

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 1007773-53.2013.8.26.0704****CONTROLE: 2013/003007****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTORINI****REQUERIDO: DANIEL COUTINHO GUERREIRO OLIVEIRA DE SÁ**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTORINI, em face de DANIEL COUTINHO GUERREIRO OLIVEIRA DE SÁ, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Situação**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

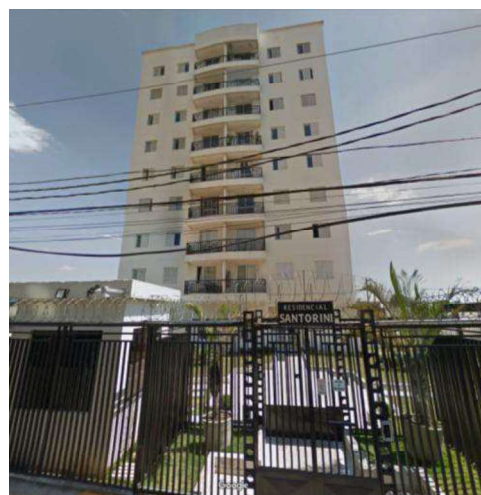
O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 64, localizado no 6º andar, com 02 vagas, no Condomínio Residencial Santorini, situado na Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 292.000,00, para o mês de OUTUBRO de 2018.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 68, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 104), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 64, localizado no 6º andar, com 02 vagas, no Condomínio Residencial Santorini, situado na Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

| | |
|--|--|
| Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo: | Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100 |
| Número da matrícula: | nº 202.618 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo |
| Vias públicas que complementam a quadra: | Rua Annibale Carracci, Rua Basílio Levi e Rua Walter Britto Belletti |
| Bairro: | Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã |
| Município: | São Paulo |
| Estado: | São Paulo |

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 159.

Quadra: 135.

Índice Fiscal: R\$ 474,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista Ambiental da Transformação Urbana – ZMa, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

| MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES | SIM | NÃO |
|-----------------------------------|-----|-----|
| Energia elétrica: | X | |
| Telefone: | X | |
| Gás: | X | |
| Rede viária: | X | |
| Guias e sarjetas: | X | |
| Pavimentação: | X | |
| Coleta de lixo: | X | |
| Água: | X | |
| Esgoto: | X | |
| Rede pluvial: | X | |
| Iluminação pública: | X | |

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 17 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de alguns edifícios residenciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares, a Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, o Raposo Shopping e o Parque Raposo Tavares.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|---|
| FORMA | REGULAR | | X |
| | IRREGULAR | | |
| FRENTES | UMA FRENTE | | |
| | DUAS FRENTES | | X |
| | ESQUINA | | |
| TIPO DE SOLO | APARENTEMENTE SECO | | |
| | BREJOSO | | |
| | NÃO IDENTIFICADO | | X |
| DECLIVIDADE | NÍVEL | | |
| | ACLIVE/ DECLIVE | SUAVE | |
| | | ACENTUADO | X |

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTORINI foi implantado em terreno urbano, situado em meio de quadra, com topografia em suave desnível e formato de polígono regular. Tem solo de constituição não identificada, porém com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frentes para as ruas Luísa Crapsi Orsi e Basílio Leví, e encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na frente para Rua Luísa Crapsi Orsi, por onde é feito o acesso ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|
| Nº PAVIMENTOS | 08 ANDARES + TÉRREO | |
| GARAGEM | 01 NÍVEL DE SUBSOLO | |
| TIPO DE CONSTRUÇÃO | CONCRETO | X |
| | ALVENARIA | X |
| | MADEIRA | |
| | OUTROS | |
| TIPO DE COBERTURA | TELHAS DE FIBROCIMENTO | |
| | LAJE IMPERMEABILIZADA | X |
| | OUTROS | |
| IDADE | 12 ANOS | |
| CLASSE/ TIPO/ PADRÃO | RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO | |

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTORINI apresenta 12 anos de idade e é constituído por bloco único, com 08 andares de apartamentos, mais térreo, com 06 apartamentos por andar, totalizando 48 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Luísa Crapsi Orsi. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pela garagem do subsolo. **O imóvel avaliando – apto. nº 64 do 6º andar – possui 02 vagas de garagem.**

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de

circulação de pedestres, com piso revestido por cerâmica e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

Como itens de lazer o condomínio oferece: brinquedoteca, piscina, salão de jogos, churrasqueira, academia e salão de festas. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas concertinas, alarme, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 de serviço e 01 social.

O hall social, no pavimento térreo do Condomínio Residencial Santorini, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes pintadas à látex, sobre massa corrida, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

Obs.: acesso à varanda.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- portas de madeira e de alumínio e vidro.

LAVANDERIA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

02 DORMITÓRIOS (01 suíte)

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

CLOSET

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira.

02 BANHEIROS (01 suíte)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;

- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 202.618**, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 64**, do 6º andar do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTORINI**, apresenta as seguintes áreas:

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Área privativa | = 63,6125m²; |
| Áreas comuns (com 02 vagas) | = 73,2172m²; |
| Área Total | = 136,8297m²; |
| Fração ideal de terreno | = 2,22393%. |

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, com elevador, de conformidade com o item 1.3.3, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *entre regular e necessitando de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 10 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,864.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTORINI e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTORINI, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram, para **outubro de 2018**, o valor unitário de **R\$ 4.595,81/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 63,6125 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.595,81/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 292.350,87$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 292.000,00

(DUZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

OUTUBRO/2018

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|--|--|--|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 *a |
| *a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | |

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de

fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, para todas as avaliações, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 16:06, sob o número WRBT18701007246. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007773-53.2013.8.26.0704 e código 14E3519.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 02 de outubro de 2018.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

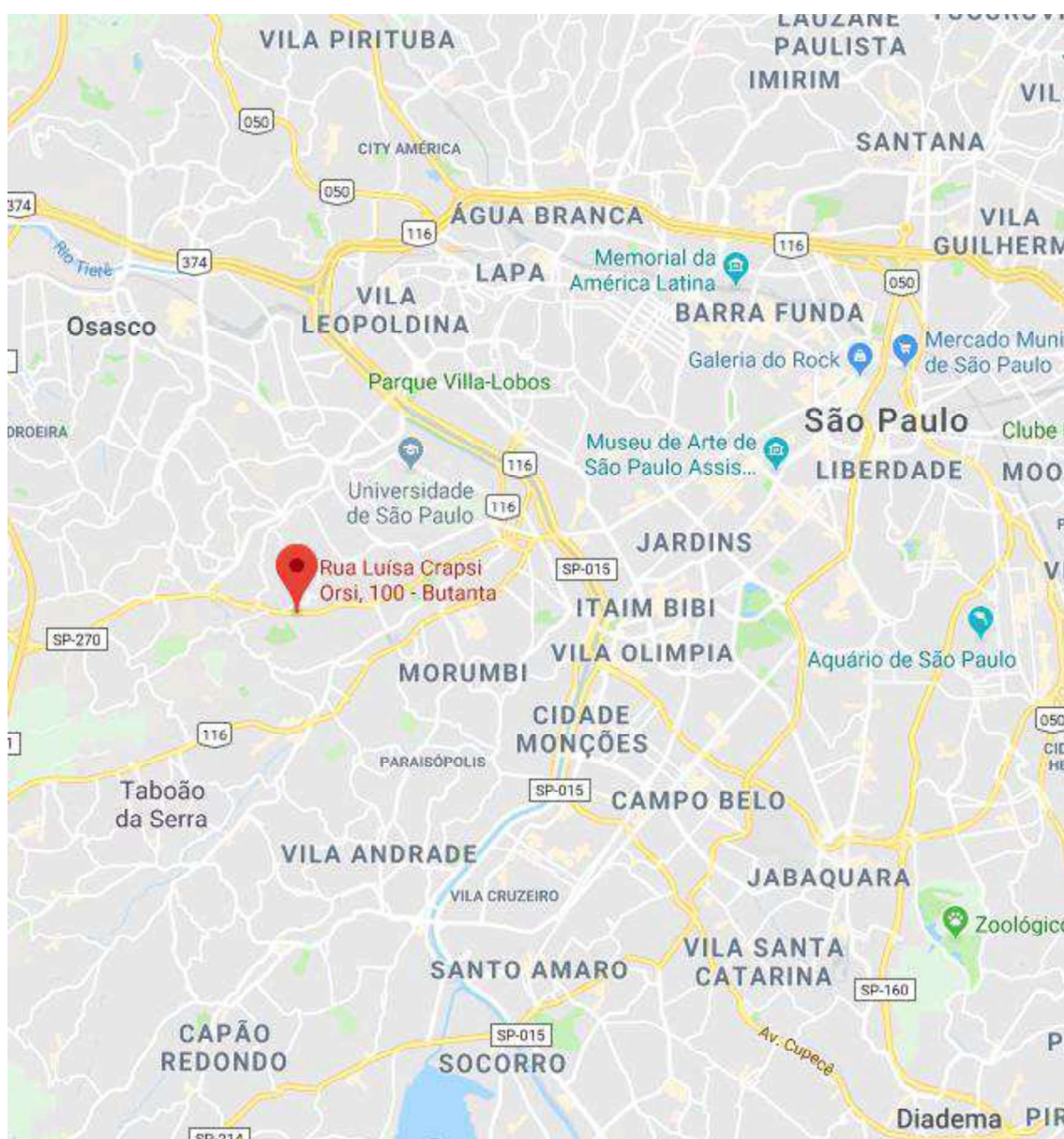
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

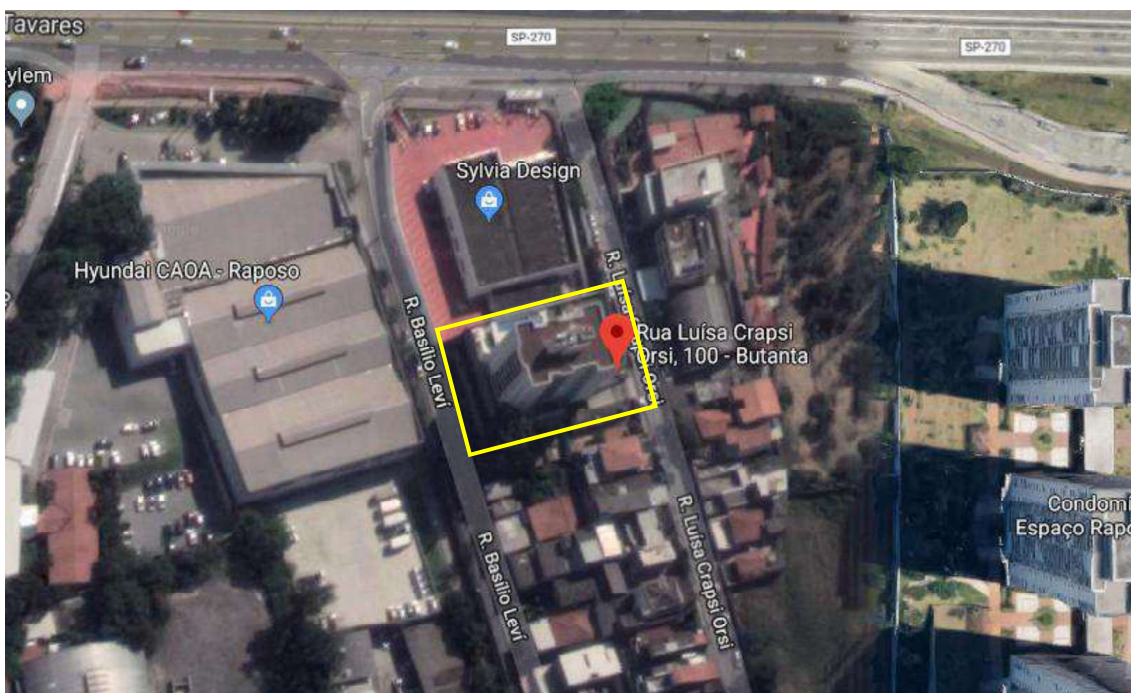
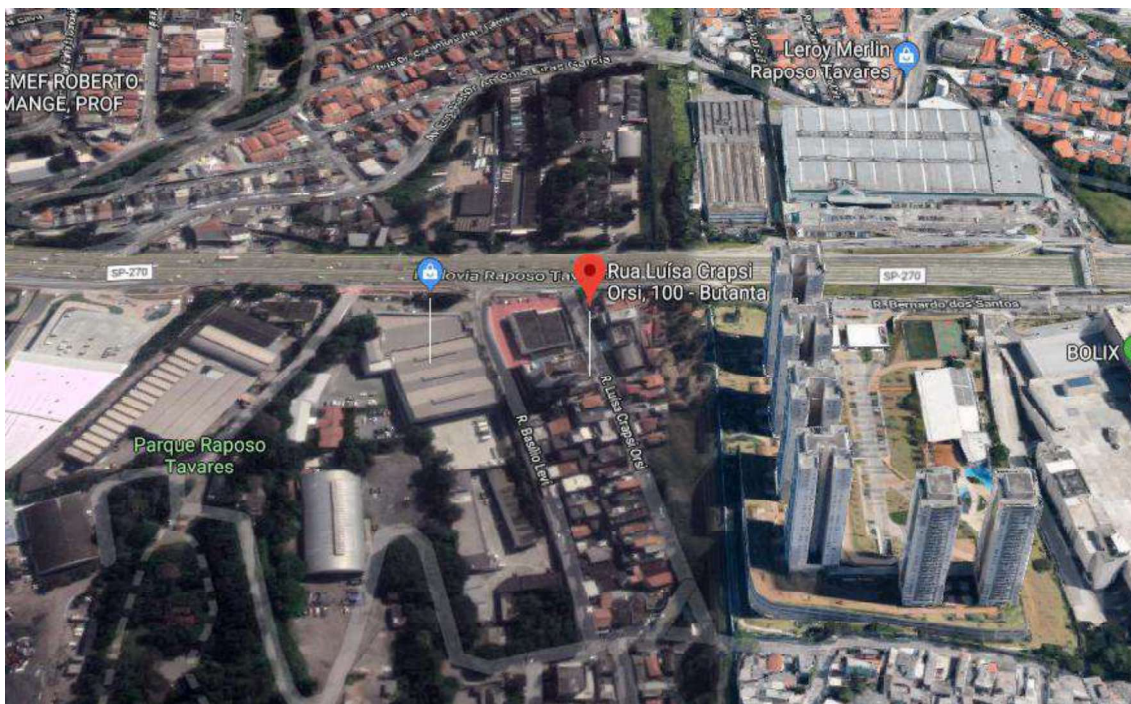
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, Condomínio Residencial Santorini, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, Condomínio Residencial Santorini, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Condomínio Residencial Santorini, situado à Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.

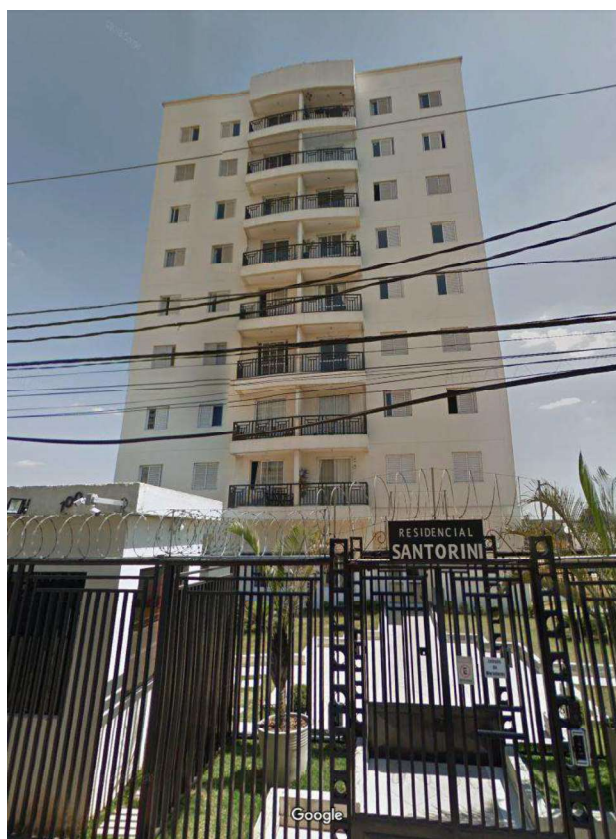


Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Residencial Santorini.

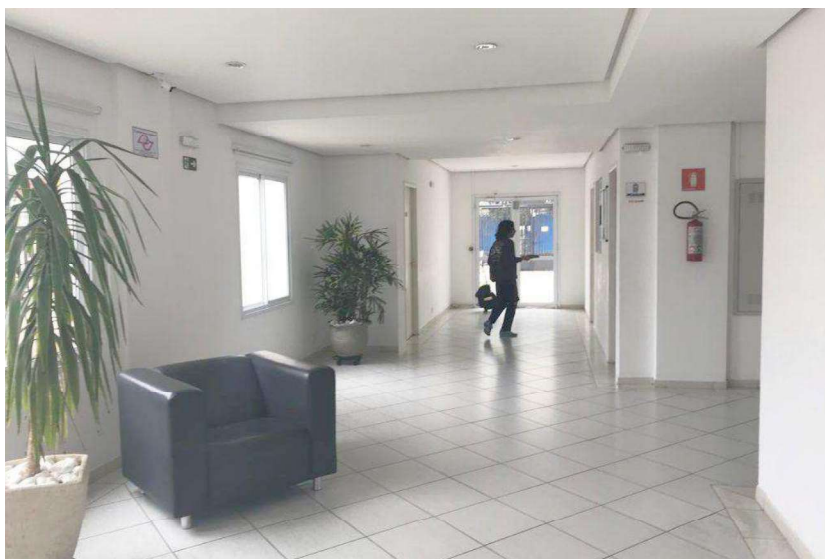
**Foto 03**



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

Fotos 10 a 19. Vistas gerais do apto. 64, do 6º andar do Condomínio Residencial Santorini, imóvel objeto da avaliação.

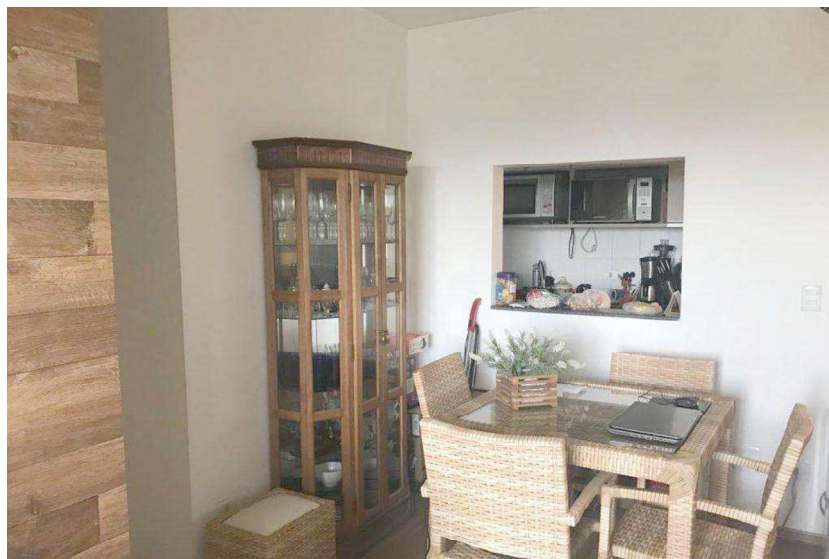


Foto 10



Foto 11

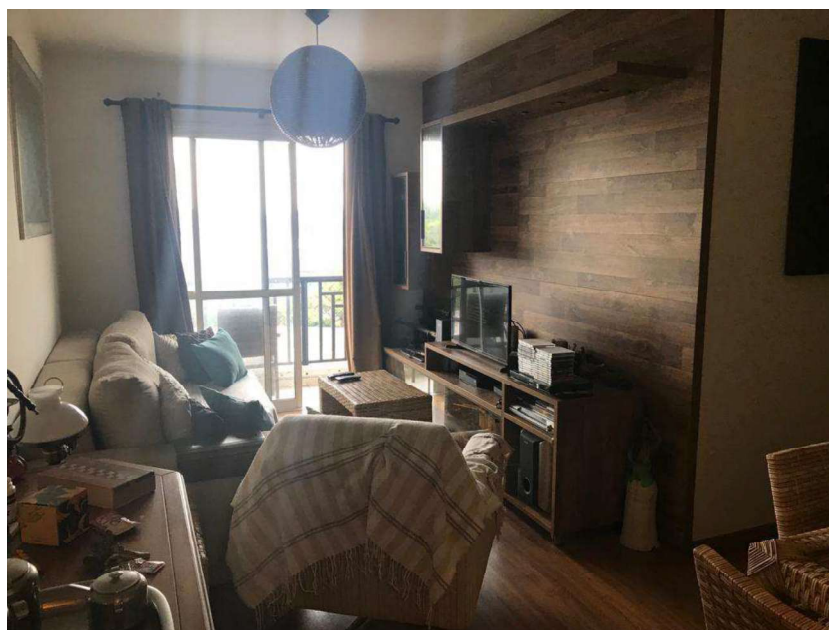


Foto 12



Foto 13



Foto 14

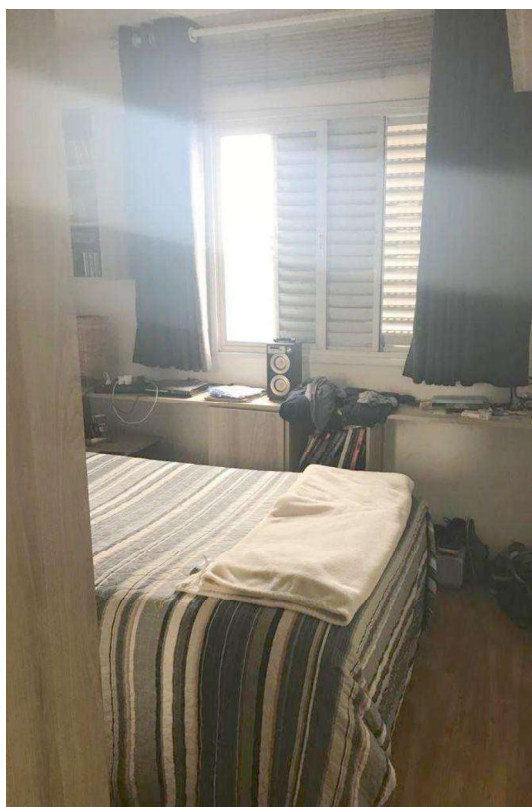


Foto 15



Foto 16



Foto 17

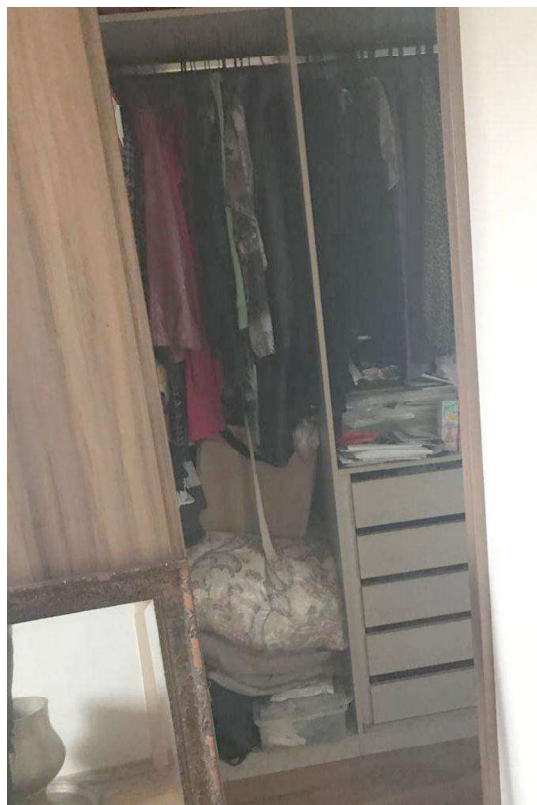


Foto 18



Foto 19

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA LUÍSA CRAPSI ORSI, Nº 100, APTO. 64, VILA ALBANO, 13º SUBDISTRITO – BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de apartamentos colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (FI) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = [(Fp \times Foc \times 0,8) + (FI \times 0,2)] \times (Vo/A) \times 0,9; \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Luísa Crapsi Orsi, nº 100, apto. nº 64 do 6º andar do Condomínio Residencial Santorini, Vila Albano, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_a = 1,926_8N$.

- Idade aparente: 10 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: $Foc_a = 0,864$.

- Índice Fiscal = 474,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 63,6125m².

- Vagas de garagem: 02 vagas.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Residencial Santorini, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento no 5º andar, com 02 dormitórios e 02 vagas de garagem no Condomínio Residencial Santorini.

Área Privativa: 65,00 m².

Valor Ofertado por Venda: R\$ 298.000,00, à vista.

Informante: Butantã Imóveis – Jiovani - (11) 3731-3588.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q1 homogeneizado: R\$ 4.126,15/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento no 1º andar, com 02 dormitórios e 02 vagas de garagem no Condomínio Residencial Santorini.

Área Privativa: 58,00 m².

Valor Ofertado par Venda: R\$ 300.000,00, à vista.

Informante: Alonso Imóveis – Deise - (11) 3788-1000.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q2 homogeneizado: R\$ 4.655,17/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 4º andar, com 02 dormitórios e 02 vagas de garagem no Condomínio Residencial Santorini.

Área Privativa: 64,00 m².

Valor Ofertado par Venda: R\$ 325.000,00, à vista.

Informante: Santos Bruno imóveis – Verônica - (11) 3931-3271.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q3 homogeneizado: R\$ 4.570,31/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento no 7º andar, com 02 dormitórios e 02 vagas de garagem no Condomínio Residencial Santorini.

Área Privativa: 64,00 m².

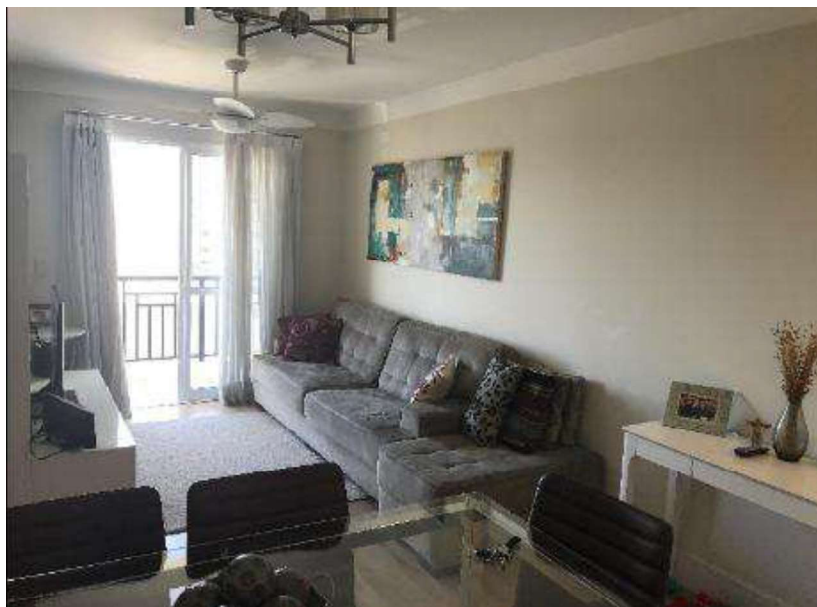
Valor Ofertado par Venda: R\$ 340.000,00, à vista.

Informante: One House Imóveis – Igor - (11) 2803-5975.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q4 homogeneizado: R\$ 4.781,25/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 02 vagas de garagem no Condomínio Residencial Santorini.

Área Privativa: 65,00 m².

Valor Ofertado par Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: Sol Imobiliária – Lucia - (11) 3474-4850.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q5 homogeneizado: R\$ 4.846,15/m²



| CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO | | | | | | |
|---------------------------|-------------|------------------------|--------------------|---|-----------------|----------|
| Elemento | Preço (R\$) | Área (m ²) | Fator oferta (90%) | Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²) | Amostra Saneada | |
| Avaliando | | 63,61 | | | | |
| 1 | 298.000,00 | 65,00 | 0,9 | 4.126,15 | 1 | 4.126,15 |
| 2 | 300.000,00 | 58,00 | 0,9 | 4.655,17 | 1 | 4.655,17 |
| 3 | 325.000,00 | 64,00 | 0,9 | 4.570,31 | 1 | 4.570,31 |
| 4 | 340.000,00 | 64,00 | 0,9 | 4.781,25 | 1 | 4.781,25 |
| 5 | 350.000,00 | 65,00 | 0,9 | 4.846,15 | 1 | 4.846,15 |
| Média | | | | 4.595,81 | | |
| Desvio padrão | | | | 283,64 | | |
| CV | | | | 6,2% | | |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| lim. inferior: -30% = | R\$ 3.217,07 |
| lim. superior: +30% = | R\$ 5.974,55 |
| Média Saneada = | R\$ 4.595,81 |
| lim. inferior: -30% = | R\$ 3.217,07 |
| lim. superior: +30% = | R\$ 5.974,55 |
| Desvio Padrão: s = | 283,64 |
| n = | 5 |
| Intervalo de Confiança: e= | 194,48 |
| Lim Min = | R\$ 4.401,32 |
| Lim. Max = | R\$ 4.790,29 |
| Coef. de Variação = | 6,2% |
| Coef. Student: t = | 1,533 |

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.126,15/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 4.655,17/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.570,31/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.781,25/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.846,15/m²

Média = R\$ 4.595,81/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.974,55/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.217,07/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.595,81/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 283,64/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 283,64/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.595,81/\text{m}^2 = 6,2\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 283,64/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 194,48/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.595,81/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 194,48/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de outubro/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 4.595,81/m².

Barueri, 13 de agosto de 2013.

A
RIEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Frei Caneca, 1407 – 10º Andar
São Paulo – SP

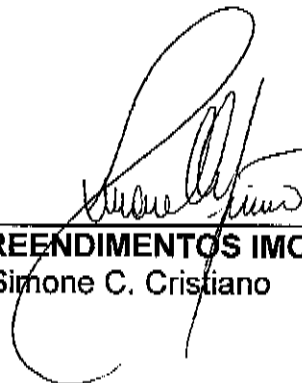
A/C Ivete Martins

**Ref.: Unidade 64 – Residencial
Santorini.**

Segue, conforme combinado, cópia do instrumento particular de promessa de venda e compra e cessão de bem imóvel, referente a unidade 64 do Residencial Santorini.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento e antecipadamente gratos, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



HUDSON BUTANTÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Simone C. Cristiano

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E CESSÃO
DE BEM IMÓVEL

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, as partes abaixo assinadas,

De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA, HUDSON BUTANTÃ EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Av. Doutor YojiroTakaoka, 4.384, 8º andar, sala 806, Shopping Service, Centro de Apoio I, Alphaville, Santana de Parnaíba inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.999.030/0001-65, NIRE nº 35221693288, neste ato representada por seu administrador, **JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 19.844.721-8-SSP/SP, do CPF/MF nº 277.265.358-73, com domicílio profissional na Av. Doutor YojiroTakaoka, 4.384, 8º andar, sala 806, Shopping Service, Centro de Apoio I, Alphaville, Santana de Parnaíba; doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**;

e, **PROMITENTE COMPRADOR/CESSIONÁRIO, DANIEL COUTINHO GUERREIRO OLIVEIRA DE SA**, portador da cédula de identidade RG nº 47.213.535-1 e do CPF/MF nº 378.622.668-70, com domicílio na Rua Lisboa, 488, Apto. 42 – Pinheiros – São Paulo, CEP 05413-000, doravante denominada simplesmente **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**,

e, de outro lado, **DAUTRO DE CASTRO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 17.834.016 SSP/SP e do CPF/MF nº 055.844.818-66, com domicílio na Rua Mariano Arenales Benito, 780 Distrito Industrial Antonio Crepaldi – Presidente Prudente, CEP 19043-130, doravante denominado simplesmente **CEDENTE**,

têm entre si justo e contratado o seguinte, que mútua e reciprocamente outorgam e recebem, a saber:

I. – A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora do imóvel urbano objeto da matrícula nº 202.618, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que assim se descreve e caracteriza:

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 64, localizado no 6º pavimento do CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL SANTORINI”, situado na RUA LUIZA CRAPSI ORSI n.º 100, fundos com a RUA BASÍLIO LEVI, na Vila Albano, 13º Subdistrito Butantã com a área privativa real de 63,6125 m², área comum de 73,2172 m², (incluindo-se o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas na garagem do condomínio, para veículo de passeio ou utilitário, com emprego de manobrista/garagista) área total real de 136,8297m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,22393% no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo com o contribuinte nº 159.135.0048-1, em área maior.

II. - Pelo presente Instrumento, a **VENDEDORA** promete vender a **COMPRADORA**, que promete comprar, a propriedade do imóvel descrito e caracterizado no item I, doravante denominado simplesmente como **IMÓVEL**.

CLÁUSULA PRIMEIRA– Considerando a realização do instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel firmado em 02/01/12 entre a **VENDEDORA** e o **CEDENTE**, o ora **CEDENTE** comparece no presente Instrumento para ceder os direitos do referido compromisso ao **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**, que é feito mediante as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA SEGUNDA – O preço certo e ajustado do presente negócio é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) por conta do qual o **COMPRADOR**, paga neste ato, diretamente ao **CEDENTE** por meio do cheque nº 000009 do Banco Santander Ag. n.º 3411, C/C 06197-5, quantia à qual, mediante a regular compensação do cheque ora entregue, o **CEDENTE** outorga a mais ampla geral e irrevogável quitação quanto a parcela do preço, para nada mais reclamar a qualquer título.

CLÁUSULA TERCEIRA - O **IMÓVEL** descrito no item “I” do presente instrumento é negociado no estado em que se encontra.

Parágrafo Único: As partes autorizam o registro do presente perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis, para todos os fins e efeitos de direito, arcando a parte que levar a registro com os respectivos custos.

CLÁUSULA DÉCIMA – A VENDEDORA responderá pela evicção, na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste contrato, fica eleito o Foro da situação do **IMÓVEL**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de agosto de 2012.

VENDEDORA:


 HUDSON BUTANTA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

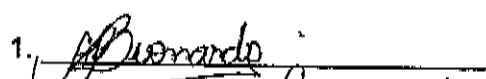
COMPRADOR:


 DANIEL COUTINHO GUERREIRO OLIVEIRA DE SA

CEDENTE:


 DAUTRO DE CASTRO

Testemunhas:

| | |
|--|----------|
| 1.  | 2. _____ |
| Nome: Alexandre Pestana Leonardo | Nome: |
| RG: 4176965-6 | RG: |
| CPF/MF: 335865578-41 | CPF/MF: |