

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SP.  
Processo nº 0621858-60.2008  
Execução de Título Extrajudicial

ME 1 FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SP

CESAR CARLOS STEFANES,  
infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea  
nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Au-  
tos do processo "Execução de Título Ex-  
trajudicial" proposta por MANUELA GARCIA  
BARAZAL RAMOS, em desfavor de JUARES  
RIGO DA SILVA e outros, tendo realizado  
vistoria, diligências, estudos, pesqui-  
sas e cálculos que se fizeram necessá-  
rios, vem, respeitosamente a V. Exª,  
apresentar suas conclusões, consubstan-  
ciadas no seguinte

LAUDO  
DE  
AVALIAÇÃO

## ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha	03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha	04
III.	AVALIAÇÃO	- folha	20
IV.	CONCLUSÃO	- folha	24
V.	ENCERRAMENTO	- folha	25

## ANEXOS

- ANEXO I. Elementos para Método Comparativo
- ANEXO II. Dados de cadastro da Municipalidade
- ANEXO III. Croqui da unidade objeto
- ANEXO IV. E-mail enviado comunicando data e hora da vistoria :

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário foi honrado pela Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional I - Santana, São Paulo, Doutora Fernanda Rossanez Vaz da Silva, à folha 634 dos autos, com a indicação como perito judicial, para proceder à avaliação do imóvel abaixo:

"Os direitos que os executados possuem sobre o apartamento tipo "D" nº 1006, localizado no 10º pavimento do Condomínio "New Studio Pinheiros" à Rua Butantã, nº 408, no 45º Subdistrito, Pinheiros, contendo área útil de 24,220m<sup>2</sup>, área comum de 30,941m<sup>2</sup>, incluída a correspondente 1 vaga indeterminada na garagem e área total de 55,161m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal 0,6315% no terreno..."

Contribuinte Municipal - 083.220.0078-2 (a.m.)  
Matrícula 111.425 do 10º C.R.I./SP

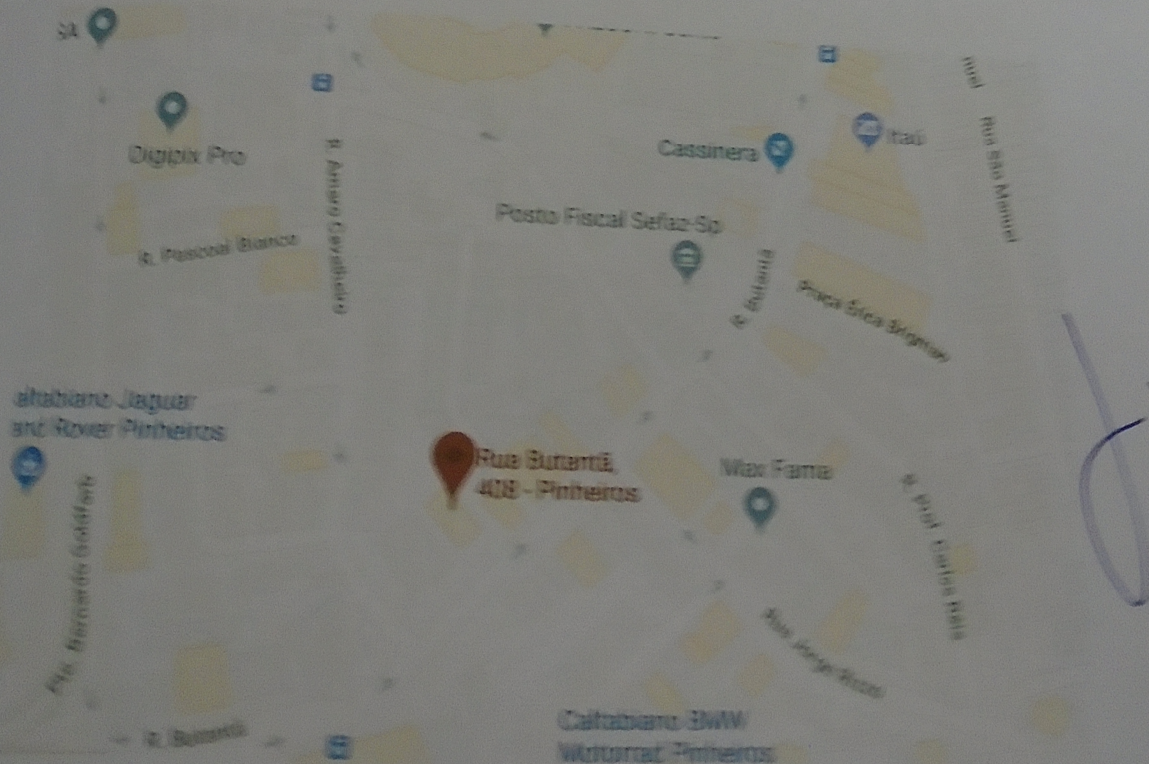
Pelas partes, não houve a indicação de assistentes técnicos, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados quesitos.

## II. V I S T O R I A E F O T O S

A vistoria foi agendada e realizada no dia 24/10/2018, com início às 14:00 horas, tendo o signatário, em atenção às determinações legais, informado os patronos das partes data e hora da vistoria por e-mail. No local o signatário foi informado não haver morador na unidade, pois o interfone não foi atendido, razão para conhecer unidade semelhante que dispunha de chave na portaria, de nº 1106, imediatamente acima da avalianda.

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

O empreendimento Condomínio Edifício "NEW STUDIO PINHEIROS" se localiza à Rua Subdistrito - Pinheiros, no 45º complementada pela Rua Amaro Cavalheiro e Rua Pais Leme. Veja croqui da localização abaixo:



### 2.1.1 - Descrição do local

A Rua Butantã, na porção onde de faltada, possui leito carroçável aproximado de 10,00 metros e calçadas de 2,50 metros de ambos os lados, tendo mão única de direção para ritariamente destinados a uso comercial e residencial, de padrão médio, contando com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Observamos comércio de características diversas, condução coletiva, escola e creche nas imediações.

### 2.1.2 - Zoneamento

O zoneamento local, segundo a Lei nº 16.402 de 23/03/2016, nos reporta a uma Zona Mista (Zona ZM), conforme abaixo:



2.1.3 - Parâmetros da Lei de Zoneamento:

SQL:083.220.0264

Sigla	ZONEAMENTO	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA			
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0900	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR FÁRIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA - CHUCRI ZAIDAN		0004 0012	L 16402/2016 L 16050/2014

SQL:083.220.0264

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO\\_3\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf)

SQL:083.220.0264

QUOTA AMBIENTAL - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO\\_3A\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO_3A_FINAL.pdf)

2.1.4 = Valor Venal

A unidade tem matrícula de matrícula nº 083.220.0264-5, com valor venal de R\$ 132.469,09 (cento e trinta e dois mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais) e valor unitário de terreno de R\$ 3.073,99; sendo, valor de terreno de 201%.

2.1.5 = Terreno

O terreno é irregular, aparentemente seco e firme, situado em meio de quilidade, plano, possui, segundo o cadastro municipal, área de 1.025,00m<sup>2</sup> e testada de 21,13m, nos reportando a profundidade equivalente de 48,51 metros. Cabe à unidade a fração ideal de 0,6315% do todo.

2.2 = DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Trata-se de um condomínio residencial com serviços "Pay per Use" (FLAT - RESIDENCE SERVICE), torre única, tendo terreno com fechamento frontal em gradil metálico com portões de veículos que se iniciam em ambas as divisas laterais do terreno, portão de acesso social na porção central; todos com acionamento remoto; piso térreo parcialmente com pé direito duplo, sobreloja, 03 (três) subsolos e 17 (dezesete) andares tipo.

Parte da área sob a edificação e da periferia do terreno é destinada ao estacionamento de veículos. O residencial conta com áreas ajardinadas, piscina com raia dupla, sauna, sala de ginástica e salão de festas.

### 2.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade objeto, de nº 1006, tipológica, localiza-se no 10º andar do residencial, em pavimento que conta com 10 (dez) unidades residenciais. Segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área privativa de 24,220 metros quadrados, área comum de 30,941 metros quadrados, perfazendo a área total de 55,161 metros quadrados, inclusa uma vaga indeterminada de garagem.

Trata-se de unidade que conta apenas com sala/quarto, área de cozinha, banheiro e terraço, dispostos conforme demonstrado em croqui elaborado pelo signatário, constante no anexo III deste trabalho.

Não foi possível adentrar e conhecer a unidade objeto, razão pela qual o signatário visitou a unidade nº 1106, imediatamente acima da avalianda e, portanto, contando com planta e dimensões assemelhadas.

### 2.4 - FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o condomínio residencial, entorno e a unidade assemelhada a objeto, o signatário colheu fotos que a seguir exhibe e passa a detalhar:





Foto 01) Vista da Rua Butantã, em direção à ponte Bernardo Goldfarb e Marginal Pinheiros. Ocupação verticalizada.



Foto 02) Outra vista da Rua Butantã, agora em direção do Largo da Batata e Avenida Brigadeiro Faria Lima. A seta indica o local onde se localiza o condomínio residencial.

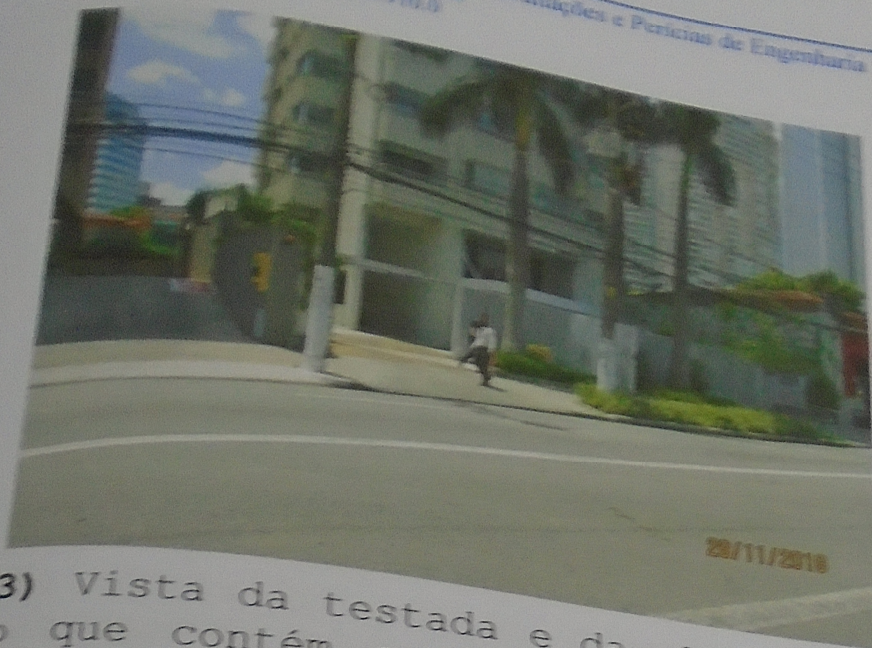


Foto 03) Vista da testada e da elevação do condomínio que contém a unidade objeto. Observar portão para autos na porção esquerda do terreno.

Foto 04) Vista da elevação do edifício "New Studio Pinheiros", contando com 03 (três) subsolos, piso térreo, sobreloja e 17 (dezesete) andares residenciais.



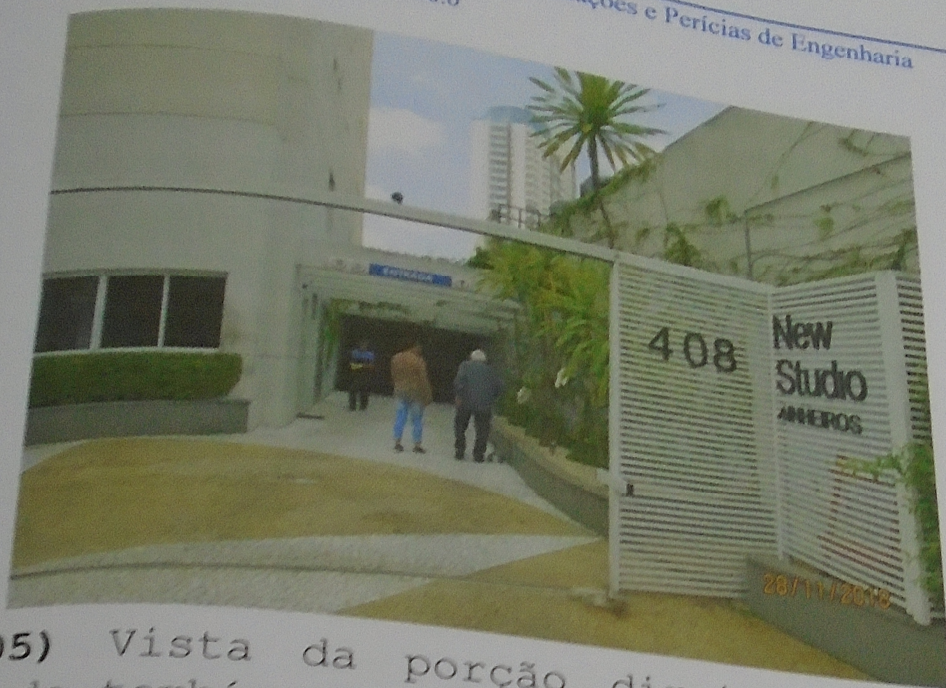


Foto 05) Vista da porção direita do terreno, destinada também ao acesso de veículos. Observar ajardinadas.



Foto 06) Vista do interior do piso térreo do edifício. Observar acabamento de piso e paredes.

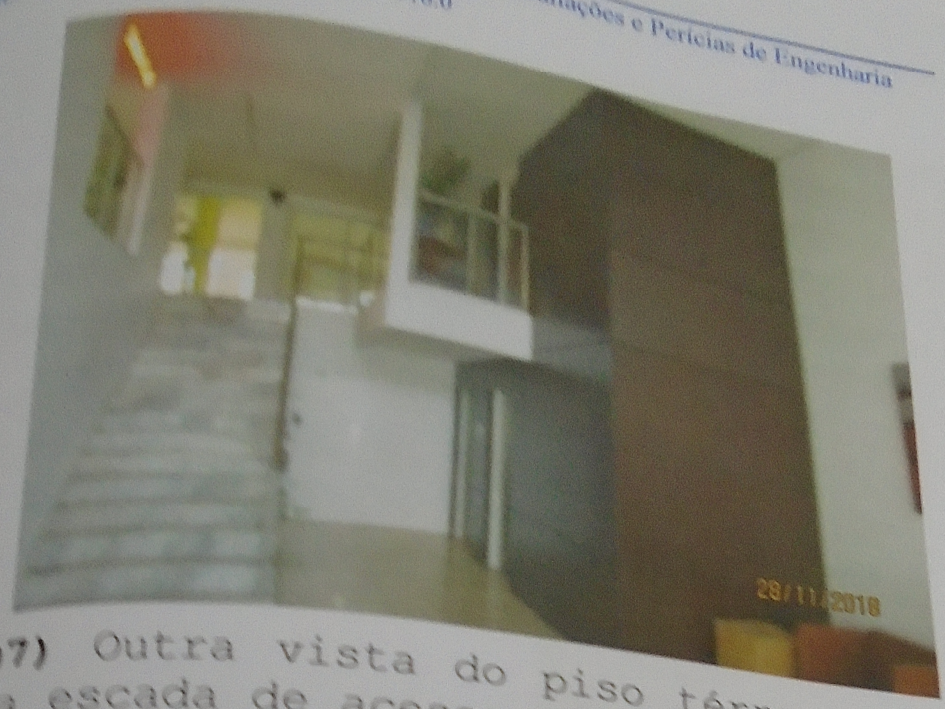
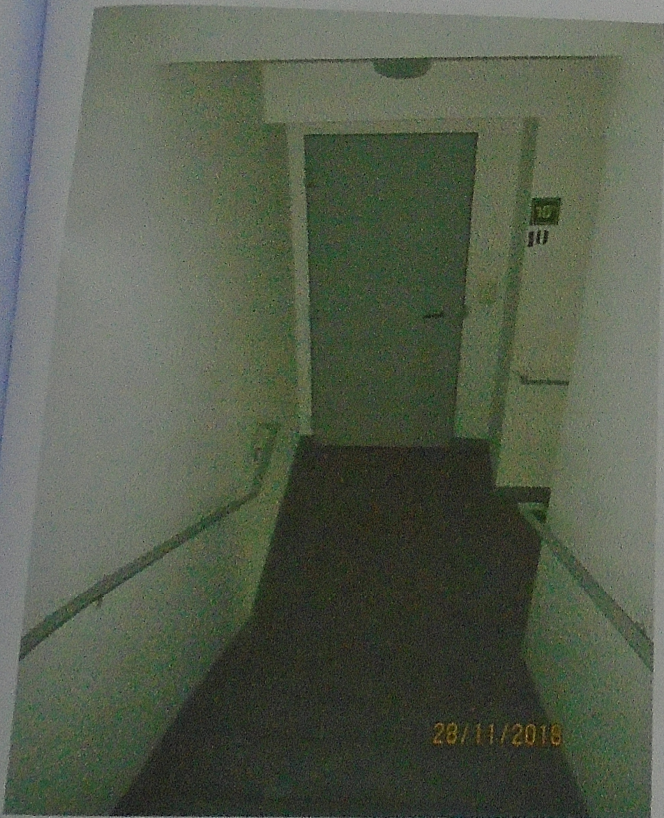
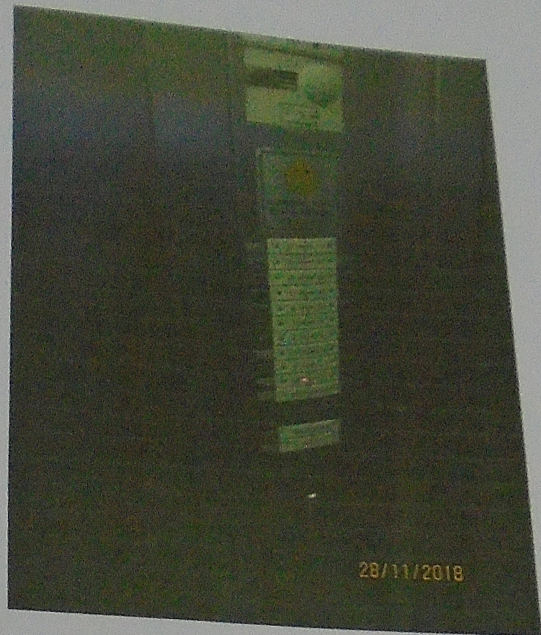


Foto 07) Outra vista do piso térreo, agora visível a escada de acesso a sobreloja e o hall de elevadores. Observar acabamento e pavimento parcialmente em pé direito duplo.



Foto 08) Outra vista do piso térreo e sobreloja. Observar escada revestida em granito e áreas destinadas a comércio, sala de ginástica, etc..

**Foto 09)** Vista do interior da cabine de um dos elevadores. Observar botoeira com indicação de 3 subsolos, piso térreo e 17 (dezesete) andares tipo.



**Foto 10)** Vista da escada de uso comum, entre o 11° e 10° andares do edifício. Observar acabamento e corrimãos metálicos.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'Y' or similar shape.

Foto 11) Vista da antecâmara de acesso a escada de uso comum, no 10º andar do edifício. Observar acabamento e portas corta-fogo.

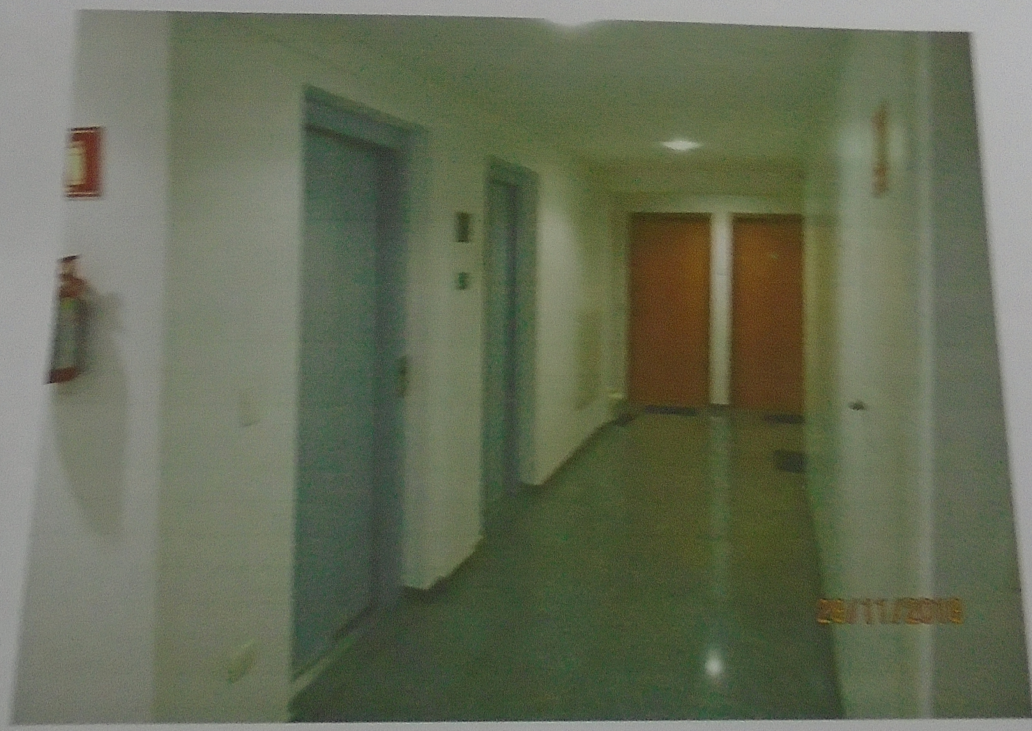


Foto 12) Vista do hall de elevadores no 10º andar do edifício. Observar acabamento de piso, paredes e teto e 02 (dois) elevadores.

Handwritten signature or mark in blue ink.

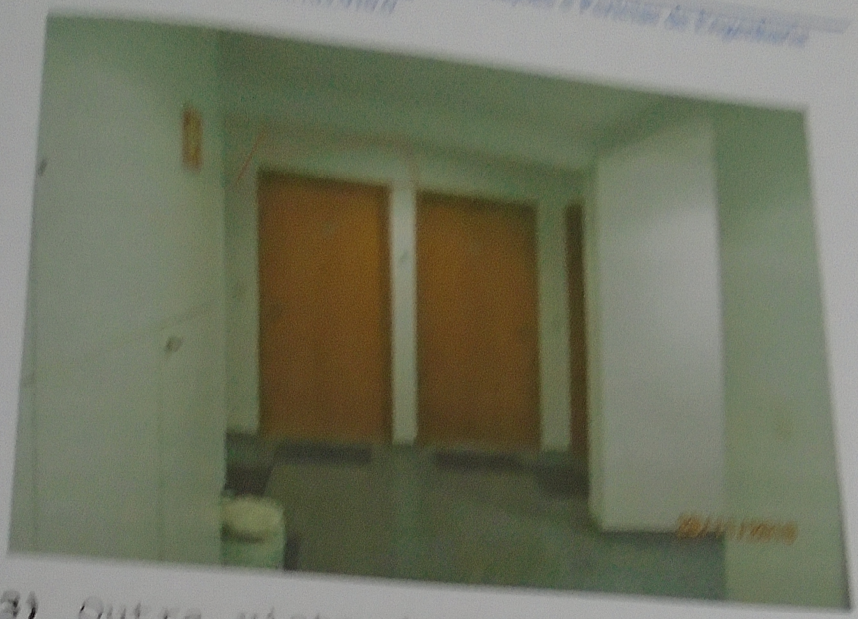


Foto 13) Outra vista do hall de elevadores e de distribuição, agora em direção a unidade avaliada, não visível na foto e indicada pela seta.

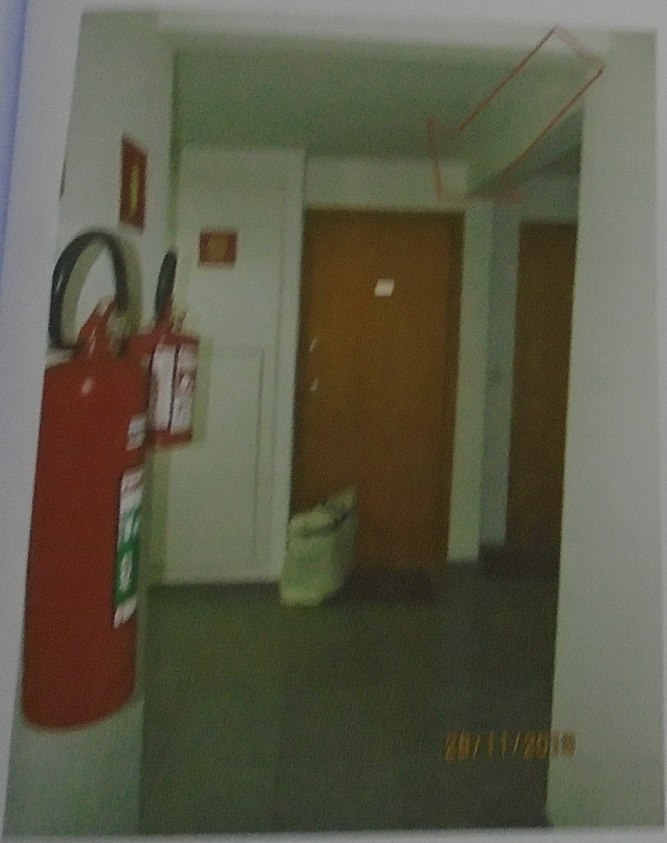


Foto 14) Vista da porta de entrada da unidade objeto, nº 1006, no 10º andar do edifício.

✓

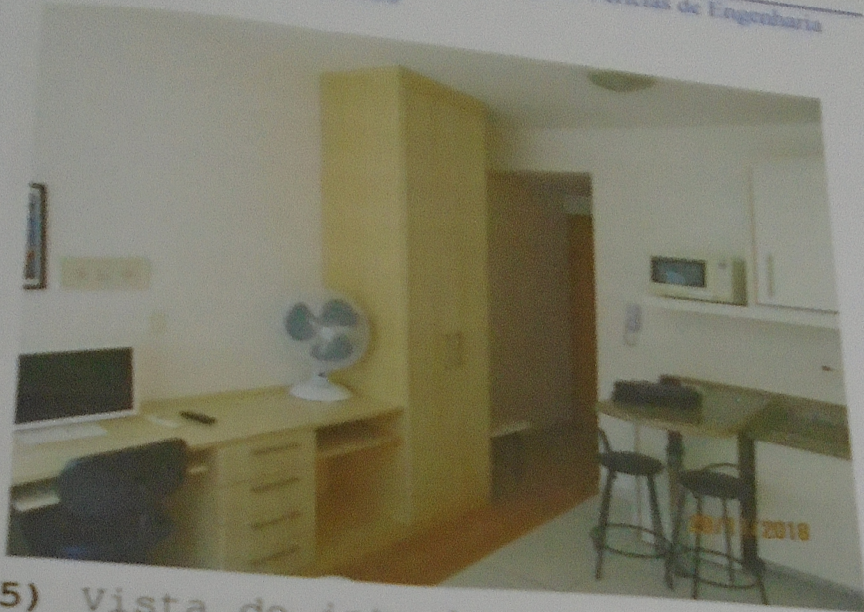


Foto 15) Vista do interior de unidade análoga a avalianda. Observar acabamento de piso, paredes e teto, hall de entrada, área de cozinha e de parte da sala/dormitório.

Foto 16) Vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, pia com tampo em granito, cuba em louça e bacia sanitária com caixa acoplada.





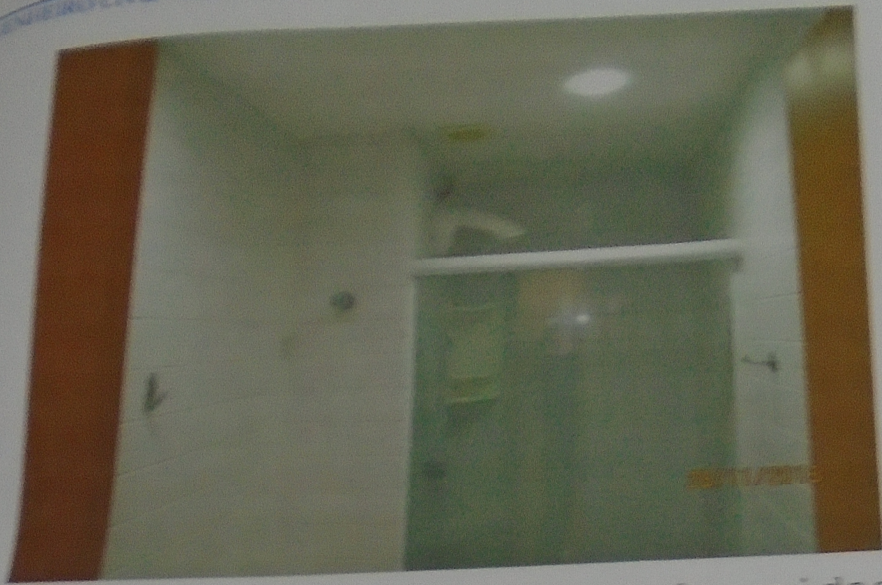


Foto 17) Outra vista do banheiro da unidade. Ob-  
servar acabamento de paredes e teto.



Foto 18) Vista da área destinada a cozinha. Ob-  
servar pia com tampo e frontão em granito, piso  
cerâmico e paredes a látex sobre massa corrida.



Foto 19) Vista da extremidade da sala/quarto, sendo visível o caixilho de correr e acesso ao terraço. Observar piso cerâmico, guardacorpo em alvenaria com estrutura tubular metálica na porção superior, caixilho e porta em alumínio na cor branca.

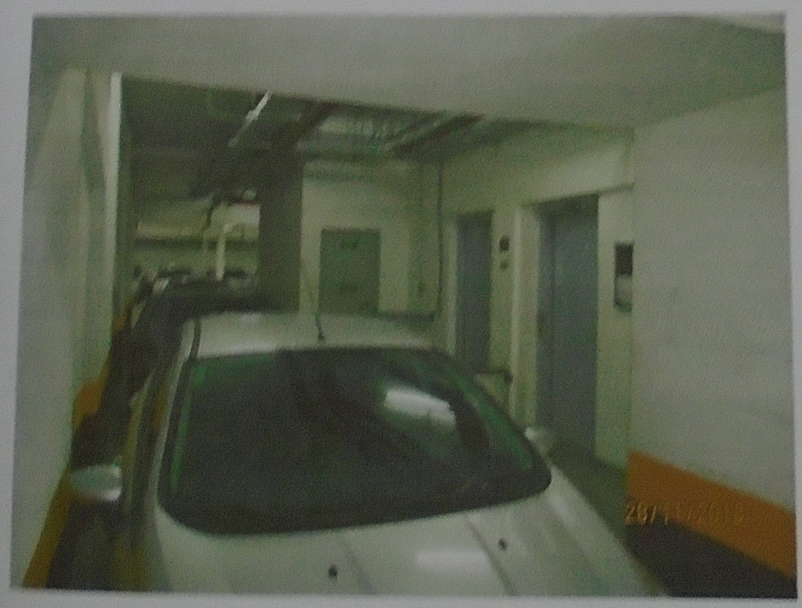


Foto 20) Vista do hall de elevadores no subsolo, possui estacionamento com manobrista.



Foto 21) Outra vista de um subsolo do edifício. Observar acabamento de piso, paredes e teto e pintura demarcatória conforme Normas.

### 2.5 = IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO

Da visualização da periferia do edifício e visualização de unidade semelhante, entenda o signatário que a unidade e suas condições são semelhantes à unidade "Valor de Imóveis Urbanos 2017", publicada pelo IBAPE-SP; pertence à Classe I - Residencial, Grupo 1,3 - Apartamento, Padrão 1,3,3 - Médio, sendo avaliada pelo valor de 120 mil reais. O edifício tem idade real de 14 anos e, na época de avaliação, igual idade aparente. Considerando a conservação, estrutura e acabamento, a unidade apresenta uma conservação e aparência semelhantes à unidade de referência, representada pela unidade "g", avaliada em uma regular conservação.

### III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, são adotadas as definições constantes da NBR 14.653 e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

**3.1 -** A NORMA possibilita a AVALIAÇÃO do imóvel por diversos métodos, diretos ou indiretos, através da inferência estatística ou através do tratamento de fatores.

#### **3.1.1 - Método Comparativo Direto**

Método direto que define o valor do imóvel avaliando de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método será o balizador deste trabalho, por ter sido possível obter elementos de pesquisa válidos, em número suficiente segundo a Norma, que possibilitassem sua segura utilização.

#### **3.1.2 - Método da Quantificação de Custo**

Procede-se a avaliação utilizando-se o custo unitário básico, o tratamento por fatores e paradigma, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo. Abaixo é descrita a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.
- 2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias, **não negociados**, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base na existência ou não de asfalto, acesso e topografia do terreno.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017", concebido nos moldes do Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1.987", elaborado pela comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

### 3.2 - AVALIAÇÃO

#### 3.2.1 - Avaliação pelo Método Comparativo Direto

Procederemos à homogeneização dos elementos através dos seguintes parâmetros:

##### a) Obsolescência e estado de conservação da unidade (Método de Ross/Heidecke) - $F_{oc}$

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal - Tabela 1 do método.

K = coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela 2 do método.

##### b) Área do imóvel

Adotaremos como balizador à área privativa de cada unidade, considerada uma vaga para o estacionamento de veículo.

c) Padrão construtivo

Consideraremos o padrão construtivo conforme constante da tabela de coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017".

d) Vaga de garagem

Todos os elementos obtidos na amostra possuem uma vaga para o estacionamento de veículos, conforme também o objeto.

É importante reiterar que a unidade objeto se situa no 10º andar, regular conservação, referência (c) segundo Ross/Heidecke, com idade aparente de 14 anos, área privativa de 24,22m<sup>2</sup>, com uma vaga para estacionamento de veículo.

Temos então, conforme valor obtido no anexo I deste trabalho pela homogeneização de unidades autônomas, integrantes do edifício ou de edifícios nas imediações, vendidas recentemente ou disponíveis para venda, que o valor unitário médio homogeneizado de unidades no edifício objeto, dispendo de uma vaga para estacionamento de veículo, é:

$$V_h = R\$ 7.320,87 / m^2$$

(06 elementos válidos e desvio padrão = R\$ 938,22)

O valor de venda de unidades localizadas nos diversos andares do edifício será dado pela fórmula:

$$V_{\text{andar}} = V_{\text{h andar}} \times F_{oc} \times A$$

para a unidade objeto:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8370 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,8696$$

Logo, o valor de venda da unidade objeto, localizada no 10º andar, de nº 1006, contando com uma vaga de garagem será de:

$$V_{10^{\circ};1006+G} = R\$ 7.320,87 \times 1,926 \times 0,8696 \times 24,22$$

$$V_{10^{\circ};1006+G} = R\$ 296.970,05$$

ou, em números redondos:

$V_{10^{\circ};1006} = R\$ 297.000,00$   
(duzentos e noventa e sete mil reais),  
para o mês de DEZEMBRO de 2.018.

#### IV. CONCLUSÃO

Diante do que foi apurado em vistoria, após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluímos que o valor de venda da unidade objeto, apartamento tipo "D", nº 1006, no 10º andar do "Edifício New Studio Pinheiros", e vaga de garagem, localizada à Rua Butantã, 408, no 45º Subdistrito - Pinheiros, descrito na matrícula nº 111.425, de 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na municipalidade de São Paulo sob nº 083.220.0264-5, é de R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais), válido para o mês de DEZEMBRO do ano de 2.018.

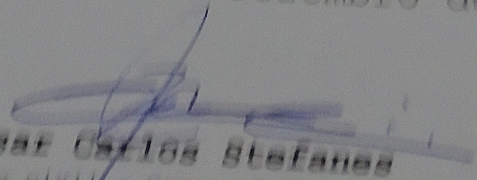


## V. ENCERRAMENTO

Este trabalho possui 25 (vinte e cinco) folhas, todas escritas no averso, numeradas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 04 (quatro) anexos.

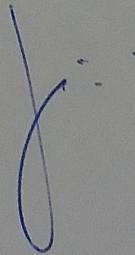
O signatário agradece à MMª Juíza a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2.018.

  
**Cesar Carlos Stefanes**  
Engenheiro civil - Crea: nº 080.163.910.0  
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO  
COMPARATIVO DIRETO



718 e

**ELEMENTO 1**

End: Rua Butantã, 408 - apto 310  
- 3º and - Ed. New S. Pinheiros  
Benfeit.: Sala/quarto c/ ar con-  
dicionado, banheiro, terraço e 1  
vaga.

Área construída = 27,00m<sup>2</sup>

Fonte - Sr. Wellington (síndico)  
- 3467 6793

Vendido - R\$ 340.000,00 - 05/18



Idade aparente = 14 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor atual de venda

$$V_{av} = R\$ 340.000,00 \times (69,779110 / 68,024227) =$$

$$V_{av} = R\$ 348.771,29$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8696$

$$V_h = R\$ 348.771,29 / 1,926 / 0,8696 / 27,00$$

$$V_h = R\$ 7.712,61/m^2$$

**ELEMENTO 2**

End: Rua Butantã, 408 - ap. 1105  
- 11º and - Ed. New S. Pinheiros  
Benfeit.: Sala/quarto, banheiro,  
terraço e 1 vaga.

Área construída = 27,00m<sup>2</sup>

Fonte - Sr. Wellington (síndico)  
- 3467 6793

Vendido - R\$ 335.000,00 - 10/18



Idade aparente = 14 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 335.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8696$

$$V_h = R\$ 335.000,00 / 1,926 / 0,8696 / 27,00$$

$$V_h = R\$ 7.408,07/m^2$$

719 e

ELEMENTO 3

End: Rua Butantã, 408 - 5º and -  
 Ed. New Studio Pinheiros  
 Benfeit.: Sala/quarto, banheiro,  
 terraço, ar condic. e 1 vaga.  
 Área construída = 27,00m<sup>2</sup>  
 Fonte - FLAT'S - Caroline / Sr.  
 Felipe - 95328 2533  
 A venda - R\$ 425.000,00 - 12/18



Idade aparente = 14 anos - regular conservação "c"  
 Padrão construtivo - Apto médio (+) com elevador  
 Valor de venda  
 $V_v = R\$ 425.000,00 - 10\% = R\$ 382.500,00$   
 Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8696$   
 $V_h = R\$ 382.500,00 / 2,160 / 0,8696 / 27,00$   
 $V_h = R\$ 7.542,14/m^2$

ELEMENTO 4

End: Rua Diogo Moreira, 247 -  
 Cond. Quality Faria Lima  
 Benfeit.: Sala/quarto, banheiro,  
 terraço e 1 vaga.  
 Área construída = 30,00m<sup>2</sup>  
 Fonte - 3059 0843 / 98358 6906  
 A venda - R\$ 385.000,00 - 12/18



Idade aparente = 15 anos - regular conservação "c"  
 Padrão construtivo - Apto médio (+) com elevador  
 Valor de venda  
 $V_v = R\$ 385.000,00 - 10\% = R\$ 346.500,00$   
 Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8580$   
 $V_h = R\$ 346.500,00 / 2,160 / 0,8580 / 30,00$   
 $V_h = R\$ 6.232,19/m^2$

720 c

**ELEMENTO 5**

**End:** Praça Roquete Pinto, 9  
- Residencial George V  
**Benfeit.:** Sala, quarto, 2 banheiros, terraço, ar cond. a.e., banheira e 1 vaga.  
**Área construída** = 57,00m<sup>2</sup>  
**Fonte** - 2337 7674 / 2389 4209 - FMS Imóveis - Cod. ap 439333re  
**A venda** - R\$ 740.000,00 - 12/18



Idade aparente = 15 anos - boa conservação "b"  
Padrão construtivo - Apto médio (+) com elevador  
Valor atual de venda  
 $V_v = R\$ 740.000,00 - 10\% = R\$ 666.000,00$   
Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8580$   
 $V_h = R\$ 666.000,00 / 2,160 / 0,8580 / 57,00$   
 $V_h = R\$ 6.304,61/m^2$

**ELEMENTO 6**

**End:** Rua Tavares Cabral, 61 -  
- Res. Ibis Styles SP Faria Lima  
**Benfeit.:** Sala/quarto, banheiro, terraço, ar condic, e 1 vaga.  
**Área construída** = 18,00m<sup>2</sup>  
**Fonte** - 5042 6200 / 95328 2533 - Cód. FLAT IM 018230717  
**A venda** - R\$ 310.000,00 - 12/18



Idade aparente = 20 anos - boa conservação "b"  
Padrão construtivo - Apto médio (+) com elevador  
Valor atual de venda  
 $V_v = R\$ 310.000,00 - 10\% = R\$ 279.000,00$   
Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8224$   
 $V_h = R\$ 279.000,00 / 2,160 / 0,8224 / 18,00$   
 $V_h = R\$ 8.725,59/m^2$

703 e

## CÁLCULO DA MÉDIA, DESVIO PADRÃO E INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES

### CÁLCULO DA MÉDIA

ELEMENTO 1 =	R\$ 7.712,61/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 2 =	R\$ 7.408,07/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 3 =	R\$ 7.542,14/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 4 =	R\$ 6.232,19/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 5 =	R\$ 6.304,61/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 6 =	R\$ 8.725,59/ m <sup>2</sup>
TOTAL =	R\$ 43.925,21 / m <sup>2</sup>

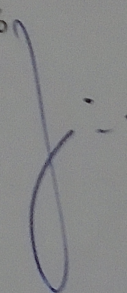
MÉDIA = R\$ 7.320,87 / m<sup>2</sup>

MÉDIA SANEADA= R\$ 7.320,87 / m<sup>2</sup>

Desvio Padrão = R\$ 938,22

### INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES DA AMOSTRA

Limite inferior = 14,87%      Limite superior = 19,19%



720 e

A N E X O   I I

DADOS DO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE





### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 083.229.0264-5

Local do Imóvel:  
R BUTANTA, 408 - AP 1006  
CEP 05424-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R BUTANTA, 408 - AP 1006  
CEP 05424-000

Contribuinte(s):  
CNPJ 72.796.736/0001-86 CONSTRUTORA DITOLVO LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²)	1.025	Testada (m)	21,13
Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal	0,0094
Área total (m²)	1.025		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²)	56	Padrão da construção	2-C
Área ocupada pela construção (m²)	924	Use: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.073,00		
- da construção:	2.067,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	29.445,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	103.920,00		
Base de cálculo do IPTU:	132.465,00		

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/03/2010, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidos/>

Data de Emissão: 03/12/2018  
Número do Documento: 2.2018.002497519-7  
Solicitante: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.778.958-10)



729 C

*Cesar Carlos Stefanes*  
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O   I I I

CROQUI DA UNIDADE AVALIANDA



725 e

# Croqui da Unidade



726 c

A N E X O I V

E-MAIL ENVIADO, COMUNICANDO  
DATA E HORA DA VISTORIA

**Cesar Carlos Stefanes**  
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

727 e

Cesar C Stefanes <cesar.stefanes@gmail.com>  
para docstefilioadvogados.amaralfazla -

14 de nov de 2018 11:43 ☆ ↵

Requerente - MANUELA GARCIA B RAMOS  
Requendo - JUAREZ RIGO DA SILVA e outros

Doutores,

Cesar Carlos Stefanes, perito nomeado nos autos do processo supra, vem, em atenção às determinações legais, comunicar a V. Sas a vistoria ao imóvel objeto e início dos trabalhos de avaliação, conforme a seguir:

**Data da vistoria - 28/11/18 - Quarta-feira**

**Início dos trabalhos - 14:00 horas no local**

**Local** - Rua Butantã, 408 - Pinheiros - São Paulo  
(Apartamento Tipo "D" - nº 1006 - 10º pavimento - "New Studio Pinheiros")

Atenciosamente,

Eng. Cesar Carlos Stefanes  
Perito Judicial  
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

Cesar C Stefanes <cesar.stefanes@gmail.com>  
para amaralfazla -

14 de nov de 2018 19:20 ☆ ↵

Requerente - MANUELA GARCIA B RAMOS  
Requerido - JUAREZ RIGO DA SILVA e outros

Doutores,

Cesar Carlos Stefanes, perito nomeado nos autos do processo supra, vem, em atenção às determinações legais, comunicar a V. Sas a vistoria ao imóvel objeto e início dos trabalhos de avaliação, conforme a seguir:

**Data da vistoria - 28/11/18 - Quarta-feira**

**Início dos trabalhos - 14:00 horas no local**

**Local** - Rua Butantã, 408 - Pinheiros - São Paulo  
(Apartamento Tipo "D" - nº 1006 - 10º pavimento - "New Studio Pinheiros")

Atenciosamente,

Eng. Cesar Carlos Stefanes  
Perito Judicial  
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

Fone: (11) 2233 2084 – 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com