

1454  
28

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 0152977-03.2002.8.26.0100/02

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI, perito judicial, arquiteto e urbanista, corretor e avaliador de imóveis, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ATO / NEGÓCIO JURÍDICO com Exeçquente FRANCISCO LEAL e OUTRO; Executado TRIÁLOGO ENGENHARIA e CONSTRUÇÕES LTDA e OUTROS, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários para o cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1485  
26

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

I. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **FRANCISCO LEAL e TRIÁLOGO ENGENHARIA**, indicou a penhora dos seguintes imóveis:

- . Apartamentos 102, 112 e 124;
- . Apartamentos 23, 93 e 131;

Todos localizados na Rua Valdemar Martins nº 292, no 23º Sub-Distrito Casa Verde em São Paulo, Capital.

À fls. 143, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança do R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação dos referidos imóveis.

\*

\*

\*

1466  
78

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
LOCAL:	Rua Valdemar Martins nº 292 Aptos 102, 112 e 124. Aptos 23, 93 e 131.
<b>QUADRO DE ÁREAS (Aptos 102, 112 e 124)</b> Área Privativa: <u>72,88 m<sup>2</sup></u> / Área Comum: 50,94 m <sup>2</sup> Garagem: 01 Vaga coletiva / Área Total: 123,82 m <sup>2</sup> Cabendo-lhe a fração ideal de 1,7239% no terreno. (metragens extraídas das Matrículas 179.730, 179.732 e 179.733)	
<b>QUADRO DE ÁREAS (Aptos 23, 93 e 131)</b> Área Privativa: <u>71,64 m<sup>2</sup></u> / Área Comum: 50,53 m <sup>2</sup> Garagem: 01 Vaga coletiva / Área Total: 122,17 m <sup>2</sup> Cabendo-lhe a fração ideal de 1,6984 % no terreno. (metragens extraídas das Matrículas 176.499, 176.971 e 128.539)	
Informações do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III

1467  
8

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

VALOR DE MERCADO:

**R\$ 417.100,00** (quatrocentos e dezessete mil e cem reais / Aptos 23, 93 e 131).

**R\$ 424.900,00** (quatrocentos e vinte e quatro mil e novecentos reais / Aptos 102, 112 e 124).

DATA DA AVALIAÇÃO:

Agosto de 2017

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

### IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

#### IV.1 OBJETO

Os imóveis objetos da presente avaliação são constituídos por apartamentos residenciais com 72,88 m<sup>2</sup> e 71,64 m<sup>2</sup> de área útil, respectivamente, contendo três dormitórios (um deles é uma suite), mais 01 banheiro, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço e terraço, além de 01 vaga na garagem de uso coletivo.

1468  
8

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

#### IV. 2 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados no Edifício Martins Plaza situado na Rua Valdemar Martins, 292 no bairro da Casa Verde, Município de São Paulo – nessa Capital, no perímetro formado pelas Ruas José de Oliveira, Artur de Oliveira, Rua Ana Ribeiro e Rua Valdemar Martins. Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura de Casa Verde e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM-3b/05, ou seja, Zona Mista.

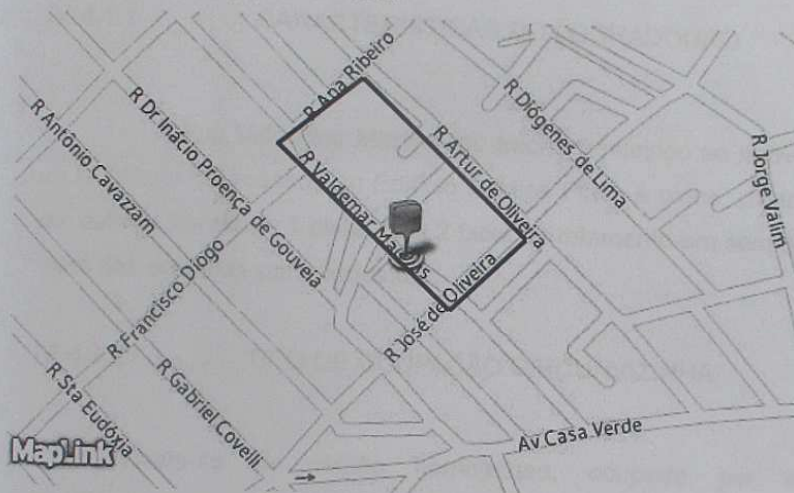


Figura 1 - Quadra de Localização

#### IV. 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

##### IV. 4.1 GERAIS

Trata-se de um edifício residencial, com características modernas, lazer completo, os elementos construtivos atuais para o período de sua construção (1990), com partido arquitetônico para a mesma tipologia.

O edifício é formado por uma única torre, construído há 27 anos com 14 pavimentos, onde se distribuem as 04 unidades tipo por andar.

No pavimento térreo do edifício localizam-se o salão de festas, salão de jogos, a sauna, piscina, quadra poliesportiva e segurança 24 horas. Cada pavimento é servido por, elevador social, elevador de serviço, escada enclausurada e hall de distribuição.

#### IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Valdemar Martins, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localizam os acessos ao Edifício Martins Plaza é plana, pavimentada em asfalto, contendo 1 pista, com 2 faixa de rolamento em sentido duplo, além das calçadas para pedestres.

#### IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais, casas, estabelecimentos comerciais, serviços e institucionais com predominância de padrões médios e finos.

#### IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região dos imóveis avaliando é servida por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tevê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

#### IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Av. Casa Verde e Av. Eng. Caetano Alvares.

#### IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, de acordo com a decisão na folha 143 do processo, os seis apartamentos no mesmo endereço foram separados e avaliados em dois grupos pelo seu tamanho (m<sup>2</sup>).

. Aptos 23, 93 e 131 (Área Privativa: 71,64 m<sup>2</sup>)

. Aptos 102, 112 e 124 (Área Privativa: 72,88 m<sup>2</sup>)

Esta avaliação foi feita com base na visita aos imóveis, que por terem a mesma tipologia de plantas serão representados em imagens por uma única unidade similar.

#### IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

#### IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia em pequeno aclave, se ajustando às curvas de nível da Rua Valdemar Martins a qual está implantado.

#### IV. 4.2.3 BENFEITORIAS

O edifício é construído em estrutura de concreto armado e fechamentos em alvenaria, com pintura sobre texturas. As janelas da fachada são em alumínio pintado de preto e vidro incolor, no terraço o peitoril é de ferro, assim como os gradis e portões do pavimento térreo.

As unidades residenciais são todas iguais em sua disposição interna, apenas são implantadas de forma espelhadas, sendo duas para frente do terreno e outras duas para os fundos do terreno.

Os apartamentos são constituídos por três dormitórios (sendo 01 suíte) e mais um banheiro para os outros dois quartos. Ainda é servido de lavabo, cozinha, área de serviço, e um terraço. A sala pode servir até dois ambientes, como sala de TV e sala de almoço. Além de uma vaga na garagem.

Os Apartamentos podem ser classificados como padrão Médio, com idade efetiva de construção de 27 anos, e uma idade aparente condizente com sua idade real.



1472  
8

**LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI**  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

---

O estado de conservação dos apartamentos avaliando é entre regular e bom, indicando que tem sofrido manutenção periódica, o que o enquadra na categoria "C – Regular", para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

**IV. 4.3 FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL**



Foto 1 – Fachada Frontal Edifício Martins Plaza



Foto 2 – Detalhe de Materiais da Fachada

1473  
86

**LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI**  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

---



Foto 3 – Interior de unidade Tipo (Sala Almoço)



Foto 4 – Interior de unidade Tipo (Sala TV e Terraço)

---

04043-200 – Rua Luis Góis 2004 – Tel. (11) 94717-1414 – [gutorobusti@gmail.com](mailto:gutorobusti@gmail.com)

1434  
8

**LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI**  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)



Foto 5 – Interior de unidade Tipo (Cozinha)



Foto 6 – Interior de unidade Tipo (Área de Serviço)

1475  
8

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

---



Foto 7 – Interior de unidade Tipo (Dormitório)



Foto 8 – Interior de unidade Tipo (Banheiro)

1478

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

**Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

**Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

**Enquadramento**

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado:

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

1477  
8

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

---

#### V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

#### V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Com objetivo de homogeneizar as amostras, para o tratamento dos dados obtidos foram utilizados os fatores de área, estado de conservação, localização e o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0 dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, adota-se um Fator de Comercialização igual a 1,00.

#### V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando apartamentos em edifícios com até 20 andares, com áreas próximas e com quantidade de cômodos similares, contendo uma vaga de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

1478

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

As tabelas de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, estão apresentadas no **Anexo I** deste Laudo.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão pensados no **Anexo II** deste Laudo.

#### V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 53 e 78 m<sup>2</sup>, a preços de Agosto de 2017.

$V_u = R\$ 5.829,48 \text{ p/m}^2$  (Apartamentos 102, 112 e 124)

$V_u = R\$ 5.822,00 \text{ p/m}^2$  (Apartamentos 23, 93 e 131)

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:  $V_i = V_u \times \text{Área Útil}$

. Apartamentos 102, 112 e 124

$V_i = R\$ 5.829,48 \times 72,88 \text{ m}^2$  \_\_\_\_ ( $V_i = R\$ 424.852,57$ )

Arredondando o valor, obtemos: Valor de Imóvel

**R\$ 424.900,00** (quatrocentos e vinte e quatro mil e novecentos reais) – Agosto 2017

. Apartamentos 23, 93 e 131

$V_i = R\$ 5.822,00 \times 71,64 \text{ m}^2$  \_\_\_\_ ( $V_i = R\$ 417.088,32$ )

Arredondando o valor, obtemos: Valor de Imóvel

**R\$ 417.100,00** (quatrocentos e dezessete mil e cem reais) – Agosto 2017

1479/8

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

VI. CONCLUSÃO

Os Apartamentos avaliados localizados no Edifício Martins Plaza na Rua Valdemar Martins Condomínio nº 292, foram através deste Laudo de Avaliação de Imóveis, avaliados pelos seguintes valores:

Apartamentos 102, 112 e 124

**R\$ 424.900,00** (quatrocentos e vinte e quatro mil e novecentos reais) – Agosto 2017

Apartamentos 23, 93 e 131

**R\$ 417.100,00** (quatrocentos e dezessete mil e cem reais) – Agosto 2017

\*

\*

\*



1488

**VII. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 17 (dezessete) folhas e 3 anexos, sendo esta última folha datada e assinada.

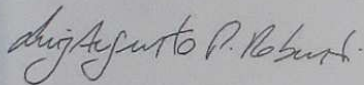
Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras.

ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.

ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 17 de Agosto de 2017.



**LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI**

ARQUITETO E URBANISTA  
CAU/SP A84741-0

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/SP 169.511 e CNAI 18379

1483  
18

**ANEXO I**  
**TABELAS DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**

PLANILHA DE CÁLCULO

EDIFÍCIO MARTINS PLAZA (Aptos 23, 93 e 131)

Amostra	Endereço	Valor Imóvel	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário		Área Útil	Fator Área	Padrão	Idade Apar.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conservação
				Fof	Ve/Ae*Fof								
1	Rua Arthur de Oliveira	450.000,00	0,90	5.472,97	74,00	0,125	0,996	1,3,3	30	C	0,609	0,687	1,1281
2	Rua Arthur de Oliveira	400.000,00	0,90	4.864,86	74,00	0,125	0,996	1,3,3	30	D	0,574	0,659	1,1760
3	Rua Arthur de Oliveira	350.000,00	0,90	4.200,00	75,00	0,125	0,994	1,3,3	20	C	0,761	0,809	0,9585
4	Rua Francisca Bibba	510.000,00	0,90	6.464,79	71,00	0,125	1,001	1,3,3	2	A	0,984	0,987	0,7853
5	Rua Waldemar Martins	450.000,00	0,90	5.192,31	78,00	0,125	0,989	1,3,3	23	C	0,719	0,775	1,0000
6	Rua Waldemar Martins	550.000,00	0,90	6.346,15	78,00	0,125	0,989	1,3,3	23	C	0,719	0,775	1,0000
7	Rua Alfredo Pujol	450.000,00	0,90	5.472,97	74,00	0,125	0,996	1,3,3	30	D	0,574	0,659	1,1760
8	Rua Arthur de Oliveira	500.000,00	0,90	6.081,08	74,00	0,125	0,996	1,3,3	25	C	0,693	0,754	1,0276
9	Rua Diogenes de Lima, 75	415.000,00	0,90	7.047,17	53,00	0,125	1,038	1,3,3	2	B	0,981	0,985	0,7872
10	Rua Jorge Valim	600.000,00	0,90	7.200,00	75,00	0,125	0,994	1,3,3	10	B	0,904	0,923	0,8397
11	Rua Damiana Da Cunha	500.000,00	0,90	5.844,16	77,00	0,125	0,991	1,3,3	3	A	0,973	0,978	0,7923
12	Rua Waldemar Martins	530.000,00	0,90	7.338,46	65,00	0,125	1,012	1,3,3	3	B	0,970	0,976	0,7943
13	Rua Damiana Da Cunha	400.000,00	0,90	5.000,00	72,00	0,125	0,999	1,3,3	2	B	0,976	0,981	0,7904
14	Rua Waldemar Martins	420.000,00	0,90	5.250,00	72,00	0,125	0,999	1,3,3	2	B	0,976	0,981	0,7904

média	5.841,07	71,64	Área Útil
desvio padrão	946,25		
variância	16,20%		

1,3,3	23	C	0,719	0,775
-------	----	---	-------	-------

Imóvel avaliando 417.088,32

14/2

1483

	IFa/IFe	Somatória de Fatores	Valor Unitário		
IFe					
297,00	1,06	1,19	6.501,81	6.513,52	
297,00	1,06	1,24	6.012,49	6.012,49	6.012,49
297,00	1,06	1,02	4.270,21	4.279,18	4.279,18
353,00	0,90	0,68	4.406,13	4.420,02	4.420,02
316,00	1,00	0,99	5.137,40	5.137,40	5.137,40
316,00	1,00	0,99	6.279,04	6.279,04	6.279,04
716,00	0,44	0,61	3.356,40	3.368,11	
297,00	1,06	1,09	6.613,18		
304,00	1,04	0,87	6.095,99	6.111,71	6.111,71
320,00	0,99	0,82	5.914,62	5.929,99	5.929,99
669,00	0,47	0,26	1.494,25		
316,00	1,00	0,81	5.918,43	5.918,43	5.918,43
669,00	0,47	0,26	1.310,48		
316,00	1,00	0,79	4.146,18	4.157,45	
<b>316,00</b>	<b>1,00</b>				

média	4.818,33	5.284,30	5.511,03	5.822,00
desv. pad.	1.757,96	1.060,89	792,01	390,47
variancia	<b>36,48%</b>	<b>20,08%</b>	<b>14,37%</b>	<b>6,71%</b>
máximo	6.576,29	6.345,19	6.303,04	6.212,47
mínimo	3.060,37	4.223,42	4.719,02	5.431,54

PLANILHA DE CÁLCULO

EDIFÍCIO MARTINS PLAZA (Aptos 102, 112 e 124)

Amostra	Endereço	Valor Imóvel	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário	Área útil	Fator Área	Padrão	Idade Apar. Cons.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conservação
1	Rua Arthur de Oliveira	450.000,00	0,90	5.472,97	74,00	0,125	1.3.3	30	C	0,609	0,687	1,1281
2	Rua Arthur de Oliveira	400.000,00	0,90	4.864,86	74,00	0,125	1.3.3	30	D	0,574	0,659	1,1760
3	Rua Arthur de Oliveira	350.000,00	0,90	4.200,00	75,00	0,125	1.3.3	20	C	0,761	0,809	0,9585
4	Rua Francisca Birba	510.000,00	0,80	6.464,79	71,00	0,125	1.3.3	2	A	0,984	0,987	0,7853
5	Rua Waldemar Martins	450.000,00	0,90	5.192,31	78,00	0,125	1.3.3	23	C	0,719	0,775	1,0000
6	Rua Waldemar Martins	550.000,00	0,90	6.346,15	78,00	0,125	1.3.3	23	C	0,719	0,775	1,0000
7	Rua Alfredo Pujol	450.000,00	0,90	5.472,97	74,00	0,125	1.3.3	30	D	0,574	0,659	1,1760
8	Rua Arthur de Oliveira	500.000,00	0,90	6.081,08	74,00	0,125	1.3.3	25	C	0,693	0,754	1,0276
9	Rua Diogenes de Lima, 75	415.000,00	0,90	7.047,17	53,00	0,125	1.3.3	2	B	0,981	0,985	0,7872
10	Rua Jorge Valim	600.000,00	0,90	7.200,00	75,00	0,125	1.3.3	10	B	0,904	0,923	0,8397
11	Rua Damiana Da Cunha	500.000,00	0,90	5.844,16	77,00	0,125	1.3.3	3	A	0,973	0,978	0,7923
12	Rua Waldemar Martins	530.000,00	0,90	7.338,46	65,00	0,125	1.3.3	3	B	0,970	0,976	0,7943
13	Rua Damiana Da Cunha	400.000,00	0,90	5.000,00	72,00	0,125	1.3.3	2	B	0,976	0,981	0,7904
14	Rua Waldemar Martins	420.000,00	0,90	5.250,00	72,00	0,125	1.3.3	2	B	0,976	0,981	0,7904

média	72,88	Área Útil
desvio padrão	5.841,07	
variancia	946,25	
	16,20%	

1.3.3	23	C	0,719	0,775
-------	----	---	-------	-------

Imóvel avaliando 424.852,57

14/24  
X

1485  
26

	IFe	IFa/IFe	Somatória de Fatores	Valor Unitário		
	297,00	1,06	1,19	6.513,52		
	297,00	1,06	1,24	6.022,89	6.022,89	6.022,89
	297,00	1,06	1,02	4.279,18	4.279,18	4.279,18
	353,00	0,90	0,68	4.420,02	4.420,02	4.420,02
	316,00	1,00	0,99	5.148,43	5.148,43	5.148,43
	316,00	1,00	0,99	6.292,52	6.292,52	6.292,52
	716,00	0,44	0,62	3.368,11	3.368,11	
	297,00	1,06	1,09	6.626,19		
	304,00	1,04	0,87	6.111,71	6.111,71	6.111,71
	320,00	0,99	0,82	5.929,99	5.929,99	5.929,99
	669,00	0,47	0,26	1.506,88		
	316,00	1,00	0,81	5.934,38	5.934,38	5.934,38
	669,00	0,47	0,26	1.321,21		
	316,00	1,00	0,79	4.157,45	4.157,45	
<b>316,00</b>	<b>1,00</b>					

média	4.830,88	5.288,93	5.517,39	5.829,48
desv. pad.	1.758,79	1.063,68	795,27	387,94
variancia	<b>36,41%</b>	<b>20,11%</b>	<b>14,41%</b>	<b>6,65%</b>
máximo	6.589,66	6.352,61	6.312,66	6.217,42
mínimo	3.072,09	4.225,25	4.722,12	5.441,54

1488

**ANEXO II**  
**AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS**



LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 16/07/2017  
Código oferta no Zap: IM013006335

1487

Preço de venda  
R\$ 450.000  
Comissão R\$ 600

Apartamento  
Rua Artur de Oliveira  
Jardim América, São Paulo - SP

**Características do imóvel**

Quartos/dts 2  
Vagas 1  
Área útil 74 m<sup>2</sup>  
Preço/m<sup>2</sup> R\$ 6.081/m<sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** ÓTIMO APARTAMENTO DE DOIS DORMITÓRIOS, 01 VAGA DE GARAGEM COBERTA E FIXA SEM RODÍZIO, EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO, CÔMODOS AMPLOS E DECORADO COM MÓVEIS PLANEJADOS, SALÃO DE FESTAS, QUADRA POLIESPORTIVA E PLAYGROUND. - Ref.: 181-IM188078



Comentários

Data da visita: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 18/07/2017  
Código oferta no Zap: IM013007656

1457

Preço de venda  
R\$ 400.000  
IPTU R\$ 720

Departamento  
Rua Arthur de Oliveira  
Parque, São Paulo - SP

**Características do imóvel**

Dormitórios 2 quartos/dts  
Vaga 1 vaga  
Área útil 74 m²  
Valor do m² R\$ 5.405/m²

**Minhas avaliações**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** Apartamento com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha e 2 banheiros e 1 vaga de garagem. Localização muito boa na Casa Verde, próximo a todo comércio da região, vale a pena conhecer, agende sua visita. - Ref.: 181-IM168448



Observações

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Data da visita: \_\_\_\_\_





CORRETOR ADRIANO SP  
(11) 96717-4789

Atualizado em 13/07/2017  
Código oferta no Zap: IM13227402

1490

Preço de venda  
R\$ 510.000  
R\$ 466

Apartamento  
Francisca Biriba  
São Paulo - SP

Características do imóvel  
3 quartos/dts  
1 suite  
1 vaga  
71 m<sup>2</sup>  
2016  
R\$ 7.183/m<sup>2</sup>

### Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** Apartamentos novos, direto com a construtora, 71,40m<sup>2</sup> Terraço com churrasqueira living para 2 ambientes Unidades com 3 dorms (1 suite) ou com sala ampliada Lazer completo Valor promocional sujeito a alteração sem aviso prévio DE R\$ 615.000 por R\$ 490.000 Não aceita permuta

**Outras Características:** Churrasqueira na Varanda, Cozinha Americana, Isolamento Acústico, Janelas de Alumínio, Sala de Jantar, Varanda Gourmet, Ventilação Natural Vista Panorâmica

**Características das Áreas Comuns:** Academia, Área de Lazer, Children Care, Churrasqueira, Espaço Gourmet, Esquina, Hall de Entrada, Piscina, Playground, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos, Sauna



avaliações

Data da visita: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 18/07/2017  
Código oferta no Zap: IM012747411

1495  
86

Preço de venda  
R\$ 450.000  
IPTU Condomínio R\$ 765

Apartamento  
Rua Waldemar Martins  
Cidade Pinheiros, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts  
Suíte 1 suite  
Vaga 1 vaga  
Área útil 78 m²  
Preço do m² R\$ 5.769/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: APARTAMENTO DE 03 DORMITÓRIOS COM 01 SUÍTE, SENDO 01 TRANSFORMADO EM CLOSET AO LADO AVENIDA CASA VERDE, COM PISCINA, SALÃO DE FESTAS E PLAYGROUND. FACIL ACESSO A LINHAS DE ONIBUS PARA G=REGIOES DE METRO E CENTRO. AGENDE UMA VISITA!!! - Ref: 181-IM168474  
Outras Características: Terraço



Avaliações

Data da visita: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 18/07/2017  
Código oferta no Zap: IM012078621

1492

Preço de venda  
R\$ 550.000  
R\$ 800  
Apartamento  
Waldemar Martins  
Verde, São Paulo - SP  
Características do imóvel  
3 quartos/dts  
1 suite  
1 vaga  
78 m²  
R\$ 7.051/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suite, todo planejado, sala com dois ambientes com sacada, andar mediano, arejado, com Muito Charme e Estilo. Lazer completo com sauna e salão de festas e piscina adulto/infantil. 1 Vaga livre e fixa. Fácil acesso à Marginal Tietê e ao Transporte Público (na portal). Proximidade à todo comércio do Bairro - Bancos - Escolas - Faculdade FAMOSP, Mercado e Hospitais. Imóvel encontra-se vago e disponível para venda e aluguel. - Ref.: 181-IM212140



otações

Data da visita: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



MIRANTE IMÓVEIS AGENCIA SÃO BENTO  
(11) 3871-8446

1493  
28

Atualizado em 18/07/2013  
Código oferta no Zap: IM010235186

Preço de venda  
R\$ 450.000

Apartamento  
Rua Alfredo Pujol  
Jardim Paulista, São Paulo - SP

**Características do imóvel**

Quartos/dormitórios 2 quartos/dts  
Vagas 1 vaga  
Área total 74 m<sup>2</sup>  
Preço por m<sup>2</sup> R\$ 6.081/m<sup>2</sup>

**Minhas avaliações**

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** apartamento com 2 dorms com armários, sala 2 ambientes, wc social, cozinha com armários, area de serviço, 1 vaga



Observações

Data da visita: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 16/07/2017  
Código oferta no Zap: IM011626642

1494

Preço de venda  
R\$ 500.000  
R\$ 800

Apartamento  
Bairro de Oliveira  
Bela Vista, São Paulo - SP

Características do imóvel  
Quartos/dts: 2  
Vagas: 1  
Área total: 74 m²  
Valor do m²: R\$ 6.757/m²

### Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** APARTAMENTO PADRÃO, AO LADO DA BRAZ LEME, PROXIMO A COMERCIOS DA REGIÃO DE SANTANA COMO TAMBÉM IMIRIM. DOIS DORMITORIOS, SALA AMPLA PARA DOIS AMBIENTES, UMA VAGA DE GARAGEM LAZER COM PLAY GROUND E QUADRA POLIESPORTIVA. DEPENDENCIA DE EMPREGA COMPLETA, O QUE CONFERE AO IMOVEL A PRESENCIA DE DOIS WC! VNSHA CONHECER!!! PROPRIETÁRIO MUITO BOM DE NEGOCIO! - Ref: 181-IM186539

**Características das Áreas Comuns:** Playground



Avaliações

Date da visita: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

Apartamento residencial à venda, Casa Verde, São Paulo.

 **imovelweb** 1495

Anunciante: **SC CAMPIONE IMOVEIS** - Telefone: (11) 23842733 - E-mail: [atendimento@sccampioneimoveis.com.br](mailto:atendimento@sccampioneimoveis.com.br)


Valor	R\$ 415.000
Valor Condomínio	495
53m² Área total	
53m² Área útil	
2 Quartos	
1 Banheiro	
1 Vaga	

Excelente Apartamento com 2 dormitórios, sala, varanda gourmet, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. Apto entregue em 2015. Móveis planejados em todos os cômodos. Lazer: piscina, sauna, brinquedo, academia, churrasco, salão de festas, academia. Aceita financiamento. - 06/08/2017

### Áreas Privativas

Aceita Financiamento  
Área de serviço  
Armário de cozinha  
Bebedor




 Rua Diógenes de Lima 75, Casa Verde, São Paulo





# APARTAMENTO , SANTA TERESINHA , SÃO PAULO

 **imovelweb**

K04  
1492  
X

Anunciante: **PASQUALE IMÓVEIS** - Telefone: (11) 22831010 - E-mail: [imoveis@pasqualeimoveis.com.br](mailto:imoveis@pasqualeimoveis.com.br)

Valor	R\$ 500.000
Valor Condominio	640
77m² Área total	
77m² Área útil	
2 Quartos	
2 Banheiros	
1 Suite	
1 Vaga	

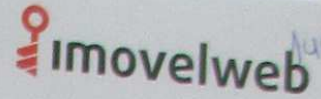
Reformado, 2 dormitórios, 1 suíte, sala 2 ambientes, cozinha americana, piso laminado, armários embutidos, 2 wcs, 1 vaga, entrar e morar

### Áreas Comuns

- Churrasqueira
- Piscina
- Playground
- Quadra poliesportiva
- Sala de Jogos
- Sauna



# APARTAMENTO, CASA VERDE, SÃO PAULO



K04  
14/08/20

Anunciante: PASQUALE IMÓVEIS - Telefone: (11) 22831010 - E-mail: imoveis@pasqualeimoveis.com.br

Valor	R\$ 530.000
Valor Condominio	630
65m² Área total	
65m² Área útil	
2 Quartos	
2 Banheiros	
1 Suite	
2 Vagas	

2 dormitórios com armários e piso laminado de madeira, 1 suite, sala 2 ambientes, cozinha com armários embutidos e piso frio, espaço gourmet com churrasqueira, 2 wcs, 2 vagas, 1 km da Av Braz Leme

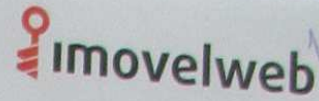
## Áreas Privativas Áreas Comuns

Áreas Privativas

- Churrasqueira
- Piscina
- Playground
- Quadra poliesportiva
- Salão de Jogos
- Sauna



APARTAMENTO, SANTA TERESINHA,  
SÃO PAULO



1504  
1499  
96

Anunciante: **Lopes One** - Telefone: (11) 2262-9988 - E-mail: [lopesone@lopesone.com.br](mailto:lopesone@lopesone.com.br)

Valor	R\$ 400.000
Valor Condominio	598
72m² Área total	
72m² Área útil	
2 Quartos	
2 Banheiros	
1 Vaga	



apartamento bem localizado, reformado, prox a Bras Leme,

R DAMIANA DA CUNHA, Santa Teresinha, São Paulo

1504



LOPES CONDESSA  
(11) 2971-4600

Atualizado em 09/08/2011  
Código oferta no Zap: IM013008464

Valor de venda  
R\$ 420.000  
R\$ 754

Imóvel  
Apartamento  
Bairro: Martins  
Cidade: São Paulo - SP

Características do imóvel  
3 quartos/dts  
1 suite  
1 vaga  
72 m²  
R\$ 5.833/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descrição: Ótimo apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suite, sala 2 ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem. Lazer completo. Excelente localização próximo ao Colégio Projeto e Vida - Ref.: 181-IM184569



Observações

Data da visita: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_


1504  
1507 X

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI  
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)  
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

---

Anexo III  
QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

### QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 A 1,25 (3)	0,50 A 2,00	0,40 A 2,50
	<b>TOTAL PONTOS</b>	<b>(3)</b>	<b>(6)</b>	<b>(0)</b>

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 pontos

*Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores*

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- 1 Pontos mínimos:  $10 > 9 > 6$ ;
- 2 Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

*Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores*

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	<b>&gt;50%</b>