

**FABIO
FERNANDES**

Perícias e Pericias de Engenharia

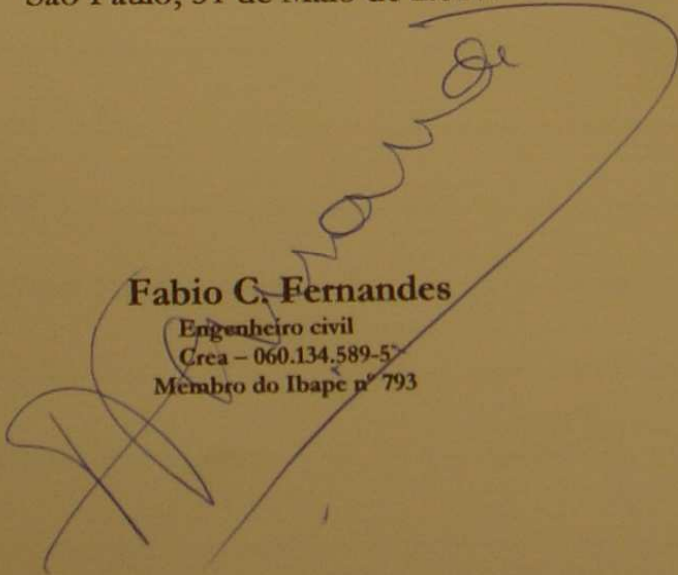
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL - SÃO PAULO.

Processo nº 0196014-70.2008.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO ajuizado por CONDOMINIO EDIFÍCIO VANCOUVER, como requerente, contra IVO NOAL FILHO e outros, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 31 de Maio de 2017.


Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil

Crea - 060.134.589-5

Membro do Ibapec nº 793

INDICE

CAPÍTULO.....	3
I.1 PRELIMINARES.....	3
I.2 OBJETIVO:.....	4
I.3 VISTORIA:.....	4
- DESCRIÇÃO.....	7
II.1 - LOCAL.....	7
II.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
II.3 - O IMÓVEL VISTORIADO.....	8
II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	9
III CAPÍTULO.....	13
III.1 - METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO.....	13
IV - AVALIAÇÃO.....	15
IV.3.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia.....	15
IV.1 Pesquisa de Campo:.....	15
IV.2 Identificação das variáveis importantes:.....	16
IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE.....	16
IV.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	21
IV.5 Grau de fundamentação do Laudo:.....	22
IV.6 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	23
- CONCLUSÃO.....	24
- ENCERRAMENTO.....	25

CAPÍTULO

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, decorrente do processo nº 0196014-70.2008.8.26.0100, cujo requerente é **Condomínio Edifício Vancouver**, contra o requerido **Ivo Noal Filho e outros**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 02/04 dos autos a requerida apresenta petição informando que a requerida é devedora da quantia de R\$ 4.374,70, proveniente de despesas condominiais da unidade nº 1403, conforme planilha as fls. 63 dos autos.

O requerente anexa as fls. 14/15 dos autos cópia da matrícula nº 08/12, proveniente da unidade nº 1403 do referido edifício.

Nomeado Perito Judicial as fls. 231 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem a ser nomeado, conforme folhas, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. **JULGADOR**, conforme segue:

Laudo de Avaliação

~~332~~
~~292~~
257
*

80

I.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização do imóvel;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total do Imóvel objeto da demanda;

I.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

~~258~~
258
*

58

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Avenida Angélica, nº 501 – Edifício Vancouver – Santa Cecília – Unidade Comercial nº 1.403 – Município e Comarca de São Paulo, na data de 15/05/2017 as 13:00 horas, quando este signatário foi atendido pela responsável a unidade comercial, sendo que este signatário realizou a vistoria técnica sem oposições. Informamos que a vistoria findou-se no mesmo dia.

01 (um) UMA UNIDADE COMERCIAL nº 1.403 – EDIFÍCIO VANCOUVER – BAIRRO DA SANTA CECÍLIA - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de uma unidade comercial situada a Avenida Angélica, nº 501 – Conjunto 1.403 – Bairro da Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“O GUIA”



“AEROFOTO”



A unidade comercial situada a Avenida Angélica, nº 501 – conjunto nº 501 – Bairro da Santa Cecília - Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Residencial Ipiranga

Área Privativa

25,22m²

Área Total

38,315m²



~~28~~
~~28~~
26
A

08

II - DESCRIÇÃO

II.1 - LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.

II.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado



~~296~~
296
261
*

80

II.3 - O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Unidade nº 1403

ÁREA TOTAL ===== 38,315m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 25,224m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 38,315M²

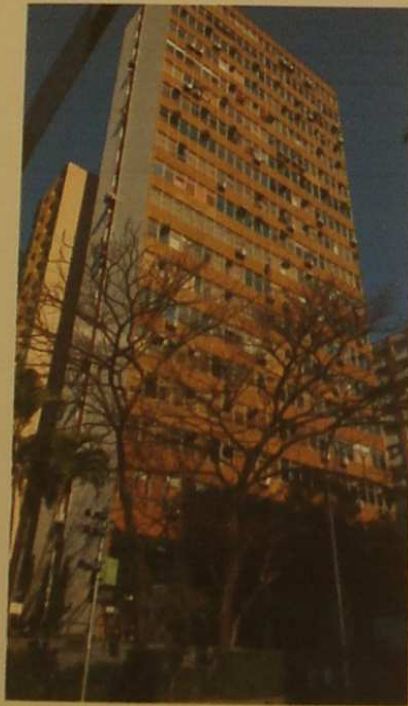
(Trinta e Oito Metros e Trinta e Um centímetros Quadrados)

9
~~287~~
287
262
*

8

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio Edifício Comercial Vancouver, situado a Avenida Angélica, nº 501 – Bairro da Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo.



338

298

263

*

08

FOTO 1 e 2) - Vista do acesso ao imóvel visto pela Avenida Angélica.



239
299
264 A

08

FOTO 3 e 4) – Vista da Avenida Angélica em ambos os sentidos, onde podemos notar a existência de todos os melhoramentos públicos.



~~340~~

300

265

*

08

FOTO 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11) – Vistas internas da unidade vistoriada.



[Handwritten signature]

III CAPÍTULO

III.1 - METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de apartamentos em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em apartamentos.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação dos apartamentos, sabendo-se que os apartamentos resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

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

347
302
267
*

88

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu à vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado "Regressão Linear Simples", elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de apartamentos, desta forma utilizando o "Tratamento por Fatores" conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 - Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

243
303
268*

08

IV - AVALIAÇÃO

1.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia

IV.1 Pesquisa de Campo:

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

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

~~34~~
~~20~~
269
*

80

Identificação das variáveis importantes:

IV.2

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

IV.3

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

• Área: 38,315

• Distância ao centro: 1,5km

• Unidade nº 1.403



345
305
270
*

Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são :

FATOR OFERTA (Ff) : Os preços para pagamento á vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO : Os valores são válidos para **SETEMBRO/2017**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

COMPARATIVO CONCLUSIVO: Cognomizado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar
1	110.000,00	4361,617764	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º
2	110.000,00	4361,617764	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º
3	120.000,00	4758,128469	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º
4	120.000,00	4758,128469	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º
5	120.000,00	4758,128469	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º
6	120.000,00	4758,128469	38,31	25,22	0,0	0	1,0	1,0	2º

Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	20	b	0,810000002	oferta

18
 346
 306
 271
 R

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	4.361,62	oferta	0,90	-436,16	-0,10	3.925,46
2,00	4.361,62	oferta	0,90	-436,16	-0,10	3.925,46
3,00	4.758,13	oferta	0,90	-475,81	-0,10	4.282,32
4,00	4.758,13	oferta	0,90	-475,81	-0,10	4.282,32
5,00	4.758,13	oferta	0,90	-475,81	-0,10	4.282,32
6,00	4.758,13	oferta	0,90	-475,81	-0,10	4.282,32

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Area				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
4.361,62	1,00	0,00	0,00	3.925,46
4.361,62	1,00	0,00	0,00	3.925,46
4.758,13	1,00	0,00	0,00	4.282,32
4.758,13	1,00	0,00	0,00	4.282,32
4.758,13	1,00	0,00	0,00	4.282,32
4.758,13	1,00	0,00	0,00	4.282,32

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
3925,456	0,00	0,90	1,00
3925,456	0,00	0,90	1,00
4282,316	0,00	0,90	1,00
4282,316	0,00	0,90	1,00
4282,316	0,00	0,90	1,00
4282,316	0,00	0,90	1,00

~~347~~
307
272
*

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	3.925,46	3.925,46
s	2	3.925,46	3.925,46
s	3	4.282,32	4.282,32
s	4	4.282,32	4.282,32
s	5	4.282,32	4.282,32
s	6	4.282,32	4.282,32
	média	4.163,36	4.163,36
	desvio	184,28	184,28
	CV	4%	4%
	Linferior	2.914,35	2.914,35
	Lsuperior	5.412,37	5.412,37

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	3.925,46	3.925,46	1,00
2	3.925,46	3.925,46	1,00
3	4.282,32	4.282,32	1,00
4	4.282,32	4.282,32	1,00
5	4.282,32	4.282,32	1,00
6	4.282,32	4.282,32	1,00

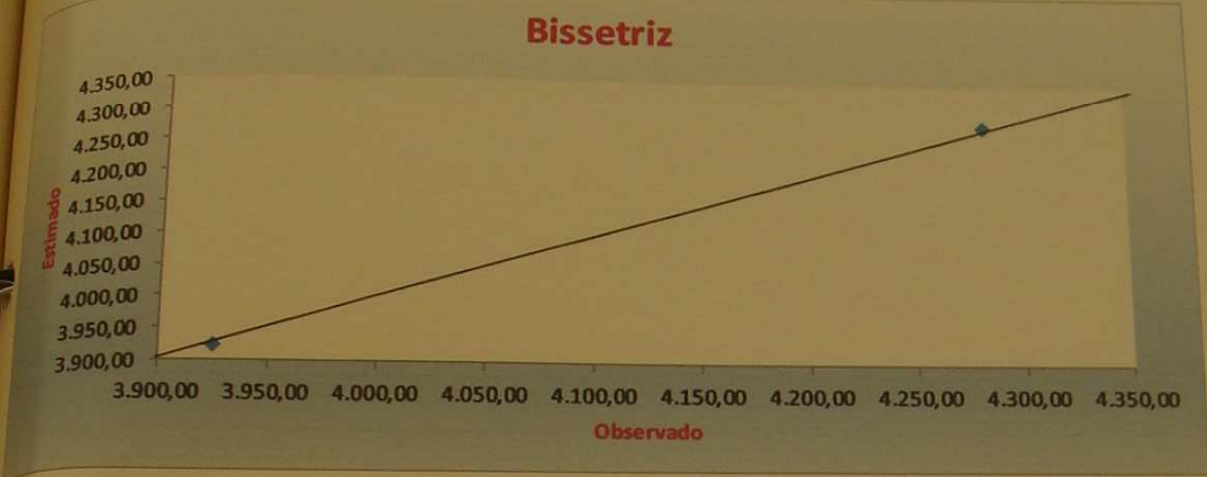
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	4.163,36
Desvio-Padrão	184,28
Erro-Padrão	121,63
IC(significância=20%)	4041,73 < VUmed < 4284,995
Amplitude do IC	6%
Grau III de Precisão	

~~348~~
~~308~~
273
A

58

sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE SITUADA NO EDIFÍCIO COMERCIAL VANCOUVER - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

Q = R\$ 4.163,36/m²

(Quatro mil, cento e sessenta e três reais e trinta e seis centavos por metro quadrado)

~~210~~
~~300~~
274
*

IV.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Imóvel situado a Avenida Angélica, n° 501 – Unidade n° 1.403 – Edifício Comercial Vancouver – Município e Comarca de São Paulo	38,31	25,22	4.163,36	104.999,93
	TOTAL GERAL				104.999,93

IV.5 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

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

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

- O fator F_o atingiu grau III
- O fator F_f atingiu grau II
- O fator F_p atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

IV.6 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Imóvel situado a Avenida Angélica, n° 501 – Unidade n° 1.403 – Edifício Comercial Vancouver – Município e Comarca de São Paulo	38,31	25,22	4.163,36	104.999,93
02.	TOTAL GERAL				104.999,93

~~352~~
312

58

277

*

- CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 01 (uma) unidade condominial em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 104.999,93 para pagamento à vista, nesta data.**

(Cento e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos)

~~353~~

~~353~~

278

*

08

- ENCERRAMENTO

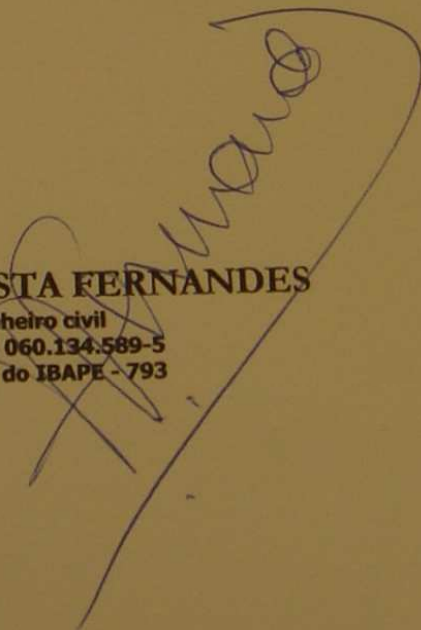
Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 25 (Vinte e cinco) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta ultima que vão assinadas e datadas.

Seguem 01 (um) anexo, também rubricado.

São Paulo, 31 de Agosto de 2.017.

FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793



~~HFE~~
HFE
279
*

80

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária



~~355~~

~~345~~

280

*

8

ANEXO - 1



356
356
281
A

08

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Avenida Angélica, nº 501 – Unidade
Condominial nº 1.403

Santa Cecilia

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

357
357
282
*

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1

Endereço: Avenida Angelica, nº 501	Ofertante: Inovar Imoveis
Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecilia	Informante: net Tipo: oferta
Sector: Quadra: IF:	Telefone: 3825-3914 Data: tembro/20

DADOS DO ELEMENTO

Area Total (m²):	38,31
Area Útil (m²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

LAZER

Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
escritório padrão simples (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	29
K = 0,810	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	1,15	
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
llum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 110.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.361,62



ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2

Endereço: Avenida Angelica, nº 501
 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecilia
 Setor: Quadra: IF:

Ofertante: Apa Imobiliaria
 Informante: net Tipo: oferta
 Telefone: 3826-8155 Data: tembro/20

DADOS DO ELEMENTO

Area Total (m²):	38,31
Area Útil (m²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

LAZER

Piscina:	<i>não</i>	Sauna:	<i>não</i>
Playground:	<i>não</i>	Churrasqueira:	<i>não</i>
Salão de festas:			<i>não</i>
Salão de jogos:			<i>não</i>
Sala de ginástica:			<i>não</i>

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
escritório padrão simples (c/e)		20,00
Classe de Conservação		b
Termo		médio
lc = 70		29
K = 0,810	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,15
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
llum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 110.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.361,62



350

319

28/

*

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3

Endereço: Avenida Angelica, nº 501	Ofertante: Paulo Antunes Imoveis
Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecilia	Informante: net Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF:	Telefone: 3822-2000 Data: tembro/20

DADOS DO ELEMENTO	
Area Total (m²):	38,31
Area Útil (m²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:			

LAZER			
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:			não
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
escritório padrão simples (c/e)		20,00
Classe de Conservação		b
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	29
K = 0,810	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,15
H82N:		

VALOR TOTAL
R\$ 120.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.758,13



360

320

285

*

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4

Endereço: Avenida Angelica, nº 501	Ofertante: Kasacor Imoveis
Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecilia	Informante: net Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF:	Telefone: 4563-1800 Data: tembro/20

DADOS DO ELEMENTO	
Area Total (m ²):	38,31
Area Útil (m ²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

LAZER			
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:			não
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não

Obs:

EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão simples (c/e)		20,00	
Classe de Conservação		b	
Termo	médio	3	
lc = 70	%vida:	29	
K = 0,810	R = 0,2		
	Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:		1,15	
H82N:			

VALOR TOTAL
R\$ 120.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.758,13



ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5

Avenida Angelica, nº 501
 Endereço: São Paulo Bairro: Santa Cecilia
 Cidade: São Paulo Quadra: IF:
 Setor:

Ofertante: Baru Imoveis
 Informante: net Tipo: oferta
 Telefone: 3363-1021 Data: tembro/20

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):	38,31
Área Útil (m²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:			

LAZER

Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:			não
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
escritório padrão simples (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	29
K = 0,810	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,15	
H82N:		

VALOR TOTAL

R\$ 120.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.758,13



ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6

Endereço: Avenida Angelica, nº 501	Ofertante: Ilena Mendes Negocios Imobiliari
Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecilia	Informante: net Tipo: oferta
Sector: Quadra: IF:	Telefone: 3259-2969 Data: tembro/20

Area Total (m²):	38,31
Area Útil (m²):	25,22
Nº de dormitórios:	0
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
llum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:			não
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não

Obs:

Padrões	Área	Idade
escritório padrão simples (c/e)		20,00
Classe de Conservação		b
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	29
K = 0,810	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,15
H82N:		

VALOR TOTAL
R\$ 120.000,00
VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.758,13

