



Processo nº



1055139-89.2015.8.26.0002

LAUDO PERICIAL

12ª Vara Cível do Foro Regional da Comarca de

Santo Amaro - SP

Data: 22 Jun 2018



**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 12ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA COMARCA DE SANTO AMARO – SP**

Processo nº 1055139-89.2015.8.26.0002

Autor: FOOD TERMINAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Réu: VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO

LUIS CLÁUDIO RANGEL COSTA, indicado para atuar como **PERITO DO JUÍZO**, nos Autos da Ação movida por FOOD TERMINAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. em face de VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO, após haver elaborado o presente **LAUDO PERICIAL**, vem, respeitosamente, solicitar a V. Exª a juntada do mesmo aos Autos, para que produzam os devidos fins legais.





SUMÁRIO

1- OBJETIVO.....	4
2- CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
3- SINOPSE DA DEMANDA.....	7
4- DA DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO.....	9
5- DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	11
6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	13
7- DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO.....	14
8- CONCLUSÃO.....	19
9- ENCERRAMENTO.....	20
Anexo A – Documentação (Matrículas dos Imóveis)	
Anexo B – Relatório Fotográfico	
Anexo C – Memória de Cálculos Avaliatórios	



1. OBJETIVOS

O presente trabalho tem por objetivo geral a determinação do preço de mercado do valor de venda das unidades imobiliárias situadas à Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira nº 6, bairro Vila Maria e à Rua Judith Passald Esteves, s/nº, apartamento 13, Bloco A, bairro Butantã – São Paulo/SP.

Os **objetivos específicos** do estudo em tela seguem relacionados abaixo:

- (i) Análise da Documentação contida nos autos do processo;
- (ii) Realização de Vistorias e pesquisas de mercado;
- (iii) Estudo do Arcabouço Regulatório;
- (iv) Realização de Cálculos Avaliatórios;
- (v) Determinação do Preço Justo de Mercado do Valor do Imóvel Avaliando;
- (vi) Elaboração do Laudo de Avaliação.



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os subscritores do presente Laudo de Avaliação de Ativo Imobiliário esclarecem, inicialmente, que não possuem qualquer inclinação corporativa ou pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, nem contemplam para o futuro qualquer interesse nesse sentido.

Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, relacionados às conclusões exaradas no presente estudo.

Os *Experts* levaram a cabo a análise de toda a documentação acostada aos Autos, as vistorias dos imóveis e pesquisas de mercado.



A elaboração e a emissão deste Laudo Técnico de Avaliação obedeceram, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

(i) O presente laudo está pautado nos parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos;

(ii) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

(iii) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto de Engenharia Legal (IEL).



3. SINOPSE DA DEMANDA

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por FOOD TERMINAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA em face de V.M.A. COMÉRCIO DE PRODUTOS OPTICOS LTDA EPP E OUTROS.

Em decisão do Douto Juízo à folha 201 dos Autos, foi deferida a penhora e depósito dos imóveis (fls. 173/178 e 195/200):

Situado na Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, nº 6, registrado no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula sob nº 26.134 e situado na Rua Judith Passald Esteves, S/Nº, apartamento 13, Bloco A, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula sob nº 102.610.

Declarada a averbação de penhora da unidade imobiliária de matrícula 26.134, conforme registro Av.8 de 28 de junho de 2017.

À folha 246 foi nomeado o perito Luís Claudio Rangel Costa para avaliação das unidades imobiliárias para fins de verificação do valor de mercado.

Foi agendada vistoria no dia 06 de setembro de 2017 às 10:00 horas.

As diligências foram dirigidas pelo Engenheiro Civil Washington Tadeu da Silva, integrante da equipe da Peritos Judiciais.

Durante as diligências não foi possível vistoriar o interior dos imóveis. No imóvel da Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, nº 6, o morador não permitiu a entrada. No imóvel do Condomínio Maison D'OR (apartamento 13, Bloco A), não havia ninguém no momento da vistoria.





Mais duas diligências foram realizadas em datas posteriores, mas não lograram êxito em vistoriar as unidades internamente.

Cabe ressaltar que a primeira vistoria foi agendada e confirmada nos Autos do processo (folhas 258/259) e as Partes devidamente intimadas, porém nenhum representante compareceu na data e hora aprazada.



4. DA DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 Imóvel - Matrícula 26.134 - Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira nº6

O imóvel situa-se no bairro Vila Maria na cidade do São Paulo. O bairro da Vila Maria é um distrito localizado na Zona Norte de São Paulo. Boa parte da economia do bairro é proveniente das atividades relacionadas com logística e transporte de cargas, devido à grande quantidade de empresas do setor localizadas na região. Foi o primeiro e principal reduto eleitoral do político e ex-presidente da República do Brasil, Jânio da Silva Quadros.

O bairro também é famoso pela escola de samba Unidos de Vila Maria e mais recentemente a escola de samba caçula do carnaval paulistano a Acadêmicos de São Jorge Vanguarda Paulistana - Vila Maria foi também um dos epicentros do movimento de renovação musical que marcou a década de 80 em São Paulo, denominado Vanguarda Paulistana pela jornalista e acadêmica da USP Marília Pacheco Fiorillo. Centrado no teatro Lira Paulistana, teve Arrigo Barnabé e Itamar Assunção, dentre seus artistas de destaque. Um dos pioneiros no movimento, na Vila Maria, foi Dari Luzio com seu LP Bastardo, membro dos Pracianos, artistas da Vila Maria que se reuniam na Praça Santo Eduardo.

O imóvel consta no R.G.I. sob a matrícula 26.134 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



4.2 Imóvel - Matrícula 102.610 - Rua Judith Passald Esteves S/Nº, apartamento 13, Bloco A – Condomínio Maison D'OR.

O imóvel situa-se no bairro do Butantã que é um distrito da zona oeste do município de São Paulo. Possui 12,5 quilômetros quadrados, sendo delimitado a leste pela margem do rio Pinheiros. A região é marcada pela heterogeneidade socioeconômica. Junto ao rio, há um bairro-jardim de alto padrão, o City Butantã, semelhante aos jardins América e Europa, localizados na outra margem do rio Pinheiros.

O distrito faz divisa com os seguintes distritos: Pinheiros, Alto dos Pinheiros, Jaguaré, Morumbi, Vila Sônia, Rio Pequeno e Raposo Tavares.

Conforme se distancia do rio, outros bairros surgem: Vila Indiana, Conjunto Residencial Butantã (também conhecido como Inocoop), Providência, Vila Gomes e Jardim Bonfiglioli. Todos de perfil predominantemente residencial, com alguns corredores comerciais: as avenidas Vital Brasil, Corifeu de Azevedo Marques, Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, Eliseu de Almeida, Comendador Alberto Bonfiglioli e Professor Francisco Morato e as ruas Alvarenga e Camargo.

O Butantã é, ainda, atravessado pelos quilômetros iniciais da rodovia Raposo Tavares. Destaca-se também no distrito a Cidade Universitária, sede da Universidade de São Paulo, e, vizinho à universidade, o Instituto Butantan. No censo de 2000, apresentava uma população de 52 649 habitantes. O distrito é atendido pela linha 4 (amarela) do Metrô de São Paulo, por meio da Estação Butantã, que foi inaugurada em 28 de março de 2011.



5. DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

5.1 Imóvel - Matrícula 26.134 - Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira nº6

O referido imóvel localiza-se no bairro Vila Maria, na cidade do São Paulo - SP, identificado pelo nº 6 (no endereço atual consta como nº 111) da Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira. Trata-se de uma residência de padrão médio de 01 pavimento e respectivo terreno. A residência é composta de 3 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro, uma varanda nos fundos, pequeno quintal e garagem para 2 veículos pequenos.

Imóvel identificado no R.G.I. pela matrícula de nº 26.134 do 17º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo. Conforme informações da matrícula possui as seguintes medidas: 8,80 de frente e fundos por 14,40m em ambos os lados, perfazendo uma área total de 127 m², aproximadamente.

Vistoriado pela parte externa o imóvel aparenta ter bom estado de conservação. Não foi possível vistoriar a parte interna do imóvel, pois não houve permissão de acesso. O vistoriador foi recebido pelo Sr. Renato Ferreira Santos, irmão do executado (Ricardo Ferreira Santos).

5.2 Imóvel - Matrícula 102.610 - Rua Judith Passald Esteves S/Nº, apartamento 13, Bloco A do Condomínio Maison D'OR.

O Condomínio Maison D'OR é composto de 04 torres de apartamentos com áreas privativas de 90 a 95 m², possui estacionamento interno descoberto, cercado por muros e grades e com guarita 24 horas. O Condomínio conta ainda com quadra poliesportiva e salão de festas. O Condomínio passou a ter o número 255 da Rua Judith Passald Esteves conforme consta AV. 2 da matrícula do imóvel.



O imóvel avaliando localiza-se na torre denominada Avignon (Bloco A), no 1º andar, nº 13. Consta na matrícula do R.G.I. de nº 102.610 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo com área privativa de 90,0485m² com direito a 01 vaga de garagem no estacionamento descoberto e sem local determinado.

O imóvel é composto de sala, 03 quartos, banheiro, dependências de empregada, cozinha e área de serviço.

O imóvel não foi vistoriado internamente, pois no dia da vistoria não havia ninguém no apartamento.

Para efeito de avaliação considerou-se o imóvel em condições normais de acabamento e conservação.

As amostras específicas para este imóvel foram coletadas em unidades do mesmo condomínio, considerando-se também em bom estado de conservação e manutenção.

As análises realizadas também avaliaram as unidades e entorno à sua localização, resultando nos descritivos apresentados e em um relatório fotográfico, conforme documento integrante do **Anexo B** do presente Laudo de Avaliação, que evidenciam o cenário avaliado.



6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Diversas metodologias encontram amparo para sua utilização, com base no prescrito pela NBR-14653-2:2011, da ABNT, cabe à equipe técnica avaliar a mais adequada para cada avaliação em questão.

Para se determinar o valor do imóvel avaliando foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, conforme prescrições da NBR 14653 Partes 1 e 2, com homogeneização dos valores para adequação das características dos atributos das amostras ao Imóvel Avaliando. Cabe destacar que a coleta de informações junto ao mercado foi realizada nos meses de maio e junho de 2018, para obtenção de número de unidades ofertadas com atributos passíveis de constituírem apreciável rol de amostragem para os estudos avaliatórios realizados.

Para realização dos cálculos referentes às avaliações dos imóveis em questão foi empregado o **Programa de Cálculo Avaliatório, Análises, Verificações e Testes Estatísticos denominado AVALURB, versão 5.0.**

É importante ressaltar que o software AVALURB, no curso do processo avaliatório, analisa, testa e verifica a consistência e coerência dos atributos das amostras coletadas e utilizadas, além dos diversos resultados, à medida que os mesmos vão sendo obtidos, e descarta aqueles que não contribuem para a segurança do estudo e para o atendimento às recomendações contidas na NBR-14653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



7. DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

Neste item descrevemos como foram realizados os cálculos dos valores de venda dos Imóveis Avaliandos. Também serão apresentadas as premissas e as variáveis utilizadas pelos autores para realização das análises e obtenção dos resultados constantes no **item 8**.

7.1 Avaliação dos imóveis

Conforme mencionado anteriormente, para obtenção do valor de mercado dos respectivos imóveis será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, detalhado nos subitens a seguir.

7.1.1 A Coleta De Amostras

A pesquisa de mercado foi realizada nos meses de Maio e Junho de 2018, tomando-se por base os elementos coletados na internet e de imobiliárias.

As amostras coletadas localizam-se nas adjacências dos imóveis avaliandos. As amostras dos respectivos imóveis seguem apresentadas nas Tabelas 1 e 2, ilustradas a seguir:

Tabela 1 Informações das Amostras Coletadas para o imóvel da Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira.

Nº	ENDEREÇO	VALOR TOTAL OFERTADO(R\$)	ÁREA	FONTE
1	Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, 64	R\$ 410.000,00	94,00	Novolar - 011-2632-4000 - http://www.novolar.net/
2	Rua Cecília Meireles, 7	R\$ 430.000,00	90,00	Roberto Motta Imobiliária - 011-2955-8988 - www.robertomotta.com.br
3	Rua Araritaçuaba, 934	R\$ 500.000,00	103,00	Novolar - 011-2632-4000 - http://www.novolar.net/
4	Rua Araritaçuaba, 1050	R\$ 530.000,00	105,00	Novolar - 011-2632-4000 - http://www.novolar.net/
5	Rua Araritaçuaba, 1398	R\$ 550.000,00	110,00	Personalidade Imobiliária - 011-2986-9000 - http://www.personalidade.com.br/



Tabela 2 Informações das Amostras Coletadas para o imóvel da Rua Judith Passald Esteves.

Nº	ENDEREÇO	VALOR TOTAL OFERTADO(R\$)	ÁREA	FONTE
1	Rua Juddith Passald Esteves, 255 - Condomínio Maison D'or Dijon	R\$ 480.000,00	93,00	Imobiliária Lopes Prime 11 - 3894-1000
2	Rua Juddith Passald Esteves, 255 - Condomínio Maison D'or Dijon	R\$ 460.000,00	93,00	Imobiliária Lopes Prime 11 - 3894-1001
3	Rua Juddith Passald Esteves, 255 - Condomínio Avignon	R\$ 446.083,00	95,00	Imobiliária Lopes Prime 11 - 3894-1002
4	Rua Juddith Passald Esteves, 255 - Condomínio Bolone	R\$ 440.000,00	90,00	Imobiliária Lopes Prime 11 - 3894-1003
5	Rua Juddith Passald Esteves, 255 - Condomínio Chevelin	R\$ 450.000,00	90,00	Imobiliária Lopes Prime 11 - 3894-1004

7.1.2 Determinação do Valor de Mercado

Para a determinação do valor dos imóveis avaliados pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, torna-se necessário promover a Homogeneização dos valores aferidos para as amostras no curso das pesquisas através a adoção de fatores específicos que correspondam a coeficientes matemáticos que expressem as diferenças entre as características dos atributos das amostras coletadas relativamente ao imóvel em estudo.

A apresentação dos fatores de homogeneização segue nos próximos itens, e os cálculos avaliatórios, grau de fundamentação e grau de precisão do Laudo de Avaliação está presente no Anexo C.



7.1.2.1 Determinação do Valor de Mercado

Os Fatores de Homogeneização selecionados para utilização no presente estudo avaliatório seguem citados e descritos, a saber:

- Fator de Área – relação entre a área de cada uma das Amostras pesquisadas e a área do Imóvel Avaliando;
- Fator de Localização – corrige as diferenças entre o Imóvel Avaliando e as Amostras, devido às diferenças na localização.
- Fator de Oferta – corrige a possível redução no valor de um imóvel durante o curso da negociação.

7.1.2.2 Tratamento Matemático Estatístico

O tratamento matemático estatístico utilizado nos Cálculos Avaliatórios necessários à determinação do valor de mercado para o Imóvel Avaliando, foi realizado com auxílio do Software AVALURB 5.0, estando sua memória de cálculo descrita e apresentada no **Anexo C** deste Laudo Técnico de Avaliação.

Os fatores de homogeneização foram utilizados de acordo com as seguintes premissas:



➤ Fator de Área (F1)

O Fator de Área é representado pelo valor apurado na expressão:

$$F_1 = \left(\frac{S_{ic}}{S_{ia}} \right)^n$$

Onde:

S_{ic} = Área de cada imóvel coletado e integrante da amostragem

S_{ia} = Área do imóvel avaliando

$\eta = 0,250$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$\eta = 0,125$ quando a diferença entre as áreas ultrapassar o patamar de 30%.

➤ Fator de Localização ou Transposição (F2)

O Fator de Localização ou Transposição leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator de Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores de São Paulo. Assim por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização do imóvel pesquisado.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela Prefeitura através de pesquisas de mercado, visando a cobrança do IPTU.

O Fator de Transposição é representado pelo valor apurado na expressão:

$$F_2 = \frac{\text{Índice fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice fiscal de cada amostra pesquisada}}$$

Fator de Oferta (F3)



Para imóveis já negociados o Fator de homogeneização será igual a 1 (um), no entanto para amostras ainda ofertadas no mercado, o fator de homogeneização será igual a 0,9.

7.2 Determinação do Valor de Mercado

Conforme os resultados obtidos no **Anexo C**, o valor dos Imóveis Avaliados é igual a:

Matrícula 26.134 – R\$ 461.998,06 (Quatrocentos e sessenta e um mil, novecentos e noventa e oito reais e seis centavos).

Matrícula 102.610 – R\$ 400.985,54 (Quatrocentos mil, novecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).



8. CONCLUSÃO

A coleta dos dados de mercado, informações disponibilizadas nos Autos do processo, consulta a técnicos em transações imobiliárias das empresas corretoras, à luz das melhores práticas da Engenharia de Avaliações, atendendo ao preconizado na NBR-14653-2:2011, da ABNT, através da aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para estabelecimento do preço justo de mercado, foram suficientes para que o presente estudo, por convencimentos técnicos, levasse a concluir e expor o que se segue:

Sendo assim, o Valor de Mercado, em números redondos, dos Imóveis Avaliados, em Junho de 2018, é igual a:

Imóvel à Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, nº6 - R\$ 461.998,00
(Quatrocentos e sessenta e um mil, novecentos e noventa e oito reais).

Imóvel à Rua Judith Passald Esteves S/Nº, Bloco A, apartamento nº 13 - R\$
400.985,00
(Quatrocentos mil, novecentos e oitenta e cinco reais).



9. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente LAUDO PERICIAL, 20 (vinte) páginas de texto, 1 (uma) folha de rosto, e 3 (três) Anexos contendo documentação (matrículas dos imóveis), 07 (sete) fotos e os cálculos avaliatórios realizados em uma única face, numeradas sequencialmente, e esta última datada e assinada, o subscrevemos, requerendo a sua juntada aos Autos para os devidos fins legais, a bem do processo, da verdade, e, sobretudo, da Justiça.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

São Paulo, 22 de junho de 2018.



Luís Cláudio Rangel Costa
 Perito em Engenharia Civil
 CREA/RJ: 87101612-6



ANEXO A

(Documentos – Matrículas 26.134 e 102.610).





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
26.134

ficha
01

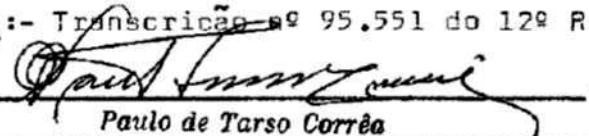
São Paulo, 02 de abril de 1.987.

IMÓVEL:- Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Do na Piedade Duarte de Oliveira, nº 6, designada na planta sob o nº A-20, no 36º Subdistrito/Vila Maria, medindo 8,80m. de frente, por 14,40m. da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja 8,80m, medidas essas todas mais ou menos, confrontando em ambos os lados e nos fundos com propriedade de José Duarte de Oliveira e sua mulher.

Contribuinte:- 063.226.0007-9.

PROPRIETÁRIA:- ALBA BALDUQUE E SILVA, assistida por seu marido PERYLLO BASTOS E SILVA.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 95.551 do 12º Registro.

O OFICIAL MAIOR 
Paulo de Tarso Corrêa

R.01/M. 26.134, em 02 de abril de 1.987.

Pelo formal de partilha passado em 30 de novembro de 1.983, - pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara, ambos da Distrital do Ipiranga, desta Capital, extraído dos autos nº 265/83 de inventário dos bens deixados por falecimento de PERYLLO BASTOS E SILVA, que também era conhecido por PERILLO BASTOS E SILVA (CIC. 077.340.508-91), ocorrido no dia 20 de julho de 1.983, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Alba Balduque e Silva, também conhecida por Alba Dauduque e Silva, o imóvel - objeto da presente Matrícula, estimado em Cr\$ 590.666,00, foi atribuído na partilha (homologada por sentença de 22 de novembro de 1.983, que transitou em julgado), na seguinte proporção:- à viúva meeira ALBA BALDUQUE E SILVA, também conhecida-
(continua no verso)



matrícula	ficha
26.134	01
	verso

por ALBA DAUDUQUE E SILVA, brasileira, do lar, RG. 976.545, -
CIC.077.340.508-91, dependente, domiciliada nesta Capital, à
Rua Virginia Cardoso, nº 147, a metade ideal do imóvel, no va
lor de Cr\$ 295.333,00; e, aos herdeiros filhos:- JOSÉ CARLOS-
E SILVA, brasileiro, investigador de policia, RG. 3.628.618,-
CIC. 760.364.218-34, casado pelo regime da comunhão de bens,-
antes da Lei 6.515/77, com ANA CREUZA DE MELO E SILVA, brasi-
leira,do lar, RG. 8.833.219, domiciliados nesta Capital, à --
Rua Virginia Cardoso, nº 147; e, ANA MARIA E SILVA DE OLIVEI-
RA, do lar, RG. 4.165.085, casada pelo regime da comunhão de
bens, antes da Lei 6.515/77, com JOÃO ALVES DE OLIVEIRA, da -
indústria, RG. 5.463.529, brasileiros, CIC. 811.220.808-59, -
domiciliados nesta Capital, à Rua Virginia Cardoso, nº 147, -
uma parte ideal do imóvel, no valor de Cr\$ 147.666,50 para ca
da um.

O OFICIAL MAIOR


Paulo de Tarso Corrêa

Av.2/M. 26.134 em 24 de Fevereiro de 1.992
Da escritura de 27 de janeiro de 1.992, do 7º Cartório de -
Notas desta Capital, (Livro 4.911 - fls. 99), consta que, AL-
BA BALDUQUE E SILVA, também conhecida por ALBA DAUDUQUE E SIL-
VA, atualmente é inscrita no CPF/MF sob nº 085.831.368-58, --
conforme prova a xerox autenticada do Cartão de Identificação
do Contribuinte, expedido pelo Ministério da Fazenda, Secreta-
ria da Receita Federal.

O OFICIAL


Affonso Celso Barone de Oliveira

(continua na ficha 02)





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matricula
26.134

ficha
02

São Paulo, 24 de Fevereiro de 1.992

Av.3/M. 26.134 em 24 de Fevereiro de 1.992
Da escritura mencionada na Av.2, consta que, a CASA nº 06 da RUA DONA PIEDADE DUARTE DE OLIVEIRA, tem atualmente o nº 34 - da mesma RUA, conforme provam os recibos de impostos números- 039.653 e 049.522, dos exercícios de 1.983 e 1.984, respectivamente, expedidos pela Prefeitura desta Capital.

O OFICIAL

Afonso Celso Barone de Oliveira

R.4/M. 26.134 em 24 de Fevereiro de 1.992
Pela escritura mencionada na Av.2, ALBA BALDUQUE E SILVA, também conhecida por ALBA DAUDUQUE E SILVA, viúva, inscrita no - CPF/MF sob nº 085.831.368-58; ANA MARIA E SILVA DE OLIVEIRA e s/m JOÃO ALVES DE OLIVEIRA; e, JOSÉ CARLOS E SILVA, funcionário público estadual, e s/m ANA CREUZA DE MELO E SILVA, CIC - nº 153.061.258-67, todos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Tito Prates da Fonseca, nº 75, já qualificados, -- venderam o imóvel objeto da presente matrícula, à IVONE FRACCHETTA CALDAS, brasileira, divorciada, do lar, RG número 7.412.238-SSP/SP., CIC nº 899.579.898-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Pedro Vilalobos Martins, nº 28, pelo valor de Cr\$17.000.000,00.

O OFICIAL

Afonso Celso Barone de Oliveira

R.05/M. 26.134 em 27 de outubro de 2003
Pela escritura de 15 de outubro de 2003, do 19º Tabelião de Notas desta Capital (livro 4.061, fl. 361), a proprietária,
(continua no verso)




matricula
 26.134

 ficha
 02
 verso

IVONE FRACCHETTA CALDAS, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, nº 34, Vila Maria, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a NADIR FERREIRA DOS SANTOS, Oficial da Reserva da Polícia Militar, e sua mulher ARLETTE APPARECIDA SANTOS, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, RGs nºs 1.637.867-2-SP e 2.872.887-SP inscritos no CPF sob nºs 083.721.798-91 e 265.914.358-75, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira, nº 111, Vila Maria, pelo valor de R\$35.000,00.

O Escrevente


 Marcia Helena de O. Gobbato
 Escrevente Autorizada

AV.06/M.26.134, em 14 de fevereiro de 2014
Prenotação nº 180.338, de 06 de fevereiro de 2014

À vista da certidão de óbito extraída do termo nº 11.052, - fls.44, livro C-33, em 14 de maio de 2007, pelo Oficial de Registro Civil do 12º Subdistrito Cambuci, desta Capital, - procede-se à presente averbação para constar o falecimento de NADIR FERREIRA DOS SANTOS, ocorrido em 06 de maio de 2007, no estado civil de casado com Arlette Aparecida Santos.

O Escrevente


 Maria Cristina Claudio
 Escrevente Autorizada

R.07/M.26.134, em 14 de fevereiro de 2014
Prenotação nº 180.338, de 06 de fevereiro de 2014

Nos termos do formal de partilha passado em 24 de março de
 (continua na ficha nº 03)



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula	ficha
26.134	03

São Paulo, 14 de fevereiro de 2014

2008, pelo Cartório do 5º Ofício e Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, extraído dos autos nº 583.01.2007.127203-3 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de NADIR FERREIRA DOS SANTOS (CPF nº 083.721.798-91), ocorrido em 06 de maio de 2007, no estado civil de casado com Arlette Aparecida Santos, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 40.086,00, foi atribuído na partilha, homologada por sentença de 14 de novembro de 2007, transitada em julgado em 02 de fevereiro de 2008, ao herdeiro filho, RICARDO FERREIRA SANTOS, - administrador de empresas, casado sob o regime da comunhão - parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO, técnica de enfermagem, brasileiros, RGs nºs 14.591.694-7-SP e 23.271.883-0-SP, CPFs nºs 060.300.268-44 e 140.663.408-57, residentes e domiciliados nesta Capital, na - Rua Judith Passard Esteves, nº 255, ap.13-A, Vila Sonia.

O Escrevente *Maria Cristina Claudio*
Escrevente Autorizada

AV.08/M.26.134, em 28 de junho de 2017

Prenotação nº 207.868, de 13 de junho de 2017

Nos termos da certidão expedida em 13 de junho de 2017, pela 12ª Vara Cível do Foro Regional - Santo Amaro, desta Capital, recepcionada eletronicamente, extraída dos autos nº 1055139-89.2015.8.26.0002 da ação de execução civil, ajuizada por FOOD TERMINAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ sob nº 68.077.445/0001-03, em face de V.M.A. COMÉRCIO DE PRODUTOS OPTICOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 08.811.484/0001-

Continua no verso




matrícula **26.134** ficha **03**
verso

60, VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO, CPF nº 140.663.408-57, e RICARDO FERREIRA SANTOS, CPF nº 060.300.268-44, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do coexecutado Ricardo Ferreira Santos casado com Vanessa dos Santos Gregório, foi penhorado na aludida ação, nos termos do auto lavrado em 05 de maio de 2017, para garantia da execução da dívida no valor de R\$191.815,05, tendo sido nomeado depositário, Ricardo Ferreira Santos.


O Escrevente

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

 **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015 / 73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

São Paulo, 28 de junho de 2017.
Eu, (a) **LESLIER WANELDITH RIBEIRO FREITAS, ESCRIVENTE AUTORIZADA**, assino.

Emolumentos R\$29,93	Estado R\$8,51	IPESP R\$5,82		Protocolo 207868
Sindreg R\$1,58	Trib.Just. R\$2,05	Município R\$0,61		
M.P. R\$1,44	Total: R\$ 49,94			

Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

102.610 01

São Paulo, 10 de novembro de 19 89



IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº.13, situado no 1º andar do "EDIFÍCIO AVIGNON", BLOCO "A", do CONJUNTO RESIDENCIAL MAISON D'OR, situado à RUA JUDITH PASSALD ESTEVES S/Nº., no 13º Subdistrito-Butantã, com a área privativa de 90,0485m2., a área comum de 61,5502m2, na qual está inclusa uma vaga descoberta no estacionamento do Condomínio, para a guarda de um carro de passeio, em lugar indeterminado, sujeito a atuação de manobrista perfazendo a área bruta de 151,5987m2., com uma cota de participação nas despesas específicas de 2,083333% e uma cota de participação nas despesas gerais do condomínio de 051020408%-(Contribuinte nº.123.071.0052-1).

PROPRIETÁRIOS: ROBERTO DE CAMARGO VIANNA FILHO, bancário, RG. nº.5.003.305, e s/m.MARIA ELENA RISE DE CAMARGO VIANNA; comunicóloga, RG.6.601.871, brasileiros, inscritos no CPF. sob nº 006.574.598-10, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob o nº.1.195 no 14º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda Jauaperi, nº.976, apto. 134.

REGISTRO ANTERIOR: R.13/49.348, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado,

Armando da Costa Neves
Armando da Costa Neves

(continua no verso)



matrícula: 102.610 livro: 01 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.1 em 10 de novembro de 1989
 Por escritura de 20 de março de 1.989, (LQ.974, fls.17vº), re-
 tificada e ratificada por escritura de 29 de setembro de 1989
 (LQ.979, fls.37vº), ambas do 18º Cartório de Notas desta Capi-
 tal; os proprietários, já qualificados, transmitiram o imóvel
objeto da presente matrícula, por venda feita, a ADRIANA FAL-
CONE SEABRA PEREIRA, do lar, RG.9.748.863 e CPF.012.571.758--
07, casada sob o regime da comunhão de parcial de bens, na vi-
gência da Lei 6.515/77, com FLÁVIO TADEU PEREIRA, do comércio
RG.13.774.873 e CPF.053.203.698-04, brasileiros, residentes e
domiciliados nesta Capital, à rua Judithe Passald Esteves, nº
255, aptº.13; pelo valor de NCZ\$300,00.

O Escrevente Autorizado, Armando da Costa Neves
 Microfilme: Protocolo nº 167.654 Rolo nº 2.930

Av.2 em 19 de junho de 1995

ALTERAÇÃO DO NUMERO DO EDIFICIO
 Proceda-se esta averbação, à vista da escritura referida no
 registro seguinte, para constar que o EDIFICIO AVIGNON,
 BLOCO A objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado
 pelo nº. 255 da RUA JUDITH PASSALD ESTEVES, conforme prova a
 notificação recibo do exercício de 1995 do contribuinte nº.
 123.071.0052-1, expedida pela Prefeitura desta Capital.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

- continua na ficha 02 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
 102.610

Folha
 02

São Paulo, 19 de junho de 1995

R.3 em 19 de junho de 1995

VENDA E COMPRA

Por escritura de 6 de junho de 1995, do 14.º Cartório de Notas desta Capital, (Livro 1.466, folhas 103), o adquirente pelo R.1, FLAVIO TADEU PEREIRA, comerciante, e sua mulher ADRIANA FALCONE SEABRA PEREIRA, já qualificados, representados por Joaquim Rodrigues Seabra, RNE nº W-089.807-C e CPF 035.465.948-00, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a JOAQUIM RODRIGUES SEABRA JUNIOR, engenheiro mecânico, RG 9.880.787-SP e CPF 019.534.468-30, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com YASMIN RODARTE CARVALHO, do lar, RG 6.840.953-8P e CPF 869.122.248-49, brasileiros, residentes e domiciliados em São José dos Campos, deste Estado, à Rua Vitorio Paneluppi, nº. 214, pelo valor de R\$38.100,00.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
 Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº. 242.835

R.04 em 7 de dezembro de 2006

VENDA E COMPRA


Pela escritura de 1º de novembro de 2006, do 14º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 2.623, página 63), os proprietários pelo R.03,

- continua no verso -



matrícula: 102.610 folha: 02 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

JOAQUIM RODRIGUES SEABRA JUNIOR e sua mulher YASMIN RODARTE CARVALHO, já qualificados, representados por Joaquim Rodrigues Seabra, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a **RICARDO FERREIRA SANTOS**, comerciante, RG 14.591.694-7/SP, CPF 060.300.268-44, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO**, enfermeira, RG 23.271.883-0/SP, CPF 140.663.408-57, brasileiros, residentes e domiciliados no Município de Colta, neste Estado, na Estrada Zurique nº 835, Granja Vianna, pelo valor de R\$80.000,00.

A Escrevente Autorizada, 
Sara Francez

Microfilme: Protocolo número 442.833

R.5 em 28 de agosto de 2007

HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU

CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL nº 40/00094-X, acompanhada de orçamento, emitida nesta Capital, em 08 de agosto de 2007, os proprietários pelo R.4, **RICARDO FERREIRA SANTOS e sua mulher VANESSA DOS SANTOS GREGÓRIO**, já qualificados, deram em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília-DF, por sua agência Santa Cruz-SP, inscrito no

- continua na ficha 03 -

97A7-A5C1-42D2-4F66-75AD-B383-6448-0A16-1477-9219-80 - 0.795.401 - ERIK - Página 4 de 6





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 102.610 f.º: 03

DÉCIMO OTAVO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Sérgio Orlando Frances
 Registrador
 São Paulo, 28 de agosto de 2007

CNPJ/MF nº 00.000.000/4015-01, representado por Elder José Massarioli, para garantia da dívida no valor de R\$118.336,92, e com vencimento para o dia 08 de fevereiro de 2012, assumida pela firma **V.M.A. COMERCIO DE PRODUTOS OPTICOS LTDA EPP**, CNPJ 08.811.484/0001-60, com sede nesta Capital, na Estrada de Campo Limpo, nº 459, loja 315, representada por Vanessa dos Santos Gregorio e Cristiane Mieko Sato, pagáveis na forma constante do Registro feito sob nº 8.818 no Livro Três de Registro Auxiliar deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
 Suely de Menezes Carvalho Palma
 Microfilme: Protocolo número 457.776

Av.6 em 9 de dezembro de 2011

CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 17 de novembro de 2011, para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA CEDULAR objeto do R.5, desta matrícula, conforme autorização dada pelo credor, **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, representado por Rodney Hugo Sbrana.

A Escrevente Autorizada,
 Ana Gonçalves de França Aranda [Assinatura]
 Protocolo 565.193 Instrumento Particular

****Fim dos atos praticados, continua na página 8.****

97A7-A5C1-42D2-4F66-75AD-B383-6448-0A16-1477-9219-80 - 0.795.401 - ERIK - Página 5 de 6



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CAMPOS VARNIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2018 às 14:03, sob o número WSTA18703074951. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055139-89.2015.8.26.0002 e código 60C7341.

18º Oficial de Registro de Imóveis

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com a Certidão da Circunscrição ANTERIOR, se houver necessidade. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

Emolumentos:	Oficial: R\$ 28,12	Estado: R\$ 7,99
	Cart. Serv.: R\$ 4,12	Reg Civil: R\$ 1,48
	Trib. Just.: R\$ 1,93	ISS: R\$ 0,56
	Min.Púb. Est. R\$ 1,35	TOTAL: R\$ 45,55

Custas recolhidas por verba.

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito-BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I. de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I. de 07/10/1939 a 10/08/1976, passando a partir dessa data a pertencer ao 18º R.I.. O referido é verdade e dá fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 31 de outubro de 2016 - 10:53:00 h

OFICIAL / SUBSTITUTO

Assinatura Digital

Guia Nº _____

Esta Certidão contém 6 páginas que estão no rodapé numeradas de 1 a 6.

97A7-A5C1-42D2-4F66-75AD-B383-6448-0A16-1477-9219-80 - 0.795.401 - ERIK - Página 6 de 6



ANEXO B

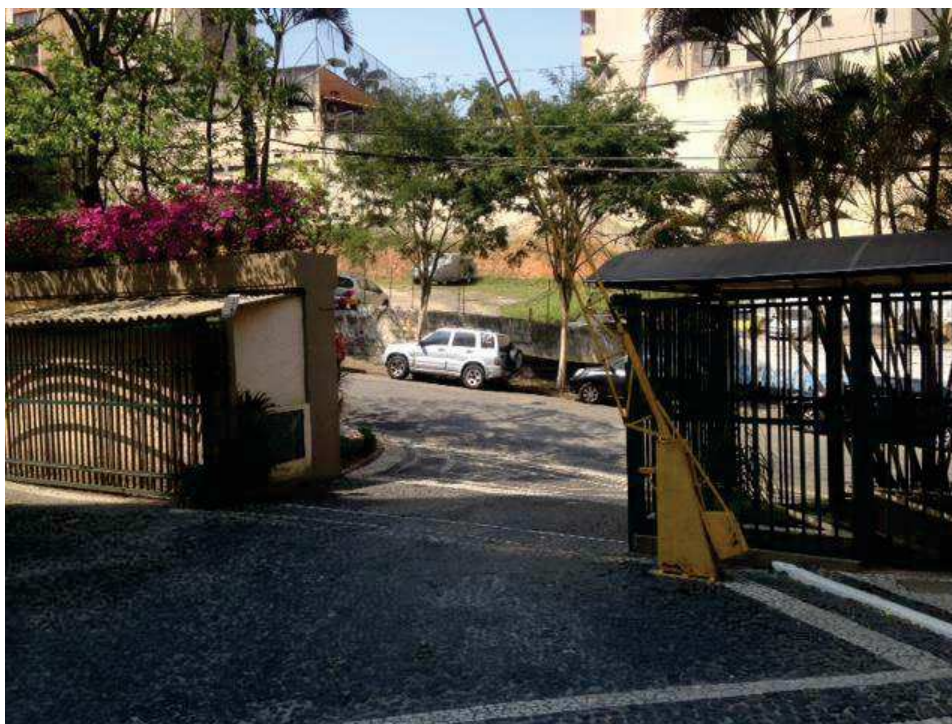
(Registro Fotográfico)



Fotos 1 e 2 Parte externa do imóvel da Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira.



Fotos 3, 4, 5 Fotos externas do Conjunto Residencial Maison D'OR.





Fotos 6 e 7 – Bloco A - Avignon





ANEXO C

Cálculos Avaliatórios

Software Avalurb versão 5.0

Luis Cláudio Rangel Costa

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** Imóvel residencial**Tipo:** Laudo simplificado**Solicitante:** Avaliação judicial**Lograd.:** Rua Dona Piedade Duarte de Oliveira**Nº:** 6**Complemento:** casa**Bairro:** Vila Maria**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	410.000,00	94,00	4.361,70	0,93	1,00	0,90	3.650,74
2	430.000,00	90,00	4.777,78	0,92	0,96	0,90	3.797,76
3	500.000,00	103,00	4.854,37	0,95	0,84	0,90	3.486,41
4	530.000,00	105,00	5.047,62	0,95	0,84	0,90	3.625,20
5	550.000,00	110,00	5.000,00	0,96	0,84	0,90	3.628,80

F1: Área**F2:** Localização**F3:** Oferta

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.486,41
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.797,76
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	18.188,91
Amplitude total (R\$/m2):	311,35
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	77,84
Média aritmética (R\$/m2):	3.637,78
Mediana (R\$/m2):	3.628,80
Desvio médio (R\$/m2):	69,175881
Desvio padrão (R\$/m2):	110,582699
Variância (R\$/m2) ^ 2:	12.228,533261

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3689

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4467

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 3,04

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 3.561,97$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.637,78$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.713,60$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,08$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,08$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.092,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.637,78$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 4.183,45$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 127,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 3.637,78$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 461.998,06$$

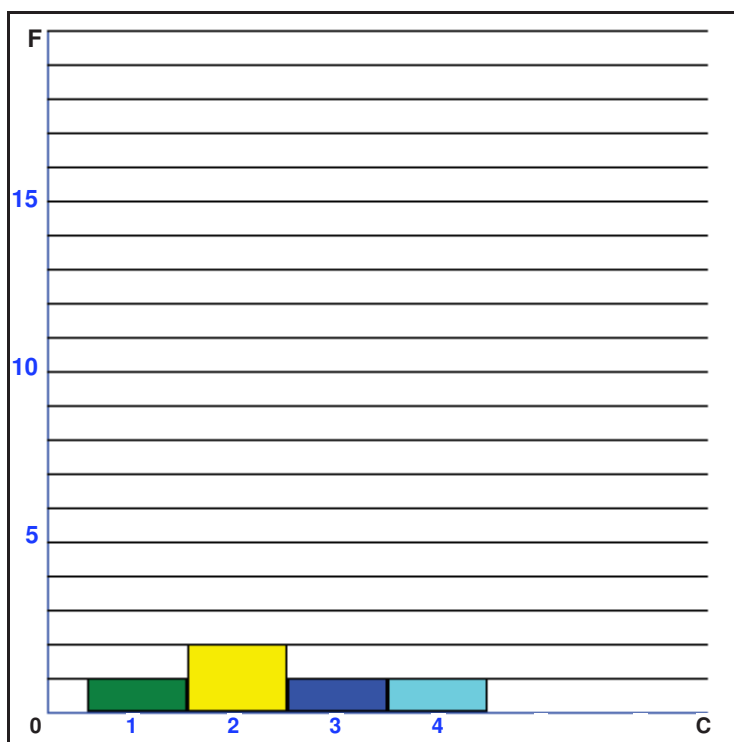
quatrocentos e sessenta e um mil, novecentos e noventa e oito reais e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

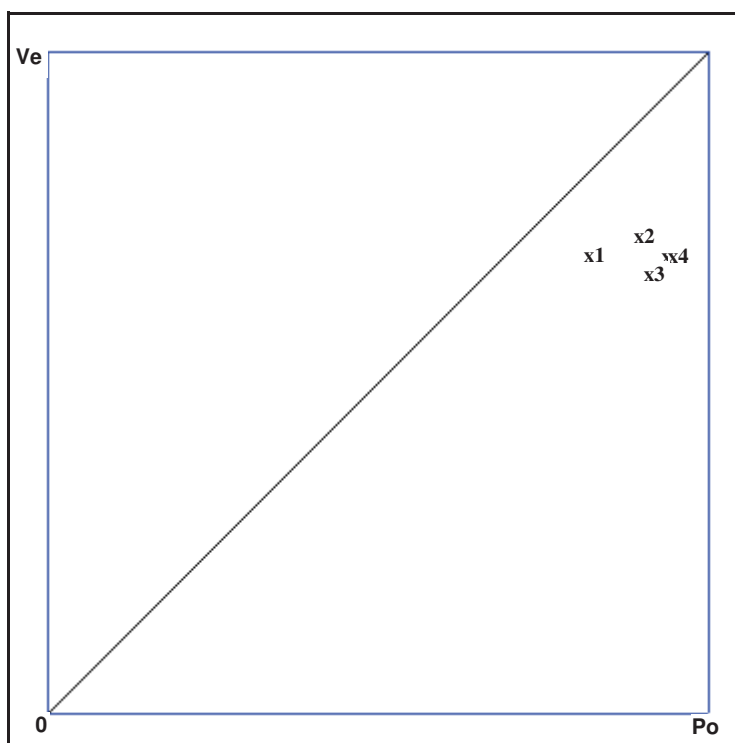
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

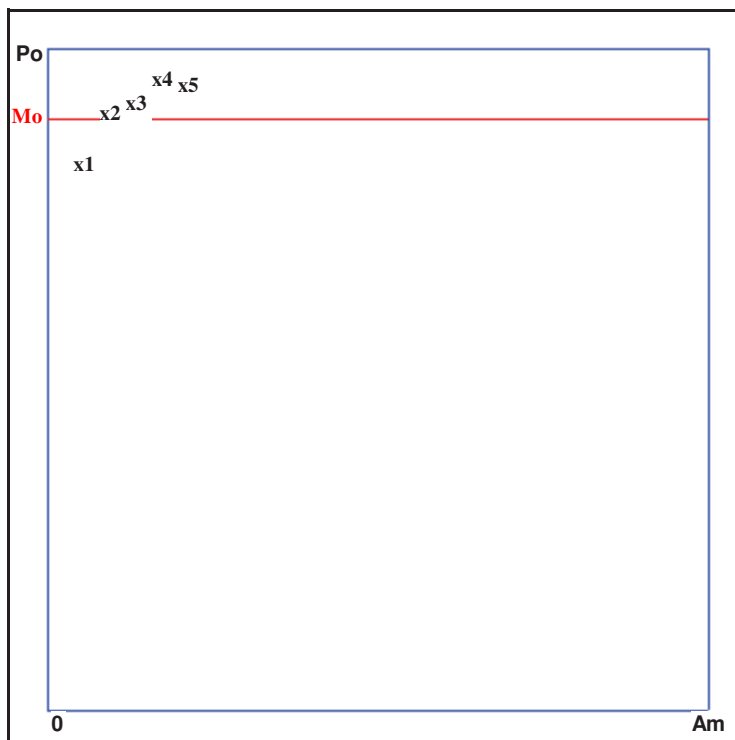
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.486,41	3.564,25	1
2	3.564,25	3.642,08	2
3	3.642,08	3.719,92	1
4	3.719,92	3.797,76	1

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.361,70	3.650,74	0,84
2 -	4.777,78	3.797,76	0,79
3 -	4.854,37	3.486,41	0,72
4 -	5.047,62	3.625,20	0,72
5 -	5.000,00	3.628,80	0,73

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.808,29

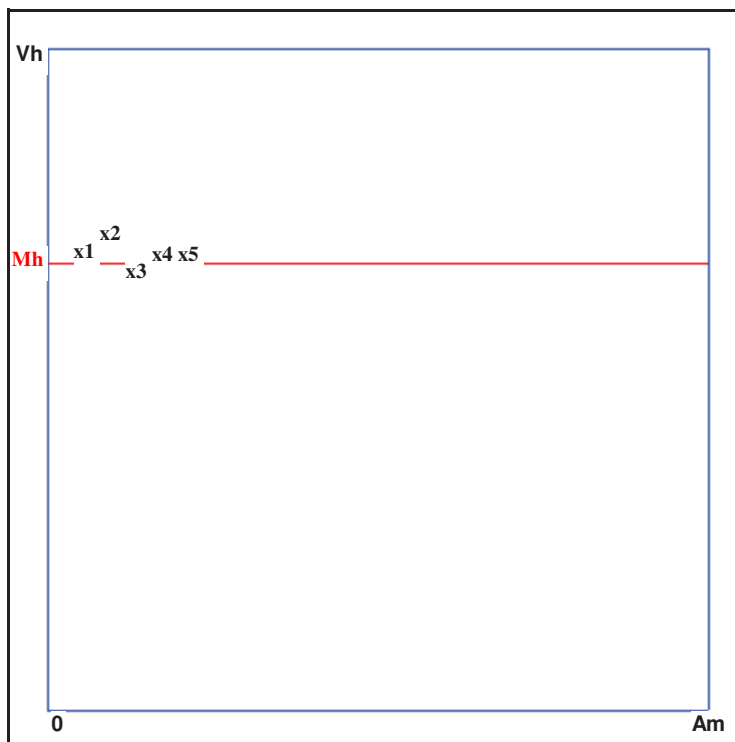
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.361,70	446,591	9,29
2 -	4.777,78	30,516	0,63
3 -	4.854,37	46,075	0,96
4 -	5.047,62	239,325	4,98
5 -	5.000,00	191,706	3,99

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.637,78

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.650,74	12,962	0,36
2 -	3.797,76	159,978	4,40
3 -	3.486,41	151,375	4,16
4 -	3.625,20	12,582	0,35
5 -	3.628,80	8,982	0,25

Data: 11/06/2018

Luis Cláudio Rangel Costa
Engenheiro Civil

Luis Cláudio Rangel Costa

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** Imóvel residencial**Tipo:** Laudo simplificado**Solicitante:** Avaliação judicial**Lograd.:** Rua Judith Passald Esteves**Nº: S Nº****Complemento:** BL.A, ap 13**Bairro:** Butantã**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	480.000,00	93,00	5.161,29	1,00	0,90	4.645,16
2	460.000,00	93,00	4.946,24	1,00	0,90	4.451,61
3	446.083,00	95,00	4.695,61	1,01	0,90	4.268,31
4	440.000,00	90,00	4.888,89	1,00	0,90	4.400,00
5	450.000,00	90,00	5.000,00	1,00	0,90	4.500,00

F1: Área**F2:** Oferta

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.268,31
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.645,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	22.265,08
Amplitude total (R\$/m2):	376,85
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	94,21
Média aritmética (R\$/m2):	4.453,02
Mediana (R\$/m2):	4.451,61
Desvio médio (R\$/m2):	95,651050
Desvio padrão (R\$/m2):	137,891526
Variância (R\$/m2) ^ 2:	19.014,072971

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3395

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3934

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 3,10

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 4.358,48$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.453,02$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 4.547,55$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,12$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,12$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.785,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.453,02$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 5.120,97$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 90,05$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 4.453,02$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 400.985,54$$

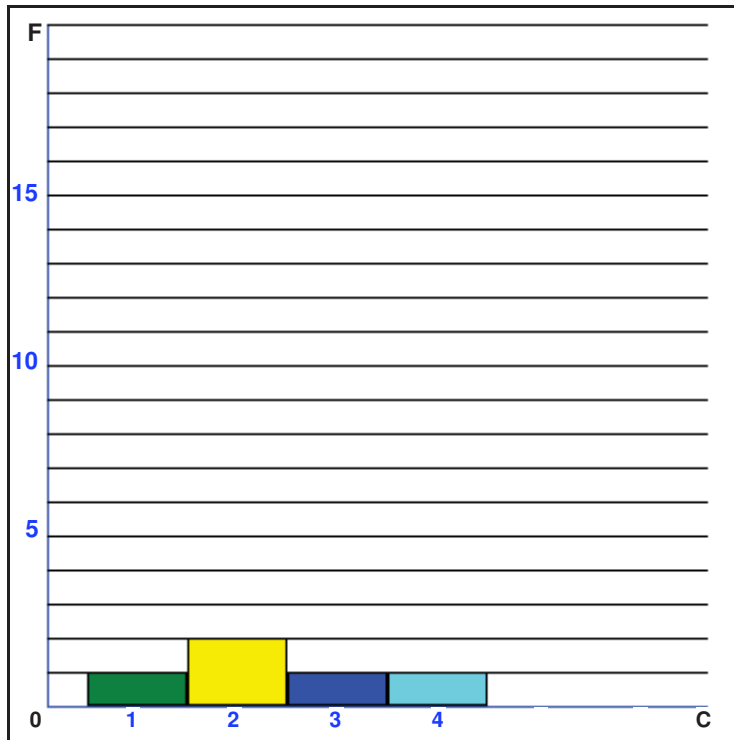
quatrocentos mil, novecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

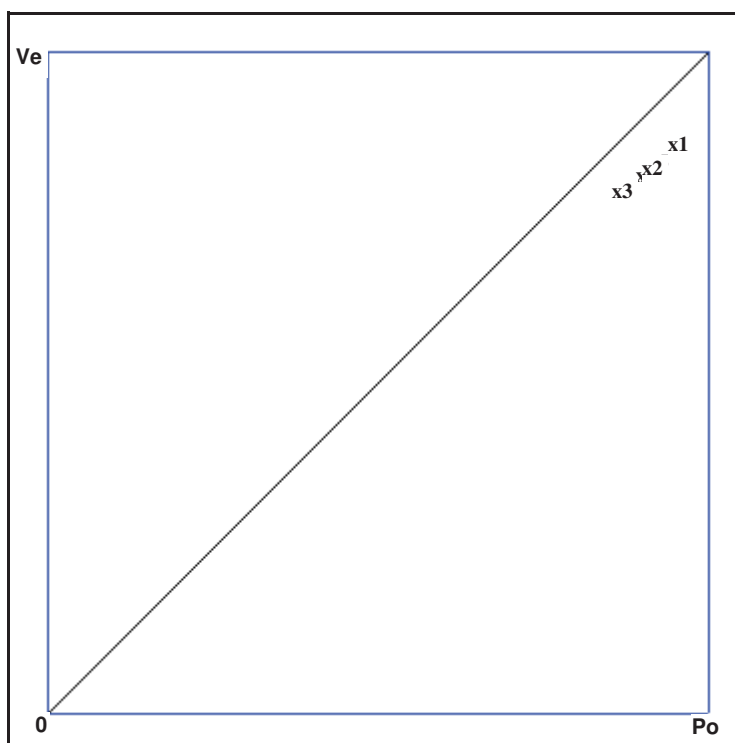
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

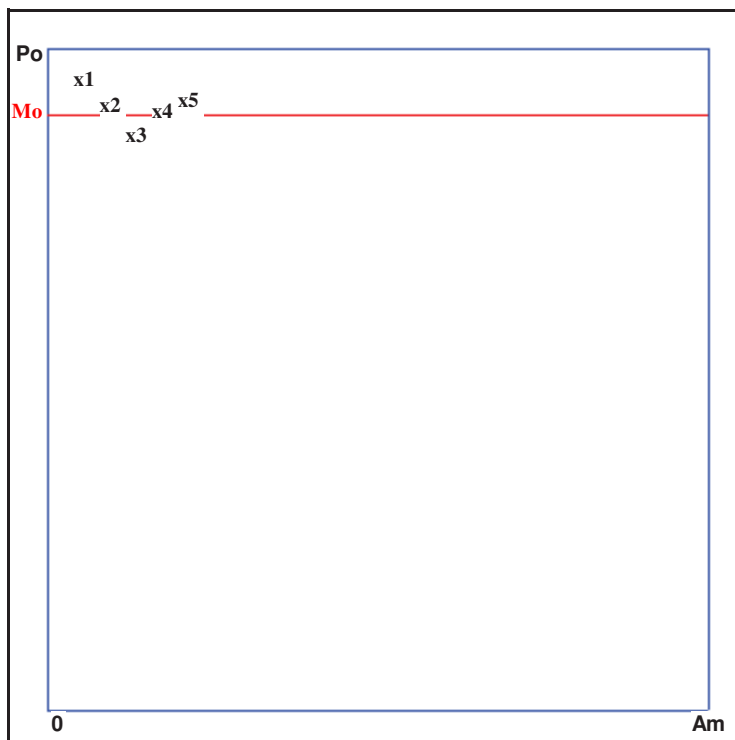
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	4.268,31	4.362,52	1
2	4.362,52	4.456,74	2
3	4.456,74	4.550,95	1
4	4.550,95	4.645,16	1

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	5.161,29	4.645,16	0,90
2 -	4.946,24	4.451,61	0,90
3 -	4.695,61	4.268,31	0,91
4 -	4.888,89	4.400,00	0,90
5 -	5.000,00	4.500,00	0,90

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

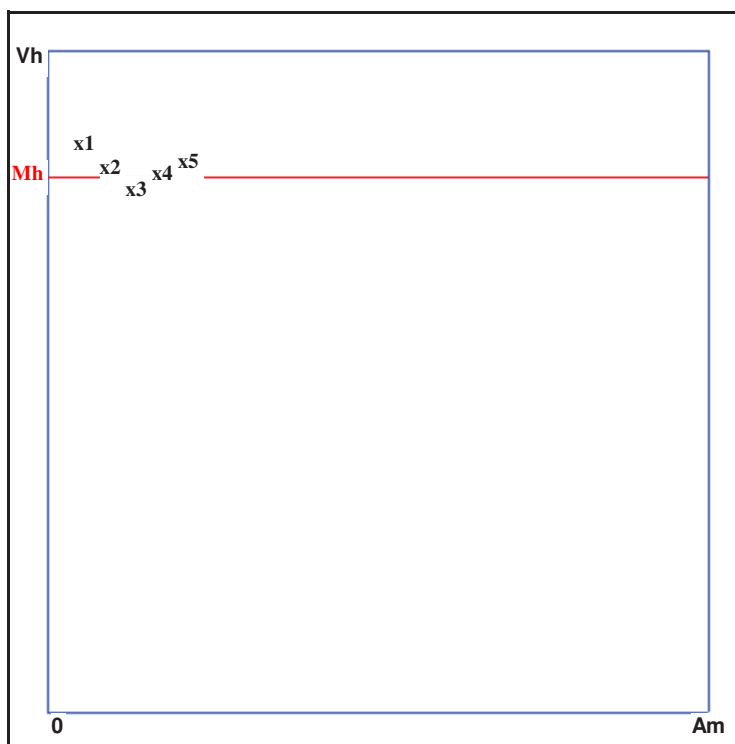


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.938,41

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	5.161,29	222,885	4,51
2 -	4.946,24	7,831	0,16
3 -	4.695,61	242,795	4,92
4 -	4.888,89	49,516	1,00
5 -	5.000,00	61,595	1,25

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 4.453,02

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	4.645,16	192,144	4,31
2 -	4.451,61	1,404	0,03
3 -	4.268,31	184,707	4,15
4 -	4.400,00	53,017	1,19
5 -	4.500,00	46,983	1,06

Data: 11/06/2018

Luis Cláudio Rangel Costa
Engenheiro Civil