

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Processo nº 0035942-85.2003.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA ajuizado por **BANCO ITAÚ S/A.**, como requerente, contra **HENRIQUE VOLASCO FILHO** e outra, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

## LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2019

**Fabio C. Fernandes**

Engenheiro civil

Crea - 060.134.589-5

Membro do Ibape nº 793

TISP UPI 2 06/FEV/2019 15:00 080011106

100 F.JUL.19.0107093-5 010319 1352 11

## CAPÍTULO

### I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, decorrente do **processo nº 0035942-85.2003.8.26.0100**, cujo requerente é **Banco Itaú S/A.**, contra o requerido **Henrique Volasco Filho e outra.**

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 02/03 dos autos o requerido informa que firmou contrato de aquisição de imóvel situado a Rua Correia Dias, nº 451 – apto. 22 – Edifício Valença – Bairro do Paraíso, conforme contrato hipotecário juntado as fls. 13/22 dos autos e Matrícula Imobiliária nº 62.623 e 43.356 de fls. 23/32 dos autos.

**Nomeado Perito Judicial as fls. 150 dos autos**, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito as fls. 23/32 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

# *Laudo de Avaliação*

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

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

## I.3 VISTORIA:

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

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Rua Correia Dias, nº 451 – Apto. nº 22 – Bairro do Paraíso – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 25/02/2019 as 14:00 horas e 26/02/2019 as 07:15 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), onde a vistoria do referido imóvel se findou no mesmo dia.

**-01 (um) UM APARTAMENTO DESCRITO COMO UNIDADE Nº 22 – EDIFÍCIO VALENÇA – LOCALIZADO A RUA CORREIA DIAS, nº 451 – APTO. nº 22 – BAIRRO DO Paraíso – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.**

- O imóvel avaliando é constituído de uma unidade habitacional situada na Rua Correia Dias, nº 451 – Apto. nº 22 – Edifício Valência – Bairro do Paraíso – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## “O GUIA”



## “AEROFOTO”



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188  
 cel (11) 98556 8579 - E-mail: frefeman@uol.com.br

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional situada a Rua Corrcia Dias, nº 451 – Apto. 22 – Edifício Valencia – Bairro do Paraíso – Município e Comarca de São Paulo, é composto de uma unidade habitacional como segue abaixo;

Condomínio Valencia

Área Privativa

60,29m<sup>2</sup>

Área Total

111,42m<sup>2</sup>

## II – DESCRIÇÃO

### II.1 – LOCAL

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

**FABIO  
FERNANDES**

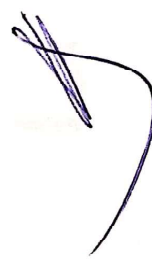
Avaliações e Perícias de Engenharia

7

181

## II.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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



8

182

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**II.3 - O IMÓVEL VISTORIADO**

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

A medida da Unidade nº 22

ÁREA TOTAL ===== 111,42m<sup>2</sup>ÁREA PRIVATIVA ===== 60,29m<sup>2</sup>**ÁREA TOTAL DA UNIDADE 111,42M<sup>2</sup>***(Cento e onze metros e quarenta e dois centímetros quadrados)*Rua José Seno, 160 - casa 71 - Cep. 11630-000 - Reino - Ilhabela/SP - Fone/Fax: (012) 3896.6188  
cel (11) 98556 8579 - Email: fcfeman@uol.com.br



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Vista da entrada do Edifício Kristal Park, situado a Rua Correa Dias, nº 451 – apto. 22 – Bairro do Paraíso - – Município e Comarca de São Paulo – Município e Comarca de São Paulo.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

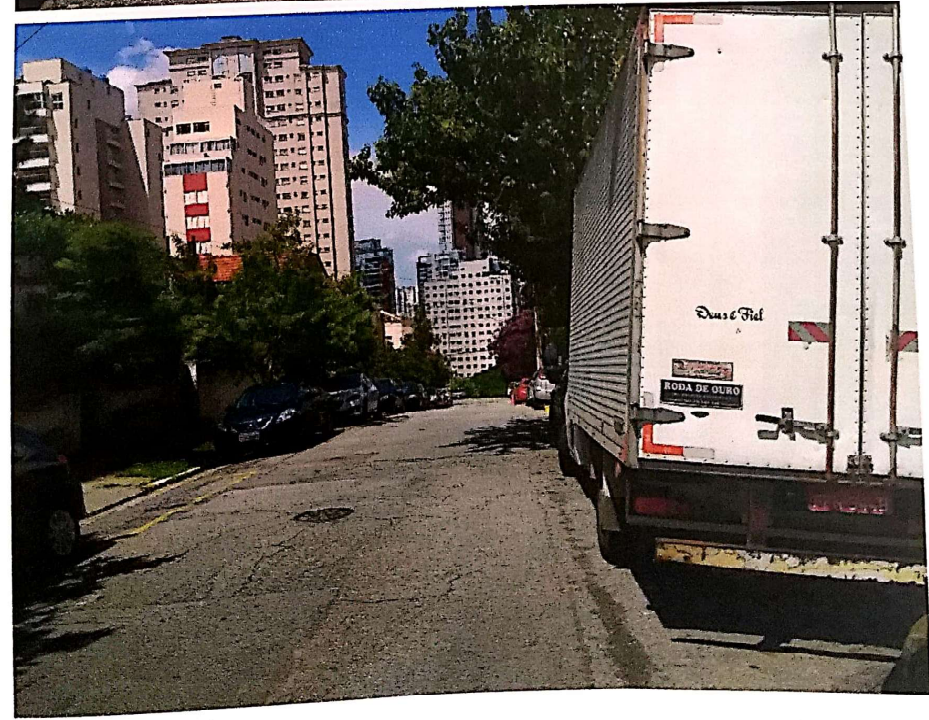
FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em epigrafe.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

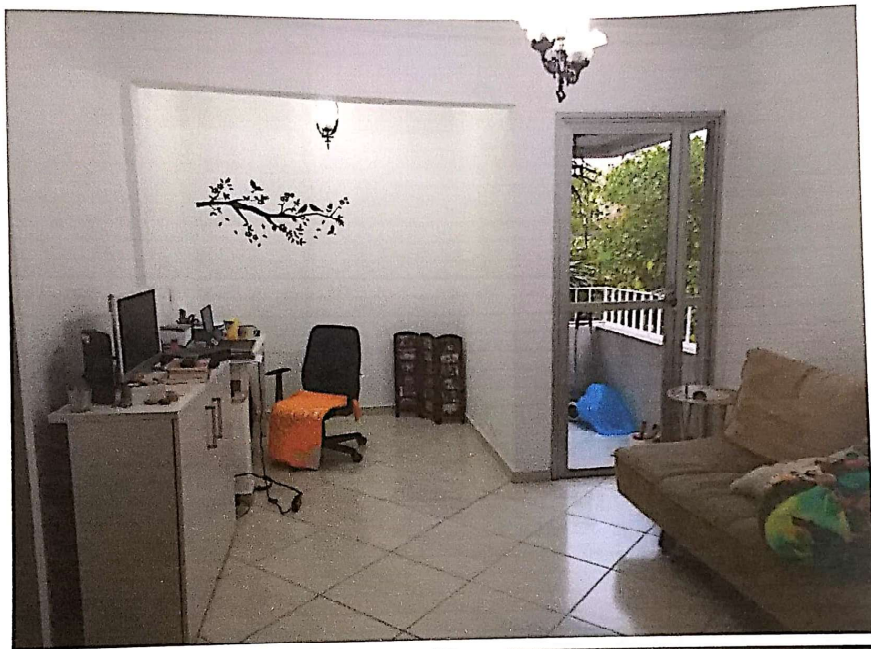
FOTO 3 e 4) – Vista da Rua Correa Dias em ambos os sentidos, onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

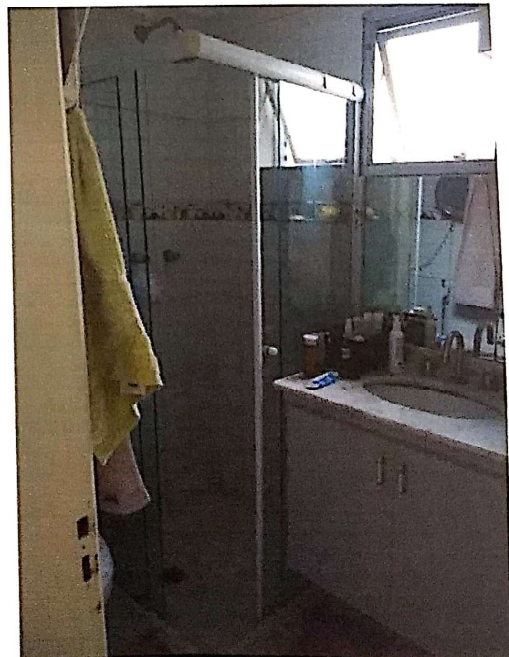
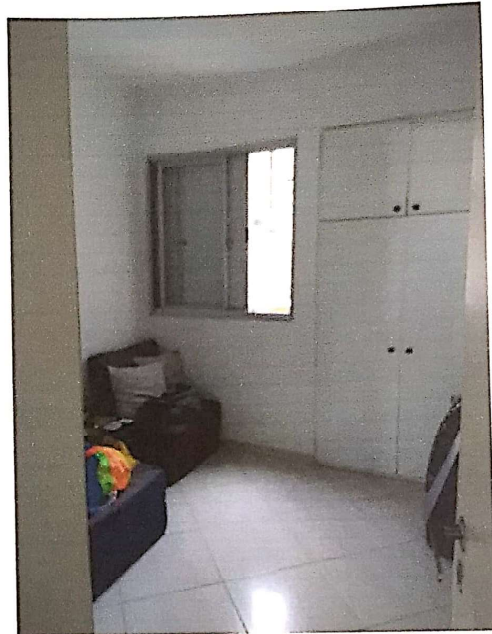
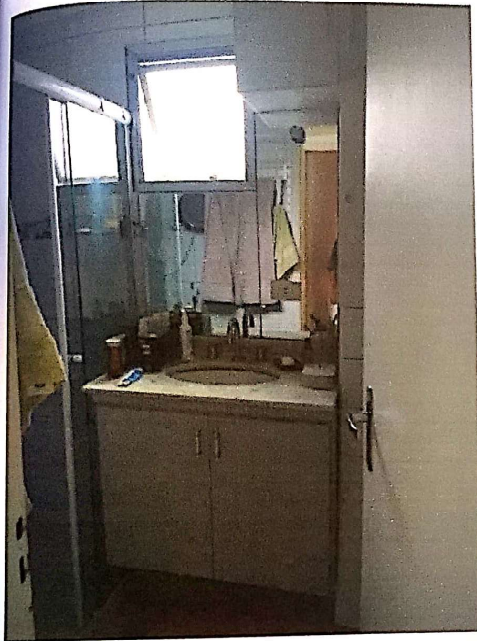
FOTO 05 e 06) – Vista da sala de estar da unidade avalianda, notando seus respectivos acabamentos.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07, 08, 09 e 10) – Vista do banheiro social, dormitório e sacada do imóvel avaliando.

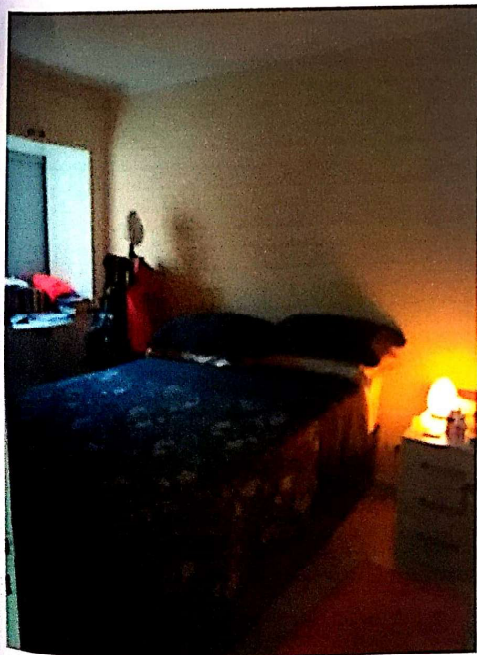
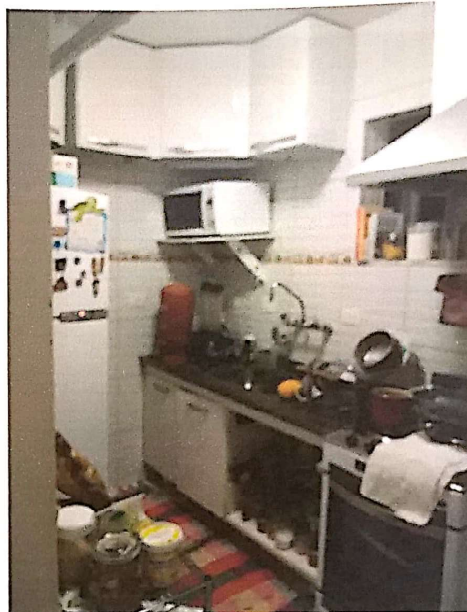
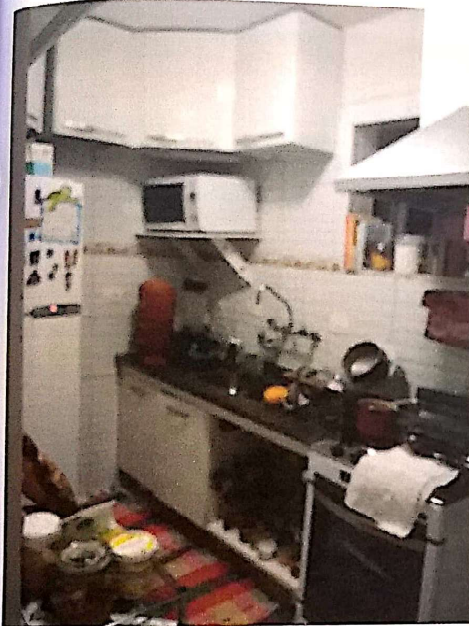


A handwritten signature or scribble in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

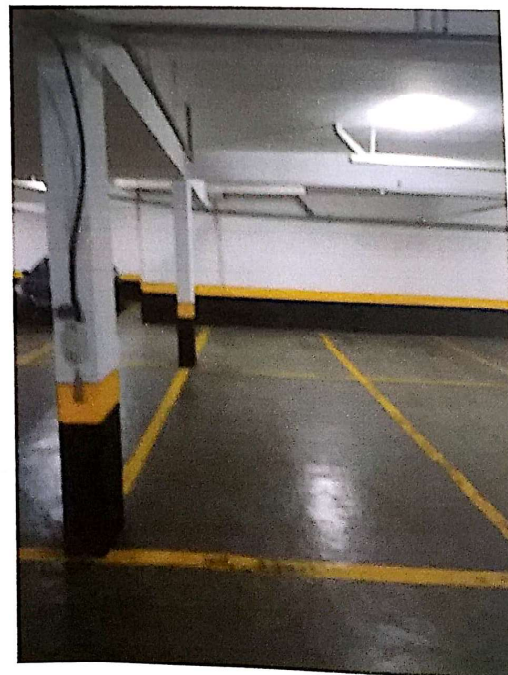
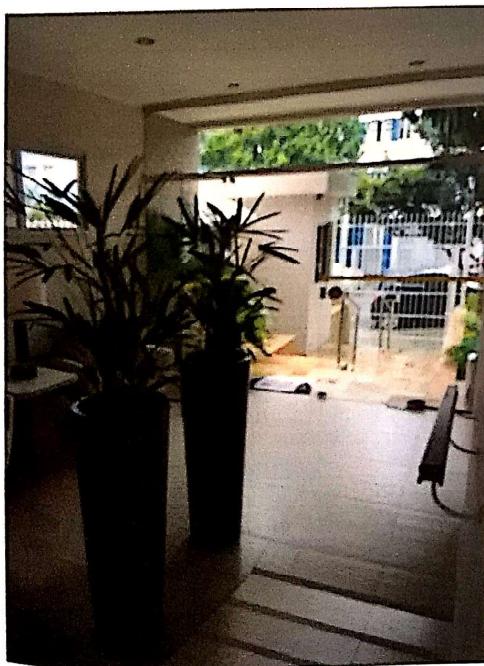
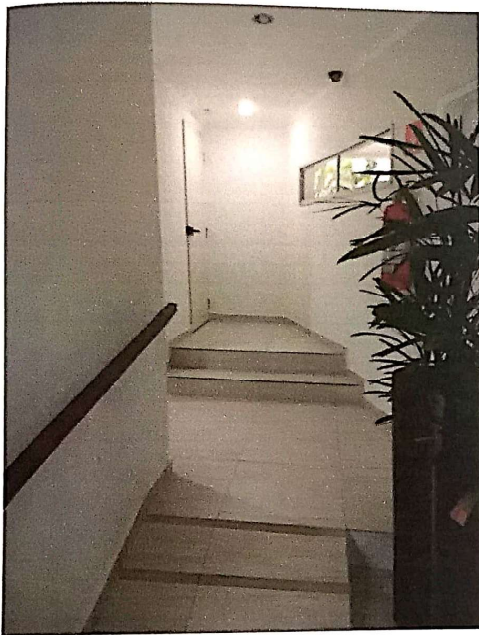
FOTO 11, 12, 13 e 14) – Vistas da cozinha e dormitório 01 do imóvel avaliando.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15, 16, 17 e 18) – Vista da área comum do edifício Valencia e vaga de garagem da unidade avalianda.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III CAPÍTULO

#### III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

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

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

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

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

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



**FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**8.2.1.4.2 Tratamento por fatores**

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

10 © ABNT 2004 - Todos os direitos reservados

**ABNT NBR 14653-2:2004**

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

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

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

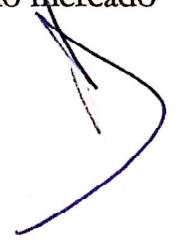
### IV -AVALIAÇÃO

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

##### IV.1 Pesquisa de Campo:

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

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



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

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

#### IV.2 Identificação das variáveis importantes:

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

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

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

- Área: 111,42m<sup>2</sup>
- Distância ao centro: 10,0km
- Unidade n° 22

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

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

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

ATUALIZAÇÃO: Os valores são válidos para **FEVEREIRO/2019**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	570.000,00	9454,304196	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim
2	580.000,00	9620,169182	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim
3	500.000,00	8293,249295	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim
4	530.000,00	8790,844253	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim
5	550.000,00	9122,574225	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim
6	550.000,00	9122,574225	111,42	60,29	2,0	0	1,0	1,0	2º	sim	não	sim

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

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

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	9.454,30	oferta	0,90	-945,43	-0,10	8.508,87
2,00	9.620,17	oferta	0,90	-962,02	-0,10	8.658,15
3,00	8.293,25	oferta	0,90	-829,32	-0,10	7.463,92
4,00	8.790,84	oferta	0,90	-879,08	-0,10	7.911,76
5,00	9.122,57	oferta	0,90	-912,26	-0,10	8.210,32
6,00	9.122,57	oferta	0,90	-912,26	-0,10	8.210,32

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
9.454,30	1,00	0,00	0,00	8.508,87
9.620,17	1,00	0,00	0,00	8.658,15
8.293,25	1,00	0,00	0,00	7.463,92
8.790,84	1,00	0,00	0,00	7.911,76
9.122,57	1,00	0,00	0,00	8.210,32
9.122,57	1,00	0,00	0,00	8.210,32

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
8508,874	0,00	0,90	1,00
8658,152	0,00	0,90	1,00
7463,924	0,00	0,90	1,00
7911,76	0,00	0,90	1,00
8210,317	0,00	0,90	1,00
8210,317	0,00	0,90	1,00

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

**Comb 1      Fo      Fa**

e/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	8.508,87	8.508,87
s	2	8.658,15	8.658,15
s	3	7.463,92	7.463,92
s	4	7.911,76	7.911,76
s	5	8.210,32	8.210,32
s	6	8.210,32	8.210,32
	<b>média</b>	<b>8.160,56</b>	<b>8.160,56</b>
	<b>desvio</b>	<b>429,20</b>	<b>429,20</b>
	<b>CV</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
	<b>Linferior</b>	<b>5.712,39</b>	<b>5.712,39</b>
	<b>Lsuperior</b>	<b>10.608,72</b>	<b>10.608,72</b>

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	8.508,87	8.508,87	1,00
2	8.658,15	8.658,15	1,00
3	7.463,92	7.463,92	1,00
4	7.911,76	7.911,76	1,00
5	8.210,32	8.210,32	1,00
6	8.210,32	8.210,32	1,00

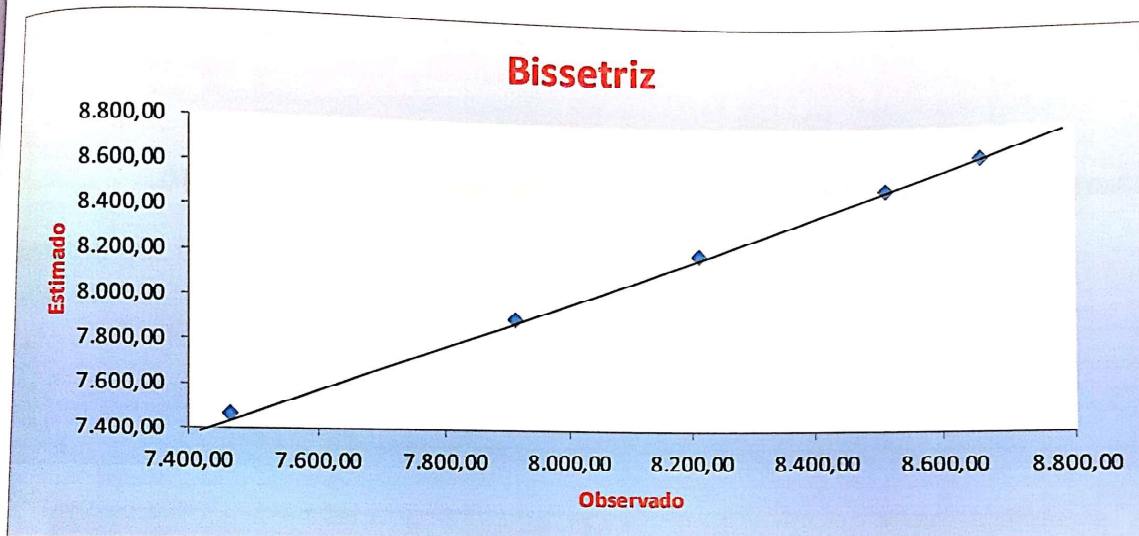
Obtendo o seguinte grau de precisão;

<b>PRECISÃO - NBR 14653</b>	
Média Saneada	8.160,56
Desvio-Padrão	429,20
Erro-Padrão	283,29
IC(significância=20%)	7877,268 < VUmed < 8443,846
Amplitude do IC	7%
<b>Grau III de Precisão</b>	

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE  
SITUADA NO EDIFÍCIO VALENÇA – PARAISO - MUNICÍPIO E COMARCA  
DE SÃO PAULO**

$$Q = \text{R\$ } 8.160,56/\text{m}^2$$

(Oito mil, cento e sessenta reais e cinquenta e seis centavos)



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou que o edifício Noblese, segue abaixo valor do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor unitário proposto (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
01.	Apartamento situado a Rua Correa Dias, nº 451 – Apto. 22 – Edifício Valença – Bairro do Paraíso – Município e Comarca de São Paulo	111,42	60,29	8.160,56	492.000,16
02.	TOTAL GERAL				<b>492.000,16</b>

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### IV.6 Grau de fundamentação do Laudo:

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

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

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

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653**

- fator Fo atingiu grau III
- fator Ff atingiu grau II
- fator Fp atingiu grau III

**O conjunto de fatores atingiu grau II**

**- CONCLUSÃO**

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

Foi avaliado 01 (um) imóvel situado a Rua Correa Dias, nº 451 – Bairro do Paraíso – apto. 22 – Edifício Valença – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 492.000,16 para pagamento à vista, nesta data.**

(Quatrocentos e Noventa e Dois Mil, e Dezesseis Centavos)

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 28 (vinte e oito) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Segue 01 (um) anexo, também rubricados.

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2.019.

**FABIO COSTA FERNANDES**

Engenheiro civil  
CREA 060.134.589-5  
Membro do IBAPE - 793

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXOS

### ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXO - 1**

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**TRABALHO DE AVALIAÇÃO**

**Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Correa Dias, nº 451 – Apto. 22 –  
Edifício Valença**

**Paraiso**

**Município de São Paulo**

**Estado de São Paulo**

**Pesquisador : Sidney Machado**

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 01

### ELEMENTO : 1

Endereço: Rua Correa Dias, nº 451	Imoveis 1231
Cidade: São Paulo	Bairro: Paraiso
Sector: Quadra :	IF:
Ofertante:	net
Informante:	3372-1600
Telefone:	3372-1600
Tipo: oferta	Data: vereiro/20

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²):	111,42
Área Útil (m²):	60,29
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	4
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

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

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	10ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

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

**VALOR TOTAL**

**R\$ 570.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 9.454,30**





# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 02

### ELEMENTO : 2

Endereço: <u>Rua Correa Dias, nº 451</u>	Ofertante: <u>Lopes Prime Imoveis</u>
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Paraiso</u>	Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u>Quadra : IF:</u>	Telefone: <u>3894-1000</u> Data: <u>vereiro/20</u>

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	111,42
Área Útil (m²) :	60,29
Nº de dormitórios :	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros :	1
Nº de Vagas de garagem :	1
Andar de localização :	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	4
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

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

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	10ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

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

Obs:

**VALOR TOTAL**

**R\$ 580.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 9.620,17**



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTO 03**

ELEMENTO : 3			
Endereço: Rua Correa Dias, nº 451		Ofertante: Sales Imoveis	
Cidade: São Paulo	Bairro: Paraiso	Informante: net	Tipo: oferta
Setor:	Quadra: IF:	Telefone: 3899-7600	Data: vereiro/20
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	111,42	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Útil (m²):	60,29	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios:	2	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros:	1	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem:	1	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização:	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	4	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 500.000,00	
Piscina:	sim	Sauna:	não
Playground:	sim	Churrasqueira:	sim
Salão de festas:			sim
Salão de jogos:			não
Sala de ginástica:			não
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	50	
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 8.293,25			



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTO 04**

**ELEMENTO : 4**

Endereço: <u>Rua Correa Dias, nº 451</u>	Ofertante: <u>Agente IMoveis</u>
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Paraiso</u>	Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u>Quadra :</u> IF: <u></u>	Telefone: <u>Net</u> Data: <u>vereiro/20</u>

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²):	111,42
Área Útil (m²):	60,29
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	4
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

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

EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Ic = 60	%vida:	50	
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	10ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

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

Obs:

**VALOR TOTAL**

**R\$ 530.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 8.790,84**



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 05

### ELEMENTO : 5

Endereço: Rua Correa Dias, nº 451	Ofertante: Acordo Imoveis
Cidade: São Paulo Bairro: Paraiso	Informante: net Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF:	Telefone: 5083-1914 Data: vereiro/20

Area Total (m²):	111,42
Área Útil (m²):	60,29
Nº de dormitórios:	2
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	1
Andar de localização:	2º

Zona de Ocupação:	10ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

Nº de apartamentos por andar:	4
Nº de elevadores:	2
Sistema de Segurança:	sim
Vagas cobertas:	sim

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

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

Obs:

Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação		b
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		

### VALOR TOTAL

R\$ 550.000,00

### VALOR UNITÁRIO

R\$ 9.122,57



## JUNTADA

Em 11 de MARÇO de 2019, junto a estes autos:

- a petição
- o ofício
- a carta precatória
- o aviso de recebimento
- o mandado
- o comprovante de depósito judicial
- o mandado de levantamento judicial
- o laudo pericial
- a carta devolvida
- o edital
- a autuação do Tribunal, conf. Com. CG 70/2014.
- as peças do agravo de instrumento que seguem

Eu, Eduardo escrevente, subscrevi.

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. SR. DR. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM JOÃO MENDES -SP.

Processo nº 0035942-85.2003.8.26.0100

**Fábio Costa Fernandes**, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Perito Judicial louvado pelo Juízo nos autos, cuja ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** que **BANCO ITAÚ S/A.**, como requerente, move contra, **HENRIQUE VELASCO FILHO e outra**, como requerida, vem respeitosamente à presença de V.Exa., requerer o que segue;

- Pedido da expedição de guia de honorários **DEFINITIVOS**, conforme depósito de fls. 168/169 dos autos na quantia de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2.019.

TISP UPJ.2 06/MAR/2019 15:00 00001107

100 F.M.J.19.0107092-8 010319 1352 77



**Fábio Costa Fernandes**  
Engenheiro civil – crea 060.134.589-5  
Membro do IBAPE - 793

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 06

<b>ELEMENTO : 6</b>		
<b>Endereço:</b> Rua Correa Dias, nº 451 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Paraiso <b>Setor:</b> Quadra : IF:		<b>Ofertante:</b> OLX Imoveis <b>Informante:</b> net <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 4750-7585 <b>Data:</b> vereiro/20
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m²):	111,42	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Útil (m²):	60,29	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios:	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros:	1	
Nº de Vagas de garagem:	1	
Andar de localização:	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	4	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas:	<i>sim</i>	
Salão de jogos:	<i>não</i>	
Sala de ginástica:	<i>não</i>	
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 550.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 9.122,57</b>		



0035942-85.2003.8.26.0100 e o código 2500000117000