

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SP.

Processo nº 0139445-89.2007
Execução Hipotecária

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do processo "Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação" proposta por BANCO BRADESCO S/A., em desfavor de CARMEM PEREIRA CAMPOS DE ALMEIDA e outro, tendo realizado vistoria, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente a V. Ex^a, apresentar suas conclusões, substanciadas no seguinte

LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha	03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha	04
III.	AVALIAÇÃO	- folha	21
IV.	CONCLUSÃO	- folha	26
V.	ENCERRAMENTO	- folha	27

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 266 dos autos, com a indicação como perito judicial, para proceder à avaliação do imóvel abaixo:

“O APARTAMENTO SOB Nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO CASCAIS – BLOCO B, integrante do empreendimento denominado OUTEIRO DE SANTANA, situado à Rua Maria Bandini Savoy, nº 85, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área real privativa de 58,440 metros quadrados, área real de garagem de 18,960 metros quadrados, área total de 101,829 metros quadrados e a área comum de 24,429 metros quadrados e a fração ideal de terreno de 1,4912%, cabendo-lhe uma vaga dupla, individual e indeterminada para estacionamento e guarda de um veículo de passeio, sujeito a manobrista, na garagem localizada no subsolo ou pavimento térreo.” (av.3)

Contribuinte Municipal – 071.373.0058-8 (A.M.)

Matrícula 85.415 do 3º 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 para o dia 05/09/2018, com início às 9:30 horas, tendo o signatário, em atenção às determinações legais, informado os patronos das partes data e hora da vistoria por e-mail. No local, foi informado na portaria do edifício que o morador não se encontrava no imóvel e não obteve autorização para adentrar ao condomínio e conhecer as áreas comuns. Retornando no dia 15/09, pela manhã, logrou êxito em conhecer a unidade, sendo atendido pela Sra. Carmem Pereira.

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O empreendimento "Outeiro da Cruz" se localiza à Rua Maria Bandini Savoy nº 85, Parque do Mandaqui, no 8º subdistrito - Santana, São Paulo. A quadra é complementada pelas ruas João Antunes Carvalho, Avenida Francisco Ranieri e Rua Alberto Savoy. Veja croqui da localização abaixo:



2.1.1 Descrição do local

A Rua Maria Bandini Savoy, na porção onde se localiza o condomínio residencial, apresenta-se em declive, é asfaltada, possui leito carroçável aproximado de 9,00 metros e calçadas de 1,50 metros de ambos os lados, tendo mão única de direção para veículos. Observamos entorno com imóveis majoritariamente destinados a uso residencial, de padrão médio e inferior, 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 locais, Shopping Center, condução coletiva, escola e creche nas imediações.

2.1.2 Zoneamento

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



2.1.3 Parâmetros da Lei de zoneamento

(Lei 16.402/16) :

Dados de Integração

SQL:071.373.0150 Fechar painel

ZM	ZONA MISTA		
MA	MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16050/2014
		0008	L 16402/2016

1 de 1

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

Descricao	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 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	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 (i)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

2.1.4 Valor Venal

A unidade possui, segundo pesquisa realizada pelo signatário, cadastro na municipalidade de São Paulo sob o número 071.373.0150-9, valor venal de R\$ 180.025,00 (cento e oitenta mil e vinte e cinco reais) e valor unitário de terreno de 1.032,00; ambos, válidos para o mês de janeiro do ano de 2018.

2.1.5 - Terreno

O terreno é regular, aparentemente seco e firme, situado em esquina, em declive da frente aos fundos, possui, segundo a certidão de dados do cadastro da municipalidade, área total de 2.108,00 metros quadrados. Cabe à unidade avalianda a fração ideal de 1,4912% do todo.

2.1.6 - Benfeitorias

A unidade objeto, conforme "av.3" da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área real privativa de 58,440 metros quadrados, área real de garagem de 18,960 metros quadrados, área total de 101,829 metros quadrados, constando de sala para 02 (dois) ambientes, terraço, cozinha, área de serviço, três dormitórios e banheiro. Cabe à unidade uma vaga de garagem.

2.2 - DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Trata-se de um condomínio residencial, com fechamento frontal em gradil metálico, constando de duas torres, contendo piso térreo, parcialmente em pilotis, e 08 (oito) andares tipo cada. A área sob as edificações e parte da periferia do terreno, que ocorrem em dois níveis, é destinada ao estacionamento de veículos. Na porção frontal do piso térreo, observamos fechamento frontal em gradil metálico, guarita, periferia com piso em bloquetes de cimento intertravados e áreas ajardinadas.

3027

O edifício onde se localiza a unidade objeto se eleva na porção direita do terreno, para quem da rua olha os edifícios. O hall de elevadores, no piso térreo, conta com dois elevadores possui piso em granito polido, paredes e teto, em forro de gesso, a látex sobre massa corrida.

2.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade objeto, de nº 11, localiza-se no 1º andar do "Edifício Cascais", ou Bloco B do residencial, situado na porção frontal e esquerda do edifício. Segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área privativa de 58,44 metros quadrados e conta com uma vaga para o estacionamento de veículo. A unidade se apresenta conforme a seguir:

Sala - Possui piso em carpete de madeira, a duas cores, paredes e teto a látex sobre massa corrida. Observamos porta balcão "de correr" em alumínio anodizado natural, comunicando a um terraço. O terraço apresenta piso em pedras ardósia, mureta e paredes a látex sobre textura. Observamos porção complementar do fechamento frontal por gradil metálico.

Cozinha - Possui piso cerâmico 20 x 20 (cm), parede hidráulica revestida por azulejos 20 x 30 (cm) na cor branca e teto, a látex sobre massa corrida. Observamos porta em vidro comunicando a área de serviço e pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica.

Área de serviço - Possui piso, paredes e teto como a cozinha. Observamos tanque para roupas em louça, de tamanho médio e caixilho "de correr" em alumínio anodizado natural.

Banheiro - Possui piso cerâmico 20 x 20 (cm), 03 paredes revestidas por azulejos 20 x 20 (cm) na cor branca e parte de uma parede em pastilhas vítreas na cor verde. Observamos bacia com caixa acoplada na cor branca, pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica, área de banho com fechamento em alumínio e acrílico e caixilho com estrutura em alumínio anodizado natural.

Dormitórios - Em número de 03 (três), possuem piso em carpete de madeira, padrão marfim, paredes e teto a látex sobre massa corrida. Observamos caixilhos "de correr" com estrutura em alumínio anodizado natural e 02 (dois) dormitórios com armários embutidos.

Da vistoria, entende o signatário que a unidade, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", publicado pelo IBAPE-SP, pertence à Classe 1 - Residencial, Grupo 1.3 - Apartamento, Padrão 1.3.3 - Médio, sendo balizada pelo limite inferior do intervalo. O edifício tem idade real e aparente de cerca de 20 anos e, na ótica do signatário, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela letra "d", referente a uma conservação entre regular a demandando reparos simples.

2.4 - FOTOS

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



Foto 01) Vista da Rua Maria Bandini Savoy em direção à Avenida Guacá. Observar via em declive, asfaltada e em fase de verticalização. A seta indica o condomínio residencial, constante de dois blocos com 08 (oitos) andares tipo, sendo que, na porção direita, se eleva o edifício onde se localiza a unidade objeto.



Foto 02) Outra vista da Rua Maria Bandini Savoy, agora em sentido bairro, em direção a Rua Alberto Savoy. Observar elevação do edifício onde se situa a unidade objeto.



Foto 03) Vista da divisa esquerda do terreno, na confluência com a Rua João Antunes Carvalho. Observar edifícios com 8 (oito) andares tipo, apartamentos com terraço e de padrão médio.



Foto 04) Vista da área de entrada e guarita do condomínio residencial. A seta indica a unidade objeto.



Foto 05) Vista de parte da periferia do residencial. Observar áreas ajardinadas e piso em bloquetes de cimento intertravados.



Foto 06) Vista da área entre os edifícios. Observar piso em pedras tipo mosaico e áreas cobertas.



Foto 07) Vista da porção de fundos do terreno. Observar áreas ajardinadas e áreas cobertas, a segunda da foto, contando com churrasqueira.



Foto 08) Vista de parte do piso e paredes no hall de entrada do edifício, apresentando piso e rodapé em granito cinza e paredes em massa fina na cor creme.



Foto 09) Vista do hall de elevadores. Observar elevador social e de serviço e acabamento de piso e paredes.

Foto 10) Vista do interior da cabine do elevador social. Observar botoeira piso térreo (0) e 8 (oito) andares tipo.

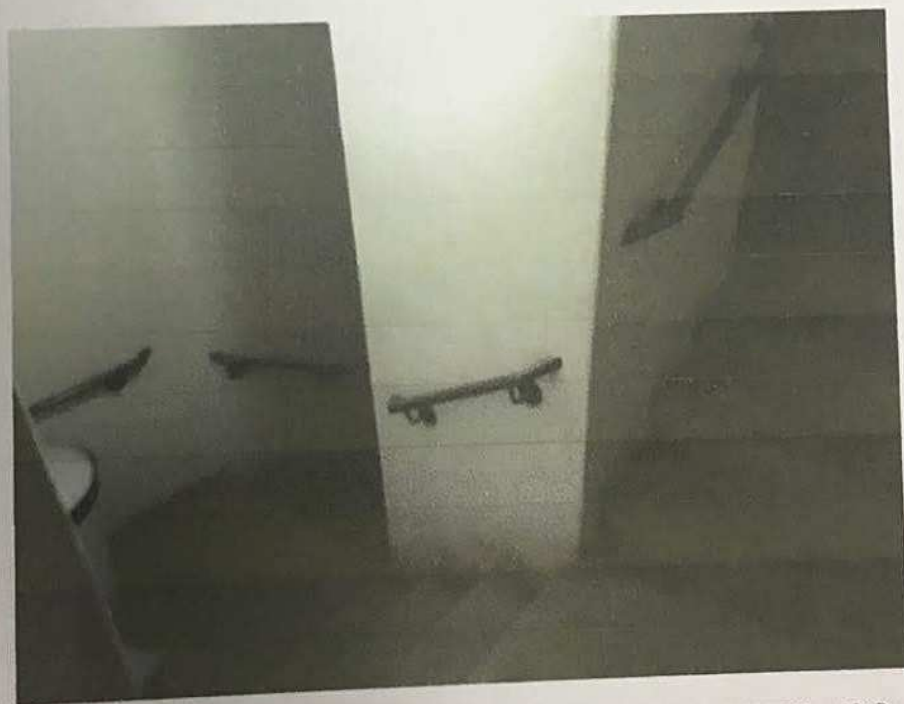


Foto 11) Vista da escada de uso comum no 1º andar. Observar acabamento de piso e paredes e corrimãos metálicos.

310



Foto 12) Vista do hall no 1º andar. Observar acabamento e porta de entrada da unidade avaliada.



Foto 13) Vista da sala da unidade, visando a porta de entrada. Observar acabamento de piso, paredes e teto.

g

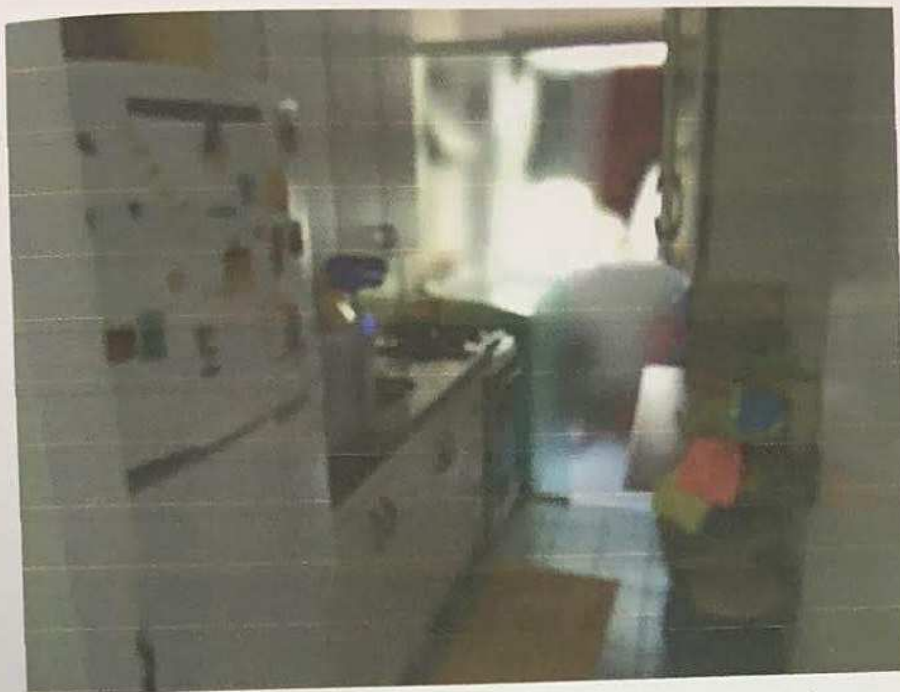


Foto 14) Vista da cozinha. Observar piso cerâmico, pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica e porta de vidro comunicando a área de serviço.



Foto 15) Vista da área de serviço. Observar paredes hidráulica revestidas por azulejos e tanque para roupas em louça e de tamanho médio.



Foto 16) Outra vista da sala, agora visando a área do terraço. Observar porta balcão em alumínio anodizado natural, piso em ardósia cinza e fechamento em gradil metálico.



Foto 17) Vista do banheiro. Observar acabamento de paredes e teto, fechamento da área de banho em acrílico e alumínio e caixilho tipo "maximar".

Foto 18) Outra vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, pia com tampo em granito sobre gabinete e barras de apoio para deficientes na área de banho.



Foto 19) Vista de um dos dormitórios. Observar acabamento de piso e paredes e caixilho em alumínio anodizado natural e P.V.C.



Foto 20) Vista de um dos armários planejados de um dos dormitórios.



Foto 21) Vista do dormitório supra. Observar acabamento de piso e paredes e caixilho "de correr" em alumínio anodizado natural.

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 possibilitem 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, aduzida de uma vaga para o estacionamento de veículo.

3178

c) Padrão construtivo

Com base nos índices do estudo Edificação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP em 2017.

d) Variação do preço em função do andar em que a unidade se localiza

Utilizaremos o estudo elaborado forma de monografia para conclusão de curso de "PÓS GRADUAÇÃO EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - 1996/97 - FAAP - SP", por grupo de trabalho, do qual o subscritor fez parte, que procedeu amplo levantamento do valor de unidades autônomas, apartamentos, na cidade de São Paulo, obtendo, através da regressão linear, os fatores a seguir:

ANDAR	FATOR
1º	1,000
2º	1,026
3º	1,041
4º	1,054
5º	1,066
6º	1,076
7º	1,086
8º	1,095
9º	1,103
10º	1,111
11º	1,119
12º	1,127
13º	1,134
14º	1,141
15º	1,148
16º	1,155
17º	1,161 - Extrapolado
18º	1,168 - Extrapolado

318

e) **valor de cada vaga de garagem**

De acordo com o subitem 2.1.1 "Recomendações Especiais" do estudo "Edificações - Valores de Venda 2002 - CAJUFA", o valor de uma vaga de garagem pode ser considerado como equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos do imóvel.

Para a vaga em tela, considerada a área útil de 10,00 metros quadrados, temos um valor de venda por vaga de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

É importante reiterar que a unidade objeto se situa no 1º andar, conservação entre regular e demandando reparos simples, referência (d) segundo Ross/Heidecke, com idade aparente de 20 anos, área privativa de 58,44m², dispondo de 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 homogeneizado de unidades no 1º andar do edifício objeto, dispondo de uma vaga para estacionamento de veículo, é:

$$V_{uh1^\circ \text{ andar}} = \text{R\$ } 3.690,31 / \text{m}^2$$

(07 elementos válidos e desvio padrão = R\$150,41)

329

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

$$V_{\text{andar}} = V_{\text{h}1^{\circ} \text{ andar}} \times F_{\text{oc}} \times \text{fator do andar} \times A$$

Para a unidade objeto:

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

$$F_{\text{oc}} = 0,20 + 0,7175 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{\text{oc}} = 0,7740$$

Logo, o valor de venda da unidade objeto, localizada no 1º andar, de nº 11, é igual a:

$$V_{1^{\circ};11} = R\$ 3.690,31 \times 1,692 \times 1,00 \times 0,7740 \times 58,44$$

$$V_{1^{\circ};11} = R\$ 282.432,31$$

ou, em números redondos;

$V_{1^{\circ};11} = R\$ 282.500,00$
(duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), para o mês de SETEMBRO de 2.018.

iADOR

clário
7

i-7

o

ito.

mecânica

24673

clário
7

.7

ição

ânic

IV. CONCLUSÃO

Diante do que foi apurado em vistoria, após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que o **valor de venda da unidade objeto, apartamento nº 11, no 1º andar do edifício Cascais - "Bloco B", e vaga de garagem, integrantes do empreendimento denominado "OUTEIRO DE SANTANA", localizada à Rua Maria Bandini Savoy, 85, no 8º subdistrito - Santana, descritos na matrícula nº 85.415, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com cadastro na municipalidade de São Paulo sob nº 071.373.0150-9, é de R\$ 282.500,00 (duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), válido para o mês de SETEMBRO do ano de 2.018.**

ADOR

lário
7
3
ecânica
P
4673
lário
7
ção
nica

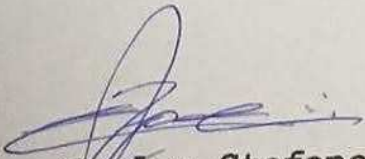
3228

V. E N C E R R A M E N T O

Este trabalho possui 27 (vinte e sete) folhas, todas escritas no anverso, numeradas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 04 (quatro) anexos.

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

São Paulo, 25 de Setembro de 2.018.


Cesar Carlos Stefanos
Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

ADOR

ário

7

ecânica

P

4673

clário

7

o

ação
ânica

320

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO
COMPARATIVO DIRETO

ADOR

ário

7

ecânica

4673

ário

7

iação
inica

ELEMENTO 1

End: Rua M^a Bandini Savoy, 85 -
1º andar - Bloco B
Benfeit.: 3 dormitórios, sala,
terraço, banheiro, cozinha, área
de serviço e 01 vaga.
Área construída = 58,44m²
Fonte - Portaria do Residencial
A Venda - R\$ 320.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"
Padrão construtivo - Apto médio (-) com elevador
Valor atual de venda

$$V_v = R\$ 320.000,00 - 10\% = R\$ 288.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 288.000,00 / 1,692 / 1,00 / 0,8088 / 58,44$$

$$V_h = R\$ 3.601,15/m^2$$

ELEMENTO 2

End: Rua M^a Bandini Savoy, 85 -
1º andar - Bloco A - Reformado.
Benfeit.: 2 dormitórios, um suíte
e closet, sala, banheiro, co-
zinha, área serviço e 02 vagas.
Área construída = 58,44m²
Fonte - Gomes Empreend. Imob. -
2262 9988/ 93800 0040
A venda - R\$ 385.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - boa conservação "b"
Padrão construtivo - Apto médio (-) com elevador
Valor de venda

$$V_v = (R\$385.000,00 - 10\%) - R\$30.000,00 = R\$ 316.500,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8224$

$$V_h = R\$ 316.500,00 / 1,692 / 1,00 / 0,8224 / 58,44$$

$$V_h = R\$ 3.892,06/m^2$$

324 g

ELEMENTO 3

End: Rua Felipe da Silva, 64 - 1º andar - Cond. Saint Philippe
Benfeit.: 2 dormitórios, um suíte closet, sala, 2 banheiros, cozinha e 01 vaga.

Área construída = 67,00m²

Fonte - CARVALHO UCHOA Neg. Imob.
- 4883 1260

A venda - R\$ 430.000,00 - 06/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"
Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 430.000,00 - 10\% = R\$ 387.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 387.000,00 / 1,926 / 1,000 / 0,8088 / 67,00$$

$$V_h = R\$ 3.707,99/m^2$$

ELEMENTO 4

End: Rua Plinio Colas, 278 - 3º andar - Condom. Piazza Santana

Benfeit.: 2 dormitórios, sala, 2 banheiros, cozinha, e 01 vaga.

Área construída = 65,00m²

Fonte - VILLA VERDE Imóveis -
2985 2630 / 2729 2630

A venda - R\$ 400.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"
Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 400.000,00 - 10\% = R\$ 360.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 360.000,00 / 1,926 / 1,041 / 0,8088 / 65,00$$

$$V_h = R\$ 3.415,40/m^2$$

325 f

ELEMENTO 5

End: Rua Plinio Colas, 278 - 1º andar - Condom. Piazza Santana

Benfeit.: 1 dormitório, sala, banheiro, cozinha, e 01 vaga.

Área construída = 70,00m²

Fonte - TECAD Imóveis -
(11) 3133-2100

A venda - R\$ 450.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor atual de venda

$$V_v = R\$ 450.000,00 - 10\% = R\$ 405.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 405.000,00 / 1,926 / 1,00 / 0,8088 / 70,00$$

$$V_h = R\$ 3.714,15/m^2$$

ELEMENTO 6

End: Rua Plinio Colas, 320 - 8º andar - Cond Pq do Mandaqui

Benfeit.: 3 ds., um suíte, sala, banheiro, cozinha, a.s., 01 vaga

Área construída = 64,00m²

F: 2283 2349/2233 1770 - Lopes

A Venda - R\$ 450.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor atual de venda

$$V_v = R\$ 450.000,00 - 10\% = R\$ 405.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 450.000,00 / 1,926 / 1,095 / 0,8088 / 64,00$$

$$V_h = R\$ 3.709,91/m^2$$

ADOR

ário

7

ecânica



4673

ário

7

ção
lnica

328

ELEMENTO 7

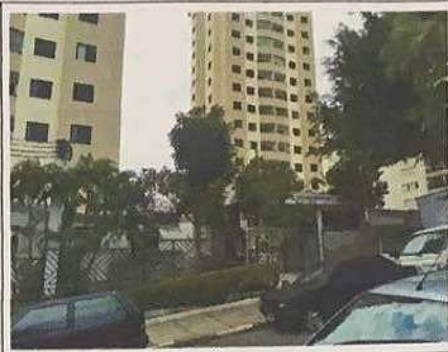
End: Rua Plínio Colas, 320 - 1º and Frente - Cond Pq do Mandaquí

Benfeit.: 3 dorms, um suíte, sala, banheiro, cozinha, A.S. e 01 vaga. Reformado.

Área construída = 64,00m²

Fonte: LELLO Norte - 3018 0000

A Venda - R\$ 420.000,00 - 09/18



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"
Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 420.000,00 - 10\% = R\$ 378.000,00$$

Valor unitário homogeneizado - $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 378.000,00 / 1,926 / 1,00 / 0,8088 / 64,00$$

$$V_h = R\$ 3.791,53/m^2$$

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

CÁLCULO DA MÉDIA

ELEMENTO 1 =	R\$ 3.601,15/ m ²
ELEMENTO 2 =	R\$ 3.892,06/ m ²
ELEMENTO 3 =	R\$ 3.707,99/ m ²
ELEMENTO 4 =	R\$ 3.415,40/ m ²
ELEMENTO 5 =	R\$ 3.714,15/ m ²
ELEMENTO 6 =	R\$ 3.709,91/ m ²
ELEMENTO 7 =	R\$ 3.791,53/ m ²

TOTAL = R\$ 25.832,19 / m²

MÉDIA = R\$ 3.690,31 / m²

MÉDIA SANEADA = R\$ 3.690,31 / m²

Desvio Padrão = R\$ 150,41

INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES DA AMOSTRA

Limite inferior = 7,45% Limite superior = 5,47%

ADOR

ário

7

ecânica

P

4673

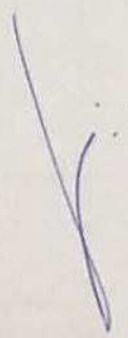
ário

7

ção
ânica

A N E X O I I

DADOS DO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE



ADOR

ciário

-7

to

ecânica



24673

ciário

7

-7

to

ação

ânica

328



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 071.373.0150-9

Local do Imóvel:

R MARIA BANDINI SAVOY, 85 - AP 11 VG SIMPLES
LAUZANE PAULISTA ED CASCAIS BLOCO B CEP 02435-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARIA BANDINI SAVOY, 85 - AP 11 VG SIMPLES
LAUZANE PAULISTA ED CASCAIS BLOCO B CEP 02435-040

Contribuinte(s):

CNPJ 01.450.090/0001-85 CANTON UNA INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
CPF 638.720.308-25 CLIVIO CAMPOS DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.108	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0149
Área total (m²):	2.108		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	822	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.032,00
- da construção:	1.553,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):


- da área incorporada:	60.716,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	128.309,00
Base de cálculo do IPTU:	189.025,00

Ressalvado 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 09/12/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/09/2018
Número do Documento: 2.2018.001910719-0
Solicitante: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.778.958-10)

328

ADOR
rio
ecânica

4673
ário
7
o
ação
ânica

A N E X O I I I
CROQUI DA UNIDADE AVALIANDA



330g

Croqui do Imóvel



ADOR

diário

-7

o

mecânica

24673

ficiário

-7

3-7

to

nto

iação

cânica