

ANTONIO CARLOS DOLACIO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL
JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

731/0

PROC.: 583.00.2006.203116-0

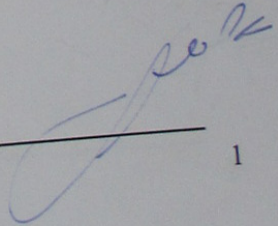
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial

TJSP-28ª OF. CÍVEL - 24ª SET/2015 16:38-060241

ANTONIO CARLOS DOLACIO, Engenheiro Civil, CREA 5.060.434-323/D, Membro Titular do IBAPE/ SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado no mencionado processo, após concluídas as diligências, averiguações e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Demóstenes 627, cjto. 73 - Campo Belo - CEP 04614-013 - São Paulo - SP
Tel. 5533-1955 / Fax. 5092-9129 - email. dolacio@associadoscld.com.br



732
0

I – PRELIMINARES

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda dos imóveis a seguir relacionados, os quais restaram destacados nas peças e decisões constantes da presente ação de Execução de Título Extra Judicial movida por CONSTRUTORA SOMA contra ARNALDO APARECIDO DE CARVALHO e OUTROS, cujas descrições (extraídas dos respectivos registros) passam a ser reproduzidas abaixo:

Matrícula: 82.490 do 2º CRI de São Paulo – Contribuinte nº. 022.059.0331-4

“IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 112, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO FINE ART”, situado na Rua Caiowaá nº 620, no 19º subdistrito – Perdizes, contendo a área útil de 52,0925m², a área comum de 56,3223m². (na qual está incluído o direito de uso de uma (1) vaga de garagem, destinada a guarda de um (1) veículo de passeio tipo pequeno, sujeito a manobrista, localizada em um dos dois subsolos do edifício) e a área total construída de 108,4148m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1761993% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício”.

Matrícula: 94.401 do 2º CRI de São Paulo – Contribuinte nº. 022.030.0613-7

“IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 409, localizado no 4º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMERICAN LOFT”, situado na Rua Turiassu, nº 1863, no 19º subdistrito – Perdizes, contendo a área útil de 28,050m², a área comum de garagem de 19,860m², a área comum de 15,704m², perfazendo a área total de 63,614m², competindo-lhe uma fração ideal de 0,5314% no terreno do edifício. Sendo que a área comum de garagem corresponde ao direito de uso de uma vaga em local indeterminado, para guarda de um automóvel de passeio, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no andar térreo, 1º e 2º subsolos do edifício”.

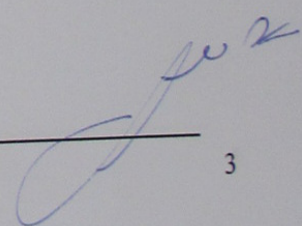
233
0

Matrícula: 285.852 do 11º CRI de São Paulo - Contribuinte nº. 171.231.0099-8
"IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 131, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO PORTO FINO", situado à Rua José Maria Pinto Zilli, n° 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob n° 14 na Matrícula n° 41.784. Contribuinte n° 171.231.0047-5 em área maior".

Matrícula: 285.854 do 11º CRI de São Paulo - Contribuinte nº. 171.231.0101-3
"IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 133, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO PORTO FINO", situado à Rua José Maria Pinto Zilli, n° 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob n° 14 na Matrícula n° 41.784. Contribuinte n° 171.231.0047-5 em área maior".

Matrícula: 82.339 do CRI de Barueri - Contribuinte nº. 24454-12-63-0349-00000
"IMÓVEL: - UM TERRENO À ALAMEDA HANOVER, constituído pelo lote n° 22 da Quadra 19, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL O, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 18,00m de frente para a referida Alameda; de quem olha da rua para o imóvel, mede do lado direito 38,30m da frente aos fundos, onde confronta com o lote 23; mede 39,21m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 21; e, 19,81m nos fundos, onde confronta com parte dos lotes n° 02 e 03, encerrando a área de 732,52 metros quadrados".

Este signatário teve a honra de ser nomeado por V. Exa, conforme R. Despacho de fls. 574 para proceder à avaliação dos imóveis penhorados.



735

De acordo com o Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.885, 25 de agosto de 2004), que ordena o uso, ocupação e parcelamento do solo, e com base em consulta realizada, constatou-se que o imóvel avaliando encontra-se na área ZM-3a (Zona Mista de Alta Densidade-a), obedecendo, no que se refere ao uso e ocupação do solo, às restrições estabelecidas para a referida zona.



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
ZER-3	Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
ZP	Zona Predominantemente Industrial
ZM-1	Zona Mista de Baixa Densidade
ZM-2	Zona Mista de Média Densidade
ZM-3a	Zona Mista de Alta Densidade - a
ZM-3b	Zona Mista de Alta Densidade - b
ZCP-a	Zona de Centralidade Polar - a
ZCP-b	Zona de Centralidade Polar - b

[Handwritten signature]

736

De acordo com o mapa fiscal da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se:

Quadra: 231
Setor: 171



II.1.2 - Características da Região

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

A região possui infra-estrutura desenvolvida, apresentando características mistas, com edificações residenciais e comerciais, de padrão médio-baixo, sendo encontrados nas imediações escolas, templos religiosos, assistência médico-hospitalar, bancos, serviço postal, e comércio diversificado.

737
C

II.1.3 - Imóvel Objeto da Matrícula 285.852 do 11º CRI da Capital

Segundo documentos juntados aos autos, o bem penhorado, objeto da Matrícula nº 285.852 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo (qual seja: apartamento nº 131 localizado no 13º andar do Condomínio Porto Fino situado na Rua José Maria Pinto Zilli nº 160 - Pirajuçara ou Taboão - SP.), apresenta a seguinte descrição:

Matrícula: 285.852 do 11º CRI de São Paulo - Contribuinte nº. 171.231.0099-8
"IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 131, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO PORTO FINO", situado à Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial".

Segundo constatado na data da vistoria, o imóvel em questão possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.

Dormitório 1:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Dormitório 2:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

738
6

Dormitório 3:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → laje
porta → madeira
caixilho → alumínio/vidro

Banheiro:

piso → cerâmica
paredes → cerâmica
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → alumínio/vidro

Circulação:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → laje

Sala:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → laje
porta → madeira
caixilho → alumínio/vidro

739
6

Cozinha:

piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Área de Serviço:

piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	laje
porta	→	alumínio/vidro
caixilho	→	alumínio/vidro

Sacada:

piso	→	ardósia
fachadas	→	Textura

Conforme constatado em vistoria trata-se de uma construção, classificada como “Apartamento Padrão Médio” de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/ SP - 2002), apresentando idade da ordem de 16 anos, cujo estado de conservação aponta para a necessidade de reparos importantes (“g”), conforme devidamente ilustrado nas fotografias apresentadas a seguir.

740

FOTO Nº 1 - Vista do imóvel localizado na Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160.



FOTO Nº 2 - Vista das Vagas de Garagem do Condomínio.

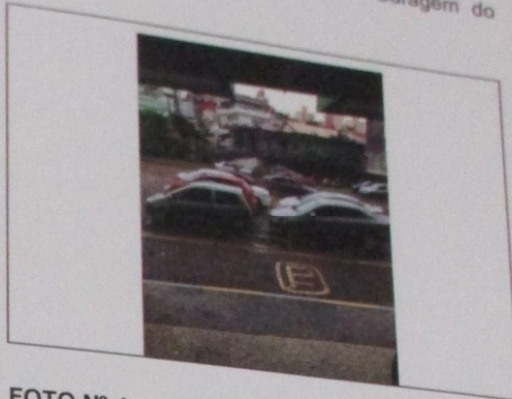


FOTO Nº 3 - Vista do Dormitório 1.

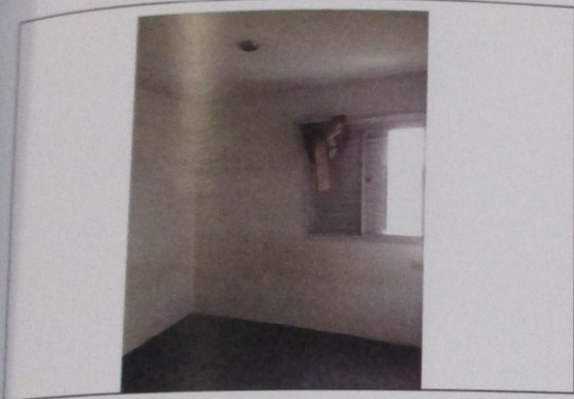


FOTO Nº 4 - Vista do Dormitório 2.

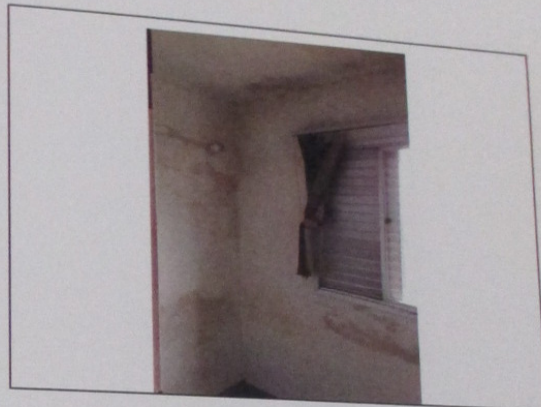


FOTO Nº 5 - Vista do Dormitório 3.

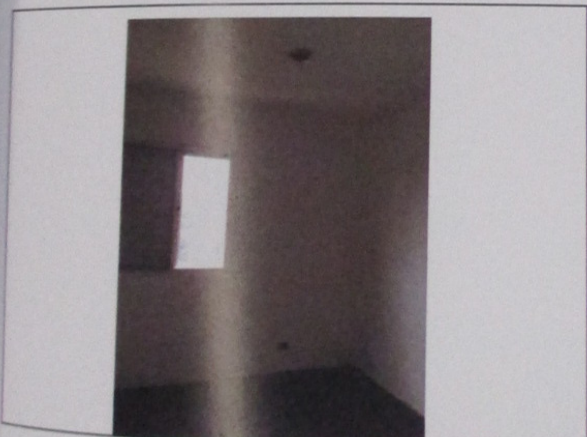
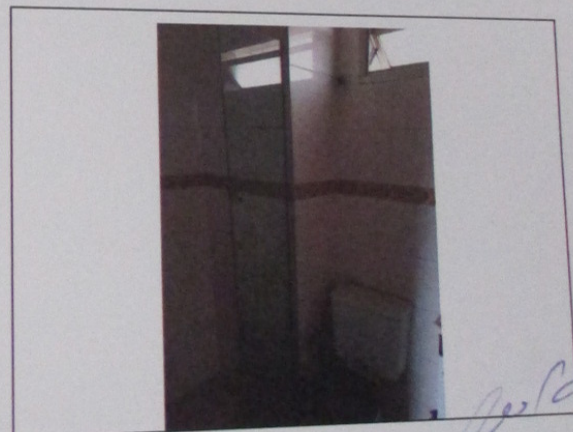


FOTO Nº 6 - Vista do Banheiro.



[Handwritten signature]

74

FOTO Nº 7 - Vista da Sala.

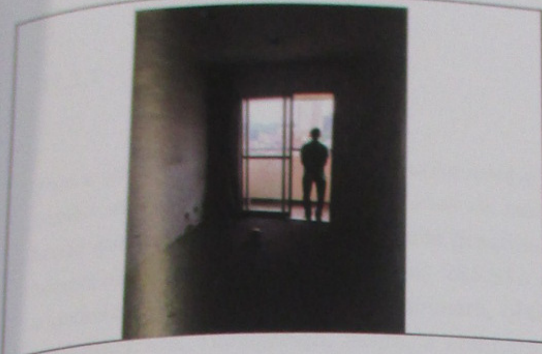


FOTO Nº 8 - Vista da Sala/ Circulação.

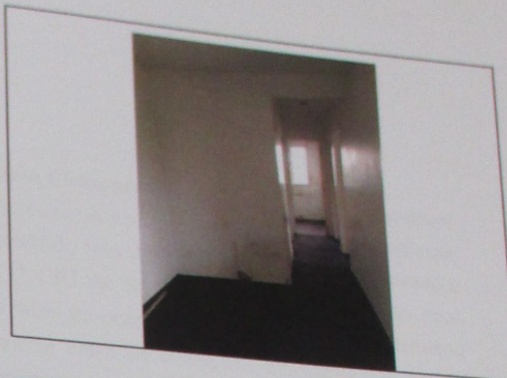


FOTO Nº 9 - Vista da Cozinha.

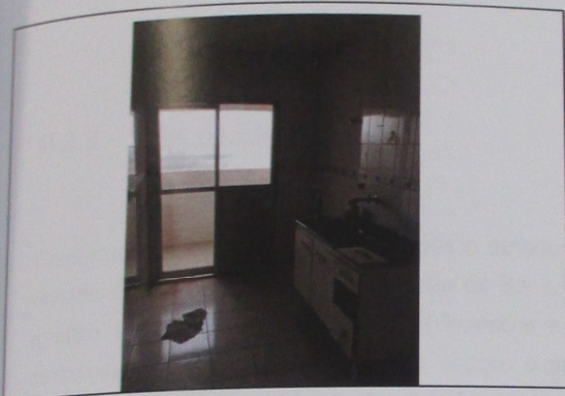


FOTO Nº 10 - Vista da Área de Serviço.

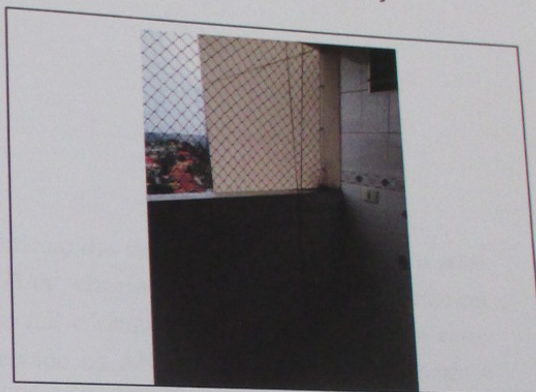
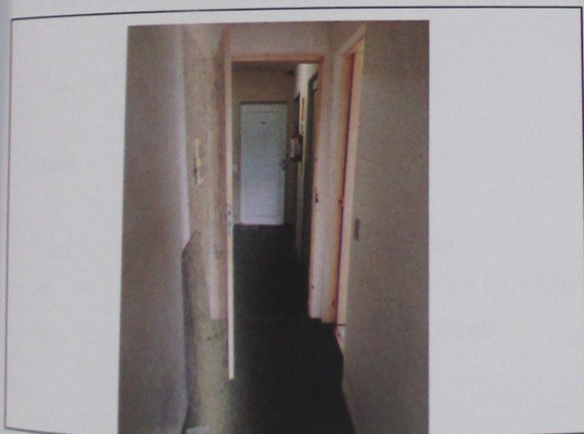


FOTO Nº 11 - Vista da Circulação.



242

II.2 - AVALIAÇÃO

II.2.1 - Metodologia

Para a obtenção do valor do imóvel utilizou-se o **Método Comparativo**, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado (ver ANEXO I - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.852 do 11º CRI de São Paulo) na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas.

II.2.2 - Valor do Apartamento

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos elementos amostrais, atingiu, o valor unitário do imóvel avaliando, a quantia de R\$ 3.419,71/m², chegando a avaliação do apartamento em questão à cifra de R\$ 212.056,35 (duzentos e doze mil e cinquenta e seis reais e trinta e cinco centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO I - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.852 do 11º CRI de São Paulo.

Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:

$$V_{\text{apto}} = vu \times A_{\text{apto}}$$

onde,

- V_{apto} = valor total do apartamento
 vu = valor unitário básico: R\$ 3.419,71/m²
 A_{apto} = área do apartamento: 62,01m²

ANTONIO CARLOS DOLACIO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

743
0

ou seja:

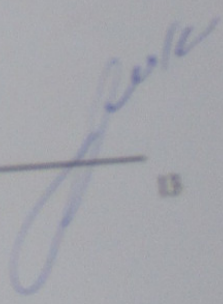
$$Vt = R\$ 3.419,71/m^2 \times 62,01m^2$$

$$Vt = R\$ 212.056,35$$

$$Vt = R\$ 212.056,35$$

(duzentos e doze mil e cinquenta e seis reais e trinta e cinco centavos)

Válido para maio de 2015



244
J

III – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 285.854

III.1 - VISTORIA

Este perito dirigiu-se ao imóvel em questão, onde procedeu a detalhada vistoria, constatando as principais características do bem penhorado as quais se encontram retratadas nas fotografias apresentadas no item “III.1.3 – Imóvel Objeto da Matrícula 285.854” deste laudo.

III.1.1 – Localização do Imóvel

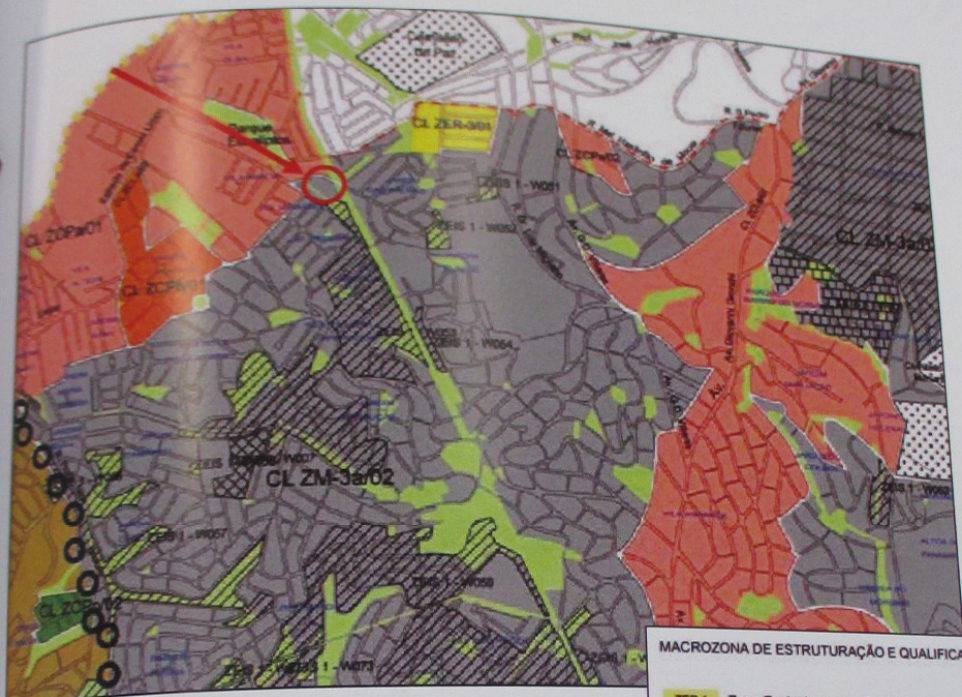
O bem penhorado (a ser avaliado neste item), qual seja, o apartamento 133, localiza-se no 13º andar do Condomínio Porto Fino, situado na Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão - SP. A fotografia de satélite apresentada a seguir ilustra a localização do empreendimento onde se situa o imóvel avaliando (unidade autônoma).



[Handwritten signature]

745

De acordo com o Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo (Lei no 13.885, 25 de agosto de 2004), que ordena o uso, ocupação e parcelamento do solo, e com base em consulta realizada, constatou-se que o imóvel avaliando encontra-se na área ZM-3a (Zona Mista de Alta Densidade-a), obedecendo, no que se refere ao uso e ocupação do solo, às restrições estabelecidas para a referida zona.



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
ZER-3	Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
ZI	Zona Predominantemente Industrial
ZM-1	Zona Mista de Baixa Densidade
ZM-2	Zona Mista de Média Densidade
ZM-3a	Zona Mista de Alta Densidade - a
ZM-3b	Zona Mista de Alta Densidade - b
ZCP-a	Zona de Centralidade Polar - a
ZCP-b	Zona de Centralidade Polar - b

[Handwritten signature]

De acordo com o mapa fiscal da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se:

Quadra: 231
Setor: 171



III.1.2 – Características da Região

O local é dotado de alguns melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

A região possui infra-estrutura desenvolvida, apresentando características mistas, com edificações residenciais e comerciais, de padrão médio, sendo encontrados nas imediações escolas, templos religiosos, assistência médico-hospitalar, bancos, serviço postal, e comércio diversificado.

34

III.1.3 – Imóvel Objeto da Matrícula 285.854 do 11º CRI da Capital

Segundo documentos juntados aos autos, o bem penhorado (qual seja: apartamento nº 133 localizado no 13º andar do Condomínio Porto Fino situado na Rua José Maria Pinto Zilli nº 160 – Pirajuçara ou Taboão - SP.), especificamente a Matrícula nº 285.854 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, possui a seguinte descrição:

Matrícula: 285.854 do 11º CRI de São Paulo – Contribuinte nº. 171.231.0101-3

“IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 133, localizado no 13º pavimento do “CONDOMÍNIO PORTO FINO”, situado à Rua José Maria Pinto Zilli, n° 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial”.

Segundo constatado na data da vistoria, o imóvel possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.

Dormitório 1:

piso	→	revestimento cerâmico parcialmente removido
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Dormitório 2:

piso	→	revestimento cerâmico parcialmente removido
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

748
/

Dormitório 3:

piso	→	revestimento cerâmico parcialmente removido
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Banheiro:

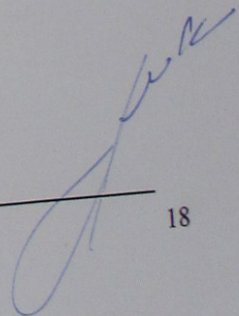
piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	gesso
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Sala:

piso	→	revestimento cerâmico parcialmente removido
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro

Cozinha:

piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	alumínio/vidro



749
0

Área de Serviço:

piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	laje
porta	→	alumínio/vidro
caixilho	→	alumínio/vidro

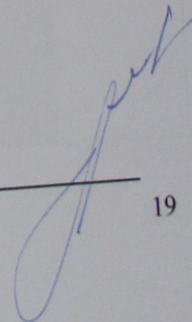
Circulação:

piso	→	revestimento cerâmico parcialmente removido
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje

Sacada:

piso	→	ardósia
fachadas	→	Textura

Conforme constatado em vistoria trata-se de uma construção, classificada como "Apartamento Padrão Médio" de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" (IBAPE/ SP - 2002), apresentando idade da ordem de 16 anos, cujo estado de conservação aponta para a necessidade de reparos simples ("f"), conforme devidamente ilustrado nas fotografias apresentadas a seguir.



ANTONIO CARLOS DOLACIO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

750
0

FOTO Nº 1 - Vista do imóvel localizado na Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160.



FOTO Nº 2 - Vista das Vagas de Garagem do Condomínio.

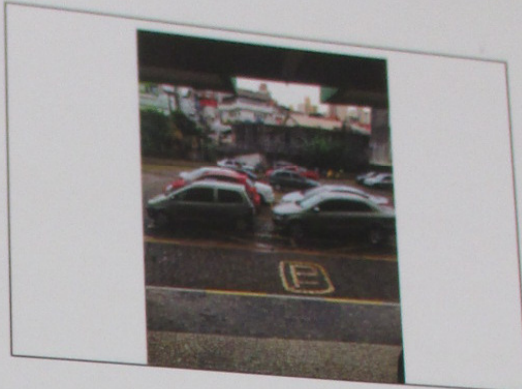


FOTO Nº 3 - Vista do Dormitório 1.



FOTO Nº 4 - Vista do Dormitório 2.

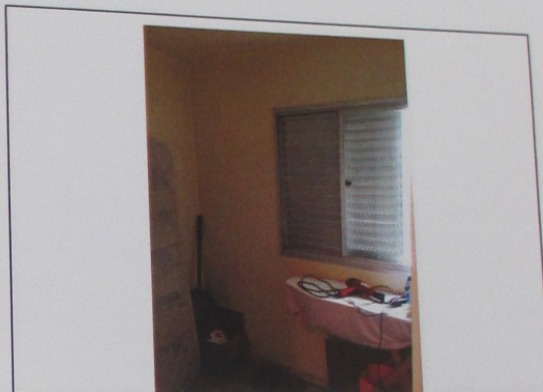


FOTO Nº 5 - Vista do Dormitório 3.

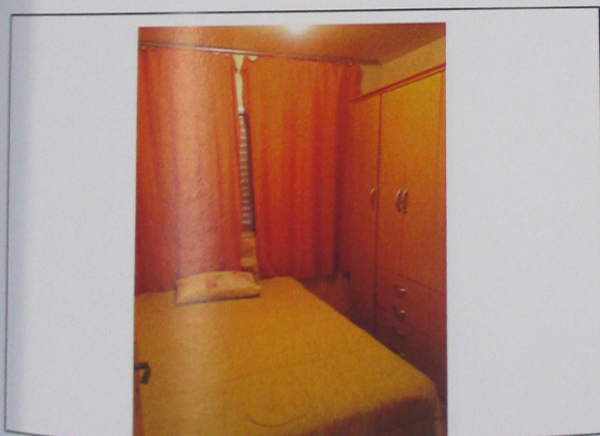
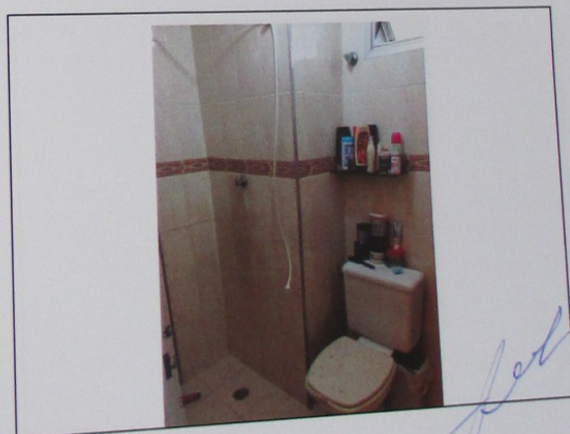


FOTO Nº 6 - Vista do Banheiro.



[Handwritten signature]

25/

FOTO Nº 7 - Vista da Sacada.

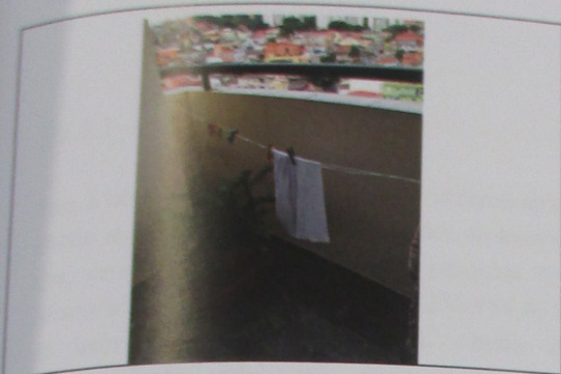


FOTO Nº 8 - Vista da Sala.

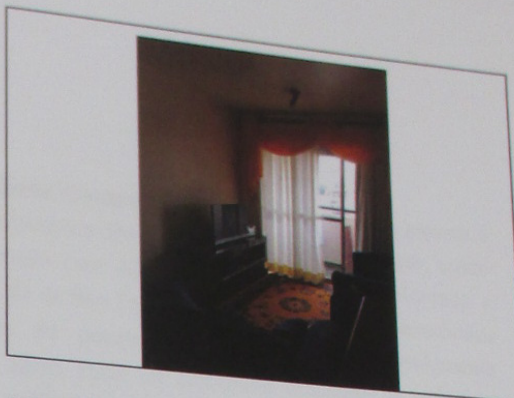


FOTO Nº 9 - Vista da Sala.



FOTO Nº 10 - Vista da Cozinha.

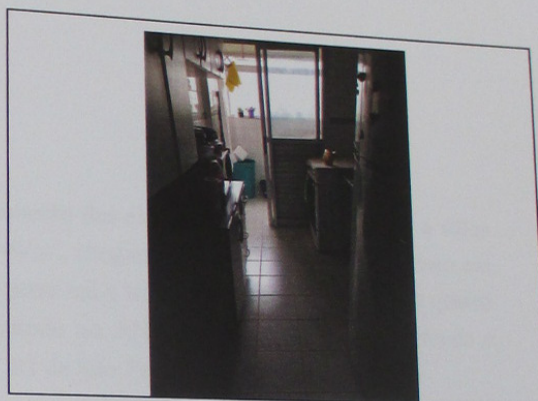
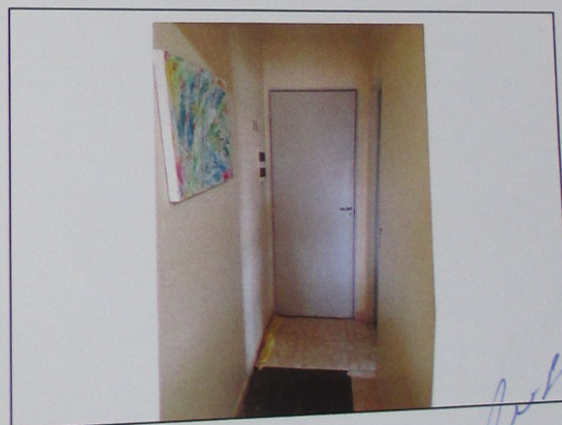


FOTO Nº 11 - Vista da Área de Serviço.



FOTO Nº 12 - Vista da Circulação.



[Handwritten signature]

752

III.2 - AVALIAÇÃO

III.2.1 - Metodologia

Para a obtenção do valor do imóvel utilizou-se o **Método Comparativo**, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado (ver ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.854 do 11º CRI de São Paulo) na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando. A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas

III.2.2 - Valor do Apartamento

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos elementos amostrais, atingiu, o valor unitário do imóvel avaliando, a quantia de R\$ 3.693,49/m², chegando a avaliação do apartamento em questão à cifra de R\$ 229.033,44 (duzentos e vinte e nove mil e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.854 do 11º CRI de São Paulo.

Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:

$$V_{\text{apto}} = vu \times A_{\text{apto}}$$

onde,

- V_{apto} = valor total do apartamento
 vu = valor unitário básico: R\$ 3.693,49/m²
 A_{apto} = área do apartamento: 62,01m²

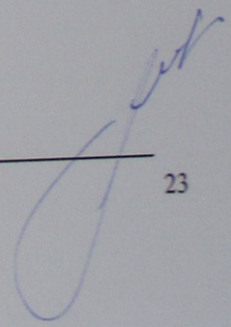
ANTONIO CARLOS DOLACIO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

253
0

ou seja:

$$Vt = R\$ 3.693,49/m^2 \times 62,01m^2$$
$$Vt = R\$ 229.033,44$$

Vt = R\$ 229.033,44
(duzentos e vinte e nove mil e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos)
Válido para maio de 2015



254

IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 82.339

IV.1 - VISTORIA

Este perito dirigiu-se ao imóvel em questão, onde procedeu a detalhada vistoria, constatando as principais características do bem penhorado as quais se encontram retratadas nas fotografias apresentadas no item “IV.1.3 – Imóvel Objeto da Matrícula 82.339” deste laudo.

IV.1.1 – Localização do Imóvel

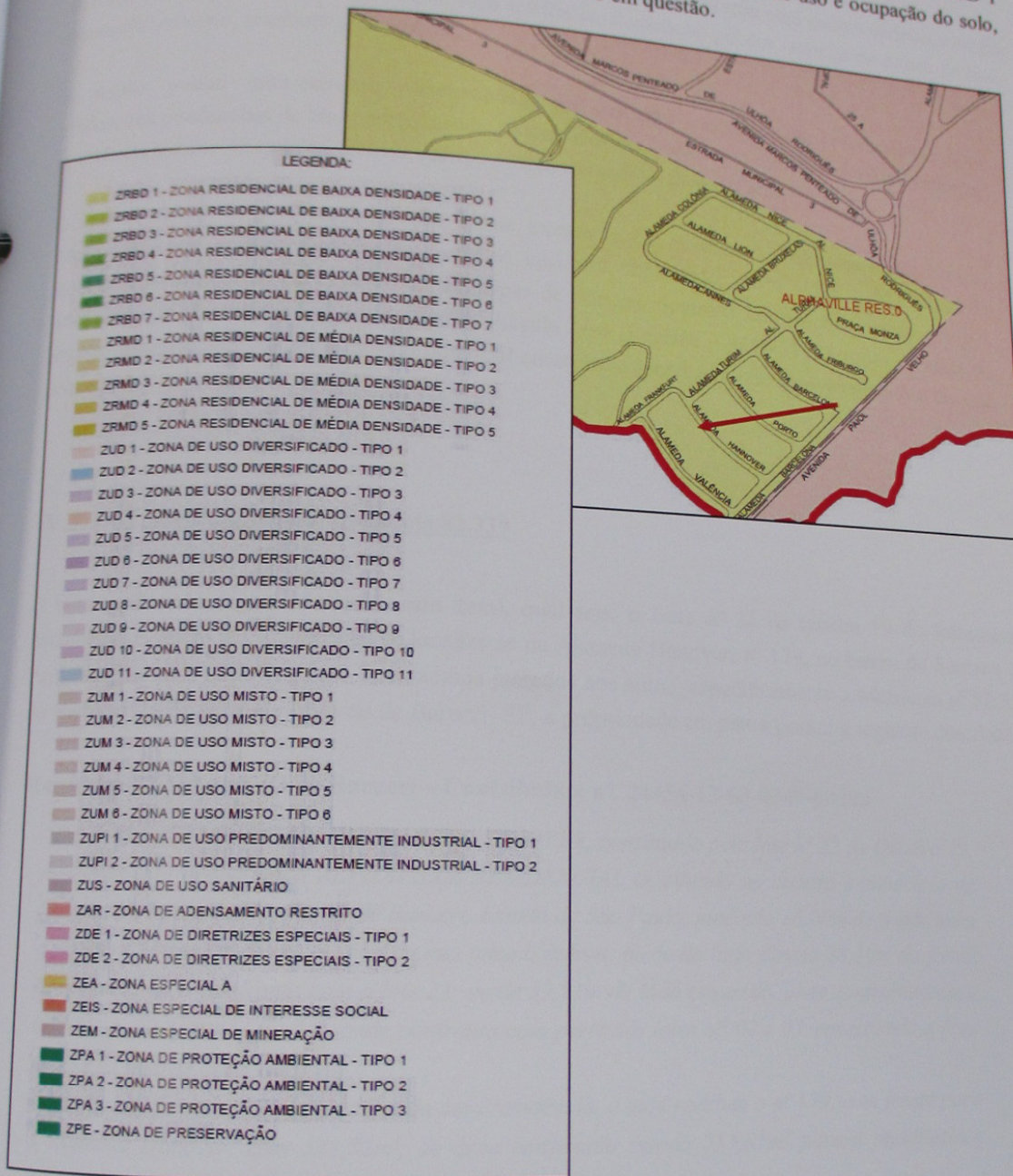
O bem penhorado (a ser avaliado neste item) localiza-se no loteamento denominado Alphaville Residencial Zero, situado na Alameda Hanover, nº 179, no Município de Santana do Parnaíba - SP. A fotografia de satélite apresentada a seguir ilustra a localização do imóvel avaliando.



[Handwritten signature]

255

De acordo com a Lei nº 3.305 de 13 de Setembro de 2013, que ordena o uso, ocupação e parcelamento do solo, e com base em consulta realizada, constatou-se que o imóvel avaliando encontra-se na área ZRBD 1 (Zona Residencial de Baixa Densidade - tipo 1), obedecendo, no que se refere ao uso e ocupação do solo, às restrições estabelecidas na referida zona para o loteamento em questão.



25

756

IV.1.2 – Características da Região

O local é dotado de todos melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

A região possui infra-estrutura desenvolvida, apresentando características residenciais, com edificações residenciais de alto padrão, sendo encontrados nas imediações escolas, templos religiosos, assistência médico-hospitalar, bancos, serviço postal, e comércio diversificado.

O imóvel objeto da presente avaliação é lote integrante do loteamento denominado Residencial Alphaville Zero, empreendimento este que se encontra implantado, parte sobre o Município de Santana do Parnaíba, e parte sobre o Município de Barueri. Segundo informações obtidas junto à Administração da Associação Residencial Alphaville Zero (Regiane – 4196.3170), todos os lotes do empreendimento apresentam o mesmo potencial construtivo (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação).

IV.1.3 – Imóvel Objeto da Matrícula 82.339

O bem penhorado (a ser avaliado neste item), qual seja, o Lote nº 22 da quadra 19 do loteamento denominado Alphaville Residencial 0, localiza-se na Alameda Hanover, nº 179, no bairro de Santana do Parnaíba- Barueri - SP. Segundo documentos juntados aos autos, especificamente a Matrícula nº 82.339 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri- SP, a propriedade em pauta possui a seguinte descrição:

Matrícula: 82.339 do CRI de Barueri – Contribuinte nº. 24454-12-63-0349-00000

“IMÓVEL: - UM TERRENO À ALAMEDA HANOVER, constituído pelo lote nº 22 da Quadra 19, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL 0, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 18,00m de frente para a referida Alameda; de quem olha da rua para o imóvel, mede do lado direito 38,30m da frente aos fundos, onde confronta com o lote 23; mede 39,21m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 21; e, 19,81m nos fundos, onde confronta com parte dos lotes nº 02 e 03, encerrando a área de 732,52 metros quadrados”.

“...do terreno matriculado, foi edificada uma residência, a qual recebeu o nº 179, com frente para à Alameda Hanover, com 587,81m², de área construída (sendo 555,81m² para a residência e 32,00m² área da piscina)...”

357

Segundo constatado na data da vistoria, o imóvel possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.

Área externa:

piso → pedra
fachadas → pintura látex

Sala íntima:

piso → carpete de madeira
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

Sala de estar:

piso → carpete de madeira/ mármore
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

Sala de TV:

piso → carpete de madeira/ mármore
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

258
0

Sala de jantar:

- piso → carpete de madeira/ mármore
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Suíte 1:

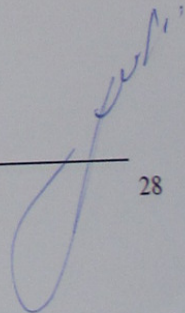
- piso → carpete de madeira
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Closet da suíte 1:

- piso → carpete de madeira
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Banheiro da suíte 1:

- piso → porcelanato
- paredes → porcelanato
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro



753

Suíte 2:

- piso → carpete de madeira
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Closet da suíte 2:

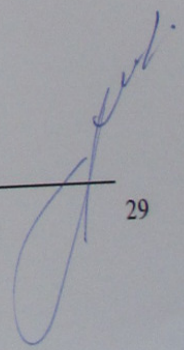
- piso → carpete de madeira
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Banheiro da suíte 2:

- piso → porcelanato
- paredes → porcelanato
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Suíte 3:

- piso → carpete
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro



30

Closet da suíte 3:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

Banheiro da suíte 3:

piso → porcelanato
paredes → porcelanato
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

Suíte 4:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

Closet 1 da suíte 4:

piso → carpete
paredes → pintura látex
forro → gesso
porta → madeira
caixilho → madeira/vidro

[Handwritten signature]

761

Close 2 da suíte 4:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	gesso
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/vidro

Banheiro da suíte 4:

piso	→	porcelanato
paredes	→	porcelanato
forro	→	gesso
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/vidro

Lavabo:

piso	→	mármore
paredes	→	pintura látex
forro	→	gesso
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/vidro

Escritório:

piso	→	mármore
paredes	→	pintura látex
forro	→	gesso
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/vidro

262

Vestíbulo:

- piso → mármore
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Hall:

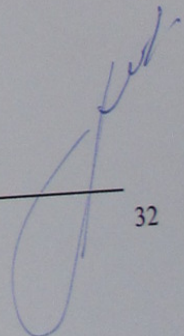
- piso → mármore
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Cozinha:

- piso → mármore
- paredes → cerâmica
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Sala de Almoço:

- piso → mármore
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro



763
9

Área de Serviço:

- piso → mármore
- paredes → cerâmica
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

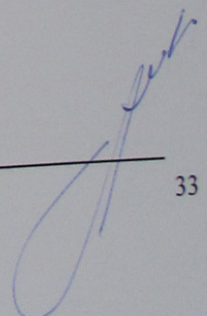
Dormitório funcionários:

- piso → cerâmica
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Banheiro funcionários:

- piso → cerâmica
- paredes → pintura látex
- forro → gesso
- porta → madeira
- caixilho → madeira/vidro

Constatou-se na data da vistoria que no lote vizinho ao ora avaliando fora construída uma edificação (que conta com salão de festas c/ churrasqueira, vestiários e quadra de esportes), a qual está interligada às áreas de lazer da propriedade avalianda, destacando-se, inclusive, que a piscina existente está, parte sobre o lote vizinho, e parte sobre o imóvel penhorado, conforme ilustrado na fotografia apresentada a seguir. Destaca-se, inclusive, que não restou apresentado ao ora signatário eventual projeto aprovado junto ao Poder Público que ateste (ou não) eventual unificação dos lotes.



764
0

A edificação situada no lote vizinho não será objeto de avaliação neste laudo, por não se tratar de propriedade que não consta da lista dos imóveis penhorados



Conforme constatado em vistoria, a edificação construída sobre a propriedade avaliada é classificada como “Casa Padrão Fino” de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/ SP - 2002), apresentando idade da ordem de 15 anos, cujo estado de conservação é classificado como “necessitando de reparos simples a importantes (f)”, conforme devidamente ilustrado nas fotografias apresentadas a seguir, no *Memorial Fotográfico do Imóvel*.

Na sequência, apenas a título ilustrativo serão apresentadas, também, as fotografias referentes à edificação construída sobre o lote vizinho (que restou interligada às áreas de lazer do avaliando), no respectivo *Memorial Fotográfico do Lote Vizinho*.

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

265
6

FOTO Nº 13 - Vista do imóvel, localizado na Alameda Hanover, nº 179.



FOTO Nº 14 - Vista do imóvel, localizado na Alameda Hanover, nº 179.

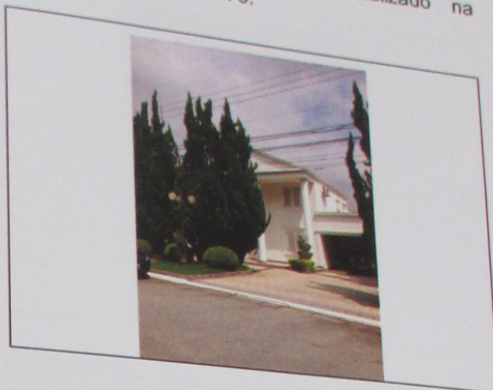


FOTO Nº 15 - Vista do imóvel, localizado na Alameda Hanover, nº 179.



FOTO Nº 16 - Vista da Suíte 1.



FOTO Nº 17 - Vista do Closet da Suíte 1.

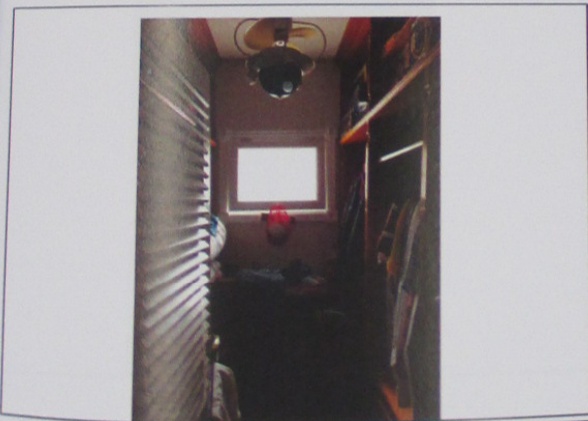


FOTO Nº 18 - Vista do Banheiro da Suíte 1.



[Handwritten signature]

766
0

FOTO Nº 19 - Vista da Suíte 2.



FOTO Nº 20 - Vista do Closet da Suíte 2.

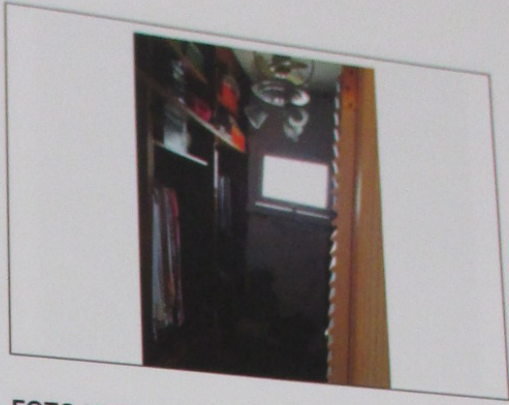


FOTO Nº 21 - Vista do Banheiro da Suíte 2.



FOTO Nº 22 - Vista da Suíte 3.

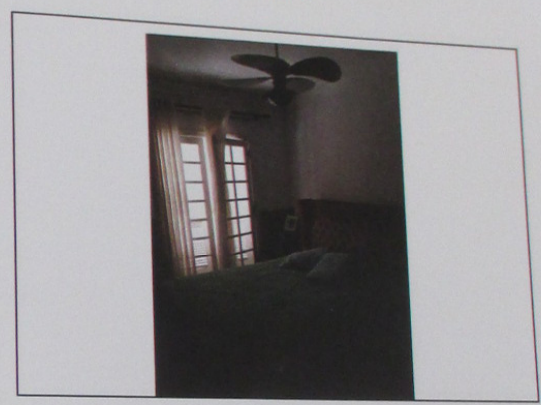
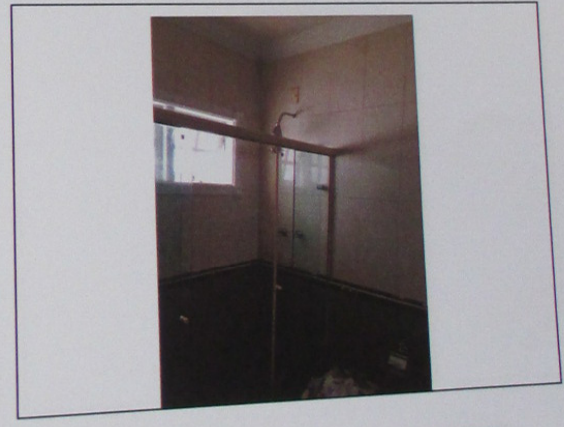


FOTO Nº 23 - Vista do Closet da Suíte 3.



FOTO Nº 24 - Vista do Banheiro da Suíte 3.



764

FOTO Nº 25 - Vista da Suíte 4.



FOTO Nº 26 - Vista do Closet da Suíte 4.

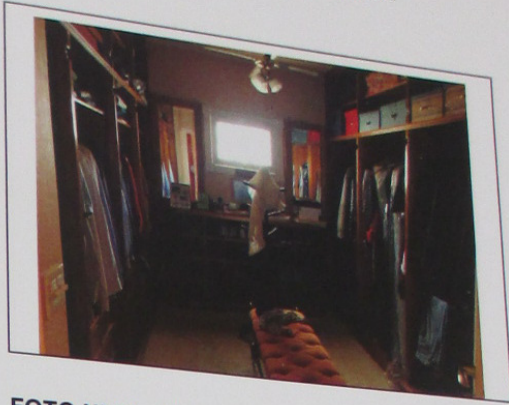


FOTO Nº 27 - Vista do Closet da Suíte 4.



FOTO Nº 28 - Vista do Banheiro da Suíte 4.

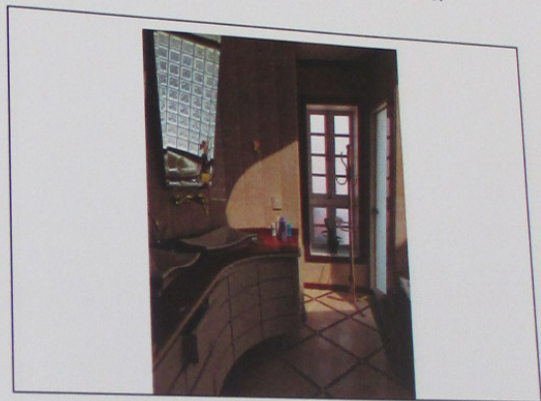


FOTO Nº 29 - Vista do Banheiro da Suíte 4.

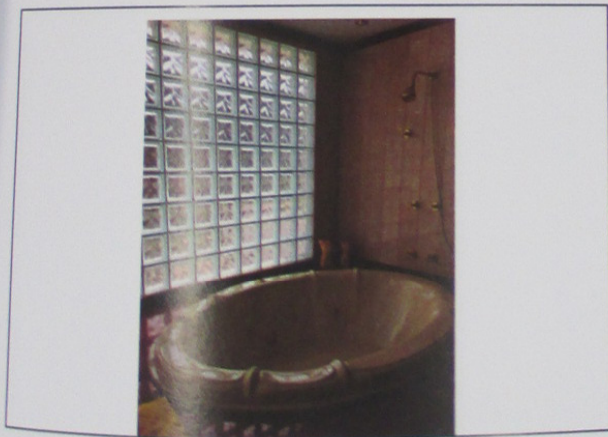


FOTO Nº 30 - Vista do Banheiro da Suíte 4.



[Handwritten signature]

768
0

FOTO Nº 31 - Vista da Varanda.



FOTO Nº 32 - Vista da Sala íntima.



FOTO Nº 33 - Vista da Escada.



FOTO Nº 34 - Vista do Hall.



FOTO Nº 35 - Vista do Lavabo

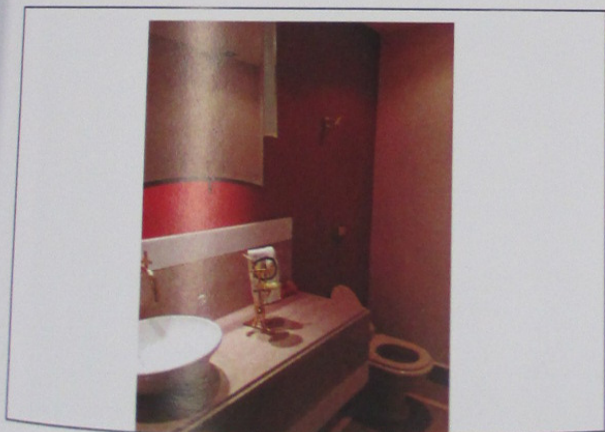
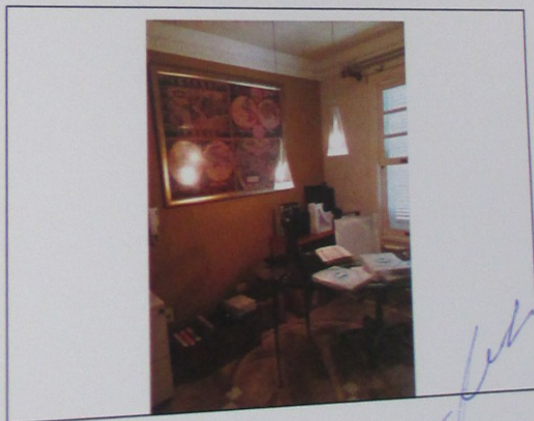


FOTO Nº 36 - Vista do Escritório



[Handwritten signature]

769

FOTO Nº 37 - Vista do Vestibulo.



FOTO Nº 38 - Vista da Sala de Estar.



FOTO Nº 39 - Vista da Sala de TV.



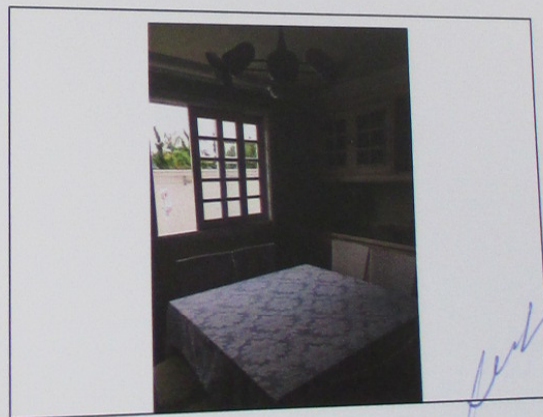
FOTO Nº 40 - Vista da Sala de TV.



FOTO Nº 41 - Vista da Sala de Jantar.



FOTO Nº 42 - Vista da Sala de Almoço.



[Handwritten signature]

270
/

FOTO Nº 43 - Vista da Cozinha.

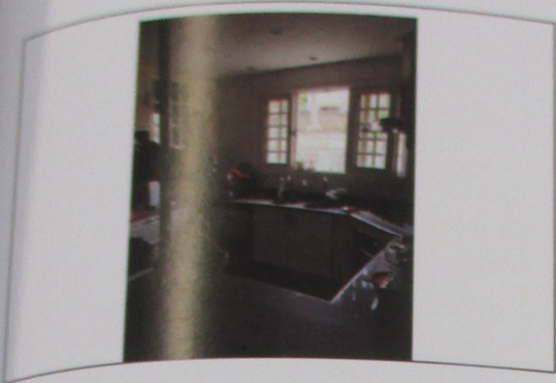


FOTO Nº 44 - Vista da Área de Serviço.

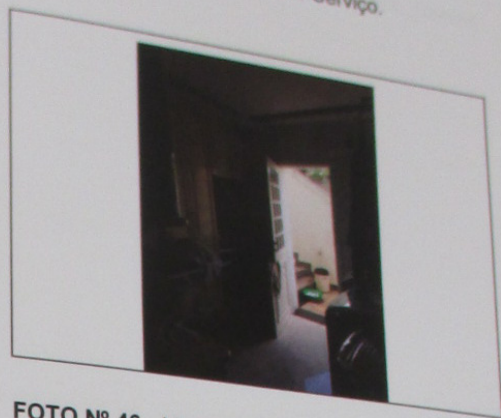


FOTO Nº 45 - Vista do Dormitório de Funcionários.

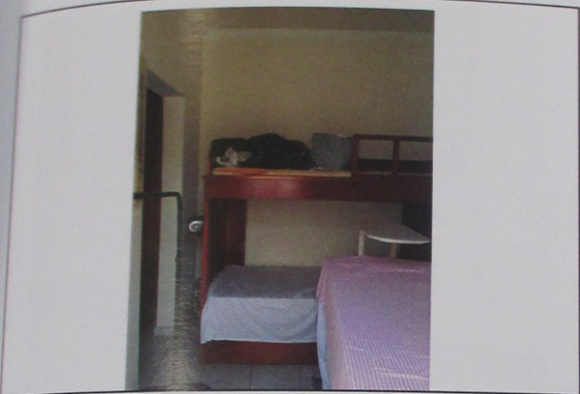


FOTO Nº 46 - Vista do Banheiro de Funcionários.

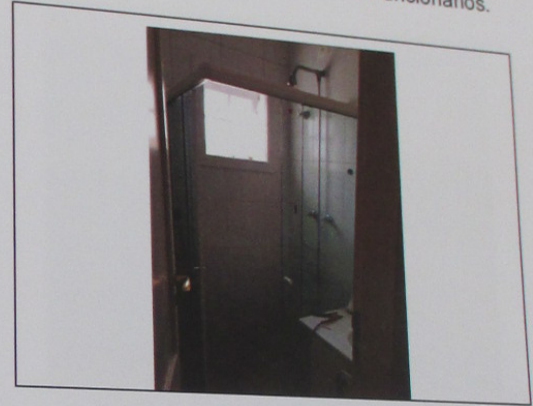


FOTO Nº 47 - Vista da Área Externa.

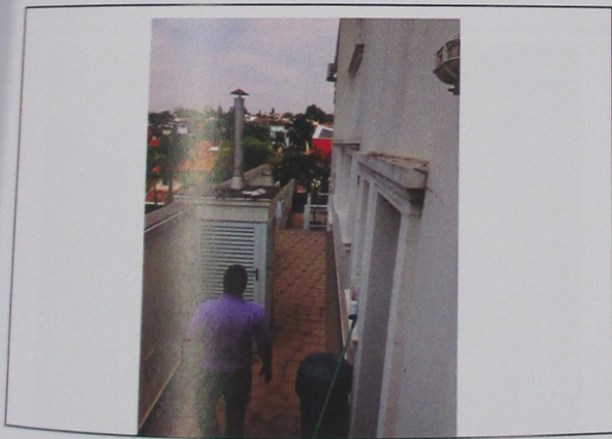
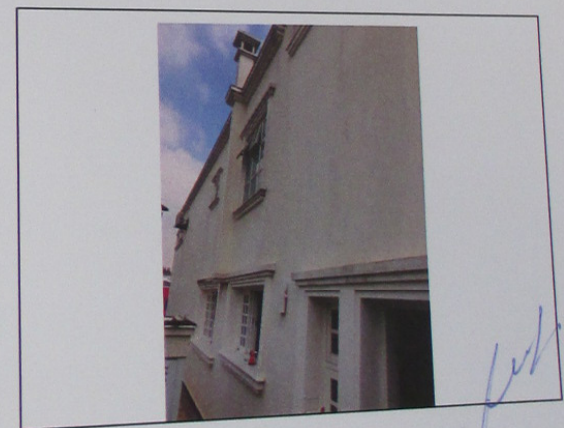


FOTO Nº 48 - Vista da Área Externa.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 49 - Vista da Sala de Ginástica.



FOTO Nº 50 - Vista da Sala de Ginástica. Detalhe do forro de gesso.

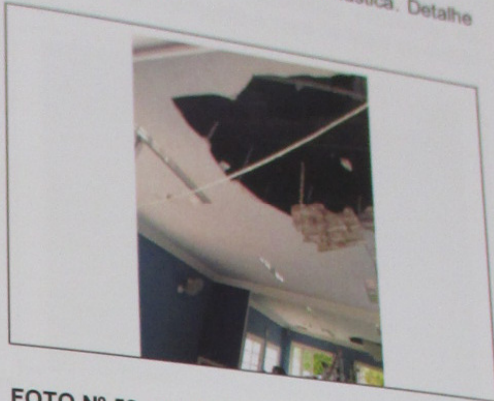


FOTO Nº 51 - Vista da Sala de Ginástica. Detalhe das esquadrias de madeira.



FOTO Nº 52 - Vista da Área Externa/ Piscina.



FOTO Nº 53 - Vista da Área Externa/ Piscina. Detalhe da divisa entre o imóvel avaliando e o lote vizinho.



772

MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO LOTE VIZINHO

FOTO Nº 1 - Vista da Área Externa/ Piscina. Detalhe da divisa entre o imóvel avaliando e o lote vizinho.



FOTO Nº 2 - Vista da edificação construída no lote vizinho e interligada à área de lazer do imóvel avaliando.



FOTO Nº 3 - Vista da edificação construída no lote vizinho interligada à área de lazer do



FOTO Nº 4 - Vista da Área Externa. Detalhe da parte da piscina situada sobre o lote vizinho.



FOTO Nº 5 - Vista da edificação construída no lote vizinho interligada à área de lazer do



FOTO Nº 6 - Vista do Salão de Festas da edificação construída no lote vizinho.



973

FOTO Nº 7 - Vista do Salão de Festas da edificação construída no lote vizinho.



FOTO Nº 8 - Vista do Salão de Festas da edificação construída no lote vizinho.



FOTO Nº 9 - Vista do Vestiário Feminino da edificação construída no lote vizinho.

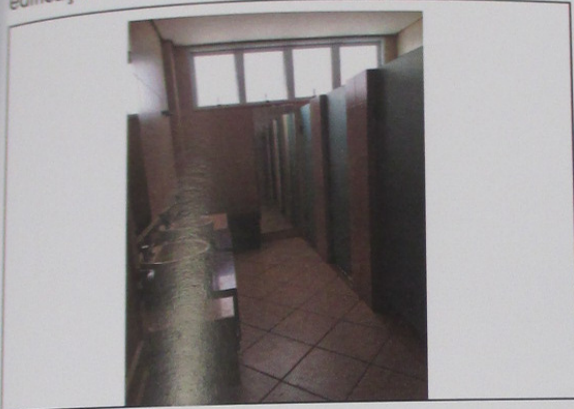


FOTO Nº 10 - Vista do Vestiário Masculino da edificação construída no lote vizinho.

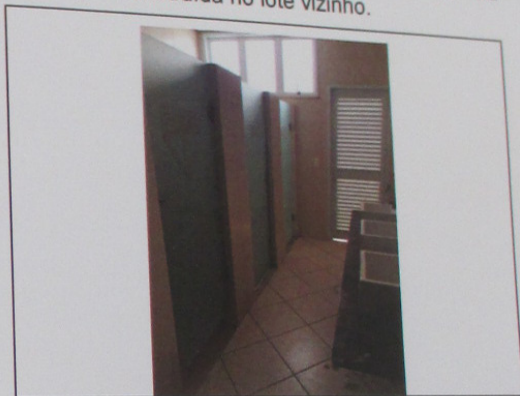
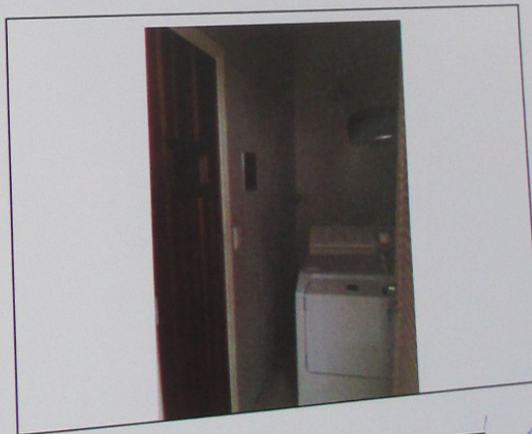


FOTO Nº 11 - Vista do Depósito.



FOTO Nº 12 - Vista do Sauna/Ducha.



43

ANTONIO CARLOS DOLACIO
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

773

FOTO Nº 13 - Vista da Despensa.

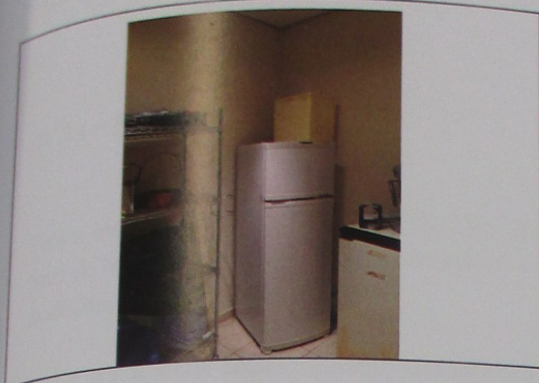
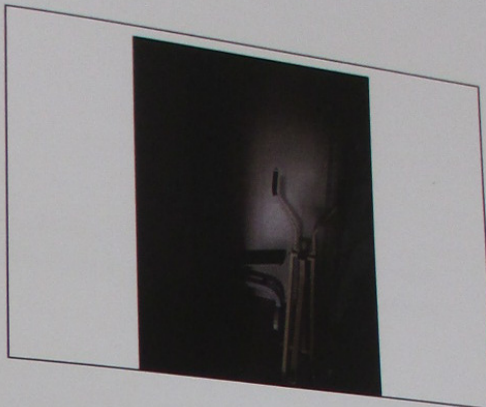


FOTO Nº 14 - Vista do Depósito.



[Handwritten signature]
44

775

IV.2 – AVALIAÇÃO

IV.2.1 – Metodologia

Para a obtenção do valor do imóvel foi utilizado o método de custo, no qual a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e, considerando-se o custo de reprodução, a época da avaliação, das benfeitorias.

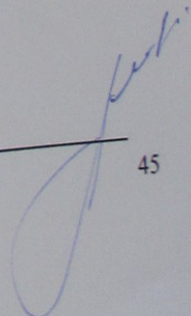
Para a avaliação do terreno utilizou-se o **Método Comparativo**, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado (ver ANEXO III - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula 82.339 do CRI de Barueri) na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, considerando-se elementos com as mesmas características físicas e obtendo-se os valores dos terrenos destes elementos, excluindo-se a importância relativa às benfeitorias, através do **Método Residual**.

A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas.

IV.2.2 – Valor do Terreno

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos elementos amostrais, atingiu, o valor unitário do terreno avaliando, a quantia de R\$ 1.940,09/m², chegando a avaliação do terreno em questão à cifra de R\$ 1.421.154,73 (um milhão quatrocentos e vinte e um mil cento e cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO III - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 82.339 do CRI de Barueri – SP.

Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:



776

$$V_t = V_u \times A_t$$

onde,

V_t = valor total do terreno
 V_u = valor unitário básico: R\$ 1.940,09/m²
 A_t = área do terreno: 732,52m²

ou seja:

$$V_t = \text{R\$ } 1.940,09/\text{m}^2 \times 732,52\text{m}^2$$
$$V_t = \text{R\$ } 1.421.154,73$$

IV.2.3 – Valor da Construção

Conforme a avaliação feita com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP 2.002” (Custo Unitário de Construção CUB – Sinduscon = R\$ 1.205,27/m² para R8N) e após a devida depreciação pelo método do valor decrescente (idade aparente = 15 anos; coeficiente de obsolescência = 0,651), atingiu, o valor da construção, a quantia de R\$ 1.123.516,85 (um milhão cento e vinte e três mil quinhentos e dezesseis reais e oitenta e cinco centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO III - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 82.339 do CRI de Barueri – SP.

Para a avaliação da construção aplica-se a equação:

$$V_b = A_b \times q \times R_{8N} \times F_{ob}$$

onde,

V_b = valor da construção
 A_b = área construída: 587,81m²
 q = padrão construtivo – *casa padrão fino*: 2,436
 R_{8N} = custo unitário básico: R\$ 1.205,27/m²
 F_{ob} = fator obsolescência: 0,651 (idade = 15 anos – estado de conservação “F”)

377

ou seja:

$$Vb = R\$ 1.205,27/m^2 \times 587,81m^2 \times 2,436 \times 0,651$$
$$Vb = R\$ 1.123.516,85$$

IV.2.4 - Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel é dado pela somatória das parcelas referentes ao valor do terreno e valor das benfeitorias, conforme demonstrado a seguir.

$$VI = Vt + Vb$$

onde,

Vt = valor do Imóvel

Vt = valor do terreno: R\$ 1.421.154,73

Vb = valor das benfeitorias: R\$ 1.123.516,85

ou seja:

$$VI = R\$ 1.421.154,73 + R\$ 1.123.516,85$$

$$VI = R\$ 2.544.671,58$$

$$VI = R\$ 2.544.671,58$$

(dois milhões quinhentos e quarenta e quatro mil seiscentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos)

Válido para maio de 2015

Handwritten signature

HS

V - CONCLUSÃO

Após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste Laudo, conclui-se:

- Este signatário não logrou êxito em obter autorização para realização de vistoria nos seguintes imóveis:

a) **Matrícula 82.490 do 2º CRI de São Paulo – Contribuinte nº. 022.059.0331-4** “IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 112, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO FINE ART”, situado na Rua Caiowaá nº 620, no 19º subdistrito – Perdizes, contendo a área útil de 52,0925m², a área comum de 56,3223m². (na qual está incluído o direito de uso de uma (1) vaga de garagem, destinada a guarda de um (1) veículo de passeio tipo pequeno, sujeito a manobrista, localizada em um dos dois subsolos do edifício) e a área total construída de 108,4148m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1761993% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício”;

b) **Matrícula 94.401 do 2º CRI de São Paulo – Contribuinte nº. 022.030.0613-7** “IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 409, localizado no 4º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMERICAN LOFT”, situado na Rua Turiassu, nº 1863, no 19º subdistrito – Perdizes, contendo a área útil de 28,050m², a área comum de garagem de 19,860m², a área comum de 15,704m², perfazendo a área total de 63,614m², competindo-lhe uma fração ideal de 0,5314% no terreno do edifício. Sendo que a área comum de garagem corresponde ao direito de uso de uma vaga em local indeterminado, para guarda de um automóvel de passeio, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no andar térreo, 1º e 2º subsolos do edifício”.

Diversas foram as tentativas empreendidas pela perícia para obter autorização para adentrar nos imóveis supra referidos, conforme comprovam os documentos ora juntados em anexos (ver ANEXO IV – e-mails), porém todas restaram infrutíferas.

[Handwritten signature]

279

- Quanto aos imóveis vistoriados pela perícia, restaram calculados os seguintes valores de venda:
- a) **Matrícula 285.852 do 11º CRI de São Paulo - Contribuinte nº. 171.231.0099-8** "IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 131, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO PORTO FINO", situado à Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 14 na Matrícula nº 41.784. Contribuinte nº 171.231.0047-5 em área maior" - **R\$ 212.056,35 (duzentos e doze mil e cinquenta e seis reais e trinta e cinco centavos), válido para maio de 2015;**
 - b) **Matrícula: 285.854 do 11º CRI de São Paulo - Contribuinte nº. 171.231.0101-3** "IMÓVEL: - APARTAMENTO N° 133, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO PORTO FINO", situado à Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160, no bairro do Pirajuçara ou Taboão, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 62,0082m², e a área comum de 22,4444m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do pavimento térreo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 84,4525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,6923m² ou 1,923077% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 14 na Matrícula nº 41.784. Contribuinte nº 171.231.0047-5 em área maior" - **Vt = R\$ 229.033,44 (duzentos e vinte e nove mil e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos), válido para maio de 2015;**
 - c) **Matrícula: 82.339 do CRI de Barueri - Contribuinte nº. 24454-12-63-0349-00000** "IMÓVEL: - UM TERRENO À ALAMEDA HANOVER, constituído pelo lote nº 22 da Quadra 19, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL O, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 18,00m de frente para a referida Alameda; de quem olha da rua para o imóvel, mede do lado direito 38,30m da frente aos fundos, onde confronta com o lote 23; mede 39,21m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 21; e, 19,81m nos fundos, onde confronta com parte dos lotes nºs 02 e 03, encerrando a área de 732,52 metros quadrados" - **VI = R\$ 2.544.671,58 (dois milhões quinhentos e quarenta e quatro mil seiscentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos), válido para maio de 2015.**

Valores estes válidos para as condições pressupostas neste trabalho, obtido por pesquisa imobiliária local, através de elementos semelhantes ou comparáveis, com aplicação de critérios preconizados em normas vigentes de avaliação.

780

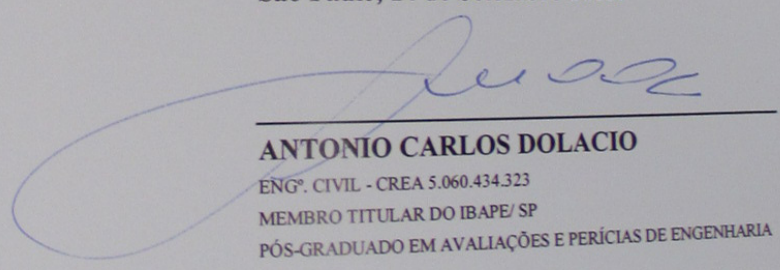
VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 50 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Acompanha o presente trabalho o seguinte anexo:

- **ANEXO I** – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.852 do 11º CRI de São Paulo
- **ANEXO II** – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 285.854 do 11º CRI de São Paulo
- **ANEXO III** – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos - Matrícula nº 82.339 do CRI de Barueri – SP
- **ANEXO IV** – E-mails

São Paulo, 14 de Setembro 2015.



ANTONIO CARLOS DOLACIO
ENG. CIVIL - CREA 5.060.434.323
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/ SP
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

281
p

ANEXO I

**PESQUISA DE MERCADO E
MEMORIAL DE CÁLCULOS
MATRÍCULA Nº 285.852 DO 11º CRI
DE SÃO PAULO**

CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

782

MAIO DE 2015

Dados relativos ao imóvel avaliando: Rua José Maria Pinto Zilli, 160 - apto 131

Padrão da benfeit.	Apartamento Padrão Médio Com elevador		R8-N =	
Área útil		1.3.3E	EPS =	R\$1.205,27 /m²
Valor Residual			Au =	1,926
% Vida Referenc.			R =	62,01 m²
Hoss Reidecke			% I _r =	20%
Idade Estimada			K =	25,67 %
Vida Referencial			I =	0,394
Estado de conservação	Necessitando de reparos importantes		I _r =	16 anos
Fator obsolescência		g	Dep =	60 anos
Índice Fiscal			Fob =	52,60%
			Ifr =	0,515
				1,00

ELEMENTO 1

Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160 - Apto 52
Localização: 171 Quadra: 163
Setor: Zelador Contato: Sr. Sandro
Inscrição: todos
Melhoramentos:

data da pesquisa: mai/15
Variação IGP/M - setembro/14 5,378%
R\$ 1,00
tel: 5842-6767

Valor de oferta para venda do imóvel:
Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
Coeficiente de elasticidade da negociação
Valor de venda do imóvel:

Área útil
Idade Apartamento Padrão Médio Com elevador 1.3.3E
Padrão da benefit Regular c
Estado de conservação
CUB
Vida Referencial
% Vida Referenc.
Valor Residual
Hoss Residecke
Fator obsolescência
Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI	=	R\$	250.000,00
VI	=	R\$	263.443,75
d	=		1,00
VI1	=	R\$	263.443,75
Au	=		62,01 m ²
I	=		16 anos
EPS	=		1,926
Dep	=		2,52%
R8-N	=		R\$1.205,27 /m ²
I _R	=		60 anos
% I _R	=		26,67 %
R	=		20%
K	=		0,810
Fob	=		0,848
Vc	=	R\$	122.082,68
Vt	=	R\$	141.361,07
			46%
			54%

1. Construção

Valor Unitário Construção
Relação Fator Obsolescência Fob = 0,61
Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,00

Vu c = R\$ 1.968,82 /m²
R\$ 1.195,86 /m²
R\$ 1.968,82 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (fração ideal)
Fator localização FI = 1,00

Vu t = R\$ 2.279,72 /m²
R\$ 2.279,72 /m²



784

ELEMENTO 2

Localização: Rua José Maria Pinto Zill, nº 100 - Apto 122
 Setor: 171
 Imobiliária: Zelador
 Melhoramentos: todos
 Quadra: 163
 Contato: Sr. Sandro
 Índice fiscal do terreno

data da pesquisa: mar/15
 Variação IGPM - set/14: 5,378%
 IIF: 1
 tel: 5642-8767

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação
 Valor de venda do imóvel:

Área útil
 Idade
 Padrão da benfeit.
 Estado de conservação
 CUB
 Vida Referencial
 % Vida Referenc.
 Valor Residual
 Hoss Reidecke
 Fator obsolescência = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

1.3.3E
 c

Apartamento Padrão Médio Com elevador
 Regular

VI	=	R\$	250.000,00
VI	=	R\$	263.443,75
d	=		1,00
V12	=	R\$	263.443,75
Au	=		
I	=		62,01 m²
EPS	=		16 anos
Dep	=		1,926
R8-N	=		2,52%
I _R	=		R\$1.205,27 /m²
% I _R	=		60 anos
R	=		26,67 %
K	=		20%
Fob	=		0,810
Vc	=	R\$	0,848
Vt	=	R\$	122.082,68 46%
		R\$	141.361,07 54%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência Fob = 0,61
 Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,00

Vu c	=	R\$	1.968,82 /m²
		R\$	1.195,86 /m²
		R\$	1.968,82 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (fração ideal)
 Fator localização FI = 1,00

Vu t	=	R\$	2.279,72 /m²
		R\$	2.279,72 /m²



785

ELEMENTO 2

Rua José Maria Pinto Zilli, nº 160 - Apto 101
 Localização: 171 Quadra: 163
 Setor: Zelador Contato: Sr. Sandro
 Imobiliar: todos Índice fiscal do terreno

data de pesquisa: mai/15
 Variação IGPM - mai/15 0,000%
 IR 1,00
 tel. 5842-8767

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação
 Valor de venda do imóvel:

Área Útil
 Estado Apartamento Padrão Médio Com elevador 1.3.3E
 Padrão da benfeit. Regular c
 Estado de conservação
 CUB
 Vida Referencial
 % Vida Referenc.
 Valor Residual
 Hoss Reidecke
 Fator obsolescência
 Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI	= R\$	250.000,00	
VI	= R\$	250.000,00	imês
d	=	0,90	
V03	= R\$	225.000,00	
Au	=		
I	=	62,01	m²
EPS	=	16	anos
Dep	=	1,926	
R8-N	=	2,52%	
I _{lt}	=	R\$1.205,27	/m²
% I _{lt}	=	60	anos
R	=	26,67	%
K	=	20%	
Fob	=	0,810	
Vc	= R\$	0,848	
Vt	= R\$	122.082,68	54%
		102.917,32	46%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência Fob = 0,61
 Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,00

Vu c	= R\$	1.968,82	/m²
	R\$	1.195,86	/m²
	R\$	1.968,82	/m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (fração ideal)
 Fator localização FI = 1,00

Vu t	= R\$	1.659,74	/m²
	R\$	1.659,74	/m²



186

ELEMENTO 4

Rua José Maria Pinto Zilli, nº 119 - Bloco C - 1o Andar
 Localização: 171 Quadra: 171
 Setor: Zelador Contato: Sr. José Antonio
 Imobiliária: todos
 Melhoramentos:

data da pesquisa: mai/15
 Variação IGPIM - maio/15: 0,000%
 II: 1,00
 tel.: 96025-9183

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação
 Valor de venda do imóvel:

Área útil
 Idade: Apartamento Padrão Simples Sem elevador
 Padrão da benfeit. Necessitando de reparos simples a importantes 1.3.2
 Estado de conservação f
 CUB
 Vida Referencial
 % Vida Referenc.
 Valor Residual
 Hoss Reidecke
 Fator obsolescência = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI = R\$	
VI = R\$	220.000,00
d =	220.000,00
VI1 = R\$	0,90
	198.000,00
Au =	
I =	56,00 m²
EPS =	20 anos
Dep =	1,266
R8-N =	33,20%
I _{it} =	R\$1.205,27 /m²
% I _{it} =	60 anos
R =	33,33 %
K =	20%
Fob =	0,520
Vc = R\$	0,616
Vt = R\$	52.606,09 27%
	145.393,91 73%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência Fob = 0,84
 Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,52

Vu c = R\$	939,39 /m²
R\$	786,06 /m²
R\$	1.429,13 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (fração ideal)
 Fator localização FI = 1,00

Vu t = R\$	2.596,32 /m²
R\$	2.596,32 /m²



187
5

Valor unitário do terreno (Fração ideal)

	v1	v2	v3	v4	Média	Desvio	Var	CV	IC
Observação									
Valor Padrão	2.276,72	2.276,72	1.858,74	2.598,32	2.203,87				1,3
Índice de observância						392,26	17,80%		1.542,71
Valor Padrão	2.276,72	2.276,72	1.858,74	2.598,32	2.203,87	392,26	17,80%		1.542,71
Índice de observância									2.885,03

Valor unitário da construção

	v1	v2	v3	v4	Média	Desvio	Var	CV	IC
Observação									
Valor Padrão	1.968,82	1.968,82	1.968,82	930,39	1.711,46	514,71	30,07%		1,3
Índice de observância	1.195,86	1.195,86	1.195,86	796,06	1.063,41	204,90	16,74%		2.224,90
Valor Padrão	1.968,82	1.968,82	1.968,82	1.429,13	1.833,89	269,64	14,71%		1.421,43
Índice de observância	1.195,86	1.195,86	1.195,86	1.275,80	1.215,64	39,97	3,29%		2.384,06
Valor Padrão									1.560,59
Índice de observância									851,09

Calculo do unitario =	R\$	3.419,71
t=(n-1) =3		1,64
Limite inferior	R\$	3.098,50 /m²
Limite Superior	R\$	3.740,92 /m²
Amplitude =	19%	Grau de Precisão III

Valor do Apartamento 131 (área de 62,01m2)
R\$ 212.056,35

788

ANEXO II

**PESQUISA DE MERCADO E
MEMORIAL DE CÁLCULOS
MATRÍCULA Nº 285.854 DO 11º CRI
DE SÃO PAULO**

782
P

CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

MAIO DE 2015

Dados relativos ao imóvel avaliando: Rua José Maria Pinto Zilli, 160 - apto 133

Padrão da benfeit.	Apartamento Padrão Médio Com elevador	1.3.3E	R8-N =	R\$1.205,27 /m²
Área Útil			EPS =	1,926
Valor Residual			Au =	62,01 m²
% Vida Referenc.			R =	20%
Hoss Reidecke			% I _R =	26,67 %
Idade Estimada			K =	0,555
Vida Referencial			l =	16 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples a importantes	f	I _R =	60 anos
Fator obsolescência			Dep =	33,20%
Índice Fiscal			Fob =	0,644
			Ifr =	1,00

750
/

ELEMENTO 1

Rua José Maria Pinto Zill, n° 160 - Apto 52
 Localização: 171 Quadra: 163
 Setor: Zelador Contato: Sr. Sandro
 Imóvel: todos
 Melhoramentos: todos

data da pesquisa: mai/15
 Variação IGPM - setembro/14 5,378%
 IIR 1,00
 tel: 5842-8767

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação
 Valor de venda do imóvel:

Área útil
 Índice Apartamento Padrão Médio Com elevador
 Padrão da benfeit. Regular 1,33E
 Estado de conservação c
 CUB
 Vida Referencial
 % Vida Referenc.
 Valor Residual
 Hoss Reidecke
 Fator obsolescência = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI	= R\$	250.000,00
VI	= R\$	263.443,75
d	=	1,00
VI1	= R\$	263.443,75
Au	=	
I	=	62,01 m²
EPS	=	16 anos
Dep	=	1,92%
R8-N	=	2,52%
I _R	=	R\$1.205,27 /m²
% I _R	=	60 anos
R	=	26,67 %
K	=	20%
Fob	=	0,810
Vc	= R\$	122.082,68
Vt	= R\$	141.361,07 46%
		54%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência Fob = 0,76
 Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,00

Vu c	= R\$	1.968,82 /m²
	R\$	1.495,29 /m²
	R\$	1.968,82 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (Fração ideal)
 Fator localização FI = 1,00

Vu t	= R\$	2.279,72 /m²
	R\$	2.279,72 /m²



ELEMENTO 2

Rua José Maria Pinto Zill, nº 180 - Apto 122
Localização: 171 Quadra: 163
Setor: Zelador Contato: Sr. Sandro
Incluídas: todos Índice fiscal do terreno

data da pesquisa: mar/15
Variação IGPM - set/14 5,378%
R\$ 1
tel: 5642-8787

Valor de oferta para venda do imóvel
Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
Coeficiente de elasticidade da negociação
Valor de venda do imóvel:

Área útil
Idade Apartamento Padrão Médio Com elevador 1.3.3E
Padrão da benefit Regular c
Estado de conservação
CUB
Vida Referencial
% Vida Referenc.
Valor Residual
Hors Residecke
Fator obsolescência = Área x R8-N x Fo x Vp
Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

Vi	= R\$	250.000,00
V1	= R\$	263.443,75
d	=	1,00
V2	= R\$	263.443,75
Au	=	
I	=	62,01 m²
EPS	=	16 anos
Dep	=	1,926
R8-N	=	2,52%
I _h	=	R\$1.205,27 /m²
% I _h	=	60 anos
R	=	26,67 %
K	=	20%
Fob	=	0,810
Vc	= R\$	0,848
Vt	= R\$	122.082,68 46%
		141.361,07 54%

1. Construção

Valor Unitário Construção
Relação Fator Obsolescência Fob = 0,76
Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,00

Vu c = R\$ 1.968,82 /m²
R\$ 1.495,29 /m²
R\$ 1.968,82 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (Fração ideal)
Fator localização FI = 1,00

Vu t = R\$ 2.279,72 /m²
R\$ 2.279,72 /m²



ELEMENTO 2

Rua José Maria Pinto Zill, nº 160 - Apto 101
 Localização: 171 Quadra: 163
 Setor: Zelandor Contato: Sr. Sandro
 Melhoramentos: todos Índice fiscal do terreno

data da pesquisa: mai/15
 Variação IGPM - maio/15 0,000%
 IIR 1,00
 tel: 5842-8767

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação
 Valor de venda do imóvel:

Área útil
 Idade
 Padrão da benfeite: Apartamento Padrão Médio Com elevador
 Estado de conservação: Regular 1.3.3E
 CUB c
 Vida Referencial
 % Vida Referenc.
 Valor Residual
 Hoss Residecke
 Fator obsolescência
 Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI	= R\$	250.000,00
VI	= R\$	250.000,00 /mês
d	=	0,90
VI3	= R\$	225.000,00
Au	=	
I	=	62,01 m²
EPS	=	16 anos
Dep	=	1,926
R8-N	=	2,52%
I _R	=	R\$1.205,27 /m²
% I _R	=	60 anos
R	=	26,67 %
K	=	20%
Fob	=	0,810
Vc	= R\$	0,848
Vt	= R\$	122.082,68 54%
		102.917,32 46%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência
 Relação Padrão Construtivo

Fob = 0,76
 Fpad = 1,00

Vu c = R\$ 1.968,82 /m²
 R\$ 1.495,29 /m²
 R\$ 1.968,82 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (Fração ideal)
 Fator localização

FI = 1,00

Vu t = R\$ 1.659,74 /m²
 R\$ 1.659,74 /m²



793
2

ELEMENTO 4

Rua José Maria Pinto Zill, nº 119 - Bloco C - 1o Andar
 Localização: 171 Quadra: 171
 Setor: Zelador Contato: Sr. José Antonio
 Inquilinato: todos
 Melhoramentos:

data da pesquisa: mai/15
 Variação IGPIM - maio/15: 0,000%
 IS: 1,00
 tel: 96028-9183

Valor de oferta para venda do imóvel:
 Valor de oferta para venda do imóvel p/ maio 2015:
 Coeficiente de elasticidade da negociação:
 Valor de venda do imóvel:

Área útil:
 Idade: Apartamento Padrão Simples Sem elevador 1.3.2
 Padrão da benfeit. Necessitando de reparos simples a importantes f
 Estado de conservação:
 CLUB:
 Vida Referencial:
 % Vida Referenc.
 Valor Residual:
 Hoss Raidecke:
 Fator obsolescência = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da construção = Área x R8-N x Fo x Vp
 Valor da fração ideal do terreno (pelo método residual)

VI	= R\$	
VI	= R\$	220.000,00
d	= R\$	220.000,00
V11	= R\$	0,90
		198.000,00
Au	=	
i	=	56,00 m²
EPS	=	20 anos
Dep	=	1,296
R8-N	=	33,20%
I _{le}	=	R\$1.205,27 /m²
% I _{le}	=	60 anos
R	=	33,33 %
K	=	20%
Fob	=	0,520
Vc	= R\$	0,616
Vt	= R\$	52.606,09 27%
		145.393,91 73%

1. Construção

Valor Unitário Construção
 Relação Fator Obsolescência Fob = 1,05
 Relação Padrão Construtivo Fpad = 1,52

Vu c = R\$ 939,39 /m²
 R\$ 982,88 /m²
 R\$ 1.429,13 /m²

2. Terreno

Valor Unitário Terreno (Fração ideal)
 Fator localização FI = 1,00

Vu t = R\$ 2.596,32 /m²
 R\$ 2.596,32 /m²



794
/

Valor unitário do terreno (Fração ideal)

Elementos	v1	v2	v3	v4	Media	Desvio	Var	0,7	1,3
Sem fator	2.279,72	2.279,72	1.859,74	2.596,32	2.203,87	392,26	17,80%	1.542,71	2.865,03
Fator localização	2.279,72	2.279,72	1.859,74	2.596,32	2.203,87	392,26	17,80%	1.542,71	2.865,03

Valor unitário da construção

Elementos	v1	v2	v3	v4	Media	Desvio	Var	0,7	1,3
Sem fator	1.968,82	1.968,82	1.968,82	939,39	1.711,46	514,71	30,07%	1.198,02	2.224,90
Fator obsolescência	1.495,29	1.495,29	1.495,29	982,88	1.367,19	256,20	18,74%	957,03	1.777,34
Fator Padrão	1.968,82	1.968,82	1.968,82	1.429,13	1.833,89	269,84	14,71%	1.283,73	2.384,06
Taxas de impostos	1.495,29	1.495,29	1.495,29	1.472,62	1.489,62	11,34	0,76%	1.042,73	1.936,51

Calculo do unitário =	R\$	3.693,49
$t=(n-1) = 3$		1,64
Limite inferior	R\$	3.372,28 /m ²
Limite Superior	R\$	4.014,70 /m ²
Amplitude =	17%	Grau de Precisão III

Valor do Apartamento 133 (com área de 62,01m²)
R\$ 229.033,44

795
0

ANEXO III

**PESQUISA DE MERCADO E
MEMORIAL DE CÁLCULOS
MATRÍCULA Nº 82.339 DO CRI
BARUERI- SP**

796
/6

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Alameda Hanover, 179

CUB Sinduscon
R8-N

Dados relativos à situação paradigma

R\$ 1.205,27 /m²

Índice fiscal de referência

Fator de topografia da situação paradigma

Fator de consistência do terreno na situação paradigma

Fator esquina

Ifr 1,00
Ft 0,95
Fc 1,00
Cec 1,00

Zona da Norma do IBAPE-SP

3 * Zona

Frente de Referência

Prof. Mínima

Prof. Máx

Expoente do Fator Frente

Expoente do Fator Profundidade

Múltiplas frentes ou esquina

Área

Área de referência do Lote

Intervalo característico de áreas

Residencial Horizontal Alto

Ff 15,00 m
Pmi 30,00 m
Pma 60,00 m
"r" 0,15
"g" 0,50
Cc 1,10
Ca 1,00
600,00 m²
400 - 1000 m²

Elemento comparativo 1

Localização:
Al. Hansover, nº 215

Fonte de informação:

Imobiliária: Proprietário

tel: (11) 99403-8116

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal

Contato: Sr. Patrick

1,00

Data: mai/15

Dados comerciais:

Fator oferta FF = 0,90

Valor total à vista

VI = R\$2.800.000,00

Benefeitorias:

Área benfeit. Ab = 600,00 m²
Idade I = 25 anos
Vida Referencial Ig = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,577
Estado de Conservação e
Necessitando de reparos simples

Casa Padrão Fino

Valor Residual

% Vida Referenc.

CUB

Depreciação pelo estado de Conserv.

Fator de obsolescência

Valor das benfeitorias

1,27

R = 2,44

% Ig = 20%

R8-N = 41,67 %

Dep = R\$1.205,27 /m²

Fob = 18,10%

Vb = 0,662

1.165.885,90

vt1 = R\$ 1.976,81 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 685,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 38,06 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 0,95

f = 0,15 Frente cálculo

Pl = 60,00 Prof. cálculo

p = - Esquina

F = 18,00 m

P = 38,06 m

não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 1,000
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ -
R\$ (53,33)
R\$ -
R\$ -
R\$ -
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.976,81
R\$ 1.923,48
R\$ 1.976,81
R\$ 1.976,81
R\$ 1.976,81
R\$ 1.976,81

Valor estimado pelo modelo

vt1 = R\$1.295.428,78 /m²



Elemento comparativo 2

Localização:
Al. Boleboá, nº 138

Fonte de informação:
Insolbitária: Particular

tel: 4151-9777

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal 1,00

Contato: Sr. Edson

Data: mai/15

Dados comerciais:

Fator oferta FF = 0,90

Benefeitorias:

Área benefeit. Ab = 485,00 m²
Idade I = 5 anos
Vida Referencial I_R = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,931
Estado de Conservação c
Regular

Valor total à vista

V 2 = R\$3.200.000,00

Casa Padrão Fino

Valor Residual 1.27

% Vida Referenc. R = 2,44

CUB % I_R = 20%

Depreciação pelo estado de Conserv. R_{R-N} = 8,33 %

Fator de obsolescência Dep = R\$1.205,27 /m²

Valor das benefeitorias Fob = 2,52%

Vb = 0,945

v12 = R\$ 1.345.145,27

f = 0,15 Frente cálculo

pl = 60,00 Prof. cálculo

p = - Esquina

F = 18,00 m

P = 33,33 m

não 1,000

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 600,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 33,33 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 1,00

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 0,950
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ -
R\$ (69,01)
R\$ -
R\$ -
R\$ (127,90)
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 2.558,09
R\$ 2.489,08
R\$ 2.558,09
R\$ 2.558,09
R\$ 2.430,19
R\$ 2.558,09

Valor estimado pelo modelo

v2 = R\$1.494.605,86 /m²



Elemento comparativo 1

Localização:
Al. Milka, n° 50

Fonte de informação:
Imobiliária: Proprietária

tel: 99634-4787

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal

Contato: Sra. Sônia

1,00

Data: mai/15

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista

V3 = R\$2.500.000,00

Benefícios:

Área benefeit. Ab = 560,00 m²
Idade I = 25 anos
Vida Referencial I_R = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,577
Estado de Conservação c
Necessitando de reparos simples

Casa Padrão Fino

Valor Residual

% Vida Referenc.

CLUB

Depreciação pelo estado de Conserv.

Fator de obsolescência

Valor das benfeitorias

1.2.7
R = 2,44
% I_R = 20%
R_{B-N} = 41,67 %
Dep = R\$1.205,27 /m²
Fob = 18,10%
Vb = 0,662
1.088.160,17

v13 = R\$ 1.959,26 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 593,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 32,94 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 1,00

f = 0,15 Frente cálculo
Pl = 60,00 Prof. cálculo
p = - Esquina

F = 18,00 m
P = 32,94 m
não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Ff = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 0,950
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ -
R\$ (52,86)
R\$ -
R\$ -
R\$ (97,96)
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.959,26
R\$ 1.906,40
R\$ 1.959,26
R\$ 1.959,26
R\$ 1.861,29
R\$ 1.959,26

Valor estimado pelo modelo

v3 = R\$1.209.066,86 /m²



Elemento comparativo 4

Localização:
Al. Munizque, nº 395

Fonte de informação:
Imobiliária: Casa Jardim

tel: 4191-5022

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal 1,00

Dados comerciais:
Fator oferta

Ff = 0,90

Contato: Sra. Mariza

Data: mai/13

Benefeitorias:

Área benfeit. Ab = 420,00 m²
Idade I = 25 anos
Vida Referencial I_q = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,577
Estado de Conservação e
Necessitando de reparos simples

Valor total à vista

V 4 = R\$2.000.000,00

Casa Padrão Fino

Valor Residual

% Vida Referenc.

CUB

Depreciação pelo estado de Conserv.

Fator de obsolescência

Valor das benfeitorias

1.2.7
R = 2,44
% I_q = 20%
R8-N = 41,67 %
Dep = R\$1.205,27 /m²
Fob = 18,10%
Vb = 0,662
816.120,13

v14 = R\$ 1.756,93 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 560,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 31,11 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 0,95

f = 0,15 Frente cálculo
PI = 60,00 Prof. cálculo
p = - Esquina

F = 18,00 m
P = 31,11 m
não 1,000

Análise de Fatores 1

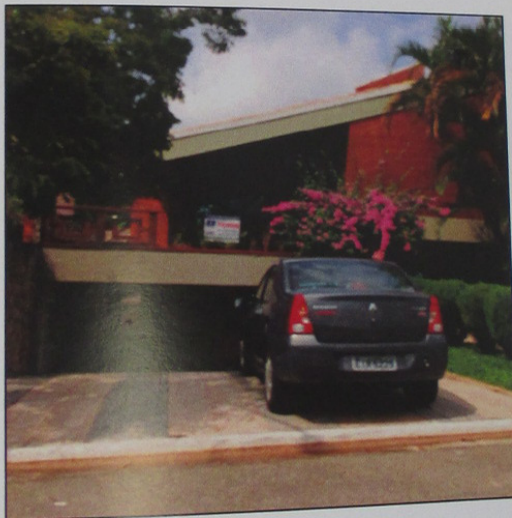
Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 1,000
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

Variação em reais	Valor Homogeneizado
R\$ -	R\$ 1.756,93
R\$ (47,40)	R\$ 1.709,53
R\$ -	R\$ 1.756,93
R\$ -	R\$ 1.756,93
R\$ -	R\$ 1.756,93
R\$ -	R\$ 1.756,93

Valor estimado pelo modelo

v4 = R\$906.800,14 /m²



Elemento comparativo 5

Localização:
Al. Berlin, nº 26

Fonte de informação:

Imobiliária: Coelho da Fonseca tel: 4134-8444

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal 1,00

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Contato: Sr. Elio

Data: mai/15

Benefeitorias:

Área benefeit. Ab = 587,00 m²
Idade I = 5 anos
Vida Referencial I_k = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,931
Estado de Conservação c
Regular

Valor total à vista

V5 = R\$3.800.000,00

Casa Padrão Fino

Valor Residual

% Vida Referenc.

CUB

Depreciação pelo estado de Conserv.

Fator de obsolescência

Valor das benfeitorias

1.2.7s
R = 2,88
% I_k = 20%
R8-N = 8,33 %
Dep = R\$1.205,27 /m²
Fob = 2,52%
Vb = 0,945
1.924.778,49

vt5 = R\$ 2.336,28 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 640,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 35,56 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 1,00

f = 0,15 Frente cálculo
Pl = 60,00 Prof. cálculo
p = - Esquina

F = 18,00 m
P = 35,56 m
não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 0,950
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$	Valor Homogeneizado
R\$ -	R\$ 2.336,28
R\$ (63,03)	R\$ 2.273,26
R\$ -	R\$ 2.336,28
R\$ -	R\$ 2.336,28
R\$ (116,81)	R\$ 2.219,47
R\$ -	R\$ 2.336,28

Valor estimado pelo modelo

v5 = R\$2.138.642,77 /m²



Elemento comparativo 6

Localização:
Al. Hansover, nº 131

Fonte de informação:
Imobiliária: Termo

tel: 4193-6128

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal 1,00

Contato: Sr. Davi

Data: mai/15

Dados comerciais:
Fator oferta

Ff = 0,90

Benefeitorias:

Área benfeit. Ab = 550,00 m²
Idade I = 25 anos
Vida Referencial I_R = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,471
Estado de Conservação f
Necessitando de reparos simples a importantes

Valor total à vista

V 6 = R\$2.000.000,00

Casa Padrão Fino

Valor Residual

% Vida Referenc.

CUB

Depreciação pelo estado de Conserv.

Fator de obsolescência

Valor das benfeitorias

1.2.7m
R = 1,99
% I_R = 20%
41,67 %
R8-N = R\$1.205,27 /m²
Dep = 33,20%
Fob = 0,577
Vb = 761.499,44

v16 = R\$ 1.483,57 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 700,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 38,89 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 0,90

f = 0,15 Frente cálculo
Pl = 60,00 Prof. cálculo
p = - Esquina

F = 18,00 m
P = 38,89 m
1,000

Análise de Fatores 1

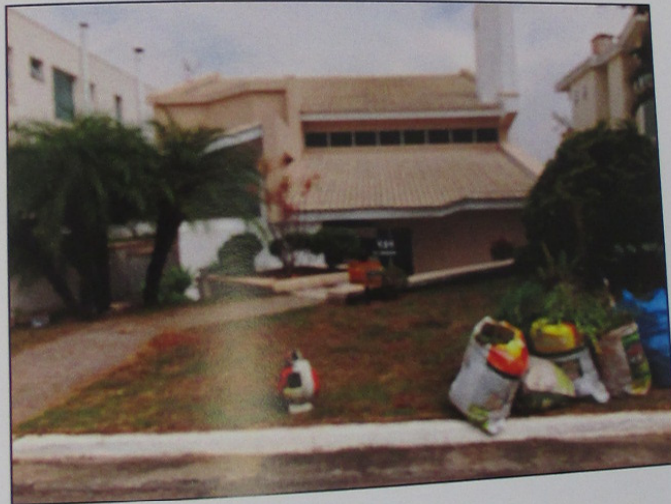
Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 1,056
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

Variação em reais	Valor Homogeneizado
R\$ -	R\$ 1.483,57
R\$ (40,02)	R\$ 1.443,55
R\$ -	R\$ 1.483,57
R\$ -	R\$ 1.483,57
R\$ 82,42	R\$ 1.565,99
R\$ -	R\$ 1.483,57

Valor estimado pelo modelo

v6 = R\$846.110,49 /m²



Elemento comparativo 7

Localização:
Al. Bucareste, nº 392

Fonte de informação:
Inscritória: Termo

tel: 4193-6128

Residencial Alphaville Zero SP
Índice fiscal 1,00

Dados comerciais:
Fator oferta

Ff = 0,90

Contato: Sr. Davi

Data: mai/15

Benefícios:

Área benefeit. Ab = 500,00 m²
Idade I = 25 anos
Vida Referencial I_R = 60,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,577
Estado de Conservação e
Necessitando de reparos simples

Valor total à vista

V7 = R\$2.200.000,00

Casa Padrão Fino

Valor Residual

1.2.7m

% Vida Referenc.

R = 1,99

CUB

% I_R = 20%

Depreciação pelo estado de Conserv.

R_{S-N} = 41,67 %

Fator de obsolescência

Dep = R\$1.205,27 /m²

Valor das benfeitorias

Fob = 18,10%

Vb = 0,662

794.487,11

v17 = R\$ 1.852,36 /m²

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 640,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 18,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 35,56 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 0,95

f = 0,15 Frente cálculo
p1 = 60,00 Prof. cálculo
p = - Esquina

F = 18,00 m
P = 35,56 m
não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,000
Coef. frente Cf = 0,973
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 1,000
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ -
R\$ (49,97)
R\$ -
R\$ -
R\$ -
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.852,36
R\$ 1.802,39
R\$ 1.852,36
R\$ 1.852,36
R\$ 1.852,36
R\$ 1.852,36

Valor estimado pelo modelo

v7 = R\$882.763,45 /m²



P.04
0

ANALISE DE FATORES

	vt1	vt2	vt3	vt4	vt5	vt6	vt7	Média	Desvio	Var	0,7	1,3
Valor Fator	1.976,81	2.558,09	1.959,26	1.756,93	2.336,28	1.483,57	1.852,36					
Valor de localização	1.976,81	2.558,09	1.959,26	1.756,93	2.336,28	1.483,57	1.852,36	1.989,04	359,05	18,05%	1.392,33	2.585,76
Chef. frente	1.923,48	2.489,08	1.906,40	1.709,53	2.273,26	1.443,55	1.802,39	1.989,04	359,05	18,05%	1.392,33	2.585,76
Chef. prof.	1.976,81	2.558,09	1.959,26	1.756,93	2.336,28	1.483,57	1.852,36	1.935,38	349,36	18,05%	1.354,77	2.516,00
Valor esquina	1.976,81	2.558,09	1.959,26	1.756,93	2.336,28	1.483,57	1.852,36	1.989,04	359,05	18,05%	1.392,33	2.585,76
Valor de top.	1.976,81	2.430,19	1.861,29	1.756,93	2.219,47	1.483,57	1.852,36	1.989,04	359,05	18,05%	1.392,33	2.585,76
Valor consist.	1.976,81	2.558,09	1.959,26	1.756,93	2.336,28	1.483,57	1.852,36	1.940,09	309,69	15,96%	1.358,06	2.522,12
ponderação	1.976,81	2.430,19	1.861,29	1.756,93	2.219,47	1.483,57	1.852,36	1.940,09	309,69	15,96%	1.392,33	2.522,12

Valor do unidade =	R\$	1.940,09
		1,44
Limite inferior	R\$	1.771,56
Limite Superior	R\$	2.108,62
precisão =	17%	Grau de Precisão III

COVEL:

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

$Vt = Ater \times qu \times Cf$

Ater = 732,52 m²
 qu = R\$ 1.940,09
 Vt = R\$ 1.421.154,73

BENFEITORIAS:

Área benfeit. Ab = 587,81 m²
 idade l = 15 anos
 Vida Referencial l_R = 60,00 anos
 Foss Reidecke K = 0,564
 Estado de Conservação f
 Necessitando de reparos simples a importantes

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 2.544.671,58

805
6

ANEXO IV

E-MAILS

Gabriela Bento - Associados CLD

De:
Enviado em:
Para:
Cc:
Assunto:

Eduardo Simon <eduardo@vincenzo.adv.br>
segunda-feira, 27 de abril de 2015 10:39
'Gabriela Bento - Associados CLD'
'Antonio Carlos Dolacio'
RES: Proc. 06203116-17

Os imóveis são locados e o cliente disse não ter contato com os ocupantes.

Att.,
Eduardo Simon
De Vincenzo Advogados
Rua Galáxia, nº 135 - Condomínio Jardim da Glória
Cotia - SP - CEP: 06711-155 - Fones : (11) 4191-4589 / 4243-9385 / 4614-3272
Email : eduardo@vincenzo.adv.br

De: Gabriela Bento - Associados CLD [mailto:gabriela.bento@associadoscld.com.br]
Enviada em: segunda-feira, 27 de abril de 2015 09:45
Para: eduardo@vincenzo.adv.br
Cc: Antonio Carlos Dolacio
Assunto: Proc. 06203116-17
Prioridade: Alta

Dr. Eduardo, Bom dia.

Gostaria de saber se tem alguma novidade referente os imóveis localizados na
Rua Caiowaá, 620 - apartamento 112 e Rua Turiassu, 1863 - Apartamento 409,
para marcarmos as vistorias.

Att.,

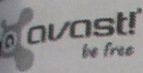
Gabriela Bento



ASSOCIADOS CLD ENGENHARIA
Avaliações e Perícias Técnicas

Associados CLD Engenharia Ltda.
Rua Demóstenes 627, conjunto 73 - Campo Belo
Capital - São Paulo - telefone (011) 5533.1955
www.associadosclld.com.br

806
J



Este email está limpo de vírus e malwares porque a proteção do avast! Antivírus está ativa.

Gabriela Bento - Associados CLD

De:
Enviado em:
Para:
Assunto:

José Vicente Curti <jvcurti@uol.com.br>
sexta-feira, 29 de maio de 2015 12:06
'Gabriela Bento - Associados CLD'
RES: Vistoria

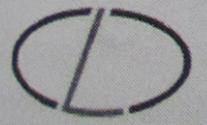
804

Gabriela, boa tarde. Tenho disponibilidade para o dia 6/Jun, 10H00, porém gostaria de saber se o proprietário já foi analisado sobre essa vistoria. Quanto tempo leva?
Att.
Vicente.
811-2935.

De: Gabriela Bento - Associados CLD [mailto:gabriela.bento@associadoscl.com.br]
Enviada em: quinta-feira, 28 de maio de 2015 10:23
Para: jvcurti@uol.com.br
Assunto: Vistoria

Prezado Vicente,
Para pericia do Imóvel localizado na Rua Caiowaá, 620 – Ap. 112
Temos as seguintes datas disponíveis para realizar a vistoria: 6,8 e 9 de junho de 2015.
Gostaria de saber, se você tem disponibilidade em algumas dessas datas.
Aguardo seu retorno.

Att.,
Gabriela Bento



ASSOCIADOS CLD ENGENHARIA
Avaliações e Perícias Técnicas

Associados CLD Engenharia Ltda.
Rua Demóstenes 627, conjunto 73 - Campo Belo
Capital - São Paulo - telefone (011) 5533.1955
www.associadoscl.com.br

Gabriela Bento - Associados CLD

De:
Enviado em:
Para:
Cc:
Assunto:
Prioridade:

Gabriela Bento - Associados CLD <gabriela.bento@associadosclld.com.br>
sexta-feira, 29 de maio de 2015 13:46
jvcurti@uol.com.br
Antonio Carlos Dolacio
Fw: Proc. 06203116-17

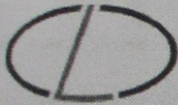
SDP
6

Alta

Bom tarde, Vicente!

Segue e-mail encaminhado para o representante legal do proprietário.

Att.,
Gabriela Bento



ASSOCIADOS CLD ENGENHARIA
Avaliações e Perícias Técnicas

Associados CLD Engenharia Ltda.
Rua Demóstenes 627, conjunto 73 - Campo Belo
Capital - São Paulo - telefone (011) 5533.1955
www.associadosclld.com.br

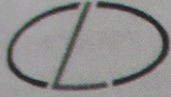
From: Gabriela Bento - Associados CLD
Sent: Monday, April 27, 2015 9:45 AM
To: eduardo@vincenzo.adv.br
Cc: Antonio Carlos Dolacio
Subject: Proc. 06203116-17

Dr. Eduardo, Bom dia.

Gostaria de saber se tem alguma novidade referente os imóveis localizados na
Rua Caiowaá, 620 - apartamento 112 e Rua Turiassu, 1863 - Apartamento 409,
para marcarmos as vistorias.

Art.
Gabriela Bento

809



ASSOCIADOS CLD ENGENHARIA
Avaliações e Perícias Técnicas

Associados CLD Engenharia Ltda.
Rua Demóstenes 627, conjunto 73 - Campo Belo
Capital - São Paulo - telefone (011) 5533.1955
www.associadoscd.com.br