

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

Processo nº 0156942-41.2011.8.26.0100 

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS** ajuizado por ***CONDOMINIO EDIFICIO CARAVELLE***, como requerente, contra ***MARCIO RAIMONDINI MACHADO e outros***, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a ***VOSSA EXCELÊNCIA*** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 17 de Dezembro de 2.018.

1755P-11-2-19/DEZ/2018 11:27 0000044147


Fabio G. Fernandes
Engenheiro civil
Crea - 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

INDICE

CAPÍTULO.....	
I.1 PRELIMINARES.....	3
I.2 OBJETIVO:.....	3
I.3 VISTORIA:	4
II - DESCRIÇÃO.....	5
II.1 - LOCAL	7
II.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	8
II.3 - O IMÓVEL VISTORIADO.....	8
II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	9
III CAPÍTULO.....	15
III.1 - METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO.....	15
IV - AVALIAÇÃO.....	17
I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia.....	17
IV.1 Pesquisa de Campo:.....	17
IV.2 Identificação das variáveis importantes:	18
IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE.....	19
IV.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	23
IV.5 Grau de fundamentação do Laudo:	24
IV.6 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	25
-CONCLUSÃO.....	26
-ENCERRAMENTO.....	26

CAPÍTULO

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS**, decorrente do processo nº 0156942-71.2011.8.26.0100, cujo requerente é Condomínio Edifício Caravelle, contra o requerido **Marcio Raimondini Machado**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 02/04 dos autos o Requerente informa que o requerido deixou de cumprir suas obrigações condominiais proveniente da unidade nº 115, imóvel este situado a Rua Paim, nº 223 – Apto. 115 – Bela Vista – São Paulo, onde as despesas alcançam a quantia de R\$ 3.739,00, conforme planilha datada de 15 de julho de 2011 inserida as fls. 05 dos autos.

O requerido através da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, apresenta contestação por negativa geral as fls. 66/73 dos autos, relatando que os fatos relatados na exordial não merecem prosperar, pois os mesmos não demonstram a realidade dos fatos.

O requerente insere tabela atualizada dos valores provenientes das despesas condominiais as fls. 121/123 dos autos e inserida também contrato de compra e venda do imóvel juntamente com a Matricula nº 77.342 do 4º CRI da Capital as fls. 124/129 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 230 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem a ser nomeado, conforme folhas, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

I.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

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

1.3 VISTORIA:

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

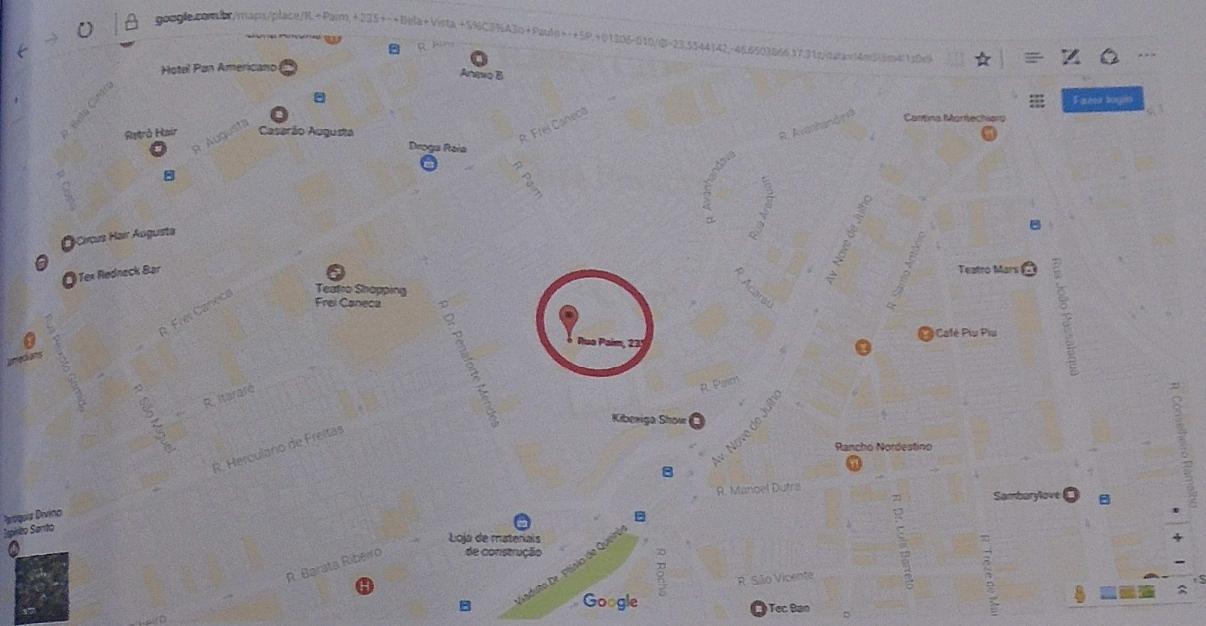
Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Rua Paim, nº 223 - apartamento nº 115 – Edifício Caravelle – Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, na data de 13/12/2018 as 13:00 horas, quando então acompanhado do zelador do Caravelle, este signatário realizou a vistoria na unidade nº 715, pois a unidade em questão encontrava-se fechada e também com infestação de pombos. Informamos que a vistoria findou-se no mesmo dia.

-01 (um) UM APARTAMENTO DESCrito COMO nº 115 – SITUADO A RUA PAIM, nº 223 – EDIFÍCIO CARAVELLE – BELA VISTA - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliado é constituído de uma unidade habitacional situada a Rua Paim, nº 223 – Apartamento nº 115 – Edifício Caravelle – Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

6 266
FMW

"O GUIA"



"AEROFOTO"



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
cel. (11) 98556.8579 - Email: fcfeman@uol.com.br

A unidade habitacional situada a Rua Paim, nº 223 – Apto. 115 – Edifício Caravelle – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Caravelle

Área Privativa

34,31m²

Área Total

41,82m²

II - DESCRIÇÃO

II.1 - LOCAL

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

II.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

II.3 - O IMÓVEL VISTORIADO

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

A medida da Unidade nº 115

ÁREA TOTAL ===== 41,82m²

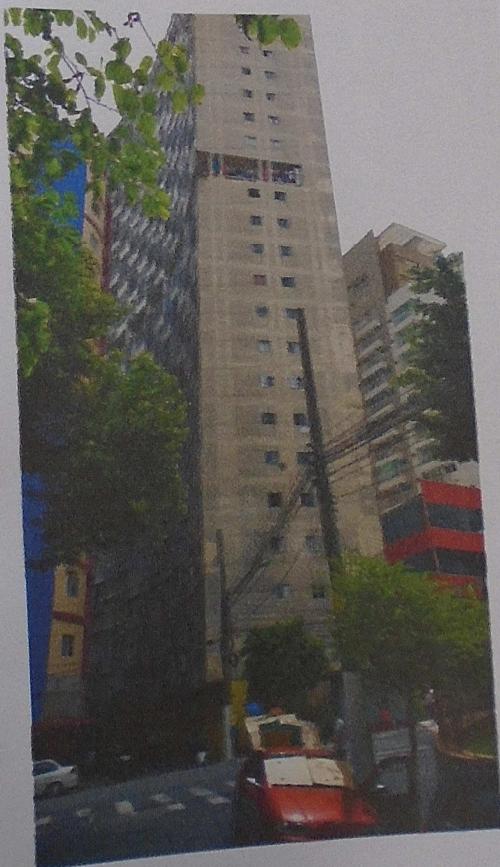
ÁREA PRIVATIVA ===== 34,31m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 41,82M²

(Quarenta e um metros e oitenta e dois centímetros quadrados)

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Caravelle, situado a Rua Palm, nº 223 – Bela Vista –
Município e Comarca de São Paulo.



270
PMW

FOTO 1 e 2) – Vista dos confrontantes do imóvel avaliado.



FOTO 3 e 4) – Vista da via de acesso ao imóvel, denominada Rua Paim, onde podemos notar a existência de todos os melhoramentos públicos.



272
F.W.

OTÓ 5, 6, 7 e 8) – Vistas internas da unidade nº 715.

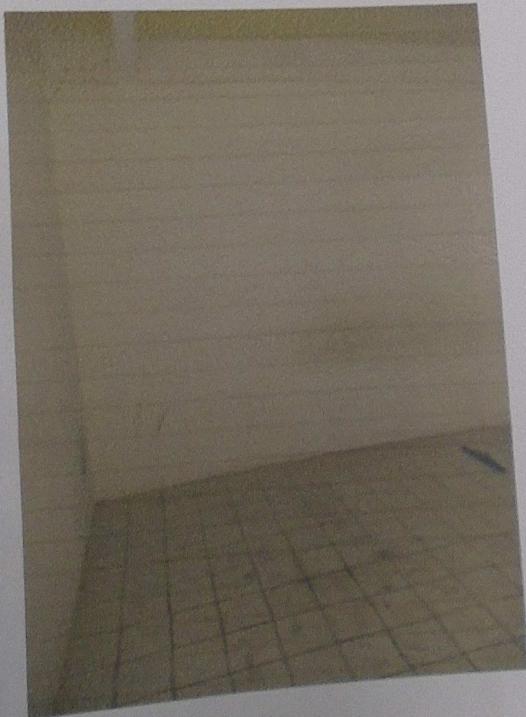


FOTO 09 e 10) – Vista externa da unidade nº 115, onde este signatário constatou a existência de uma infestação de pombos e a total falta de manutenção do imóvel avaliado.



(VTO 13) – Vista da entrada do Edifício Caravelle.



III CAPÍTULO

III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

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

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

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

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

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

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

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

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

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

ABNT NBR 14653-2:2004

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

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

IV -AVALIAÇÃO

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

IV.1 Pesquisa de Campo:

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

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

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

V.2 Identificação das variáveis importantes:

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

OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

19

279
F.M.W

Para obtenção do valor do imóvel avaliado, basta substituir na função de expressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme

Área: 34,31m²

Distância ao centro: 3,0km

Unidade nº 218

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

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

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

ATUALIZAÇÃO : Os valores são válidos para DEZEMBRO/2018, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

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

Utilizaremos os seguintes elementos;

Vnot	Vunit	Alt	Au	Ndorm	Nsuites	Nrec	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
170.000,00	6598.680264	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
170.000,00	5998.80024	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
200.000,00	4499.10018	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
150.000,00	4499.10018	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
150.000,00	4799.040192	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
160.000,00	4799.040192	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
160.000,00	4799.040192	40,92	33,34	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não

Arg	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo				Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)				médio	30	d	0,574000001	oferta

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

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	6.598,68	oferta	0,90	-659,87	-0,10	5.938,81
2,00	5.998,80	oferta	0,90	-599,88	-0,10	5.398,92
3,00	4.499,10	oferta	0,90	-449,91	-0,10	4.049,19
4,00	4.499,10	oferta	0,90	-449,91	-0,10	4.049,19
5,00	4.799,04	oferta	0,90	-479,90	-0,10	4.319,14
6,00	4.799,04	oferta	0,90	-479,90	-0,10	4.319,14

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0,2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
6.598,68	1,00	0,00	0,00	5.938,81
5.998,80	1,00	0,00	0,00	5.398,92
4.499,10	1,00	0,00	0,00	4.049,19
4.499,10	1,00	0,00	0,00	4.049,19
4.799,04	1,00	0,00	0,00	4.319,14
4.799,04	1,00	0,00	0,00	4.319,14

esta forma obtemos a seguinte formula;

21 283
F-MV

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
5938,812	0,00	0,90	1,00
5398,92	0,00	0,90	1,00
4049,19	0,00	0,90	1,00
4049,19	0,00	0,90	1,00
4319,136	0,00	0,90	1,00
4319,136	0,00	0,90	1,00

esta forma obtemos as seguintes Combinações;

Comb 1 Fo Fa

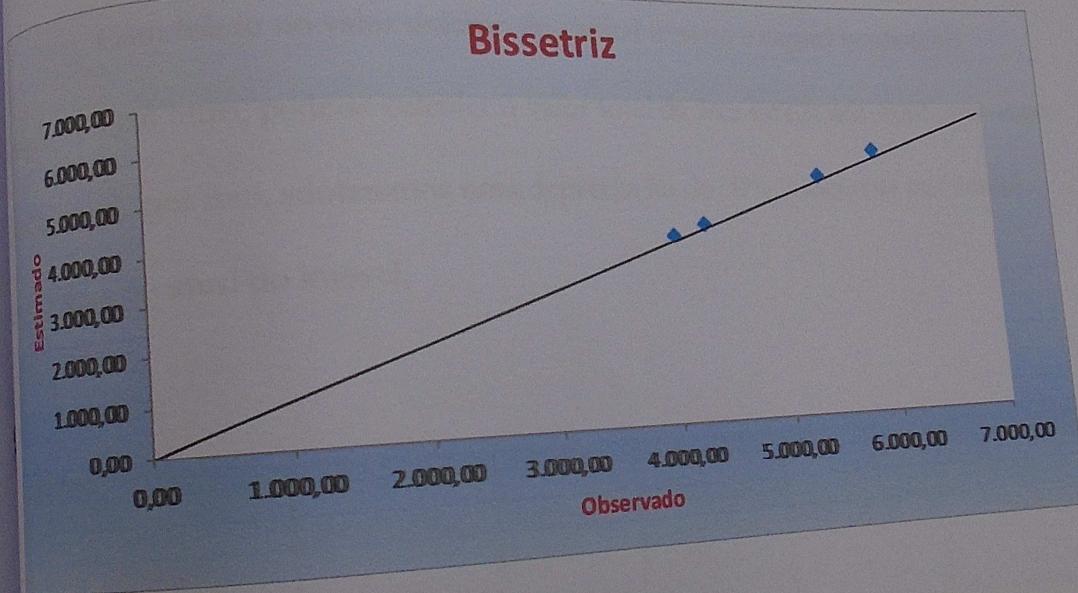
s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	5.938,81	5.938,81
s	2	5.398,92	5.398,92
s	3	4.049,19	4.049,19
s	4	4.049,19	4.049,19
s	5	4.319,14	4.319,14
s	6	4.319,14	4.319,14
média		4.679,06	4.679,06
desvio		794,70	794,70
CV		17%	17%
Linferior		3.275,34	3.275,34
Lsuperior		6.082,78	6.082,78

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	5.938,81	5.938,81	1,00
2	5.398,92	5.398,92	1,00
3	4.049,19	4.049,19	1,00
4	4.049,19	4.049,19	1,00
5	4.319,14	4.319,14	1,00
6	4.319,14	4.319,14	1,00

obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	4.679,06
Desvio-Padrão	794,70
Erro-Padrão	524,53
IC(significância=20%)	4154,535 < VUmed < 5203,594
Amplitude do IC	22%
Grau III de Precisão	

Assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

ELEMENTOS DISCREPANTES : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**VALORES MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
ERRADICADA NO EDIFÍCIO CARAVELLE – MUNICIPIO DE SÃO PAULO.**

$$Q = R\$ 4.679,06/m^2$$

(quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e seis centavos por metro quadrado)

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

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria

lido no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue:
 (situação atual), por isso, adotaremos uma depreciação de 50% (cinquenta por cento),
 tendo a situação atual do imóvel;

Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Depreciação do imóvel	Total (R\$)
Imóvel situado a Rua Paim, nº 223 – Apt. 115- Edifício Caravelle - Bairro da Bela Vista - Município e Comarca de São Paulo	41,82	34,31	4.679,06	0,50	80.269,27
TOTAL GERAL:					80.269,27

IV.5 Grau de fundamentação do Laudo:

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

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

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

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

O fator F_o atingiu grau III

O fator F_f atingiu grau III

O fator F_p atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

IV.6 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Depreciação do imóvel	Total (R\$)
01.	Imóvel situado a Rua Paim, nº 223 – Apto. 115- Edifício Caravelle – Bairro da Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo	41,82	34,31	4.679,06	0,50	80.269,27
02.	TOTAL GERAL					80.269,27

- CONCLUSÃO

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

Foi avaliado 01 (um) apartamento em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinando os valores constantes no corpo deste laudo somam o total geral de R\$ 80.269,27 para pagamento à vista, nesta data.

(Oitenta mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos)

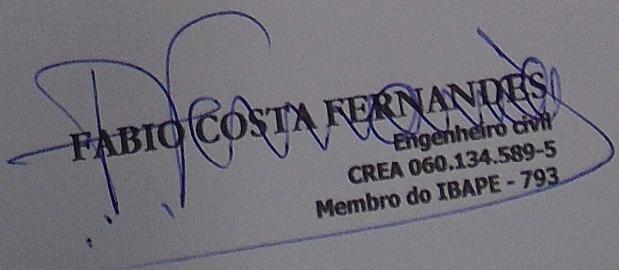
236
FMW

- ENCERRAMENTO

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

Seguem 01 (um) anexo, também rubricado.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2.018.


FÁBIO COSTA FERNANDES
Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

ANEXOS

NEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

208
F-100

ANEXO - 1

ED
DANIES
a Prova da Experiência

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Paim, nº 233 – apto. 115

ela Vista

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

ELEMENTO 01**ELEMENTO : 1**

Endereço:	Rua Piam, 235	Ofertante:	ZAP Imóveis
Cidade:	São Paulo	Informante:	Web
Setor:	Bairro: Bela Vista Quadra: IF:	Telefone:	Tipo: oferta Data: vereiro/20

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):	40,92
Área Útil (m²):	33,34
Nº de dormitórios:	1
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	0
Andar de localização:	2º

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	não
Vagas cobertas:	não

LAZER

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

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	3
Ic = 60	% vida:	50
K = 0,574	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
HB2N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 11ª zona
Uso predominante na região: urbana

Pólo de influência:

Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 220.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.598,68



295
F-WW

ELEMENTO 02

ELEMENTO: 2

Endereço: Cidade: Setor:	Rua Piam, 235 São Paulo Bairro: Bela Vista Quadra : IF:	Ofertante: Informante: Telefone:	ZAP Imóveis Web oferta Web Data: vereiro/20
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Area Total (m ²): 40,92 Area Útil (m ²): 33,34 Nº de dormitórios: 1 Nº de suítes: 0 Nº de banheiros: 1 Nº de Vagas de garagem: 0 Andar de localização: 2 ^º		Zona de Ocupação: 11 ^a zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:	
DADOS DO PREDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar: 8 Nº de elevadores: 4 Sistema de Segurança: não Vagas cobertas: não		Sanjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> Ixo: <input checked="" type="checkbox"/>	
LAZER		VALOR TOTAL	
Piscina: não Playground: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não		R\$ 200.000,00	
EDIFICAÇÕES		VALOR UNITÁRIO	
Padrões apartamento padrão simples (cde) Classe de Conservação Termo Ic = 60 K = 0,574 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 1,2 HB2N:		R\$ 5.998,80	



ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3

Endereço: Rua Piam, 235 Cidade: São Paulo Setor: 	Bairro: Bela Vista Quadra : IF: 	Ofertante: Mitula Imóveis Informante: Web Telefone: 94028-3020 	Tipo: oferta Data: vereiro/20
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Area Total (m ²) : 40,92 Area Útil (m ²) : 33,34 Nº de dormitórios : 1 Nº de suítes: 0 Nº de banheiros : 1 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2 ^º		Zona de Ocupação: 11 ^a zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:	
DADOS DO PREDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar: 8 Nº de elevadores: 4 Sistema de Segurança: não Vagas cobertas: não		Sanjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> Luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> Fio: <input checked="" type="checkbox"/>	
LAZER		Obs:	
Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não		VALOR TOTAL R\$ 150.000,00	
EDIFICAÇÕES		VALOR UNITÁRIO R\$ 4.499,10	
Padrões apartamento padrão simples (c/e) Classe de Conservação Termo Ic = 60 K = 0,574		Área 30,00 d médio %widar: 50 R = 0,2 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 1,2 H82Nt	



ELEMENTO 04**ELEMENTO : 4**

Endereço:	Rua Piam, 235		Ofertante:	Imóvel Web			
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Informante:	Web			
Sector:	Quadra:	IF:	Telefone:	Net			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO LOCAL				
Área Total (m ²):	40,92		Zona de Ocupação:	11 ^a zona			
Área Útil (m ²):	33,34		Uso predominante na região:	urbana			
Nº de dormitórios:	1		Pólo de influência:				
Nº de suítes:	0		Obs:				
Nº de banheiros:	1		MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
Nº de Vagas de garagem:	0		Sanjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>	
Andar de localização:	2 ^o		luz doméstica:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO				Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	8		Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>	
Nº de elevadores:	4		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	fio:	<input type="checkbox"/>	
Sistema de Segurança:	não		Obs:				
Vagas cobertas:	não		VALOR TOTAL				
LAZER				R\$ 150.000,00			
Piscina:	não	Sauna:	não	VALOR UNITÁRIO			
Playground:	não	Churrasqueira:	não	R\$ 4.499,10			
Salão de festas:	não						
Salão de jogos:	não						
Sala de ginástica:	não						
EDIFICAÇÕES							
Padrões	Área	Idade					
apartamento padrão simples (cls)		30,00					
Classe de Conservação	d						
Termo	médio	3					
Ic = 60	%vida:	50					
K = 0,574	R = 0,2						
Foc:	0						
Fator de ponderação do padrão:	1,2						
H2N:							



294
f/m

ELEMENTO 05

ELEMENTO: 5

Endereço:	Rua Piam, 235		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Bela Vista
Setor:	Quadra:	IF:	

DADOS DO ELEMENTO	
Area Total (m²):	40,92
Area Útil (m²):	33,34
Nº de dormitórios:	1
Nº de suítes:	0
Nº de banheiros:	1
Nº de Vagas de garagem:	0
Andar de localização:	2º
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	
Nº de apartamentos por andar:	8
Nº de elevadores:	4
Sistema de Segurança:	não
Vagas cobertas:	não

LAZER	
Piscina:	não
Playground:	não
Salão de festas:	não
Salão de jogos:	não
Sala de ginástica:	não

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	d	
Térreo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H2N:		



Ofertante:	S Ramos Advocacia
Informante:	Web
Telefone:	3406-8998

 Tipo: oferta
 Data: vereiro/20

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	

Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 160.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.799,04

295
F MU

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6

Endereço: Cidade: Setor:	Rua Piam, 235 São Paulo Bela Vista Quadra : IF:	Ofertante: OLX Imóveis Informante: Web Telefone: Net Tipo: oferta Data: fevereiro/20																														
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL																														
Área Total (m ²) : Área Util (m ²) : Nº de dormitórios : Nº de suítes : Nº de banheiros : Nº de Vagas de garagem : Andar de localização :	40,92 33,34 1 0 1 0 2º	Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																														
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS																														
Nº de apartamentos por andar: Nº de elevadores: Sistema de Segurança: Vagas cobertas:	8 4 não não	Sanjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> Luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>																														
LAZER		Obs:																														
Piscina: não Playground: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não	Sauna: não Churrasqueira: não	VALOR TOTAL R\$ 160.000,00																														
EDIFICAÇÕES		VALOR UNITÁRIO R\$ 4.799,04																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Padrões</th> <th style="width: 30%;">Área</th> <th style="width: 40%;">Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão simples (c/e)</td> <td style="text-align: center;">30,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;">d</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td style="text-align: center;">médio</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>Ic = 60</td> <td style="text-align: center;">% vida:</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,574</td> <td style="text-align: center;">R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Foc:</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Fator de ponderação do padrão:</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">HB2N:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	apartamento padrão simples (c/e)	30,00				d	Classe de Conservação			Termo	médio	3	Ic = 60	% vida:	50	K = 0,574	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,2	HB2N:			
Padrões	Área	Idade																														
apartamento padrão simples (c/e)	30,00																															
		d																														
Classe de Conservação																																
Termo	médio	3																														
Ic = 60	% vida:	50																														
K = 0,574	R = 0,2																															
Foc:		0																														
Fator de ponderação do padrão:		1,2																														
HB2N:																																

