

# LAUDO TÉCNICO

PROCESSO Nº 4001466-64.2013.8.26.0564-01

Ação

**Avaliação de Imóvel**  
**Comprimento de Sentença**  
apartamento

EXEQUENTE

**Muhamad Ali Jarouche**

EXEQUIDO

**Ana Paula Duarte Irokawa e  
outros**



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# INDICE

Página 2



RUA ENXOVIA, 340 - CHAC. STO. ANTONIO - S.PAULO/SP - 04711-030  
fone: 11 5182 3743 - fax: 11 3564 3655 - e-mail: jrpfarah@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA MAYUMI TANJI, liberado nos autos em 21/09/2017 às 12:32 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 400.1466-64.2013.8.26.0564 e código 2F71D81.

## INDICE

Índice (01 folha)

- 1 - CARTA DE APRESENTAÇÃO
  - 1.1 – Carta ( 01 folha)
  
- 2 - LOCALIZAÇÃO
  - 2.1 – Planta de Localização (01 folha)
  
- 3 - VISTORIA TÉCNICA
  - 3.1 – Texto Discursivo (01 folha)
  
- 4 - AVALIAÇÃO
  - 4.1 – Texto Discursivo (06 folhas)
  
- 5 - ENCERRAMENTO
  - 5.1 – Carta de Encerramento (01 folha)
  
- 6 - ANEXOS
  - 6.1. – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
    - 6.1.1 – Fotos do Imóvel Avaliando (23 folhas)
  - 6.2. – AMOSTRAGENS
    - 6.2.1 – Elementos de 01 a 06(06 folhas)
  - 6.3. – PLANTA BAIXA
    - 6.3.1 – Planta Baixa(01 folha)
  - 6.4 – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
    - 6.4.1 – RRT (01 folha)

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# CARTA DE APRESENTAÇÃO

Página 4



RUA ENXOVIA, 340 - CHAC. STO. ANTONIO - S.PAULO/SP - 04711-030  
fone: 11 5182 3743 - fax: 11 3564 3655 - e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DO  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**

**PROCESSO DIGITAL** = Nº 4001466-64.2013.8.26.0564/01  
**AÇÃO** = Cumprimento de Sentença  
 Locação de Imóvel  
**EXEQUENTE** = Muhamad Ali Jarouche  
**EXEQUIDO** = Ana Paula Duarte IroKawa e outros

**José Roberto Pimenta Farah**, Arquiteto, CAU/SP nº. A14.284-0, Perito Avaliador nomeado indicado nos autos da ação epígrafa, tendo procedido aos estudos e diagnóstico que se fizeram necessários apresentar.



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# LOCALIZAÇÃO

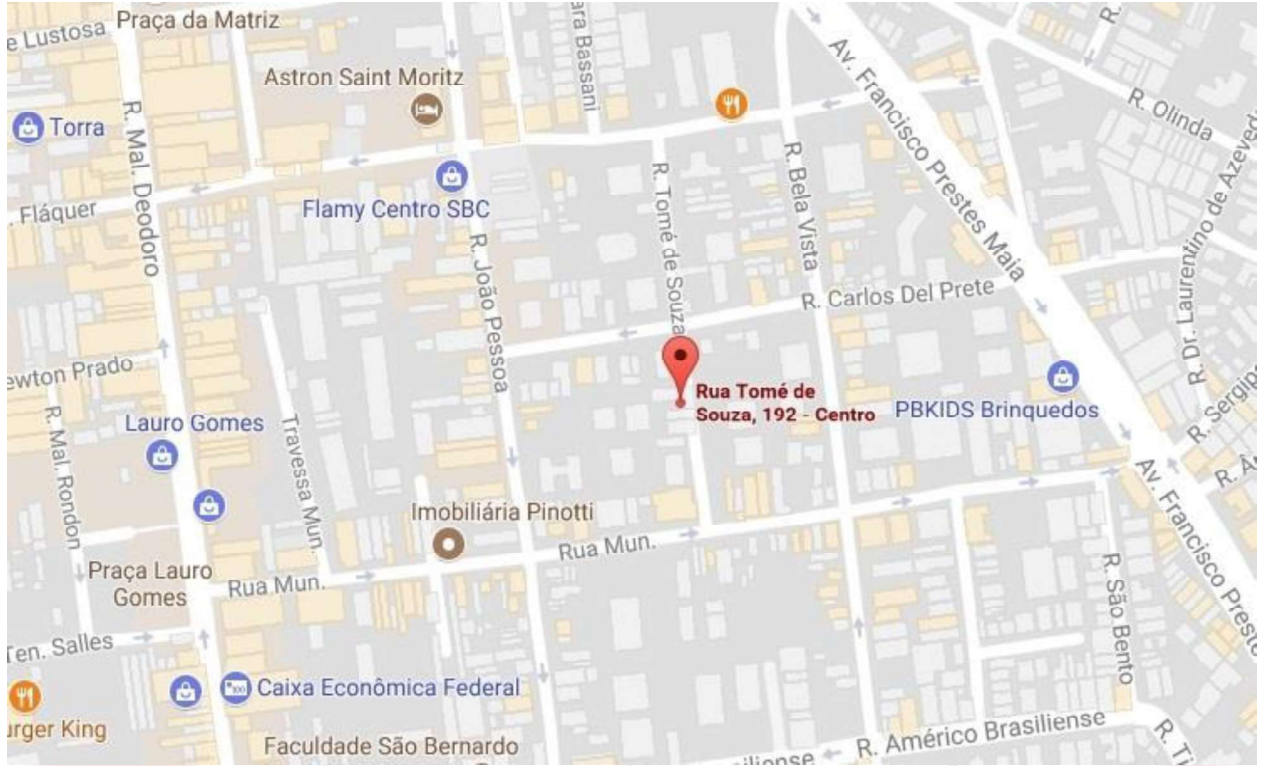
Página 6



RUA ENXOVIA, 340 – CHAC. STO. ANTONIO – S.PAULO/SP – 04711-030  
fone: 11 5182 3743 – fax: 11 3564 3655 – e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FONTE – GOOGLE MAPS 2017



FONTE – GOOGLE MAPS 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA MAYUMI TANJJI, liberado nos autos em 21/09/2017 às 12:32 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4001466-64.2013.8.26.0564 e código 2F71D81.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# VISTORIA





**José Roberto Pimenta Farah**

Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**

CAU A.14284-0  
nº 1483

O imóvel, objeto desta ação, está situado na Rua Tomé de Souza, nº 192, Centro, São Bernardo do Campo/SP, 13º andar - apartamento 132, do Edifício Platinus (Bloco C), pertencente ao Condomínio Suz Square. A Rua Tomé de Souza é asfaltada, com um único sentido de direção; é atendida por água, luz, e telefone.

Segundo informações, o Condomínio Suz Square, possui 10 anos de idade. Está em excelente estado de conservação.

O apartamento do Edifício Platinus (Bloco C) de número 132, objeto desta ação, se encontra em excelente estado de conservação, sendo dispensado por este Signatário qualquer comentário que seja contrário a essa definição. O imóvel Avaliando dispensa qualquer tipo de reforma e/ou serviços de conservação.

É constituído de:

- 1 Sala de Estar/Jantar – com Sacada
- 2 Dormitórios Suites com banheiros privativos – com Sacada
- 1 Dormitório Suite com banheiro privativo – com Sacada
- 1 Cozinha – com Sacada
- 1 Área de Serviço
- 1 Dormitório de Empregada
- 1 Banheiro de Empregada
- 1 Depósito no Sub Solo
- 2 Vagas de carro dupla – totalizando 4 vagas
- 2 elevadores – 1 de serviço – 1 Social (Panorâmico)

Área Construída:

Privativa	133,065 m <sup>2</sup>
Comum	59,830 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>192,895 m<sup>2</sup></b>

Revestimentos

Sala de Estar/Jantar – piso: Laminado – paredes: pintura látex  
 Dormitórios Suite - piso: Laminado – paredes: pintura látex  
 Cozinha – piso: cerâmica – paredes: Azulejo  
 Área de Serviço – piso: cerâmica – paredes: Azulejo  
 Dormitório de Empregada – piso: cerâmica – paredes: pintura látex  
 Banheiro de Empregada – piso: cerâmica – paredes: Azulejo  
 Depósito no Sub Solo – piso: cimentado – paredes: pintura látex  
 Sacadas – piso: cerâmica – guarda-corpo: alumínio

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Página **10**



RUA ENXOVIA, 340 - CHAC. STO. ANTONIO - S.PAULO/SP - 04711-030  
fone: 11 5182 3743 - fax: 11 3564 3655 - e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

A seguir, segue a Avaliação do imóvel pelo Método Comparativo Direto, em que os valores são resultados das condições encontradas no imóvel avaliando.

#### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Ftr	=	fator de transposição
IFi	=	índice fiscal do imóvel avaliando
IFp	=	índice fiscal da pesquisa
Fv	=	fator vaga
Foc.i	=	fator obsolescência do imóvel avaliando
Foc.p	=	fator obsolescência do imóvel pesquisa
Fp.i	=	fator padrão do imóvel avaliando
Fp.p	=	fator padrão do imóvel pesquisa

FÓRMULA QUE DETERMINA O FATOR "Foc":

$$\mathbf{Foc = R + K(1-R)}$$

R	=	coeficiente residual correspondente ao padrão
K	=	coeficiente de Ross/Heideck

Obs: devem-se utilizar as tabelas do IBAPE e da NBR 14.653

FÓRMULA QUE DETERMINA O VALOR UNITÁRIO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS HOMOGENEIZADOS

$$\mathbf{qu = \frac{(Vo \times Fo)}{Au} \times Ftr}$$

qu	=	valor unitário do m <sup>2</sup> de venda (R\$);
Vo	=	valor de oferta, para pagamento a vista;
Au	=	área útil (m <sup>2</sup> );
Fo	=	fator de oferta ou elasticidade (adotado 0,9);
Ftr	=	fator de transposição

**José Roberto Pimenta Farah**

Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**

CAU A.14284-0  
nº 1483

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Ir – vida referencial	=	50 anos
Ie – idade da edificação	=	10 anos
R - Valor residual	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	20 %
Estado de conservação entre nova e regular (b)		
K (coeficiente)	=	0,877

$$\begin{aligned} \text{Foc.i} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc.i} &= 0,20 + 0,877(1-0,20) \\ \text{Foc.i} &= 0,8616 \end{aligned}$$

**VALORES UNITÁRIOS DA PESQUISA AMOSTRAL****ELEMENTO 01**

Ir – vida referencial	=	50 anos
Ie – idade da edificação	=	5 anos
R - Valor residual	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	10 %
Estado de conservação entre nova e regular (b)		
K (coeficiente)	=	0,954

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,921(1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,8968 \end{aligned}$$

$$qu = \frac{(Vo \times Fo)}{Au} \times Ftr$$

$$Qu = \frac{1.240.000,00 \times 0,9}{173,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0,8968} \times 0,90$$

$$Qu = 4.725,91/m^2$$

**ELEMENTO 02**

Ir - vida referencial = 50 anos  
 Ie - idade da edificação = 15 anos  
 R - Valor residual = 20 %  
 Idade em % da vida referencial = 30 %  
 Estado de conservação entre nova e regular (b)  
 K (coeficiente) = 0,802

Foc = R + K(1-R)  
 Foc = 0,20 + 0,802 (1-0,20)  
 Foc = 0,8416

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

$$Qu = \frac{1.300.000,00 \times 0,9}{238,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0.8416} \times 0,90$$

$$Qu = 3.837,68/m^2$$

**ELEMENTO 03**

Ir - vida referencial = 50 anos  
 Ie - idade da edificação = 27 anos  
 R - Valor residual = 20 %  
 Idade em % da vida referencial = 54 %  
 Estado de conservação entre nova e regular (b)  
 K (coeficiente) = 0,582

Foc = R + K(1-R)  
 Foc = 0,20 + 0,582 (1-0,20)  
 Foc = 0,6256

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

$$Qu = \frac{1.200.000,00 \times 0,9}{216,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0.6256} \times 0,80$$

$$Qu = 4.680,00/m^2$$

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

### **ELEMENTO 04**

Ir – vida referencial	=	50 anos
Ie – idade da edificação	=	27 anos
R - Valor residual	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	54 %
Estado de conservação entre nova e regular (b)		
K (coeficiente)	=	0,582

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,582 (1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,6256 \end{aligned}$$

$$q_u = \frac{(V_o \times F_o) \times F_{tr}}{A_u}$$

$$Q_u = \frac{1.100.000,00 \times 0,9}{207,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0,6256} \times 0,80$$

$$Q_u = 4.496,52/m^2$$

### **ELEMENTO 05**

Ir – vida referencial	=	50 anos
Ie – idade da edificação	=	10 anos
R - Valor residual	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	20 %
Estado de conservação entre nova e regular (b)		
K (coeficiente)	=	0,877

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,877 (1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,9016 \end{aligned}$$

$$q_u = \frac{(V_o \times F_o) \times F_{tr}}{A_u}$$

$$Q_u = \frac{937.000,00 \times 0,9}{192,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0,9016} \times 0,90$$

$$Q_u = 3.200,72/m^2$$

**José Roberto Pimenta Farah**

Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**

CAU A.14284-0  
nº 1483

**ELEMENTO 06**

Ir – vida referencial	=	50 anos
Ie – idade da edificação	=	5 anos
R - Valor residual	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	10 %
Estado de conservação entre nova e regular (b)		
K (coeficiente)	=	0,942

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,942(1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,9136 \end{aligned}$$

$$q_u = \frac{(V_o \times F_o) \times F_{tr}}{A_u}$$

$$Q_u = \frac{950.000,00 \times 0,9}{230,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,730}{0,9136} \times 0,90$$

$$Q_u = 2.673,18/m^2$$

**RESUMO DOS UNITÁRIOS**

ELEMENTO 01	=	R\$ 4.725,91/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 02	=	R\$ 3.837,68/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 03	=	R\$ 4.680,00/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 04	=	R\$ 4.496,52/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 05	=	R\$ 3.200,72/m <sup>2</sup>	
<b>ELEMENTO 06</b>	<b>=</b>	<b>R\$ 2.673,18</b>	<b>excluido</b>

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} \quad R\$ 4.188,17/m^2$$

$$\text{VALOR MINIMO (- 30\%)} \quad R\$ 2.931,72/m^2$$

$$\text{VALOR MAXIMO (+ 30\%)} \quad R\$ 5.444,62/m^2$$

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

## VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = qu \times Au$$

$$Vi = R\$ 4.188,17/m \times 192,00 m^2$$

$$Vi = R\$ 804.122,88$$

Valor referente ao mês de setembro/2017

## CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO, OU SEJA, O APARTAMENTO N. 132 DO EDIFÍCIO PLATINUS (BLOCO C), PERTENCENTE AO CONDOMÍNIO SUZ SQUARE. LOCALIZADO NA RUA TOMÉ DE SOUZA, N. 192, CENTRO, SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP, OBJETO DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONFORME PROCESSO N. 4001466-64.2013.8.26.0564-01, EM CURSO NA SEGUNDA VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, APRESENTA O SEGUINTE VALOR:

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 804.122,88**

(oitocentos e quatro mil, cento e vinte e dois reais e oitenta e oito centavos)

O valor encontrado inclui as 04 vagas de garagem pertencentes ao imóvel avaliando





**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# ENCERRAMENTO



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 18 folhas, impressas de um só lado, 37 folhas em anexo, 38 fotos, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 15 de setembro de 2.017.

  
**JOSE ROBERTO PIMENTA FARAH .:**  
CAU A14284-0  
Arquiteto Urbanista  
IBAPE-SP nº 1483



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# A N E X O S



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO

Página 20



RUA ENXOVIA, 340 - CHAC. STO. ANTONIO - S.PAULO/SP - 04711-030  
fone: 11 5182 3743 - fax: 11 3564 3655 - e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

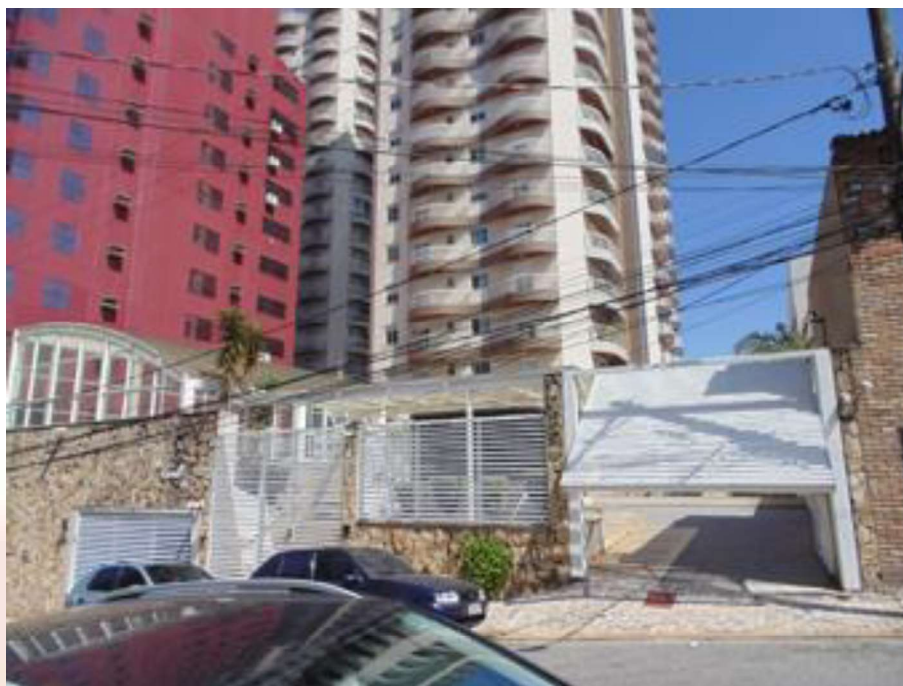


FOTO 01 – Acesso ao Condomínio Suz Square



FOTO 02 – Vista Geral do Edifício Platinus

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 03 – Vista Geral do Edifício Platinus**



**FOTO 04 – Identificação do Edifício Platinus**

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 05** – Porta de acesso ao apartamento nº 132

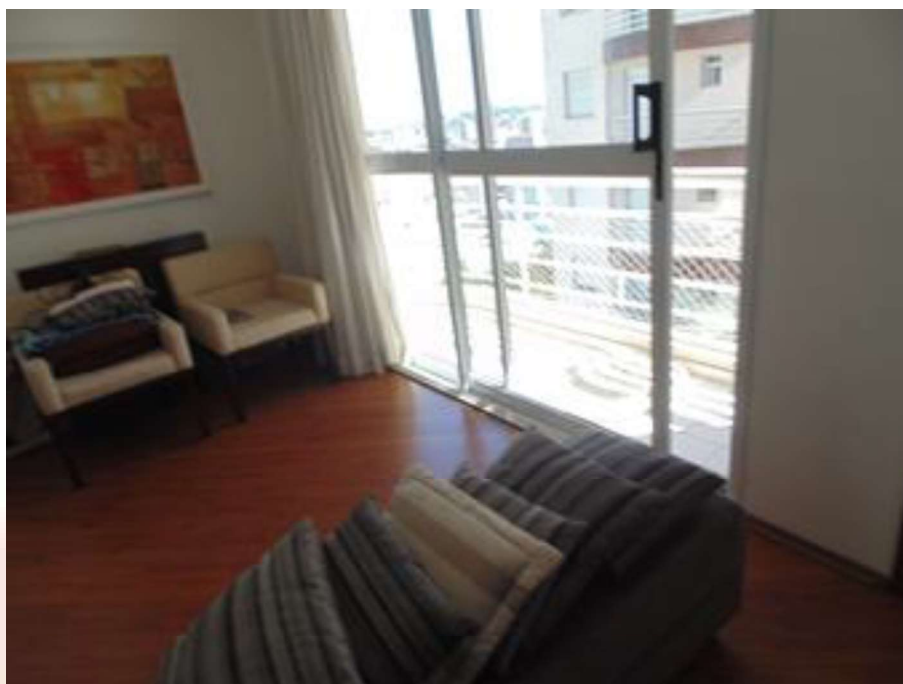


**FOTO 06** – Vista da Sala de Estar do imóvel avaliando. À direita a Sacada.

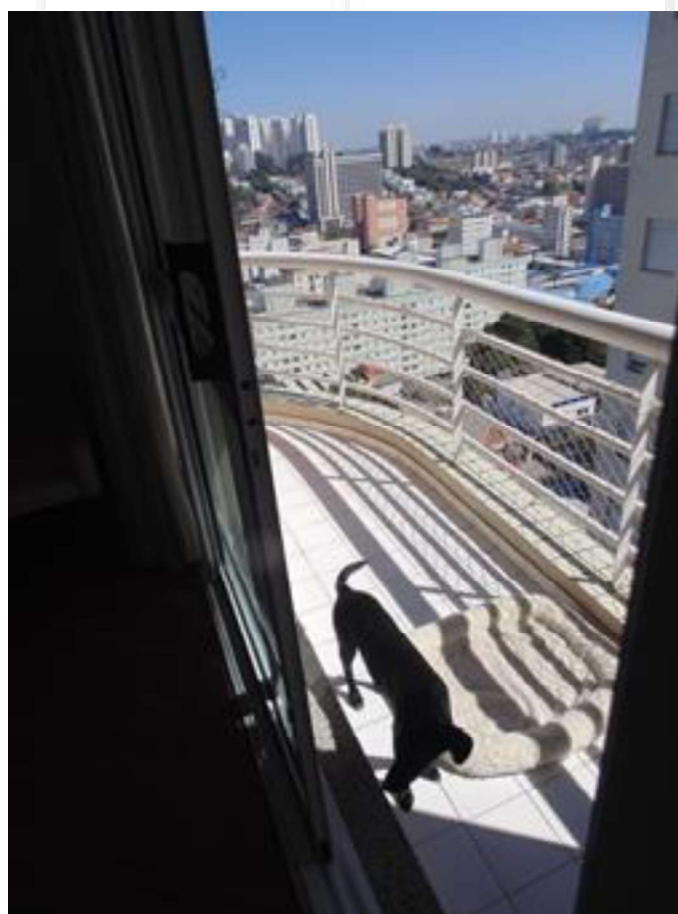


**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 07** – Vista da Sala de Estar do imóvel avaliando. À direita a Sacada



**FOTO 08** – Detalhe da Sacada da Sala de estar

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

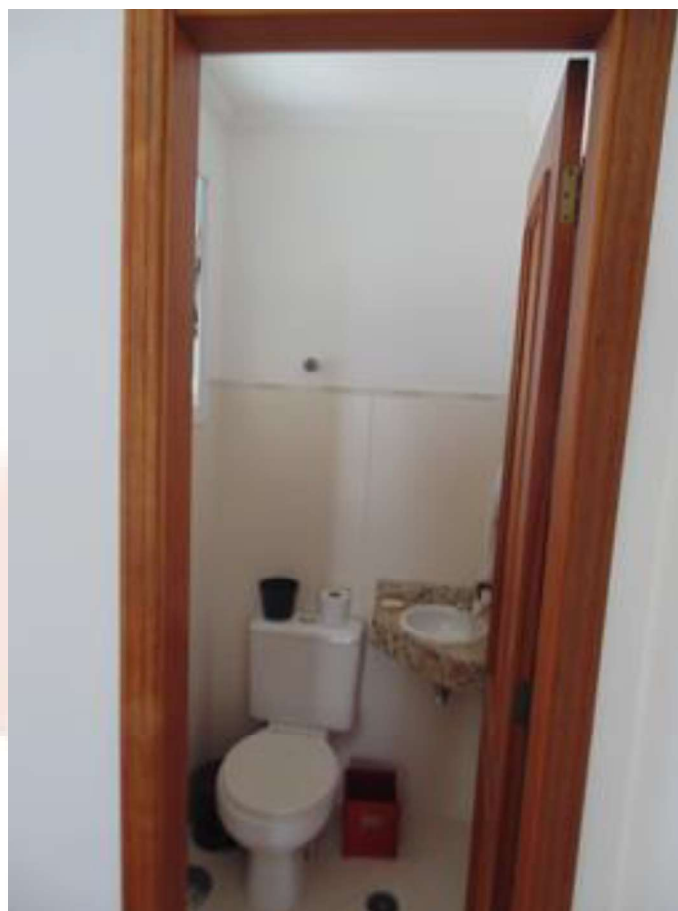


FOTO 09 – Vista internada do lavabo

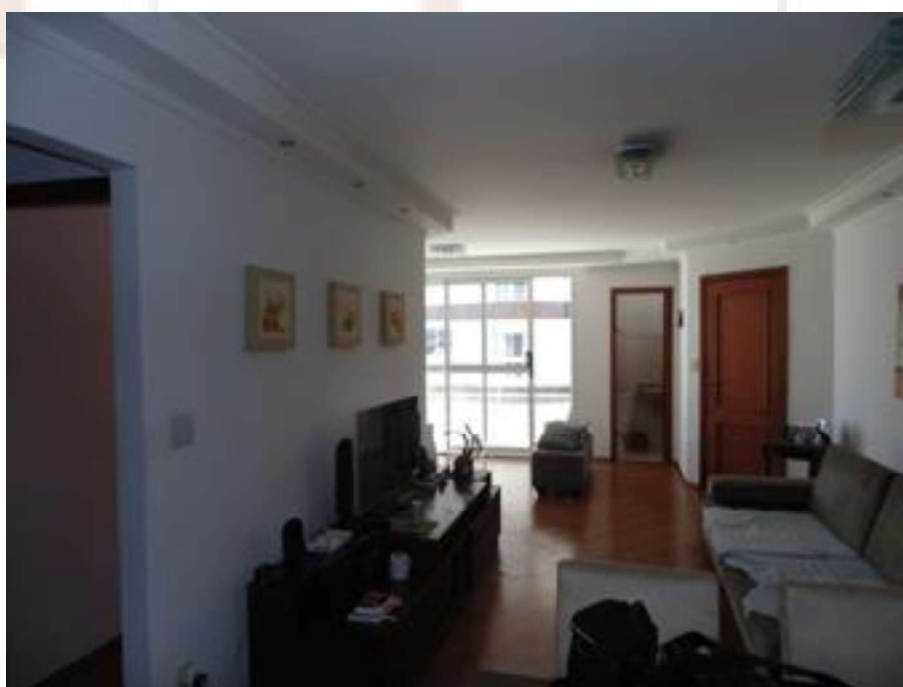


FOTO 10 – Vista Geral da Sala de Estar/Jantar.À direita a porta de entrada ao apartamento

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

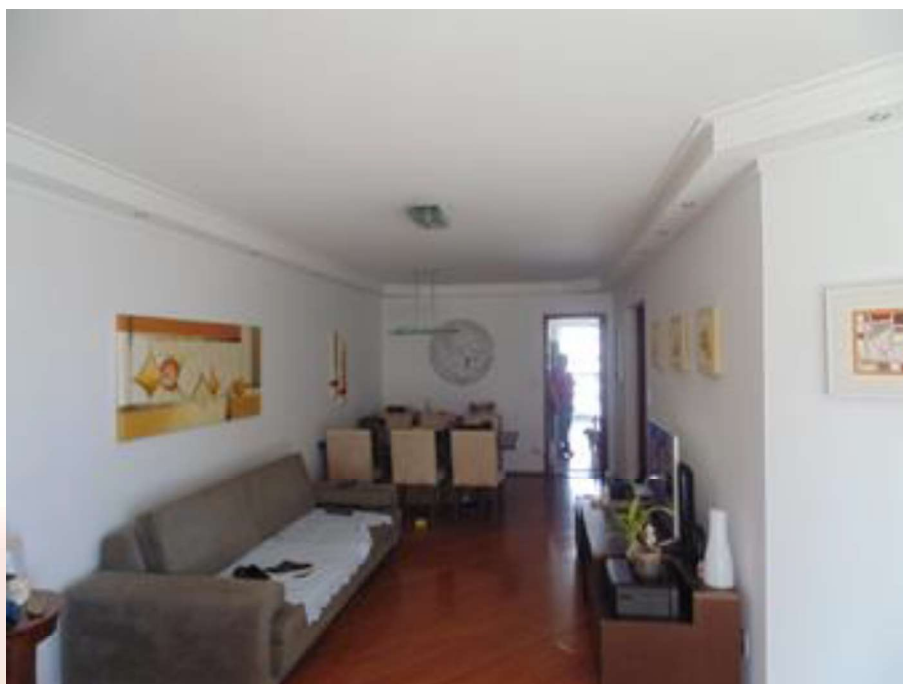


FOTO 11 – Vista Geral da Sala de Estar/Jantar. Ao fundo o acesso à Cozinha

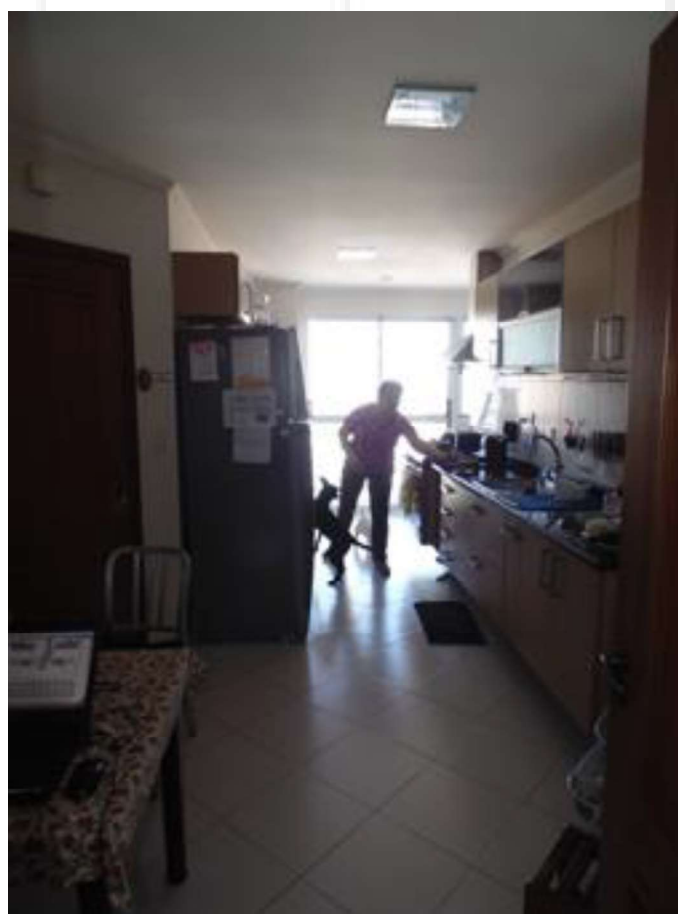


FOTO 12 – Vista Geral da Cozinha

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 13 – Vista da Área de Serviço à direita e o W.C. à esquerda.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 14 – Vista interna do W.C.

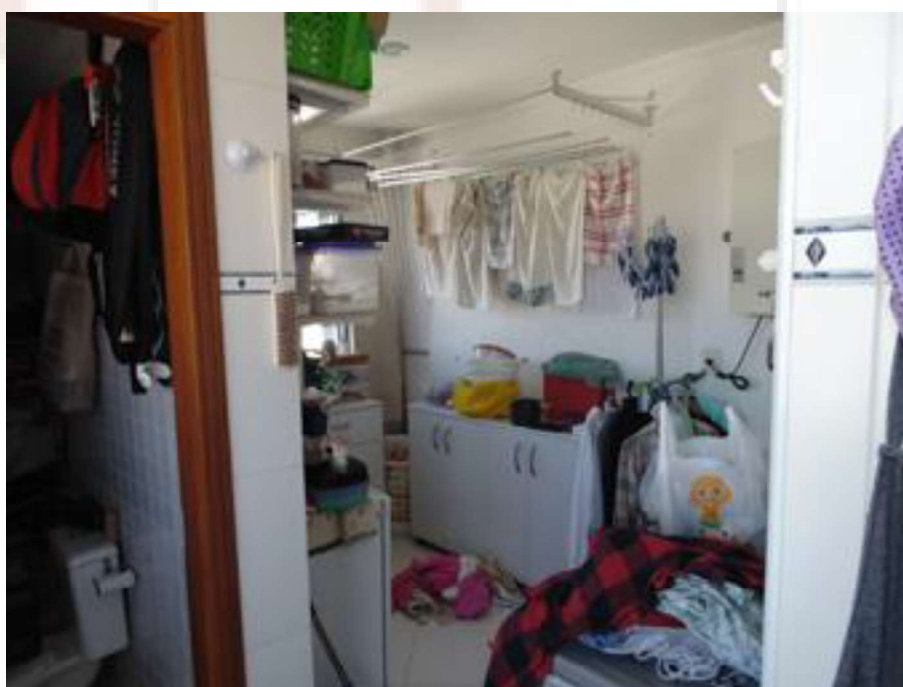


FOTO 15 – Vista interna da área de Serviço

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

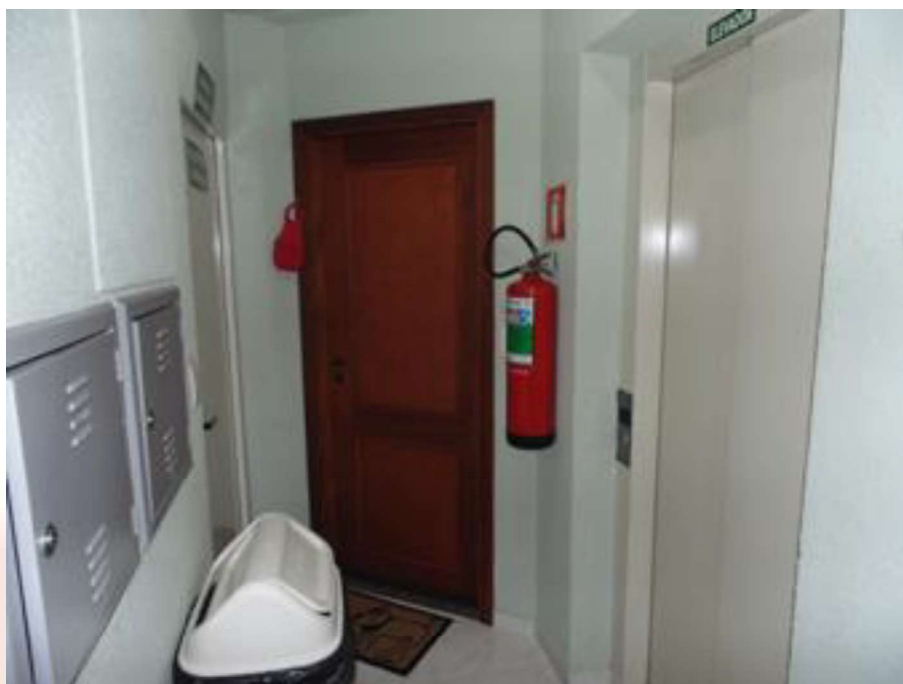


FOTO 16 – Vista interna do Hall de Serviço



FOTO 17 – Vista interna do Hall de Serviço

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.P.' or similar initials.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 18 – Vista Geral da Cozinha



FOTO 19 – Vista a partir da Sala de Jantar aos dormitórios

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 20 – Acesso ao Dormitório 1



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 21 – Vista Geral do Dormitório 1**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 22 – Vista da Sacada do Dormitório 1

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 23 – Vista interna do Banheiro do Dormitório 1

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to José Roberto Pimenta Farah, located in the bottom right corner of the page.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 24 – Vista Interna do dormitório 1



FOTO 25 – Vista da porta de acesso aoc dormitório 3. À direita, o acesso ao Dormitório 2.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



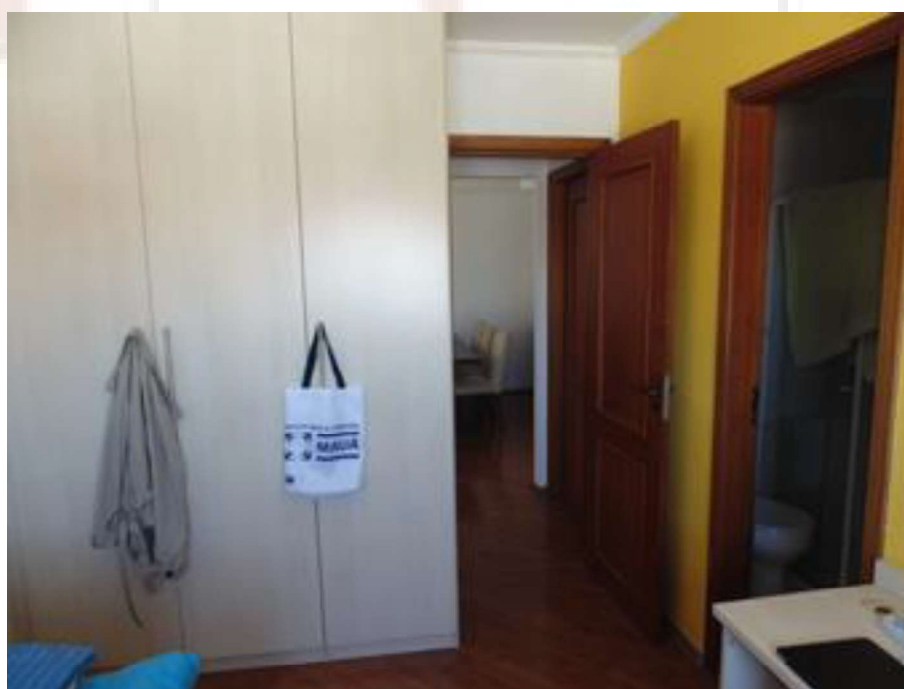
**FOTO 26 – Vista interna do Dormitório 2**

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



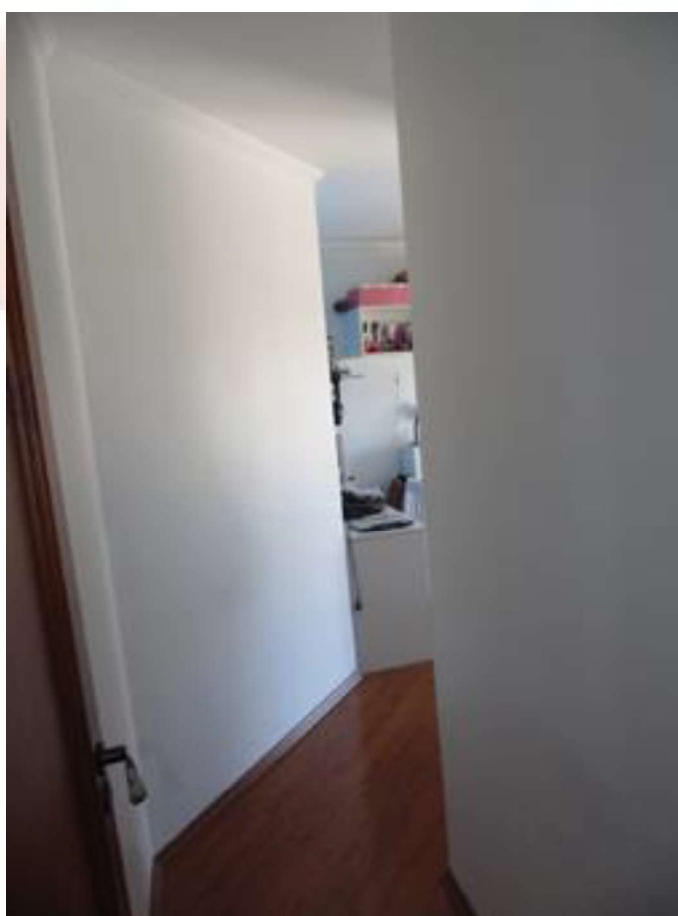
**FOTO 27 – Vista interna do Banheiro do Dormitório 1**



**FOTO 28 – Vista interna do Dormitório 2**

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

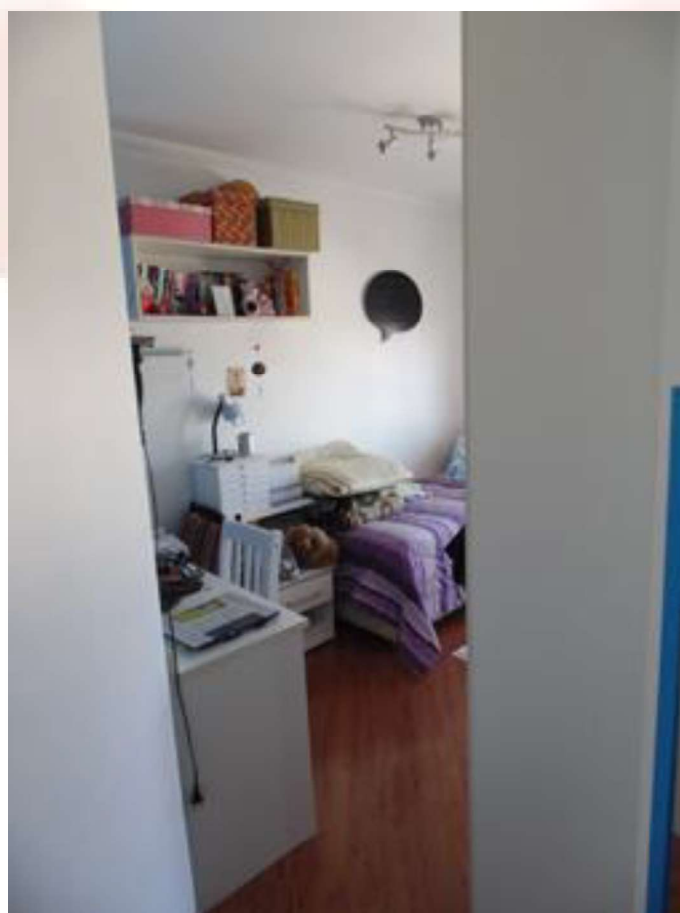
**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 29 – Acesso ao Dormitório 3**

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 30** – Vista interna do Dormitório 3



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



FOTO 31 – Vista interna do Dormitório 3



FOTO 32 – Detalhe da Sacada do Dormitório 3

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

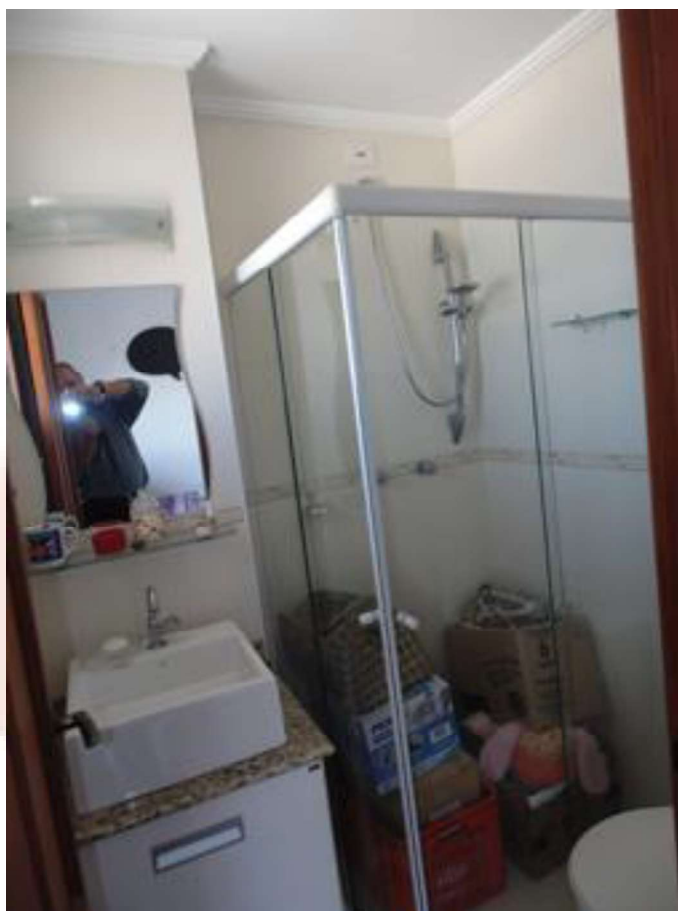
**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



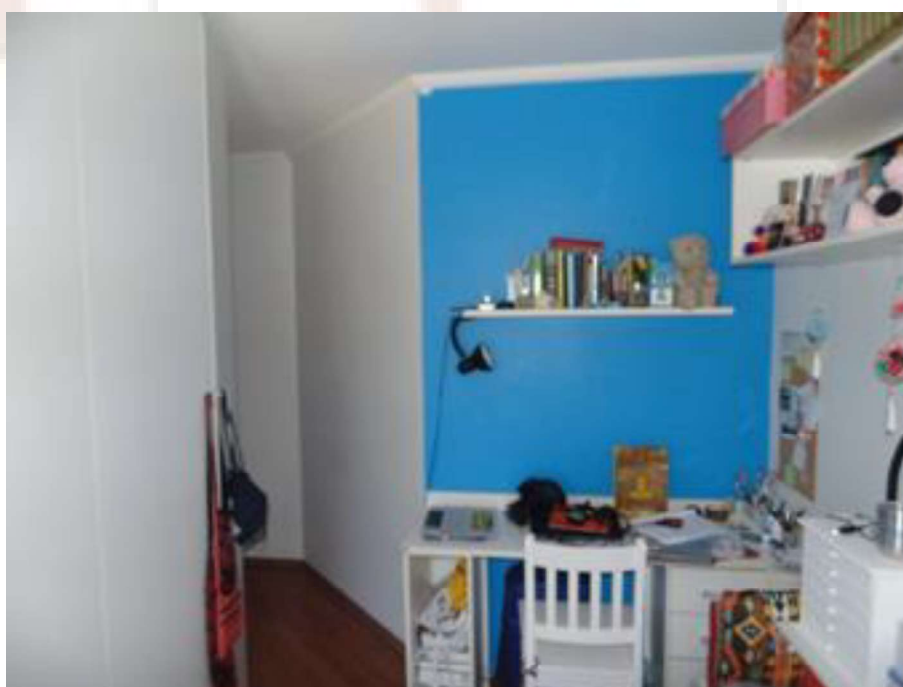
**FOTO 33** – Vista interna do Banheiro do Dormitório 3

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 34 – Vista interna do Banheiro do Dormitório 3**



**FOTO 35 – Vista interna do Dormitório 3**

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 36** – Vista interna do Dormitóri 3



**FOTO 37** – Detalhe do Depósito de nº 44 localizado no subsolo, pertencente ao imóvel avaliando

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



**FOTO 38** – Detalhe das vagas de carro n°s 128 e 129 (duplas) pertencente ao imóvel avaliando

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

Página 46



RUA ENXOVIA, 340 - CHAC. STO. ANTONIO - S.PAULO/SP - 04711-030  
fone: 11 5182 3743 - fax: 11 3564 3655 - e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria - Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**ELEMENTO 01**

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. 01-08-2017 Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Carlos Del Prete, 270 - 4º andar  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.240.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : AFi	Idade : 5 anos
Area Util : 1,00	Dormitórios : 3
Area Garagem : 0,00	Suítes : 3
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 4
Area Total : 173,00	Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 1
Subsolos : 0	Superiores : 0
	Elevadores : 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Di Castro Imóveia  
 Fone: 41220066

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Condomínio Mistral - Padrão Fino
- 2 - lazer completo - Condomínio = R\$ 1.600,00
- 3 - 02 elevadores - 04 apto./andar



**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria - Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**ELEMENTO 02**

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. 02-08-2017 Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Tomé de Souza, 60 - apto. 1102 11º andar  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : AFi	Idade : 15 anos
Area Util : 1,00	Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00	Suítes : 2
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 4
Area Total : 238,00	Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 1
Subsolos : 0	Superiores : 0
	Elevadores : 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Grandini Imóveia  
 Fone: 34334700

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Cond. Piazza Di Spagna - Padrão Fino
- 2 - lazer completo - Condomínio = R\$ 1.734,00
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar





**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria - Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**ELEMENTO 03**

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. 03-08-2017 Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Tomé de Souza, 100 - apto. 41 -4º andar  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : AFi	Idade : 27 anos
Area Util : 1,00	Dormitórios : 3
Area Garagem : 0,00	Suítes : 1
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 3
Area Total : 216,00	Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 3
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 1
Subsolos : 0	Superiores : 0
	Elevadores : 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Guairá Imóveia  
 Fone: 41267300

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Condomínio Villa Padrão Fino
- 2 - lazer completo - 1.400,00
- 3 - 02 elevadores - 02

**Equação 1**

Bellingnaison -  
 Condomínio = R\$  
 apto./andar



**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

### ELEMENTO 04

Arquivo: São Bernardo do Campo – 2017

FICHA DE PESQUISA N. 04-08-2017

Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Tomé de Souza, 100 – apto. 151 –15º andar  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00  
 Natureza : Oferta

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 27 anos
Area Util	: 1,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 3
Area Total	: 207,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 3
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – Patrão Imóveia  
 Fone: 41232200

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Villa Bellingnaison – Padrão Fino
- 2 - lazer completo – Condomínio = R\$ 1.400,00
- 3 - 02 elevadores – 02 apto./andar



**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria - Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**ELEMENTO 05**

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. 05-08-2017 Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Tomé de Souza, 192 - apto. 101 -10º andar Bloco A  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 937.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : AFi	Idade : 10 anos
Area Util : 1,00	Dormitórios : 3
Area Garagem : 0,00	Suítes : 3
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 5
Area Total : 192,00	Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 0	Piscinas : 1
Subsolos : 0	Superiores : 0
	Elevadores : 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Dizma Imóveis  
 Fone: 43390670

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Condomínio Suz Square - Padrão Fino
- 2 - lazer completo - Condomínio = R\$ 1.500,00
- 3 - 02 elevadores - 02 apto./andar



**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483

**ELEMENTO 06**

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. 06-08-2017

Data: 25/08/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Municipal, 459 - apto. 202 -20º andar  
 Bairro : Centro  
 Setor : Zona :  
 Quadra : I.F. :

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 950.000,00

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão	: Afi	Idade	: 5 anos
Area Util	: 1,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 2
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 230,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 3
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Remax Imóveis  
 Fone: 49412121

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Condomínio Cita Di Roma - Padrão Fino
- 2 - lazer completo - Condomínio = R\$ 1.000,00
- 3 - 02 elevadores - 02 apto./andar



**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# PLANTA BAIXA

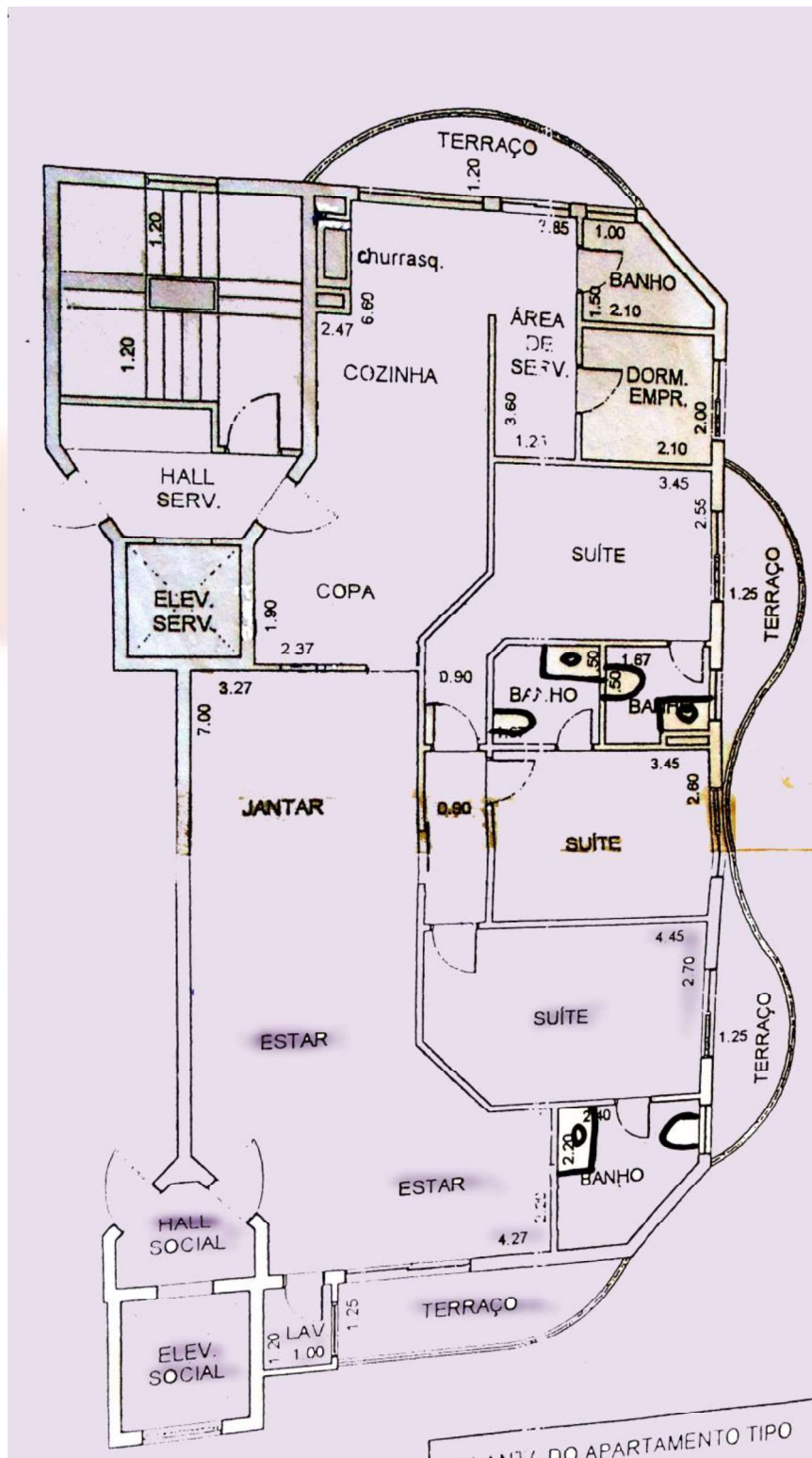
Página 53



RUA ENXOVIA, 340 – CHAC. STO. ANTONIO – S.PAULO/SP – 04711-030  
fone: 11 5182 3743 – fax: 11 3564 3655 – e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria - Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do IBAPE/SP

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA MAYUMI TANJI, liberado nos autos em 21/09/2017 às 12:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4001466-64.2013.8.26.0564 e código 2F71D81.

**José Roberto Pimenta Farah**  
Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
CAU A.14284-0  
nº 1483

# R.R.T. REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página **55**



RUA ENXOVIA, 340 – CHAC. STO. ANTONIO – S.PAULO/SP – 04711-030  
fone: 11 5182 3743 – fax: 11 3564 3655 – e-mail: jrpfarah@terra.com.br

**José Roberto Pimenta Farah**  
 Consultoria – Perícias de Engenharia e Avaliações  
 Membro Titular do **IBAPE/SP**

**Arquiteto**  
 CAU A.14284-0  
 nº 1483



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES**  
**Nº 0000006163397**  
 INICIAL  
 INDIVIDUAL

**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: JOSE ROBERTO PIMENTA FARAH  
 Registro Nacional: A14284-0 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

**2. DADOS DO CONTRATO**

Contratante: Foro de S. Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível  
 Documento de identificação: 51174001041116  
 Contrato: 001.17 Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00  
 Tipo de Contratante: Órgão Público  
 Celebrado em: 08/08/2017 Data de Início: 08/08/2017 Previsão de término: 11/09/2017

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO**

RUA RUA TOMÉ DE SOUSA Nº: 192  
 Complemento: Bairro: CENTRO  
 UF: SP CEP: 09710240 Cidade: SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

**4. ATIVIDADE TÉCNICA**

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO  
 Quantidade: 1.00 Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

**5. DESCRIÇÃO**

Laudo Técnico de Avaliação processo nº 4001466-64.2013.8.26.0564/01

**6. VALOR**

Valor do RRT: R\$ 89,75 Pago em: 08/09/2017  
 Total Pago: R\$ 89,75

**7. ASSINATURAS**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

São Paulo 08 de setembro de 2017

Local Dia Mês An

Foro de S. Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível  
 Documento de identificação: 51174001041116

JOSE ROBERTO PIMENTA FARAH  
 CPF: 669.471.548-04

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, com a chave: d5Z0aW Impresso em: 11/09/2017 às 15:32:32 por: , ip: 189.62.206.161