FOTO 12: Visão Geral externa, a partir do Avaliando

9

20/11/12



FOTO 13: Visão Geral externa, a partir do Avaliando

g.

25/2

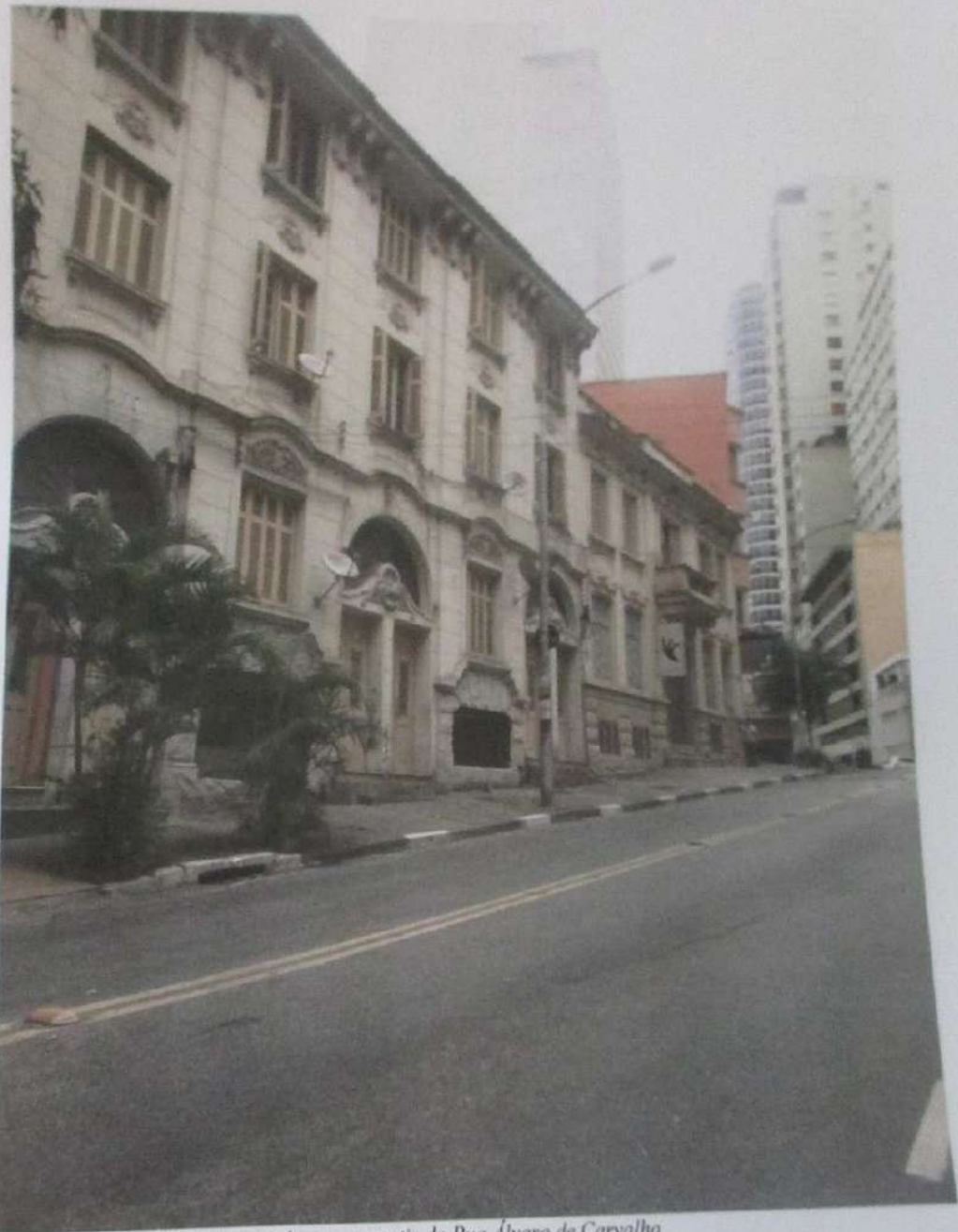


FOTO 14: Visão Geral da vizinhança, a partir da Rua Alvaro de Carvalho

9

7/10/2012

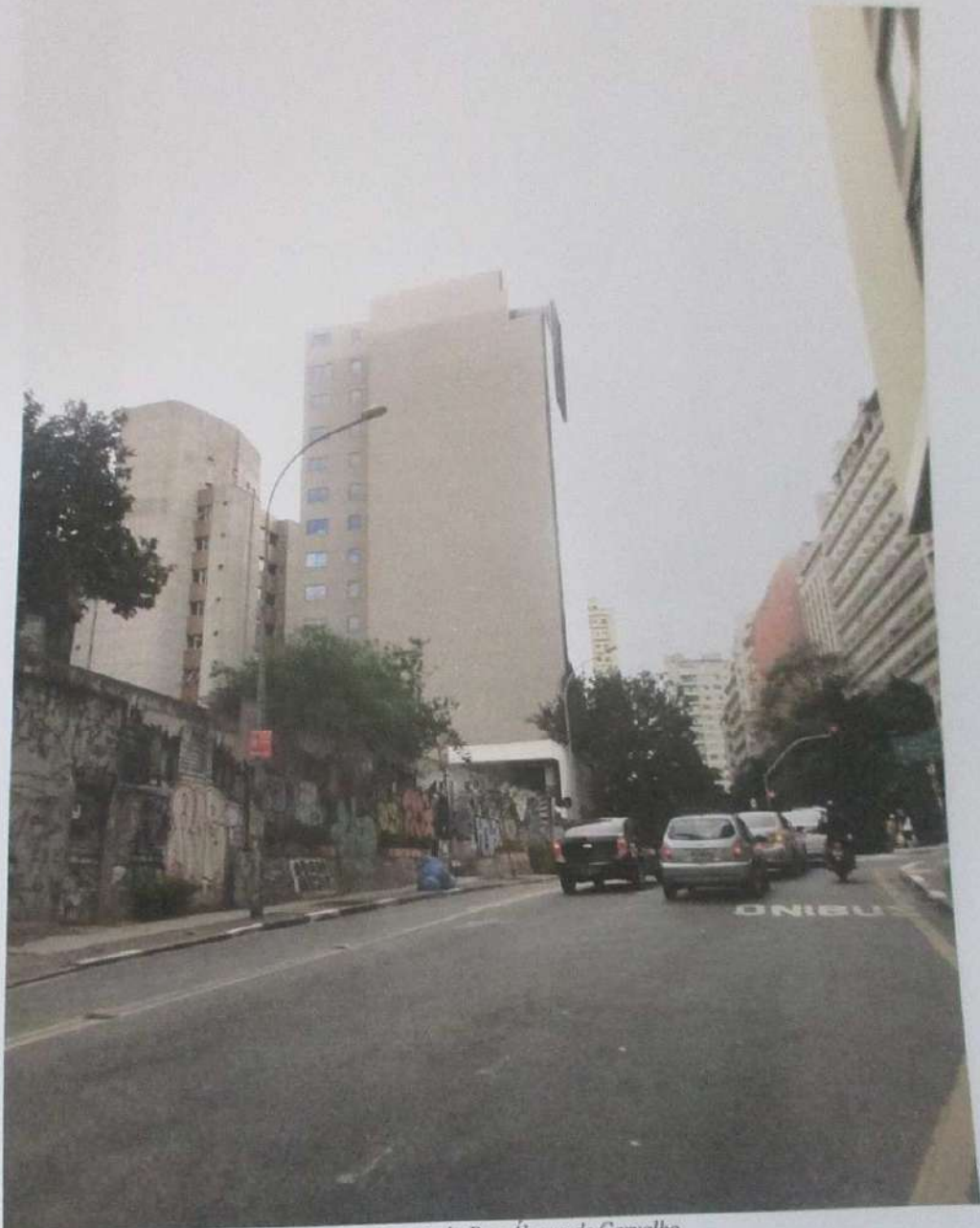


FOTO 15: Visão Geral da vizinhança, a partir da Rua Álvaro de Carvalho

7/10/2012

20/12/12



FOTO 16: Visão Geral da vizinhança, a partir da Rua Álvaro de Carvalho

g

8/8
2



FOTO 17: Visão Geral da vizinhança, a partir da Rua Álvaro de Carvalho

g

769
2

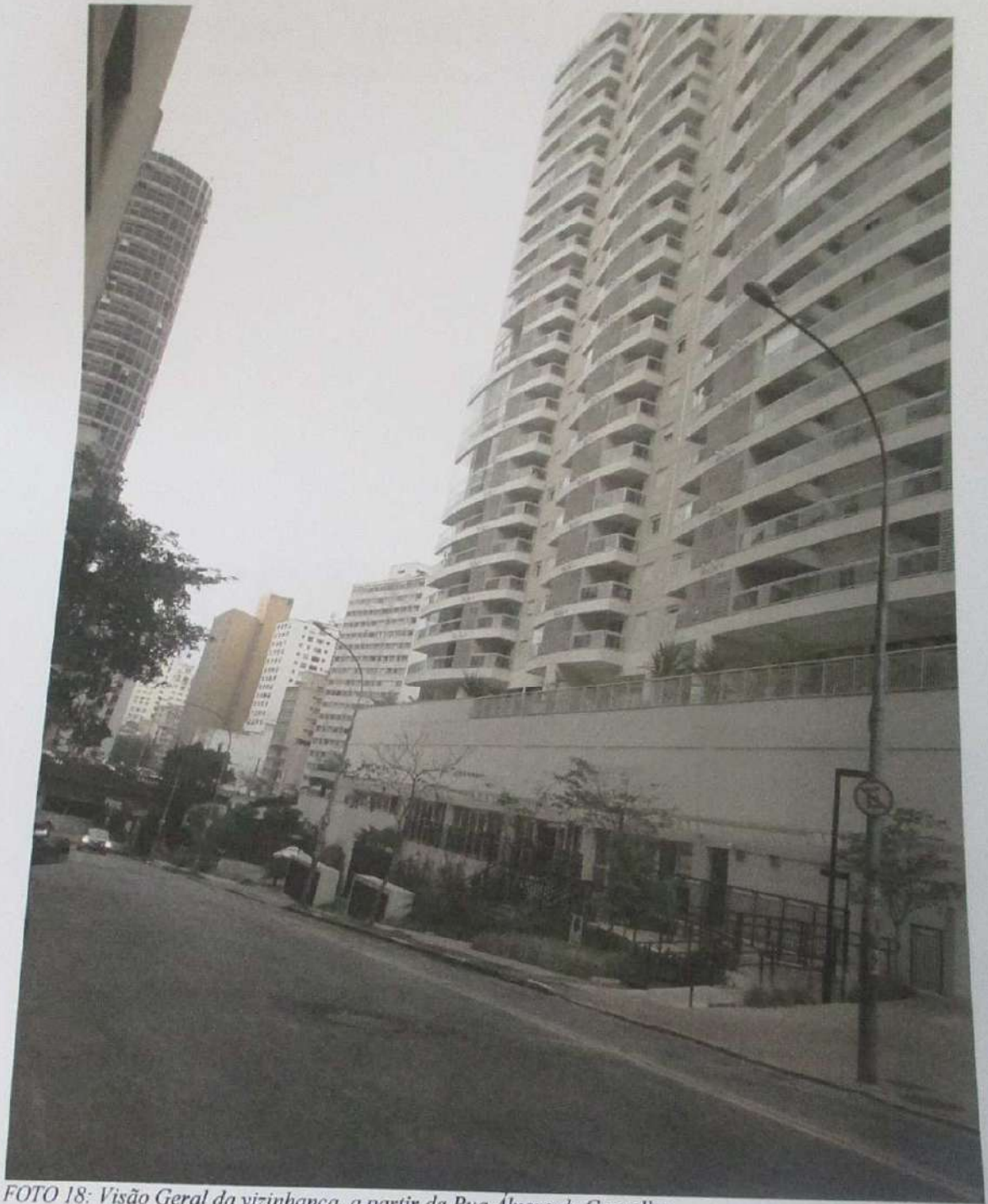


FOTO 18: Visão Geral da vizinhança, a partir da Rua Alvaro de Carvalho

OK
2

ANEXO 4 – CONSULTA DE DÉBITOS IPTU

CONSULTA DE
DÉBITOS DE IPTU

72

Contribuinte: 006.022.0697-9

IPTU Débitos Exercício Atual

TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	64,65
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)		
PRESTACOES VENCIDAS (- - - - -)	=	0,00
PRESTACAO 08 (VENCTO. EM 20/10/15)	=	21,55
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (- - - - - 8 9 10)		

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,
PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
>>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
ANTERIORES <<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

Não existem débitos anteriores

Nova Pesquisa

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 006.022.0697-9

Dados do Imóvel:

ALVARO DE CARVALHO, 118 - APTO 607
SAO CLEMENTE CEP 01050-070
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

ALVARO DE CARVALHO, 118 - APTO 607
SAO CLEMENTE CEP 01050-070

Contribuinte(s):

CPF 116.014.758-29 TEREZA PIRRONGELLI AGOSTINHO DE CARVALHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	470	Testada (m):	12,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0086
Área total (m²):	470		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	39	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Valor da construção corrigido:	1962		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	3.336,00
Construção:	1.730,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Área incorporada:	21.575,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	22.266,00
Valor de cálculo do IPTU:	43.841,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/12/2015, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Emissão:

22/09/2015

Código Documento:

2.2015.001122530-8

Nome:

CONSTRUTORA UBIRATAN LTDA (CNPJ 43.507.235/0001-87)

GILBERTO TOPAL ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP 5061720397

7/10
OK

ANEXO 5 - AVISO DE VISTORIA

AVISO DE VISTORIA

727
2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO 0106439-85.2007.8.26.0100

GILBERTO TOPAL, engenheiro civil, infra-assinado,
perito nomeado por V. Exa. nos autos da **AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL
DE BENS** que **BEATRIZ AGOSTINHO KELLER E OUTROS** promove
contra **ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO**, pelo
Juízo e Cartório da 12ª Vara Cível do Fórum Central, vem,
respeitosamente, requerer:

- a) Intimação das partes para informar a realização de vistoria para
avaliação do imóvel, na seguinte data e local:

06 de agosto de 2015 - 14:30 h, no imóvel Apto nº 607, localizado no
6º andar do Edifício São Clemente, situado à Rua Álvaro de Carvalho,
nº 118, Centro, São Paulo – SP

- b) A prorrogação do prazo de entrega do laudo em 30 dias

TERMOS EM QUE ESPERA DEFERIMENTO

São Paulo, 28 de julho de 2015

GILBERTO TOPAL
CREA Nº 5061720397

CÓPIA

Gilberto Topal

De: Bruna Gialorenço J. Spínola Costa | DGCCT Advogados [brunacosta@dgcct.com.br]
Enviado em: terça-feira, 4 de agosto de 2015 15:04
Para: Keller.beatriz@hotmail.com
Cc: g.topal@terra.com.br
Assunto: Avaliação imóvel Edifício São Clemente
Anexos: image001.jpg

Beatriz, boa tarde.

Como te antecipei, por telefone, fomos intimados a respeito da designação de dia e horário para avaliação do apartamento nº 607 da Rua Álvaro de Carvalho, nº 118.

Conversei com o Perito nomeado, Dr Gilberto Topal, que nos lê em cópia.

Você pode entrar em contato com o inquilino ou imobiliária, para liberar a entrada do Dr. Gilberto, nesta quinta, 06/08, às 14:30 no imóvel.

1. TJ-SP

Disponibilização: segunda-feira, 3 de agosto de 2015.
Arquivo: 580 Publicação: 10

Fóruns Centrais Fórum João Mendes Júnior 12ª Vara Cível
processo 0106439-85.2007.8.26.0100 (583.00.2007.106439) - Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial - Beatriz Agostinho Keller - - Eduardo Agostinho de Carvalho - - Jose Agostinho de Carvalho Junior - Ana Thereza Almeida Agostinho de Carvalho - ciência da petição do perito requerendo a intimação das partes e informando que foi designado o dia 06 de agosto de 2015 às 14:30 horas para vistoria no imóvel apt. 607 localizado no 6º andar do Edifício São Clemente situado na Rua Alvaro de Carvalho nº 118 Centro - ADV: CANDIDO DA SILVA DINAMARCO (OAB 102090/SP), **MARIO DE BARROS DUARTE GARCIA** (OAB 58673/SP), ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO (OAB 332830/SP), LUCIANA BARONE FREITAS PINTO DE O BENTO (OAB 182825/SP), LUCIANA CUNHA SEABRA DA ROCHA (OAB 215580/SP)

Fico à disposição.

Att.

Bruna Gialorenço J. Spínola L. Costa

brunacosta@dgcct.com.br



**DUARTE GARCIA
CASELLI GUIMARÃES
TERRA ADVOGADOS**

Rua Funchal, 129 - 11º andar
Vila Olímpia - 04551-060 - São Paulo - SP - Bra
Tel.: (55 11) 3841.7500 - Ramal 213
DDR (55 11) 2127-4713
www.dgcct.com.br

Seja consciente. Pequenas ações fazem grandes diferenças. Imprima somente o essencial.

Não contém vírus encontrado nessa mensagem.

Verificado por AVG - www.avgbrasil.com.br

Identificação: 2015.0.6125 / Banco de dados de vírus: 4401/10371 - Data de Lançamento: 08/04/15

114
/

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO 0106439-85.2007.8.26.0100

1.00 12.F.11.17.01192899-8 210117 1815 97

GILBERTO TOPAL, engenheiro civil, infra-
assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da **AÇÃO ALIENAÇÃO
JUDICIAL DE BENS** que **BEATRIZ AGOSTINHO KELLER E OUTROS**
promove contra **ANA THEREZA ALMEIDA AGOSTINHO DE CARVALHO**
pelo Juízo e Cartório da 12ª Vara Cível do Fórum Central, vem,
respeitosamente, apresentar seus esclarecimentos a cerca da fl. 802 dos
autos, sob a forma de **ESCLARECIMENTOS** ao laudo judicial.

ESCLARECIMENTOS AO LAUDO JUDICIAL

g.

PIC
2

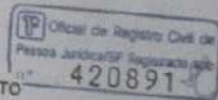
DAS DISCORDÂNCIA DA REQUERENTE - FLS. 780/783

DA IMPUGNAÇÃO AOS HONORÁRIOS DEFINITIVOS ESTIMADOS
PELO PERITO FL. 687/688

Com relação à manifestação de fls. 780/783, na qual em síntese, a Requerente discorda da estimativa para os Honorários Periciais Definitivos, informa o signatário que a estimativa acostada em fls. 687/688 dos autos, se deu com base no Regulamento de Honorários do IBAPE/SP. Para tanto, **os honorários definitivos foram apurados em função do tempo gasto**, a razão da hora técnica da época em R\$ 320,00 (trezentos e vinte Reais)



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



Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art.8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos em que a complexidade determina aplicação de conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). Entende-se por conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

Parágrafo Segundo - Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis a Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Terceiro - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Para consecução do laudo, foram realizadas 2 diligências, com tempo total de 3 horas, além de 9 horas para pesquisa de dados amostrais, cálculos, resposta aos quesitos e elaboração do laudo de avaliação, totalizando 12 horas técnicas.

2

GILBERTO TOPAL

ENGENHEIRO CIVIL

CREA-SP 5061720397

516
/

Despesas diretas com transporte, fotografias, digitação/edições, importaram em R\$ 150,00.

Honorários provisórios depositados a inicial, no valor de R\$ 1.250,00.

A partir de então, os honorários resultam:

12 h x R\$/h 320,00	= R\$ 3.840,00
Despesas diversas	= R\$ 150,00
Honorários Provisórios (Já Depositados)	= <u>R\$ - 1.250,00</u>
Honorários Complementares	= R\$ 2.740,00

Portando, os honorários definitivos importam em R\$ 3.990,00, e conseqüentemente os honorários complementares no valor de R\$ 2.740,00.

Porém, deixa o signatário, a critério do magistrado, resolução quanto a fixação dos honorários definitivos do perito, bem como, os honorários complementares, se assim o entender.

9
/

512

DAS DISCORDÂNCIA DA REQUERENTE - FLS. 780/783 E FLS. 785/789**DAS DISCORDÂNCIAS AO LAUDO JUDICIAL, ATRAVÉS DO PARECER TÉCNICO DIVERGENTE****CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DA AVALIAÇÃO**

A Avaliação do imóvel realizada pelo signatário obedeceu às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2 – Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos. Conforme preconizado pela referida norma, o método avaliatório recomendado para o presente caso é o COMPARATIVO DIRETO. Os dados de mercado foram submetidos a tratamento científico, onde foi utilizada a **Inferência Estatística**. A ferramenta Inferência Estatística permite averiguar as dissonâncias normais em mercados, e obter a partir delas as principais tendências, além de construir um modelo matemático que reproduza as características e comportamentos do mercado a partir da amostra.

Para tanto, o modelo matemático obtido foi a seguinte função estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = -5106,872454 + 160421,3165 / \text{Área Privativa} + 3781,587858 * \text{Coeficiente p/ PADRÃO}$$

Observa-se que para obtenção do Valor Locativo Unitário, as variáveis efetivamente utilizadas foram:

- **Área Privativa: 32,85 m² (Conforme Matrícula do Imóvel)**
- **Coeficiente p/ PADRÃO: 1,692 (Conforme classificação extraída de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP")**

Ao substituir na equação de regressão direta, as variáveis acima descritas para o imóvel avaliando, obtivemos o seguinte resultado, conforme consta no laudo em fls. 705/706.

g.

818
K**VALOR DO IMÓVEL ADOTADO = R\$ 203.000,00****(DUZENTOS E TRÊS MIL REAIS) - [Data Base Set/15]**

Frisa-se, que todos os valores constituintes da amostra se constituem de OFERTAS, sendo necessário a aplicação do fator de oferta = 0,90, ou seja, os valores de oferta foram reduzidos em 10% para minimizar o efeito de sobrecurso usual nas fases iniciais de negociações.

A avaliação realizada pelo signatário é do tipo VALOR DE MERCADO, na qual os valores investigados devem ser aqueles que os imóveis poderiam alcançar se colocadas no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em eventual negociação, Locador e Locatário estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Ou seja, o valor médio de mercado.

9

652

DAS ALEGAÇÕES DA REQUERENTE - FLS. 787/788 – "MAJORAÇÃO DO VALOR COM ADOÇÃO DO CAMPO DE ARBITRIO"

A Requerente diverge do valor de mercado alcançado pelo signatário no laudo, em função, da não utilização de variável que trata do atributo localização na formação do valor de mercado do avaliando.

Destarte, o nobre assistente técnico, suscita a utilização de índice de valorização em 15%, sob a alegação da utilização do "campo de arbitrio", definido pela NBR 14.653-2. A utilização de tal fator multiplicador, tem o objetivo de traduzir o efeito de variáveis relevantes para a avaliação, que não foram contempladas no modelo.

As alegações do nobre assistente técnico não podem prosperar, pois no caso em tela não cabe a aplicação de majoração pelo campo de arbitrio. A adoção de majoração de 15%, sob a alegação da não adoção de atributos de localização, é tentativa inócua de majoração não justificada do valor do imóvel de 203.000,00 para R\$ 233.450,00.

A adoção de variável relacionada à localização, não foi contemplada no laudo, por não se constituir de diferença significativa do avaliando perante a amostra.

Ou seja, não existe justificativa para majoração do valor de mercado do avaliando, tendo em vista, que o efeito valorizante proveniente do atributo localização, já está embutido no preço de cada um dos elementos comparativos da amostra selecionada.

Não se faz necessário medir o efeito valorizante da localização, quando a amostra toda apresenta características semelhantes, fazendo parte de um mesmo grupo de imóveis. A amostra selecionada no laudo, possui atributos semelhantes na localização, e situam-se nos arredores do avaliando, dois quais inclusive pertencem ao mesmo logradouro, sendo despropositada a majoração sugerida pela Requerente.

9

Caso o atributo valorizante para localização fosse aceito através do "campo de arbítrio", seria o valor de mercado indevidamente majorado, estando o efeito da localização considerado em duplicidade. Tendo em vista, que já estão contemplados na formação do preço de oferta dos dados amostrais, pertencentes a mesma região econômica.

Sendo assim, não prospera a alegação do assistente técnico, mantendo o signatário o valor de mercado originalmente aferido no laudo de fls. 694 a 776, em R\$ 203.000,00, com data base de Set/2015.

Nada mais tendo a acrescentar, reitera o signatário todo conteúdo apresentado no laudo, sendo o presente trabalho encerrado com 7 (sete) folhas impressas no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2017


GILBERTO TOPAL
Engenheiro Civil
CREA-SP 5061720397

- Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pela Fundação Amendo Álvares Pentead