

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

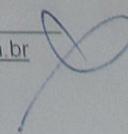
Venho por meio desta apresentar o laudo de avaliação do imóvel situado no endereço: Edifício Cambridge, move em face de Coralí de Souza, tendo analisado os autos, e em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo, às fls. 265, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar seu

PROCESSO nº 1009444-22.2009.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial arquiteto, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMBRIDGE**, move em face de **CORALY DE SOUZA**, tendo analisado os autos, e em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo, às fls. 265, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar seu

100 35 F. JH. L. 17. 01204401-A 040417 1434 80

LAUDO DE AVALIAÇÃO



240
L

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMBRIDGE** a **CORALY DE SOUZA**, proprietária da unidade habitacional nº 13, localizada no – 1º andar do Edifício Cambridge, localizado na Rua Joaquim Eugenio de Lima, nº 1213, no 28º Subdistrito Jardim Paulista em São Paulo, Capital.

Às fls. 152, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

Área Comum	85.375 m ²
	1.280 m ²
	*
	* * *
Área Total	110.980 m ²
Áreas avulsas da matrícula 10.501 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	I
GRAU DE PRECISÃO	III
VALOR DE MERCADO	R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais) a preços de Março de 2017.
DATA DA AVALIAÇÃO	Março de 2017

2

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
LOCAL:	Rua Joaquim Eugênio de Lima, nº 1213 - São Paulo, SP.
QUADRO DE ÁREAS	
Área real privativa:	96,575 m ²
Área Comum	17,293 m ²
Área total:	113,868 m ²
Áreas extraídas da matrícula 10.501 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais) a preços de Março de 2017.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	Março de 2017

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

IV. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 96,58m² de área útil, contendo 2 (dois) dormitórios, sendo uma suíte, sala com dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregados, além de uma vaga de garagem.

IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no Condomínio Edifício Cambridge, situado na Rua Joaquim Eugênio de Lima, nº 1213, no bairro Jardins, no Município de São Paulo – Capital, na quadra formada pela Rua Batatais, Rua Cap. Pinto Ferreira e Rua José Maria Lisboa.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura de Pinheiros e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM-3b, seja, Zona Mista de Alta Densidade - b.

226
L

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.4 - Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suite), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



O edifício é formado por dois blocos em formato retangular, com 10 (dez) pavimentos tipo, térreo, subsolo de garagens e dois apartamentos por andar.

245
ES

No 1º andar, onde se localiza a unidade 13, observa-se um hall social privativo com acesso à unidade. A parte central do edifício contempla o acesso de serviço da unidade juntamente com a escadaria que não é do tipo enclausurada.

IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Joaquim Eugênio de Lima, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza a portaria do Condomínio Edifício Cambridge é em declive no sentido do fluxo de veículos (centro – bairro); pavimentada em asfalto, contendo 4 pistas de rolamento em sentido único, com possibilidade de estacionamento em ambos os lados sob regime de "Zona Azul", totalizando 12,0 m em seu leito carroçável.

IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais com predominância dos padrões superior e luxo, além de comércio e serviços locais.

IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tevê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

7

IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Avenida Brigadeiro Luiz Antônio e Avenida Paulista com destino ao centro e bairros além da linha verde do metrô sendo a estação mais próxima, Brigadeiro.

IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do Apartamento nº 13 e as áreas comuns do Edifício Cambridge.

IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Rua Joaquim Eugênio de Lima o qual está implantado.

247
ES.

IV. 4.2.3 BENEFETORIAS

O edifício e o apartamento podem ser classificados como sendo do tipo Superior com elevador, com idade efetiva de construção de 41 anos, mas uma idade aparente da ordem de 20 anos.

Em seu interior nos deparamos com a sala para dois ambientes e corredor de acesso aos dormitórios. O piso da sala atualmente é revestido de piso laminado de madeira sobre assoalho tipo parquet, presente ainda nos dormitórios. Os banheiros possuem revestimento em azulejos coloridos da época da construção além de louças e metais originais.

Pela sala se acessa a cozinha que também possui revestimento em azulejos da época da construção assim como marcenaria, louças e metais. O mesmo se observa na área de serviço e dependência para empregados.

De posse dessas informações, foi possível classificar o estado de conservação da unidade 13 - bloco A como sendo do tipo "C" - Regular" para efeito de depreciação segundo o método Ross-Heideck.

Para melhor elucidação dos fatos, segue o relatório fotográfico do Apartamento nº 13 do Edifício Cambridge.

Figura 1 - Identificação do Edifício Cambridge

9

278
E.

IV. 4.3

FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL



Figura 2 – Fachada do Edifício Cambridge

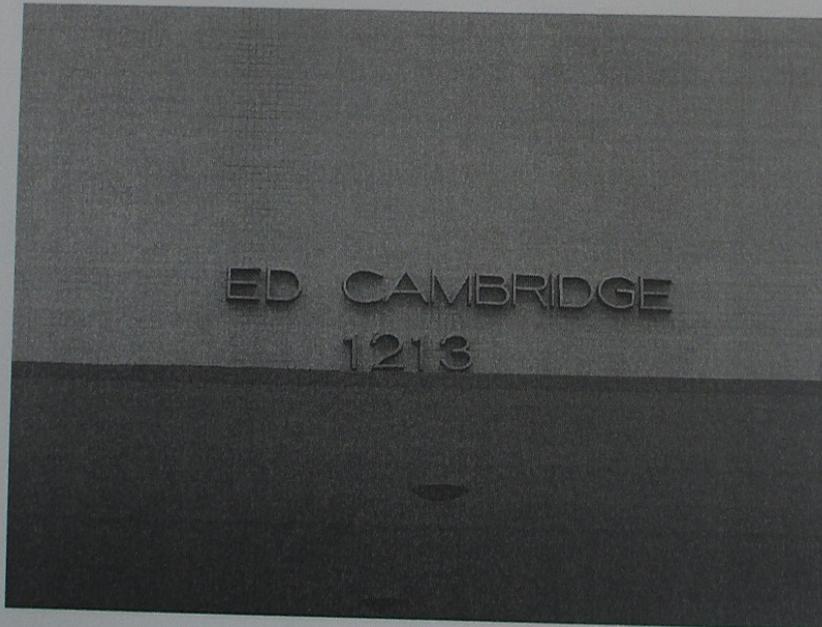


Figura 3 – Identificação do Edifício Cambridge

10

49
E.



Figura 4 – Hall social do Edifício Cambridge

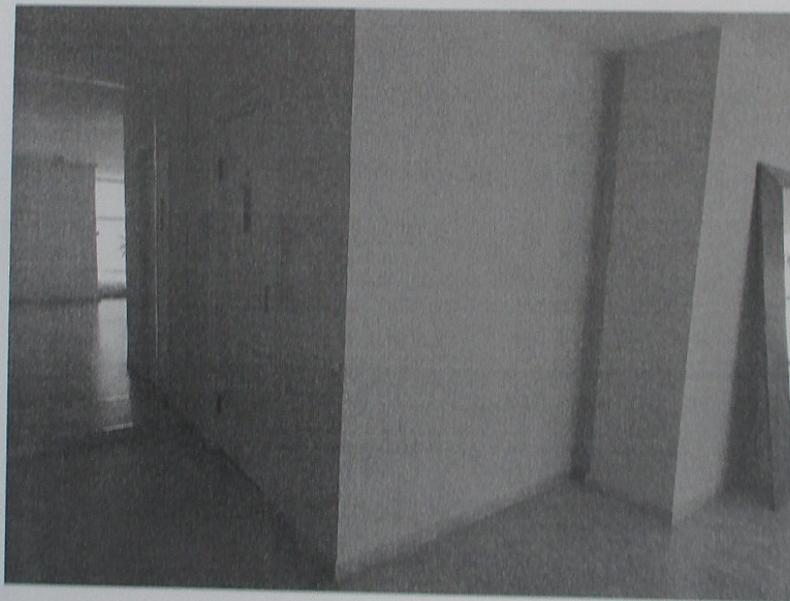


Figura 5 – Elevador de acesso à unidade 13

200
DS.

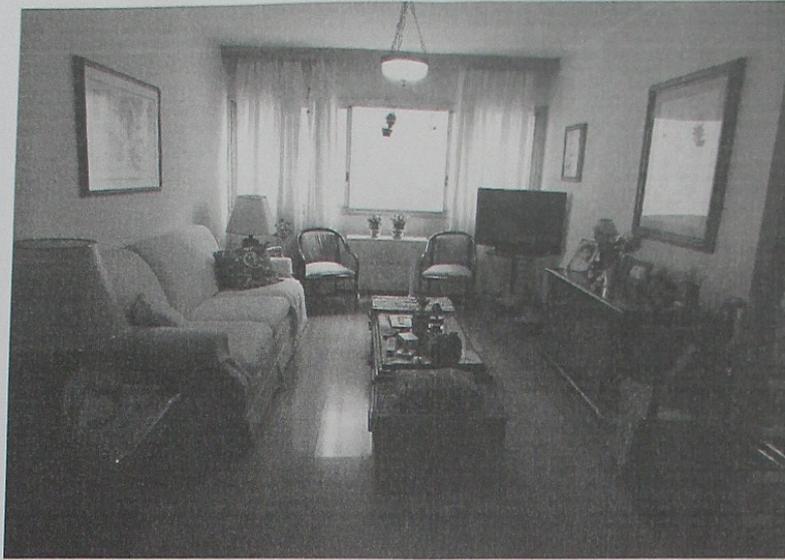


Figura 6 – Interior da sala da unidade 13



Figura 7 – Interior da unidade 13 com acessos da cozinha e dormitórios

201
E.

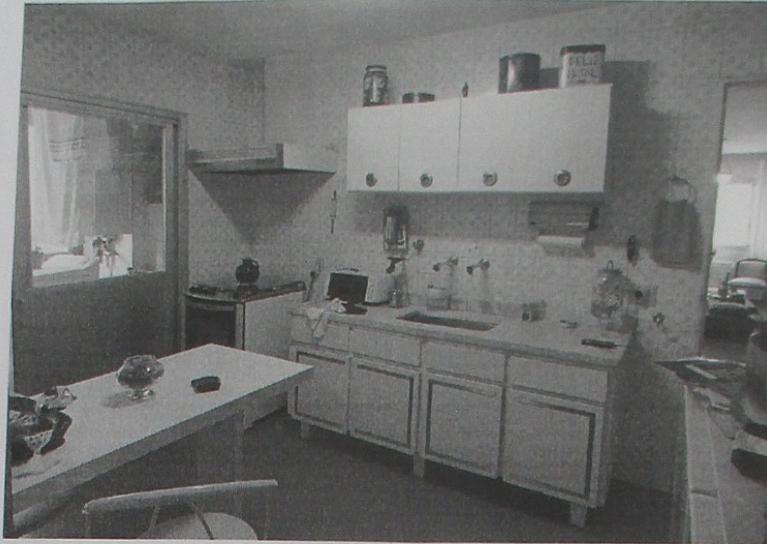


Figura 8 – Interior da cozinha da unidade 13

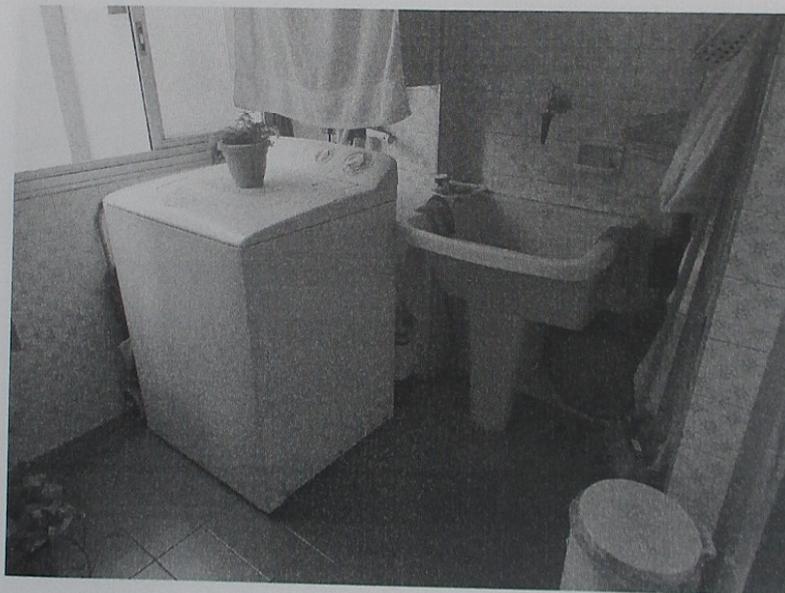


Figura 9 – Área de serviço

202
E.



Figura 10 – Banheiro de empregados

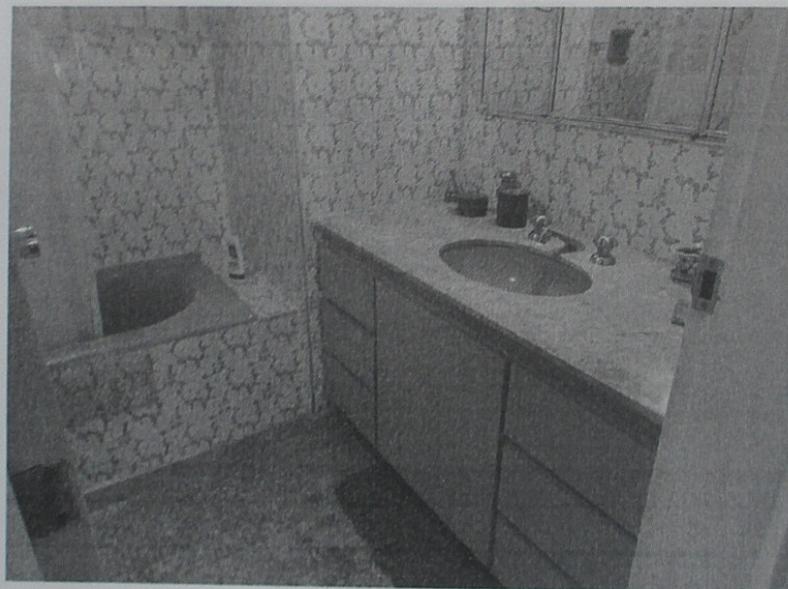


Figura 11 – Banheiro social



Figura 12 – Dormitório principal

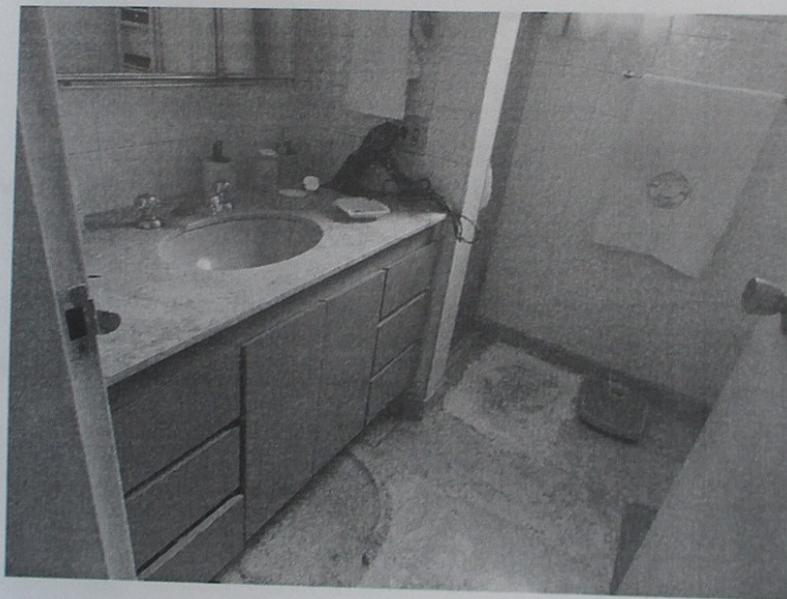


Figura 13 – banheiro da suíte

28/5

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

205
L

V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

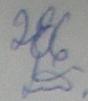
V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizada para o tratamento dos dados levantados uma série de fatores, com objetivo de homogeneizar as amostras. Além dos fatores área, estado de conservação e localização, também foi utilizado o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, se adotou um Fator de Comercialização igual a 1,00.

Durante o saneamento das amostras, verificou-se que o fator "estado de conservação" distorcia os valores em relação à média apurada inicialmente por m² e por isso foi desconsiderado nos cálculos finais.

V.1.3 - AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando apartamentos residências, em



edifícios com até 15 andares e com área útil entre 80,00 m² e 140,00 m², contendo 2 dormitórios, sendo uma suíte e uma vaga de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão pensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está pensada no **Anexo I** deste Laudo.

V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 80,00 m² e 140,00 m², a preços de março de 2017.

$$Vu = R\$ 9.870,71/m^2$$

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 9.870,71/m^2 \times 96,58m^2$$

287
15.

Vi = R\$ 953.264,19

Arredondando o valor, obtemos:

Valor do imóvel:

R\$ 953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais) a preços de março de 2017.

VI. CONCLUSÃO

O apartamento nº 13 do Edifício Cambridge, localizado na Rua Joaquim Eugênio de Lima, nº 1213, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais) a preço de março de 2017.

Valor do Imóvel

R\$ 953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais) a preços de março de 2017

*

*

*

200
5.

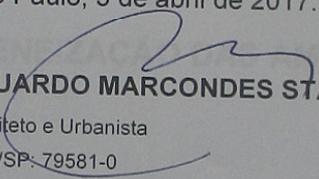
VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 20 (vinte) folhas e 3 anexos, todas rubricadas no seu anverso exceto esta última que vai datada e assinada.

Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

- ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras
- ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.
- ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 5 de abril de 2017.


EDUARDO MARCONDES STACCHINI

Arquiteto e Urbanista

CAU/SP: 79581-0

209
L.S.

Amostra	Localização	Descrição	Observações
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

PLANILHA DE CALCULO

Al. Joaquim Eugenio de Lima, nº 1213 S14 F078

Amostra	Endereço	Valor Imóvel	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário	Area Total	Fator Area	Padrão	Idade Apar.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conservaçã o
			Fof	Ve/AerFof								
1	Alameda Franca 232 S10 F097	1.500.000,00	0,90	9.642,86	140,00	0,125	1.3.4	30	B	0,623	0,698	0,2864
2	Alameda Iru 1043 S10 F095	1.350.000,00	0,90	10.565,22	115,00	0,125	1.3.4	15	B	0,841	0,873	0,2291
3	Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1222 S14 F069	1.800.000,00	0,90	12.461,54	130,00	0,125	1.3.4	20	B	0,778	0,822	0,2432
4	Rua Guarará 261 S14 F085	1.380.000,00	0,90	10.350,00	120,00	0,125	1.3.4	25	B	0,700	0,760	0,2632
5	Rua Oscar Freire 1201 S13 F024	950.000,00	0,90	10.687,50	80,00	0,125	1.3.4	30	C	0,609	0,687	0,2910
6	Rua Ouro Branco 54 S14 F064	1.200.000,00	0,90	12.000,00	90,00	0,125	1.3.4	30	C	0,609	0,687	0,2910
7	Rua Pamplona 937 S9 F074	850.000,00	0,90	8.595,51	89,00	0,125	1.3.4	20	C	0,761	0,809	0,2473
8	Rua Peixoto Gomide 1547 S14 F030	1.200.000,00	0,90	10.285,71	105,00	0,125	1.3.4	15	B	0,841	0,873	0,2291

média	96,58	Area Util	1.3.4	40	C	0,200
desvio padrão	10.573,54					
variancia	1.226,14					
	11,60%					

Imóvel avaliando 953.264,19

280
L.S.

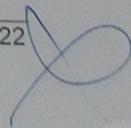
291
5.

	IFa/IFe	Scmatória de Fatores	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário
IFe					
6370,00	1,01	0,97	9.314,50	9.314,50	9.314,50
6597,00	0,98	0,95	10.088,88	10.088,88	10.088,88
6886,00	0,96	0,93	11.552,29	11.552,29	11.552,29
6402,00	1,01	0,98	10.137,48	10.137,48	10.137,48
5598,00	1,15	1,17	12.553,37		
6432,00	1,00	1,01	12.124,89	12.124,89	
6835,00	0,94	0,95	8.189,49	8.189,49	8.189,49
6594,00	0,98	0,97	9.941,64	9.941,64	9.941,64

6442,00	1,00		10.487,82	10.192,74	9.870,71
		média	1.479,32	1.319,27	1.103,39
		desv. pad.	14,11%	12,94%	11,18%
		variancia			
		máximo	11.967,14	11.512,00	10.974,11
		mínimo	9.008,50	8.873,47	8.767,32

44
E

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS



Handwritten initials/signature in the top right corner.



lello LELLO JD AMERICA (11) 3888-1900

Atualizado em 28/03/2017
Código oferta no Zap: IM011137781

venda
R\$ 3.000

tipo

Paulo - SP

características do imóvel

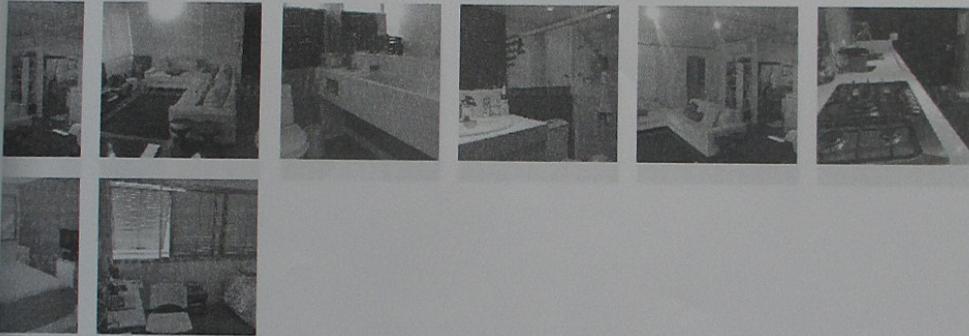
- 2 quartos/dts
- 1 suite
- 1 vaga
- 115 m²
- R\$ 11.739/m²

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: Lindo apartamento todo reformado fino acabamento, cozinha integrada com a sala, todo em piso madeira, cozinha estilo americana, rico em armários planejados, pronto para morar. Excelente localização fácil acesso a Av. paulista, estação Trianon, hospital Sirio Libanes e Hospital Nove de Julho.
Outras Características: Área de Serviço, Closet



ES

Data da visita: ____/____/____

Blank lines for notes or additional information.

Handwritten signature or initials at the bottom right.

anda
000
R\$ 1.300

to
juim Eugênio de Lima
aulo - SP

icas do imóvel

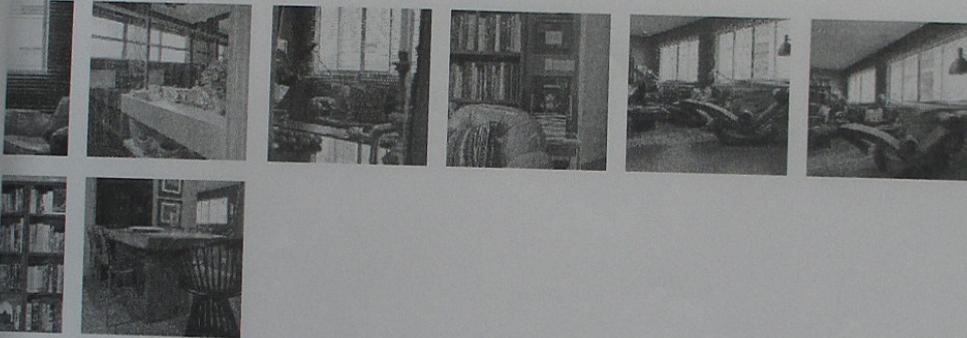
2 quartos/dts
1 suite
1 vaga
130 m²
R\$ 13.846/m²

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: Excelente localização no Jardim Paulista, próximo ao Parque Ibirapuera. Apartamento impecável, todo reformado com muitíssimo bom gosto e excelente acabamento. O apartamento tem uma ótima planta de 122 m² muito bem distribuídos em um amplo e charmoso living para três ambientes, lavabo, três dormitórios sendo uma suite, cozinha muito bem planejada, área de serviço, 1 vaga de garagem. - Ref.: 345-IM145901

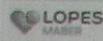


5

Data da visita: ____/____/____

1/1

295
Lopes



LOPES MABER
(11) 4302-7995

Atualizado em 28/03/2017
Código oferta no Zap: IM010042117

Preço de venda
80.000
R\$ 1.700

Localização
São Paulo - SP

Características do imóvel

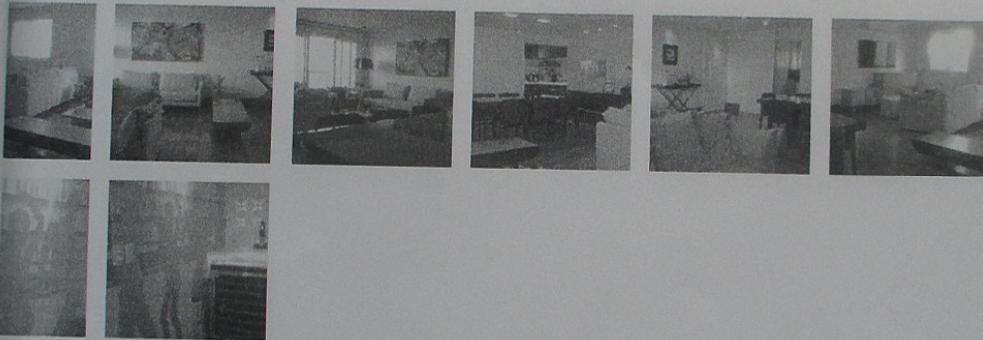
Comod. 2 quartos/dts
1 suíte
1 vaga
120 m²
R\$ 11.500/m²

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: Apartamento reformado com dois dormitórios sendo uma suíte ampliada com closet e área de trabalho, área social com piso novo em tacos e sala ampliada com adega charmosa e lavabo. Banheiros com nichos e ventilação natural. Cozinha com luz natural, armários e ilha misturando elementos em inox e pastilhas. Separada da área social por painéis deslizantes. Pronto para morar - Ref.: 3454M154854



Comentários

Data da visita: ___/___/___

1/1

296



EXCLUSIVA JARDINS
(11) 97298-3916

Atualizado em 24/03/2017
Código oferta no Zap: BAC11874726

Preço de venda

R\$ 0.000

Valor médio R\$ 1.400

Endereço

Oscar Freire
São Paulo - SP

Características do imóvel

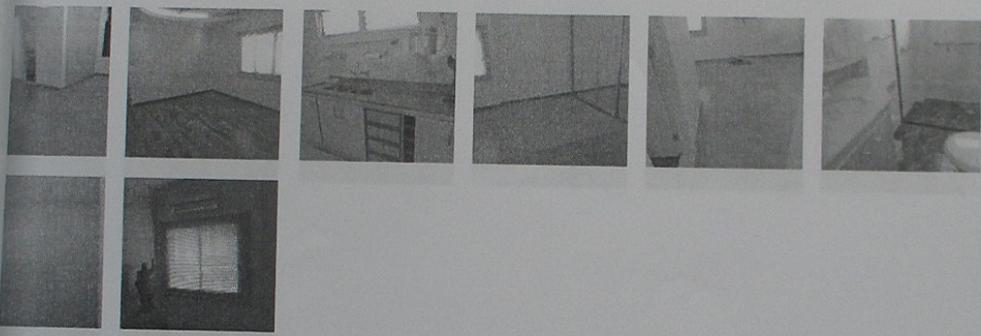
Quartos: 2 quartos/dts
1 suite
1 vaga
80 m²
Valor por m²: R\$ 11.875/m²

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: Apto localizado na Oscar Freire, perto de tudo inclusive do metro, com 2 dorms e 80 metros, oportunidade única, venha conhecer! - 24/03/2017
Outras Características: Ar Condicionado, Área de Serviço, Armário de Cozinha, Despensa, Escritório, Interfone, Lavabo, Quarto/WC Empregada, TV a cabo, WC Empregada
Características das Áreas Comuns: Copa, Salão de Festas



Avaliações

Data da visita: ____/____/____

TH

de venda
200.000
mínimo R\$ 840

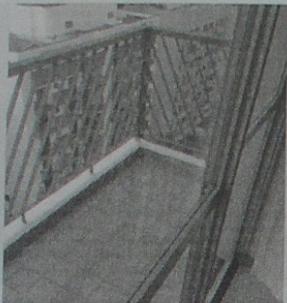
ambiente
cor Branco
São Paulo - SP

Características do imóvel

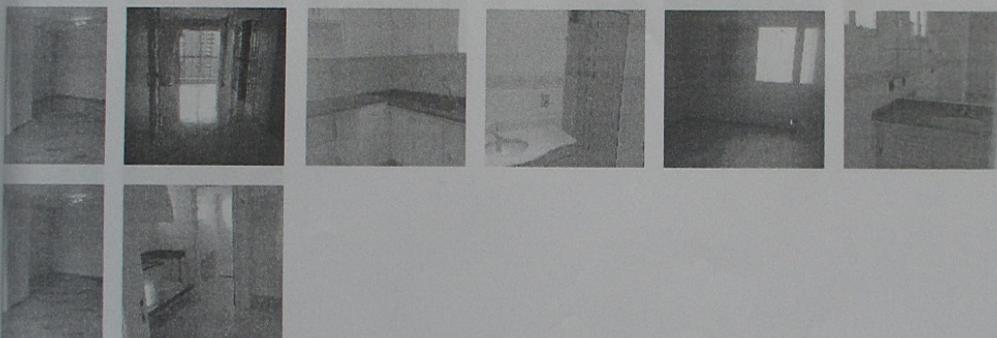
quartos 2 quartos/dts
1 suite
1 vaga
área 90 m²
ano 1986
preço/m² R\$ 13.333/m²

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: Incrível oportunidade em prédio bem cuidado, unidade reformada bem distribuída com a opção de ter um terceiro dormitório. Unbelievable opportunity at well cared building, 1 bedroom suite and 1 bedroom, 2 bath and 1 car garage graciously designed with a option of custom a third bedroom.



observações

Data da visita: ___/___/___

Handwritten signature and the number 1/1.



zap

lello LELLO JD AMERICA (11) 3888-1900

Atualizado em 28/03/2017
Código oferta no Zap: IM010401616

Preço: R\$ 1.000.000

Localização: Jomide, Paulo - SP

Características do imóvel

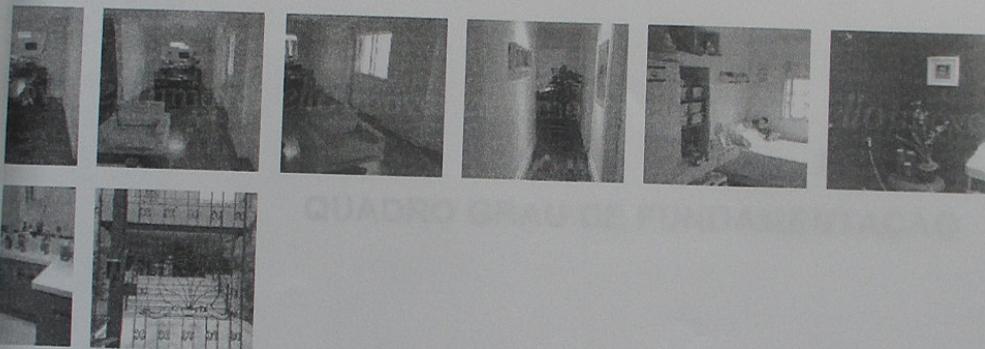
- 2 quartos/dts
- 1 suíte
- 1 vaga
- 105 m²
- R\$ 11.429/m²

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: Ótimo apartamento, totalmente reformado. Ambientes amplos e com excelente distribuição interna. Dormitórios amplos e arejados com closet. Uma vaga de garagem (indeterminada). Em localização privilegiada no Jardins.
Outras Características: Área de Serviço, Sala de Jantar



QUADRO GERAL DE AVALIAÇÃO

S

Data da visita: ____/____/____

Handwritten signature at the bottom right.

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

300
b.

Anexo III
QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

501
Lui

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

30/10/11

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 pontos

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 9 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%