

364

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.

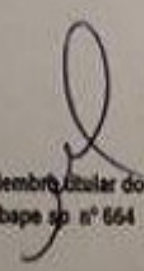
Autos nº 583.00.2004.31946-5 (Controle 524/2004)

Ação: Procedimento Sumário

7-4-02-071014-011EL-SP-13-OUT-2010 18:12-009403-1/2

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil e Eletricista, inscrito no CREA nº 060.149.660.4, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Procedimento Sumário** promovida por **Conjunto Residencial Parque Trianon II**, em face de **Laerte Mansur de Freitas e outro(s)**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO


Membro Titular do
Ibape sp nº 664

365
[Handwritten signature]

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO

Anexos:

anexo 01 - pesquisa imobiliária de elementos comparativos;
anexo 02 - croqui do imóvel - (sem escala).

[Handwritten signature]

30/09

I. RESUMO DE VALOR

➤ **Apartamento n° 92**, localizado no 9° andar, do Bloco "II" com direito a uso de uma vaga de garagem, parte integrante do Conjunto Residencial Parque Trianon II, situado na Rua Carlos Comenale, n° 68, bairro da Bela Vista, nesta Capital de São Paulo:

Valor à vista = R\$ 230.000,00
(duzentos e trinta mil reais) – data base – setembro de 2.010

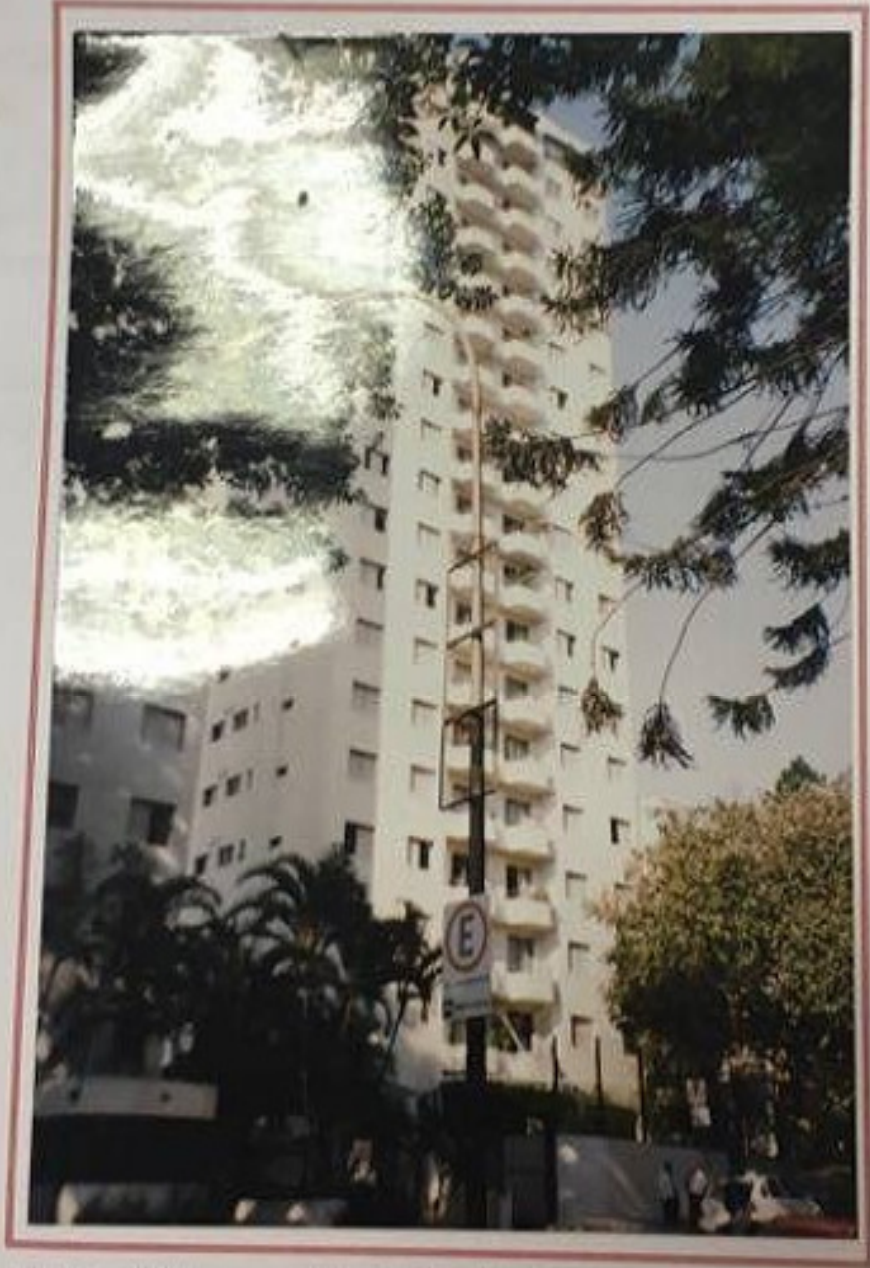


Foto – Vista geral da fachada do Bloco II, onde se localiza a unidade avalianda n° 92.

mel

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação de Procedimento Sumário promovida por **Conjunto Residencial Parque Trianon II**, em face de **Laerte Mansur de Freitas e outro(s)**, autos nº 2004.31946-5, em curso perante esse E. Juízo da 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.

- 2.2) Às fls. 333 dos Autos o signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação do bem imóvel, descrito às fls. 308, composto pelo apartamento nº 92, localizado no 9º andar, do Bloco "II", *com direito a uso de uma vaga de garagem*, parte integrante do Conjunto Residencial Parque Trianon II, situado na Rua Carlos Comenale, nº 68, bairro da Bela Vista, nesta Capital de São Paulo.

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.



3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Rede telefonia;
- ⇒ TV a cabo;
- ⇒ Gás encanado;
- ⇒ Coleta de Lixo;
- ⇒ Instituições educacionais;
- ⇒ Linhas de Transportes Coletivos;
- ⇒ Hospitais e Consultórios diversos.

3.3) Características da região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região.

3.4) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, Lei nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na Macroárea de Urbanização e Qualificação denominada **ZCPb** - "Zona de Centralidade Polar".

3.5) Mapas Fiscais da Municipalidade:

3.5.1) Observa-se junto aos mapas fiscais do município de São Paulo, a PGV - Planta Genérica de Valores – exercício ano 2.010, o imóvel avaliando localiza-se no setor fiscal 009 da quadra 014 e possui fator de transposição $IF = 2.319,00/m^2$ voltado para a Rua Carlos Comenale no trecho em causa.

340
31/9

3.6) Do Imóvel avaliando:

3.6.1) **Terreno:** A área de terreno onde se encontra edificado o Conjunto Residencial Parque Trianon, possui testada principal voltada para a Rua Carlos Comenale.

3.6.1.1) **Características do terreno:** O terreno em questão, possui formato irregular, topografia plana ao nível da Rua para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.2) **Conjunto Residencial Parque Trianon:** É composto por um bloco de apartamento residencial.

3.6.2.1) **Sistema de segurança:** O Condomínio conta com portaria central e guarita 24 horas, portão automatizado, interfone externo e interno e câmeras posicionadas em locais estratégicos.

3.6.2.2) **Áreas de lazer:** O Condomínio não possui áreas de lazer.

3.6.3) **Edifício Bloco "II":** É constituído por 20 pavimentos, contendo 04 unidades habitacionais por andar, totalizando 60 apartamentos.

⇒ **Elevadores:** O bloco não possui sistema de elevador, cujo acesso aos pavimentos e respectivas unidades habitacionais, são acessados por escadarias.

⇒ **Térreo:** acesso pela entrada exclusiva do bloco através do hall de entrada.

⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.

⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, revestida com caixilharia de alumínio com vidros lisos.

3.6.4) **Padrão construtivo da construção:** Considerando sua tipologia e características construtivas, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE SP - Versão 2002", o empreendimento residencial enquadra-se como da Classe Residencial - Grupo 1.3 - Apartamento - Padrão 1.3.3 - Médio.

[Handwritten signature]

3.6.5) Áreas do apartamento: O apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Bloco II, objeto da matrícula nº 55.146, possui as seguintes dimensões:

- Área privativa 54,58 m²
- Área real comum 16,189 m²
- Área total construída 27,968 m²
- Área total construída 98,737 m²

3.6.6) Do estacionamento: Localiza-se nos subsolos do Condomínio, cujas áreas destinadas às vagas individuais para guarda de veículos de passeios dos condôminos se encontram demarcadas e identificadas.

3.6.6.1) Da vaga de garagem: Conforme informações obtidas na data de realização da perícia/vistoria, o subscritor foi informado pela síndica que a unidade objeto da avaliação possui direito ao uso de uma vaga de garagem no condomínio, cuja identificação é 92.

3.6.7) Dependências e Características:

3.6.7.1) Apartamento nº 92: A unidade habitacional em questão, é composta por sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, apresentando as seguintes características construtivas de acabamentos internos:

- ⇒ **sala de estar/jantar:** piso revestido de tábua corrida de madeira, paredes e teto pintados à base de látex sobre massa grossa, porta e caixilhos de ferro com vidros.
- ⇒ **banheiro:** piso e paredes revestidos de cerâmica, teto pintado à base de látex sobre massa grossa, porta de correr e caixilhos de ferro com vidros.
- ⇒ **dormitório 01:** piso revestido de tábua corrida de madeira, paredes e teto pintados à base de látex sobre massa grossa, porta e caixilhos de ferro com vidros.
- ⇒ **dormitório 02:** piso revestido de tábua corrida de madeira, paredes e teto pintados à base de látex sobre massa grossa, porta e caixilhos de ferro com vidros.
- ⇒ **cozinha:** piso e paredes revestidos de cerâmica, teto pintado à base de látex sobre massa grossa e caixilhos de alumínio com vidros.
- ⇒ **área serviço:** piso revestido de tábua corrida de madeira, paredes e teto pintados à base de látex sobre massa grossa, porta e caixilhos de ferro com vidros.

Nota: Segundo informações obtidas na data da vistoria, a unidade em questão na sua originalidade é composta por dois dormitórios, porém, atualmente os dois dormitórios perfazem somente um, por opção da moradora.

3.6.7.2) Das Instalações hidráulicas: Atende a disposição básica, com peças sanitárias e componentes auxiliares de padrão simples, no entanto, necessita de revisão geral.

3.6.7.3) Das Instalações elétricas: Circuitos elétricos independentes satisfazendo distribuição interna e planejada, com pontos individuais de iluminação e tomadas.

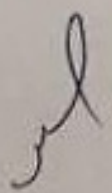
3.6.7.4) Estado de conservação: A unidade habitacional se encontra em ruim estado de conservação, necessitando de revisão geral das instalações elétricas e hidráulicas, revestimentos cerâmicos do banheiro e área de serviço, bem como, nova pintura.

4) Da ocupação do imóvel:

4.1) O imóvel se encontra ocupada pela Sra. Leila Mansur de Freitas, há mais de 15 anos.

5) Relatório fotográfico:

5.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.



373
[Handwritten signature]

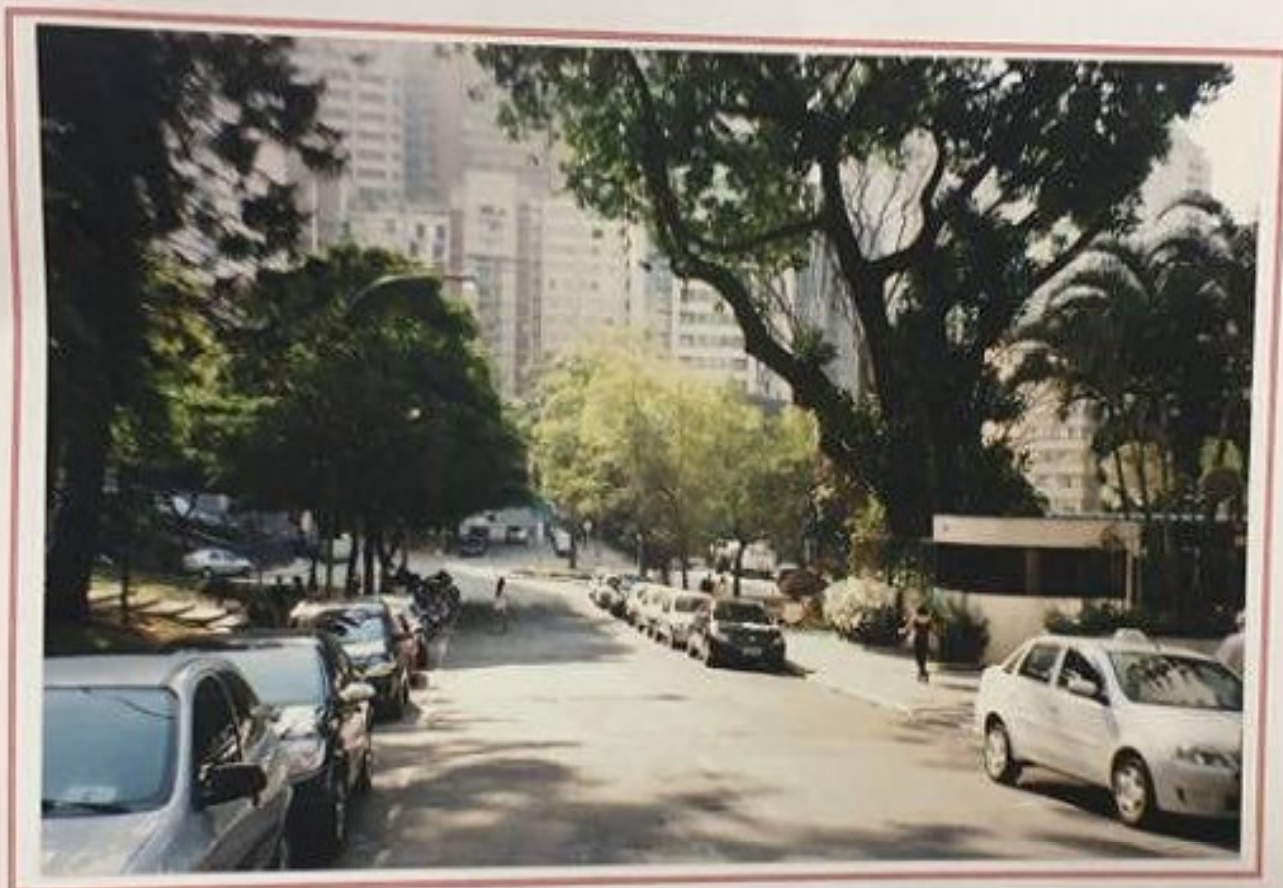


Foto nº 01 – Vista parcial da Rua Carlos Comenale, bairro da Bela Vista, nesta Capital de São Paulo, no trecho onde se localiza o Conjunto Residencial Parque Trianon II e respectiva unidade, objeto da avaliação de nº 92.

[Handwritten signature]

31/10/08



Foto nº 02 – Vista geral do Residencial Parque Trianon Bloco II, onde se localiza a unidade nº 92, objeto da avaliação.

[Handwritten signature]



Foto nº 03 – Vista geral da portaria principal do Condomínio, com detalhe para a saída de veículos dos estacionamentos localizados nos subsolos.

RM

34/0
D



Foto nº 04 – Outra vista parcial da portaria central do empreendimento residencial.

Handwritten signature



Foto nº 05 – Vista parcial do "hall" social do pavimento térreo.

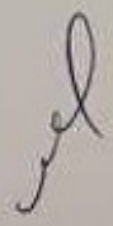




Foto nº 06 – Detalhe para a vaga de garagem de uso exclusivo da unidade consumidora, objeto da avaliação, com identificação nº 92.

RNM

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

3/19
[Handwritten signature]



Foto nº 07 – Vista parcial da porta de acesso a unidade avalianda de nº 92.

[Handwritten signature]

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.650-04

[Handwritten signature]



Foto nº 08 – Vista parcial da sala de estar.

[Handwritten signature]

381
10



Foto nº 09 – Vista parcial da sala de jantar conjugada.

[Handwritten signature]

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

382
/ 08

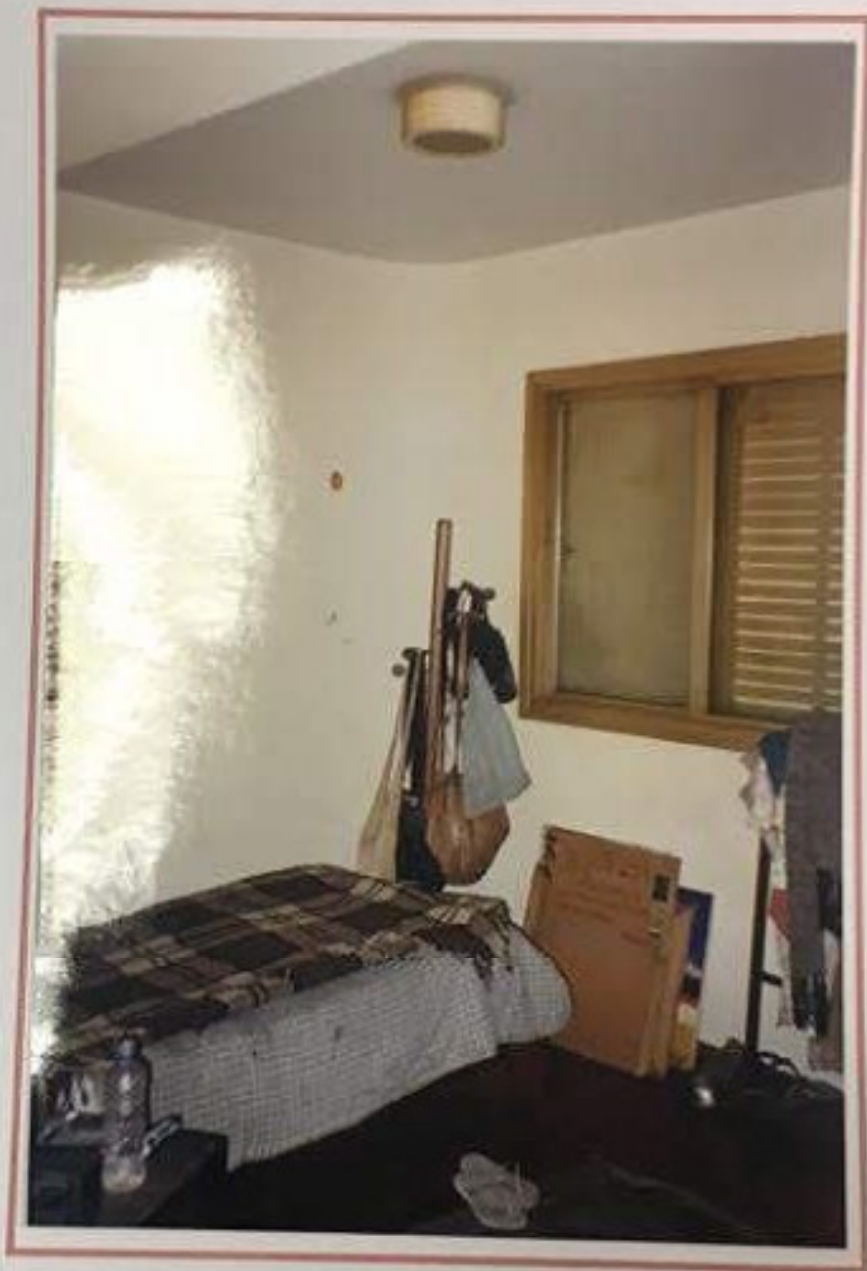


Foto nº 10 – Vista parcial do dormitório, atualmente unificado sem divisão.

[Handwritten signature]



Foto nº 11 – Vista parcial da cozinha.


Handwritten signature

384
/g



Foto nº 12 – Detalhe para a cozinha e banheiro aos fundos.

Handwritten signature

386


IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Avaliatórios:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 5676/88) e do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, além das normas vigentes.

4.2) Especificação da avaliação:

4.2.2) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

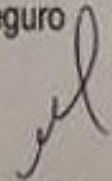
4.2.3) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.3) Metodologia:

4.3.1) A metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o Método Comparativo indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

4.3.2) Para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o método comparativo direto de dados de mercado, computando-se o somatório das áreas construídas.

4.3.3) Trata-se de um método direto de avaliação, o mesmo conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo método comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado. Portanto, será adotado o "**Método Comparativo Direto de Mercado**", por se tratar do método mais seguro para o caso em tratamento.



387
[Handwritten signature]

4.4) Do valor unitário:

4.4.1) Para aferição do valor unitário básico por metro quadrado a ser considerado no cálculo do valor de mercado da unidade avalianda, o signatário diligenciou às imobiliárias e consultou corretores que atuam na região e pesquisou junto à própria zeladoria do Condomínio, coletando elementos em oferta e transações consumadas que guardam características, padrão construtivo e acabamentos similares ao imóvel paradigma.

4.4.1.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.4.1.3) O tratamento de homogeneização dos elementos comparativos de mercado, neste caso, abrange às áreas totais construídas (útil+comum), concluindo-se, em cada elemento comparativo, por valores comparáveis de venda contemporâneos a avaliação.

4.5) Das características do imóvel avaliando:

4.5.1) O apartamento nº 92 do Bloco II, objeto da avaliação, possui as seguintes características:

- padrão construtivo	médio;
- idade útil/aparente	29 anos;
- valor à vista	método comparativo;
- área total construída	98,737 m ²

4.6) Das características dos elementos comparativos:

4.6.1) As características que resultam no valor total do imóvel em questão, basicamente podem-se relacionar da seguinte forma:

- a localização	próprio condomínio/circunvizinhos;
- o seu tamanho	padrão;
- o padrão construtivo	padrão simples/superior;
- a idade útil/aparente	10 a 35 anos;
- do valor ofertado	unidades quitadas;
- conservação	regular a ótimo.

[Handwritten signature]

388

4.6.2) Com as características básicas de semelhança acima citadas, entre os elementos comparativos pesquisados e o valor da unidade avalianda, foi feito um minucioso selecionamento dos elementos comparativos em oferta e negociados no próprio Conjunto e circunvizinhos.

4.6.3) Assim, em conformidade com o que preconiza a atual Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, o valor unitário final unitário por metro quadrado de apartamento, foi calculado e homogeneizado levando-se em conta os fatores de influência de idade, tipologia construtiva, conforme pesquisa imobiliária de elementos comparativos que segue anexa ao laudo (**anexo-01**).

4.7) Cálculo do Valor do Apartamento:

4.7.1) O valor total do apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Bloco "II" com direito a uso de uma vaga de garagem, parte integrante do Conjunto Residencial Parque Trianon II, situado na Rua Carlos Comenale, nº 68, bairro da Bela Vista, nesta Capital de São Paulo, conforme cálculos constantes do anexo I, resultou em:

Vi = R\$ 229.987,18

em, números redondos:

Valor à vista
Vi = R\$ 230.000,00
(duzentos e trinta mil reais),
válido para a data base – setembro de 2.010

389
[Handwritten signature]

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, o valor total de mercado à vista do imóvel a ser considerado, é finalmente aquele determinado pelo *Método Comparativo Direto de Mercado*, pois, é o melhor método avaliatório que representa a realidade de mercado, para o apartamento residencial nº 92, localizado no 9º andar, do Bloco "II" com direito a uso de uma vaga de garagem, parte integrante do Conjunto Residencial Parque Trianon II, situado na Rua Carlos Comenale, nº 68, bairro da Bela Vista, nesta Capital de São Paulo:

Apartamento nº 92
Conjunto Residencial Parque Trianon II
Valor à vista - R\$ 230.000,00
(duzentos e trinta mil reais),
válido para a data base - setembro de 2.010

[Handwritten signature]

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

390
[Handwritten signature]

VI. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de **27** (vinte e sete) laudas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada. Neste trabalho, incluem-se dois anexos.

Prestigiado pela honrosa nomeação pericial, o signatário agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 23 de setembro de 2.010

Rui das Neves Martins

Eng.º Civil e Eletricista

Pós-graduado em Perícias e Avaliações na FAAP.

Mestre Tecnologia da Construção de Edifícios no IPT.

Membro da Assoc. Bras. de Mecânica dos Solos e Engenharia Geotécnica do IPT.

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

391
P

Anexo - 01

Pesquisa Imobiliária de Elementos Comparativos

[Handwritten signature]

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

392
[Handwritten Signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2010
 SETOR: 10 QUADRA: 40 NÚMERO DO LOCAL: 1.490,00 SÍMBOLO DA PESSOA: 17/9/2010
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARATA RIBEIRO - EDIFÍCIO CENTRAL ESTADUIM NÚMERO: 126
 COMP.: APTO. 04 BARRIO: SELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: MF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ENCHIMENTO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (E) M: 0,00 PROF. LOB. (P): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cr elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,092 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (Q): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PERÍMETER M²: 71,00 ÁREA COBUB M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 71,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 FISCIA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SIB SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00
 IMOBILIÁRIA: DICIONZO IMÓVEIS
 CONJATO: SR. DICIONZO TELEFONE: (11)3214-0411
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 225,88	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.428,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -381,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.672,22
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 6.928
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten Signature]

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

393

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010 VENCIMENTO DA PESQUISA: 1/7/2010
 SETOR: 9 QUADRA: 15 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00000 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARATA RIBEIRO - EDIFÍCIO LIRIA NÚMERO: 207
 COIMP: APTO. 53/54 BARRIO: BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: MF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO FÉCULA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (D) M: 0,00 PROF. FORM. (P₁): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,40 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (B): 0,009 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 ÁREA PRIVA/VA M²: 270,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 270,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PB-COMA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SEPTELORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 950.000,00
 MOBILIÁRIA: LELLO MÓVES TELEFONE: (11)2079-7933
 CONTAIO: SR. MARCELO
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO: 2.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fob:	FT ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.419,20
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO: 0,7640
VAGAS	FT ADICIONAL B4:	
	FT ADICIONAL B5:	
	FT ADICIONAL B6:	

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

394

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010 BRIGADO DATA DA PESQUISA: 17/9/2010
 SETOR: 9 QUADRA: 14 ÍNDICE DO LOCAL: 2.219,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CARLOS COMENALE - RES. PQ. TRIANON II NÚMERO: 60
 COMPL. APTO 24 BARRIO: BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: WF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÉDUA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA (T) m: 0,00 PROF. TQBV. (Tm): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ISOMIA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: 4 - entre regular a reparos simples
 COEF. DEP. (B): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIMÁRIA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 FUBINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
 MOBILIÁRIA: SÍNICO TELEFONE: (11)2171-2010
 CONTATO: SR. DALTI
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.064,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -519,76	FT ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.533,86
PADRÃO Fp: -308,97	FT ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 6.7492
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 84: 0,00	
	FT ADICIONAL 85: 0,00	
	FT ADICIONAL 86: 0,00	

395
D

228

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010 FIMADO DATA DA PESQUISA: 17/9/2010
 SETOR: 9 QUADRA: 14 ÍNDICE DO LOCAL: 2.319,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CARLOS COMENALE - RES. PO. TRIANON II NÚMERO: 08
 COMPL. APTO. 72 BARRIO: SELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMISSÃO FÉSCUA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) m²: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. FORM. (Pv): 0,00
 ACESIBILIDADE: FORMATO: ESGOTA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - obras regulares e reparos simples
 COEF. DEP. (Q): 0,672 IDADE: 20 anos TRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 90,74 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 90,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: SINECO

CONTATO: SR. DALTI

TELEFONE: (11)3171-2010

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Illoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.031,28
OBSOLESCÊNCIA Iobs: -466,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.276,30
PADRÃO Ipr: -295,31	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 6.749,2
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

397

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010
 SEIOR: 9 GRADUAÇÃO: 13 ÍNDICE DO LOCAL: 1,533,00 ENTIADO BAIXA DA PESQUISA: 17/9/2010
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ITAPEVA - EDIFÍCIO ICARAI
 CORP. APTO. 111 BARRIO: BELA VISTA NÚMERO: 56
 CEP: 05 15 10 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEIOBAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO PÉSSUA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) 0,00 ESTADA - (M) M: 0,00 PROF. LOB. (M): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMADO: ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: SÓLIDA

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,92 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (B): 0,009 BIADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA CONSID. M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SÍTIOS: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SÉPULCROS: 15 APTO/ANDAR: 4 SIB-SÓLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 235.000,00
 MOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SR. VALTER TELEFONE: (11)2182-8282
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc):	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.408,11
OBsolescência (Ob):	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.408,11
PADRÃO (P):	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

NI SERRA, MM(a)
 cerca de São Paulo,
 jurisdição que, em
 omino), processo nº
 (RIANON II em face
 DRAGESIMA VARA
 E FREITAS E LEIL
 3. Apartament
 do CPC, lavr-se
 a imprensa, na pes
 ando fluir o prazo p
 do CPC. Sem preju
 dias e comprovaçã
 despacho de fls. 321,
 a qual deve ser int
 arte, é ônus que inc
 ão para cumprimen
 o, a fim de que o s
 identificada como im
 lel, lavrando as ce
 Central Cível João
 ágésimo Ofício Cível
 VA), Escrevente, dr
 (DARLI TONV

por escritura pública
 e inscrita em cartório
 modo a prazo para
 prazo menor para o
 hipótese de prazo
 de comparecer em
 e a qual se aplica
 -dência) de 2 (dois) me

Rui das Neves Martins

Engenheiro Civil e Eletricista - CREA 060.149.660-04

398
[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2019 ENVIADO DATA DA PESSOA: 17/07/2019
 SETOR: 9 GRADUAÇÃO: 16 INÍCIO DO LOCAL: 1.718,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PAMPLONA - EDIFÍCIO RIO NEGRO NÚMERO: 185
 COMPL. APTO. 11 BARRIO: SELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01156-900

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESMALTAÇÃO FÉBRICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 0,00 TESTADA (m): 0,00 PROF. COM. (m): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ISOMIA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FASE: Nova

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior ci elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEF. (B): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PERÍMETRO m²: 396,00 ÁREA COB. m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 396,00

EDIFÍCIO

DOBTÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 ESCADA: 1 SALÃO DE FESTA: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 2 SIB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00

MOBILIÁRIA: ABEYARA
 CONTAIO: SR. EUCLEDES

TELEFONE: (11)3075-1444

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.700,90
OBSOLESCÊNCIA Fob:	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.730,29
PADRÃO Tp:	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 8.828
VAGAS	FI ADICIONAL B4: 0,66	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

SERRA, MM(a)
 arca de São Paulo,
 jurisdição que, em
 (minio), processo nº
 RIANON II em face
 DRAGÉSIMA VARA,
 E FREITAS E LEILA
 3, Apartamento
 do CPC., lavre-se o
 a imprensa, na pessoa
 ando fluirá o prazo para
 do CPC. Sem prejuízo,
 dias e comprovação no
 despacho de fls. 321, uma
 a qual deve ser intimada
 rte, é ônus que incumb
 o para cumprimento n
 i, a fim de que o senh
 entificada como imã de
 el, lavrando as certidõ
 entral Cível João Men
 gésimo Ofício Cível ao
 A), Escrevente, digitei
 (DARLI TONNUCCO)

401
[Handwritten signature]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

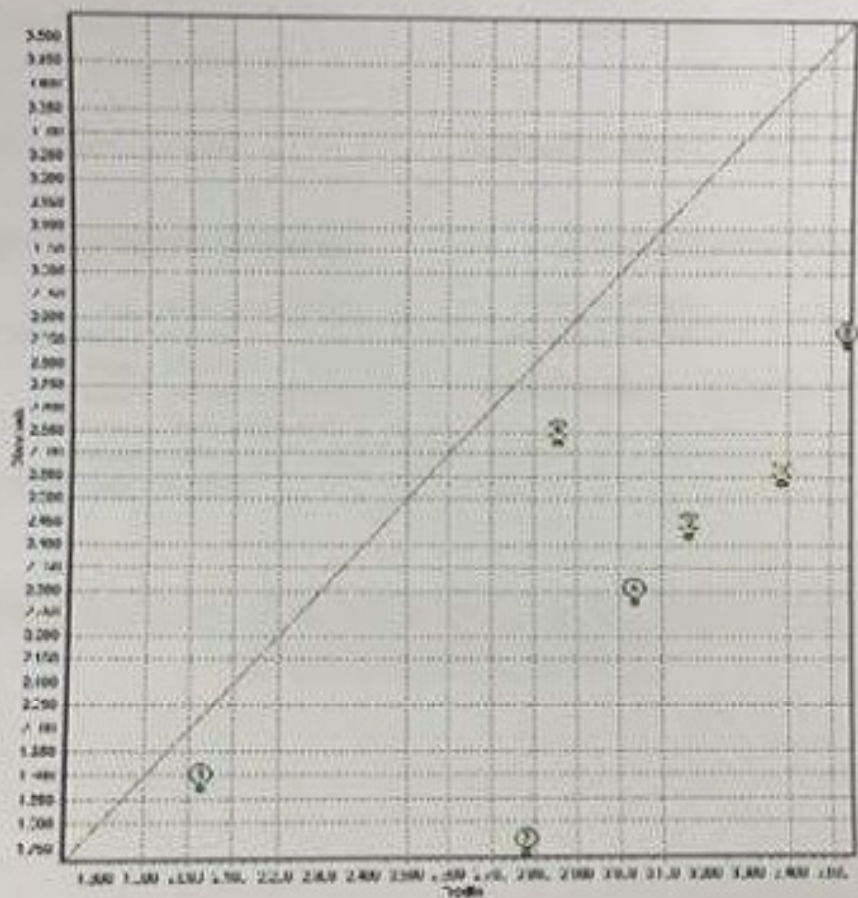
Nºms.	X	Y
1	2.028,17	2.485,17
2	3.166,67	3.076,65
3	3.304,62	3.177,97
4	3.038,28	3.091,12
5	3.538,46	3.024,71
6	2.858,11	2.561,73
7	2.790,90	3.277,83

[Handwritten signature]

II SER
arca de
jurisdiçã
omínio).
[RIANON
DRAGÉ
E FREIT
3, Apa
s do CPC
ta impre
tando flui
do CPC.
dias e o
espacho
a qual de
erte, é ó
ção para
s, a fim
dentificad
lei, lavr
Central C
agésimo
,VA), Esc
(DA
Rui Nunes
os relatór
encido o pr
tenor mé
e hipótes
rel. obrig
du e quer
a - detenç

402
[Signature]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



[Signature]

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

403

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.970,74
Desvio Padrão: 495,60
- 30%: 2.079,52
+ 30%: 3.861,97
Coeficiente de Variação: 16,6800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.329,22
Desvio Padrão: 402,19
- 30%: 1.630,46
+ 30%: 3.027,99
Coeficiente de Variação: 17,2700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical
Modalidade: Venda
Data: 17/9/2010
Local: RES. PG. TRIANON 8
Cliente: 40a Vara Central
Área m²: 90,74
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.329,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 2.110,32
INTERVALO MÁXIMO: 2.548,12
VALOR TOTAL (R\$): 229.987,10

GRAU DE PRECISÃO


III

Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

404


Anexo - 02

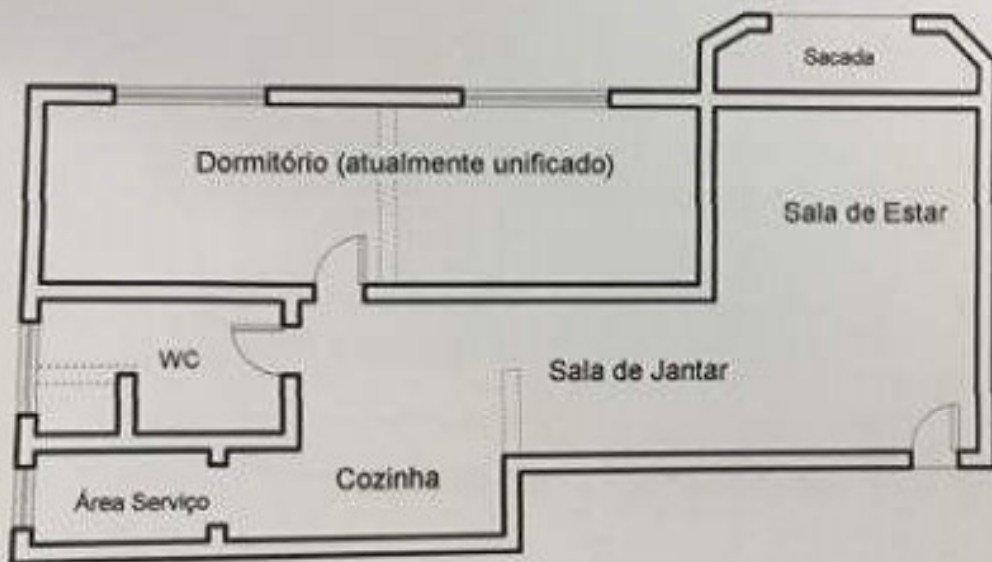
Croqui do imóvel – *(sem escala)*



Rui das Neves Martins
Engenheiro Civil e Eletricista – CREA 060.149.660-04

405
[Handwritten signature]

CROQUI DE VISTORIA



**APTO. 92 - 9º ANDAR - CONJ. RESID.
PARQUE TRIANON II**

[Handwritten signature]

SERRA
za de S
unidação
minio). p
RIANON
DRAGES
FREITA
), Apar
do CPC
a impre
ndo flui
do CPC
dias e co
espacho d
a qual de
orte, é ônu
ão para c
is, a fim d
dentificada
tel, lavra
Central C
ragésimo C
VA), Esc
(DAP
algar su
em relac
hecho a
dentre m
a hipóte
ona, ubri
de a quem
ra - danc