

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

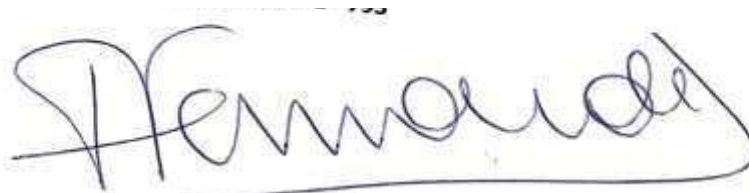
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1045195-26.2016.8.26.0100

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, como requerente, contra **PINGO D'ÁGUA HIDRÁULICOS E SANITÁRIOS LTDA. e outros**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 02 de Outubro de 2.018.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

CAPÍTULO

1.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, decorrente do **processo nº 1045195-26.2016.8.26.0100**, cujo requerente é **Itaú Unibanco S/A.**, contra o requerido **Pingo D' Água Hidráulicos e Sanitários Ltda. e outros.**

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/03 dos autos o requerente solicita ação de execução de título extrajudicial contra os requeridos informando que as partes firmaram contrato de empréstimo bancário na quantia de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), porém os requeridos não realizaram o pagamento dos valores em questão, atualmente estando no montante de R\$ 451.256,14 para 28/04/2016, conforme vasta documentação inserida as fls. 23/29 dos autos. Devido à falta de acordo entre as partes, o requerente recorreu a esfera judiciária para o pagamento do referido debito.

O requerente em petição de fls. 50/52 dos autos, solicita que sejam penhorados os imóveis provenientes das Matrículas 117.732, 117.733 e 117.734, referentes as vagas de garagem nº 37, 38 e 39, registradas do 9º CRI da Capital e inseridas as fls. 53/58 dos autos.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Nomeado Perito Judicial as fls. 100 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 53/58 dos autos.

Assumi 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

1.2 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:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria das vagas de garagem, 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 Alonso Calhamares, nº 255 – Edifício Castilha Plaza - Vila Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 25/09/2018 as 10:00 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), onde a vistoria das referidas vagas de garagem se findou no mesmo dia.

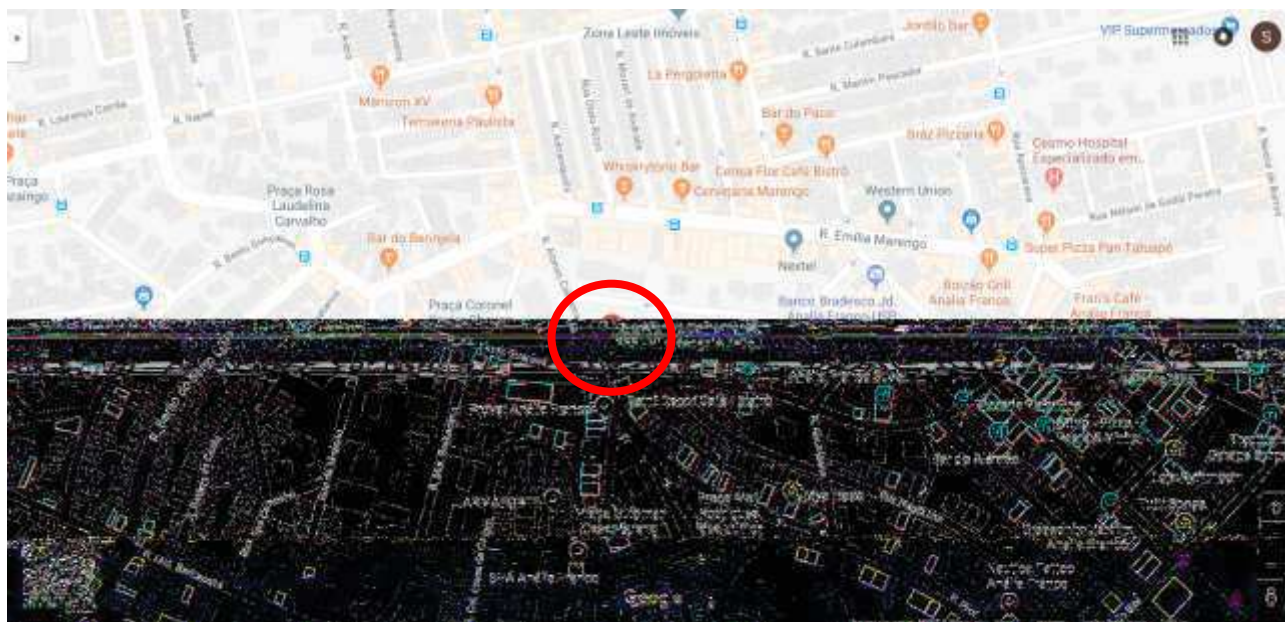
– 03 (três) VAGAS DE GARAGEM, LOCALIZADAS NO 2º SUB-SOLO DO EDIFÍCIO CASTILHA PLAZA – SITUADO A RUA ALONSO CALHAMARES, nº 255 – VILA REGENTE FEIJO - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- Os imóveis avaliados são constituídos de três vagas de garagens, descritas como vagas nº 37, 38 e 39, localizadas no 2º subsolo do Edifício Castilha Plaza – situado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Vila Regente Feijó - – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“ O GUIA ”

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



“AEROFOTO”



A vaga de garagem n° 37, situada no 2° Subsolo do Edifício Castilha Plaza – situado a Rua Alonso Calhamares, n° 255 – Vila Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Castilha Plaza

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Área Privativa

10,34m²

Área Total

26,025m²

A vaga de garagem n° 38, situada no 2° Subsolo do Edifício Castilha Plaza – situado a Rua Alonso Calhamares, n° 255 – Vila Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Castilha Plaza

Área Privativa

10,34m²

Área Total

26,025m²

A vaga de garagem n° 39, situada no 2° Subsolo do Edifício Castilha Plaza – situado a Rua Alonso Calhamares, n° 255 – Vila Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Castilha Plaza

Área Privativa

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

10,34m²

Área Total

26,025m²

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 Publica
- Esgoto
- Transporte

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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 Vaga de Garagem nº 37

ÁREA TOTAL ===== 26,025m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 10,34m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 26,025M²

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

(Vinte e seis metros e dois centímetros quadrados)

A medida da Vaga de Garagem nº 38

ÁREA TOTAL ===== 26,025m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 10,34m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 26,025M²

(Vinte e seis metros e dois centímetros quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A medida da Vaga de Garagem nº 39

ÁREA TOTAL ===== 26,025m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 10,34m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 26,025M²

(Vinte e seis metros e dois centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Kristal Park, situado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Edifício Castilha Plaza – Vila Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo.

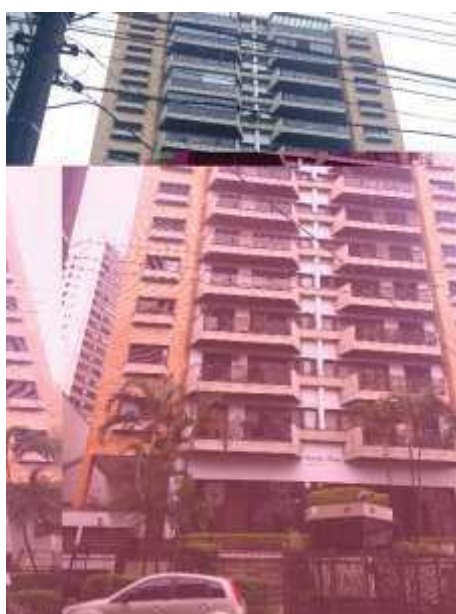


FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em epigrafe.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Alonso Calhamares em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FOTO 05 e 06) – Vista da vaga de garagem n° 37 situada no 2° subsolo do Edifício Castilha Plaza.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 07 e 08) – Vista da vaga de garagem n° 38 situada no 2° subsolo do Edifício Castilha Plaza.



FOTO 09 e 10) – Vista da vaga de garagem n° 39 situada no 2° subsolo do Edifício Castilha Plaza.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 11 e 12) – Vista ampla das vagas de garagem.



III CAPÍTULO

III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

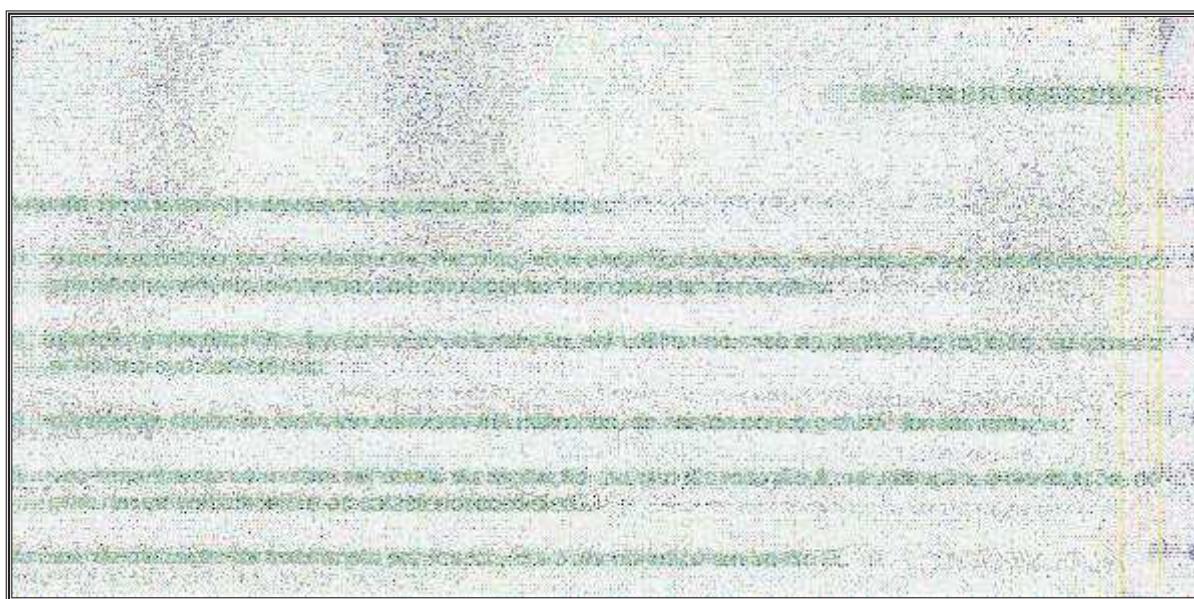
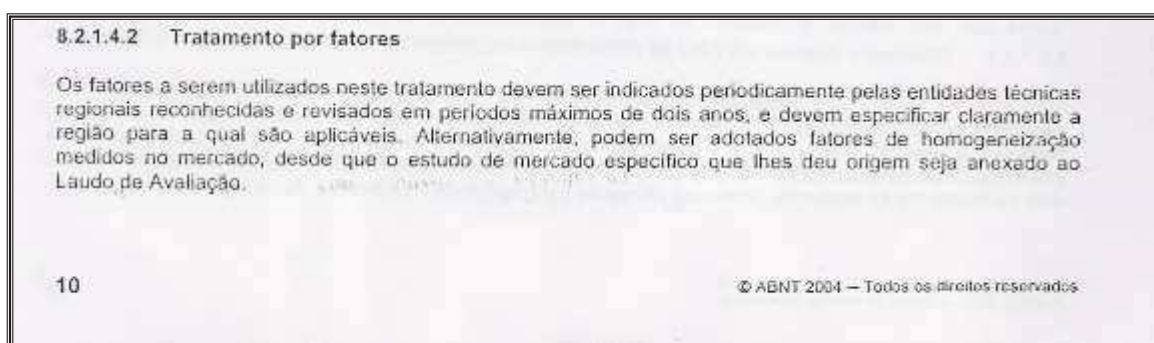
A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos apartamentos.

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a 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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



IV -AVALIAÇÃO

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

IV.1 Pesquisa de Campo:

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica 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 minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

IV.2 Identificação das variáveis importantes:

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a 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 melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 185,00m²
- Distância ao centro: 10,0km

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Vagas nº 37, 38 e 39

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 **OUTUBRO/2018**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

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

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	1.000.000,00	5405,405405	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
2	950.000,00	5135,135135	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
3	950.000,00	5135,135135	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
4	950.000,00	5135,135135	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
5	900.000,00	4864,864865	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
6	850.000,00	4594,594595	185,00	185,0	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão superior (c/e)	médio	15	b	0,841000021	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	5.405,41	oferta	0,90	-540,54	-0,10	4.864,86
2,00	5.135,14	oferta	0,90	-513,51	-0,10	4.621,62
3,00	5.135,14	oferta	0,90	-513,51	-0,10	4.621,62
4,00	5.135,14	oferta	0,90	-513,51	-0,10	4.621,62
5,00	4.864,86	oferta	0,90	-486,49	-0,10	4.378,38
6,00	4.594,59	oferta	0,90	-459,46	-0,10	4.135,14

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5.405,41	1,00	0,00	0,00	4.864,86
5.135,14	1,00	0,00	0,00	4.621,62
5.135,14	1,00	0,00	0,00	4.621,62
5.135,14	1,00	0,00	0,00	4.621,62
4.864,86	1,00	0,00	0,00	4.378,38
4.594,59	1,00	0,00	0,00	4.135,14

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
4864,865	0,00	0,90	1,00
4621,622	0,00	0,90	1,00
4621,622	0,00	0,90	1,00
4621,622	0,00	0,90	1,00
4378,378	0,00	0,90	1,00
4135,135	0,00	0,90	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.864,86	4.864,86
s	2	4.621,62	4.621,62
s	3	4.621,62	4.621,62
s	4	4.621,62	4.621,62
s	5	4.378,38	4.378,38
s	6	4.135,14	4.135,14
	média	4.540,54	4.540,54
	desvio	251,22	251,22
	CV	6%	6%
	Linferior	3.178,38	3.178,38
	Lsuperior	5.902,70	5.902,70

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.864,86	4.864,86	1,00
2	4.621,62	4.621,62	1,00
3	4.621,62	4.621,62	1,00
4	4.621,62	4.621,62	1,00
5	4.378,38	4.378,38	1,00
6	4.135,14	4.135,14	1,00

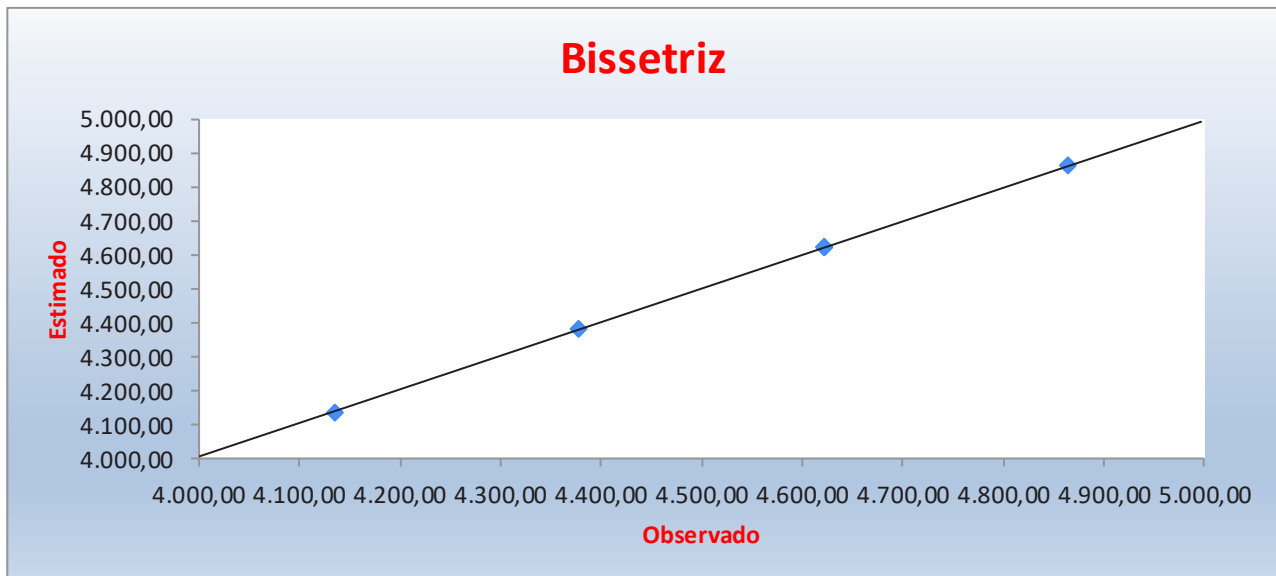
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	4.540,54
Desvio-Padrão	251,22
Erro-Padrão	165,81
IC(significância=20%)	4374,726 < VUmed < 4706,355
Amplitude do IC	7%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO EDIFÍCIO CASTILHA PLAZA – VILA REGENTE FEIJO –
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO**

$$Q = R\$ 4.540,54/m^2$$

(Quatro mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos)

X - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

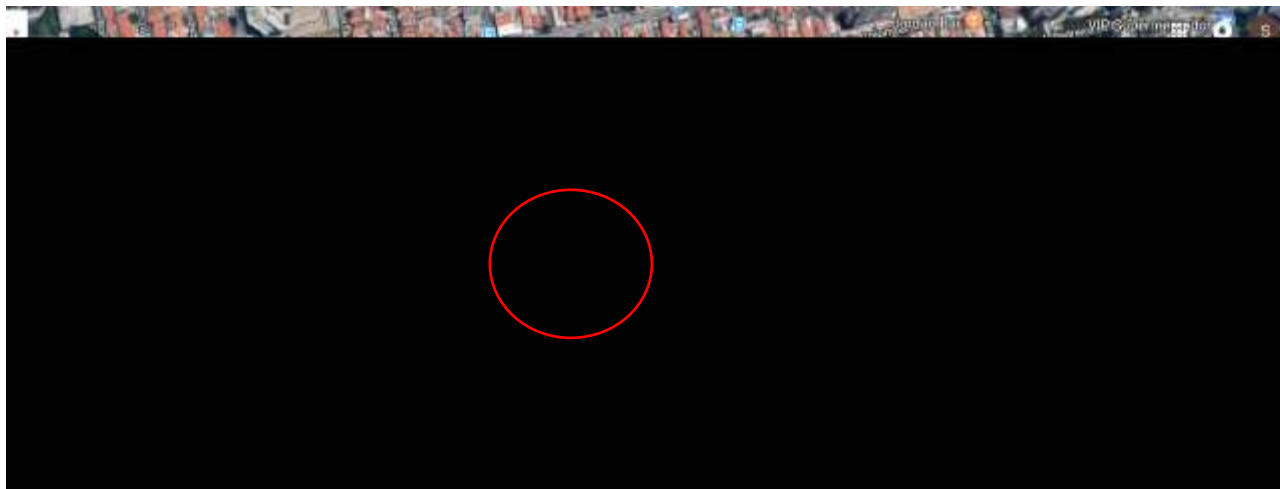
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Como determinado pela D. Juíza de Direito, fora realizada a avaliação de 03 (três) vagas de garagem localizada no Edifício Castilha Plaza.

Para a obtenção do referido valor, este signatário procedeu estudos técnicos junto a NBR 14.653-2 (imóveis Urbanos) e o Mercado Imobiliário da região.

Com este estudo mercadológico, foi possível averiguar que as vagas em epigrafe encontram-se localizadas em área de grande procura, com grande concentração de prédios residências e comerciais, como demonstrado abaixo;



Como podemos observar acima, o imóvel avaliando encontra-se localizado em local privilegiado e de grande concentração comercial e residencial;

Em estudos técnicos realizados na Cidade de São Paulo, é possível verificar que houve um aumento significativo da frota de veículos, como informado por site especializado e demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Trânsito e poluição são alguns dos “sintomas” mais evidentes do crescimento de frota sem investimentos em transportes públicos

Na capital paulista, segundo o Detran, aumento de frota foi de 82%

ADAMO BAZANI

A frota de veículos no Estado de São Paulo saltou de 11.197.440 unidades, em 1997, quando entrou em vigor o atual CTB – Código de Trânsito Brasileiro, para 29.164.426 em dezembro de 2017. O crescimento foi de 161%

Os dados foram divulgados pelo Detran-SP – Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo.

Somente a capital paulista, possui 8.603.239 veículos, entre motos, carros, caminhonetes, caminhões e ônibus, de acordo com estatística de dezembro de 2017. Em 1997, este número era de 4.735.229 unidades. O dado revela, assim, que o crescimento da capital foi cerca da metade da taxa de todo o Estado, registrando elevação de 82%.

Este tipo de crescimento que antigamente era visto como sinal de prosperidade, hoje é encarado com preocupação por autoridades e especialistas em trânsito, urbanismo e saúde pública.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em nota, o diretor-presidente do Detran-SP, Maxwell Vieira, destaca a necessidade de aperfeiçoar a formação dos motoristas

“O grande número veículos registrados faz com que nos preocupemos ainda mais com a segurança no trânsito. A formação dos condutores e o cuidado com os hábitos do cidadão é estritamente necessária, para que esse crescimento não represente mais riscos à vida”

O trânsito e a poluição também são outras preocupações.

Sem receber investimentos adequados, os sistemas de transportes coletivos ainda não atraem uma parcela da população que se desloca habitualmente pelo transporte individual.

A rede metro ferroviária é insuficiente para a demanda e os ônibus ainda carecem de mais corredores, vias para melhor tráfego e priorização nas políticas públicas para aumentarem a eficiência e a atratividade.

Adamo Bazani, jornalista especializado em transportes

Com o grande aumento da frota veicular da cidade de São Paulo (82% entre 1997 até 2017), houve uma defasagem natural do número de vagas de garagem disponíveis nas grandes áreas comerciais da Capital, causando assim, o efeito comercial mais conhecido com a “Lei da Oferta e Procura”.

Após este breve relato e estudo realizado na região na qual se localiza as vagas de garagem, este signatário constatou que a diferença entre o valor de venda do metro quadrado de uma unidade condominial (comercial) e o valor por metro quadrado de uma vaga de garagem (comercial) praticamente oscila entre 40% a 45% entre o valor de venda da unidade, portanto, este signatário adotara um deságio no valor obtido a título de venda da unidade condominial (R\$ 8.621,34/m²), como demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após realizar as medidas das vagas de garagem em epígrafe as classificamos como determina a Norma Brasileira descrita abaixo;

Sobre a quantidade, além das legislações regionais, há a norma ABNT NBR 12721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, a qual define a quantidade de vagas mínimas por tipo de empreendimento residencial além dos tipos de vaga possíveis em uma incorporação.

TIPO	DEFINIÇÃO CONFORME ABNT NBR 12721
Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio
Área de vaga de garagem como unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício
Área de vaga de garagem de uso	Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

comum e indeterminado:	para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional
------------------------------	---

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O definição do tamanho das vagas, é atribuição da prefeitura, mas tecnicamente, mesmo no caso onde o código de obra defina valores, menores, será bom senso do incorporador que pensa na satisfação de seu cliente, dimensionar estes valores, de forma que o mesmo possa usufruir de seus espaços.

A pulverização de legislações, códigos de obras ultrapassados e falta de uma norma específica e única, criam valores diferentes e em todo o território nacional, ocasionando em alguns casos, enormes problemas ao consumidor final, o qual não consegue estacionar seus veículos.

Também a contratação de profissionais não qualificados que vendem soluções mirabolantes, podem ocasionar mais problemas ainda, na mudança da distribuição inicialmente prevista em projeto, o qual deve prever a posição de espaços de manobras, mas por razões que não conhecemos algumas vezes, quando executados, não demonstram resultados no mínimo plausível de uso.

DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

TIPO	CARACTERÍSTICAS
Estacionamento paralelo	Os estacionamentos em paralelo, no mesmo sentido da via, devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,50m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 30°	Os estacionamentos com ângulo de 30° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

	manobra, é preciso cerca de 2,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 45°	Os estacionamentos a 45° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 60°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,00m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 90°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.

DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO E MANOBRA

Conforme já descrevemos os códigos de obra das cidades são os responsáveis pela definição destes valores, os quais onde forem maiores que os descritos em nossa tabela abaixo devem ser seguidos e no caso de serem menores, é recomendado o uso destes valores. Pois os mesmos na prática se demonstram o mínimo para serem considerados satisfatórios para o livre trânsito dos veículos nas áreas de garagem.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

RECOMENDAÇÕES MÍNIMAS EM METROS

Tipo de veículo	Vaga para Estacionamento			Faixa de Acesso e manobra à Vaga (F)	
	Altura (H)	Largura (L)	Comprimento (C)	0 a45° *	46 a90°
Pequeno	2.10	2.00	4.20	3.00	4.60
Médio	2.10	2.10	4.70	3.50	4.80
Grande	2.30	2.50	5.50	4.00	5.00
Acessibilidade	Atender ABNT NBR 9050			4.00	5.00
Moto	2.00	1.00	2.00	2.50	2.50

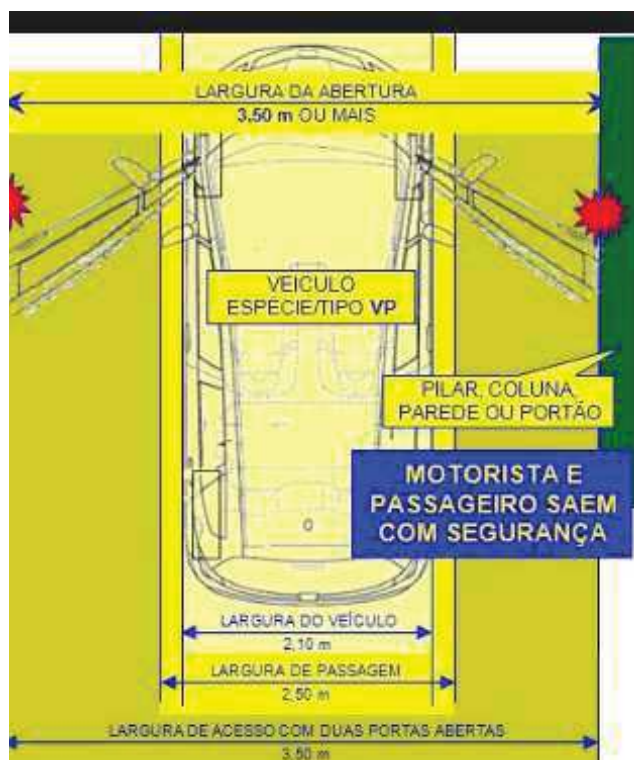
*Quando em sentido duplo de tráfego, ocorrendo manobras, atender ao estabelecido para 46 a 90°.

Para circulação em espaços planos, as faixas devem apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m de largura e 2,30 m de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

Nos casos em que a garagem se destinar ao trânsito máximo de 60 veículos – para empreendimentos habitacionais é admitida uma única faixa de circulação.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Portanto teremos uma vaga de garagem com **10,34m²** de área sendo 2,10m x 4,7m de área de estacionamento (9,87m²) mais 1,4m x 4,7m (6,58m²) de área de abertura de portas, totalizando uma área de **16,45m² ou 15,685m² de escritura**

Área Total da Vaga: 26,025m²

Valor por m² = 4.540,54/m²

Índice de deságio: 20%

Sendo assim, teremos:

$$Ag \times Vu \times Dep = Vg$$

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde;

A_g = Área de Garagem;

V_u = valor Unitário da Unidade (venda);

Dep = Depreciação da Vaga;

V_g = Valor da Garagem

$$26,025\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.540,54/\text{m}^2 \times 0,80 =$$

$$\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 94.534,04/\text{unidade}$$

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Castilha Plaza, localizado a Rua Alonso Calhamares,, nº 255 – Vila Regente Feijó, descrito como vaga nº 37, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 94.534,04/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga nº 37 teremos o **valor (arredondado) de R\$ 95.000,00 para Outubro/2018.**

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Castilha Plaza, localizado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Vila Regente Feijó, descrito como vaga nº 38, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 94.534,04/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga nº 38 teremos o **valor (arredondado) de R\$ 95.000,00 para Outubro/2018.**

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Castilha Plaza, localizado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Vila Regente Feijó, descrito como vaga nº 39, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 94.534,04/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga nº 39 teremos o **valor (arredondado) de R\$ 95.000,00 para Outubro/2018.**

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou que o edifício Noblese, segue abaixo valor do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

01.	Vaga nº 37, situada no Edifício Castilha Plaza – localizado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – bairro de Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo – Vaga nº 37	26,025	10,34	3.632,43	95.000,00
02.	Vaga nº 37, situada no Edifício Castilha Plaza – localizado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – bairro de Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo – Vaga nº 38	26,025	10,34	3.632,43	95.000,00
03.	Vaga nº 37, situada no Edifício Castilha Plaza – localizado a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – bairro de Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo – Vaga nº 39	26,025	10,34	3.632,43	95.000,00
04.	TOTAL GERAL				285.000,00

IV.5 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	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
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
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 a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

- O fator Fo atingiu grau III
- O fator Ff atingiu grau II
- O fator Fp atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

– 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.

Foram avaliadas 03 (três) vagas de garagem situadas a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Jardim Regente Feijó – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 285.000,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais)

**FABIO
FERNANDES**

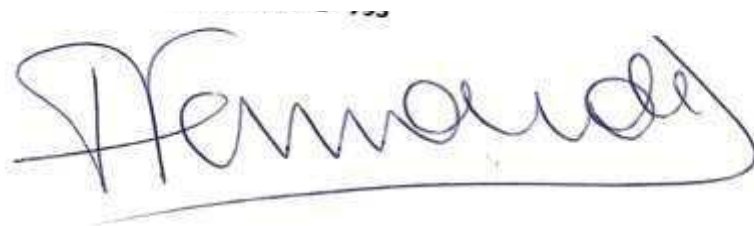
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 41 (quarenta e uma) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Segue 01 (um) anexo, também rubricados.

São Paulo, 02 de Outubro de 2.018.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Alonso Calhamares, nº 255 – Vila Regente Feijó – Vagas de Garagem nº 37, 38 e 39 – Edifício Castilha Plaza

Vila Regente Feijó

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01



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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2																													
Endereço: Rua Alonso Calhamares, nº 255 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Regente Feijo Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Lopes marber Imoveis Informante: net Tipo: oferta Telefone: 2148-2400 Data: utubro/201																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²) : 185,0 Área Útil (m ²) : 185,0 Nº de dormitórios : 4 Nº de suítes : 4 Nº de banheiros : 5 Nº de Vagas de garagem : 3 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: <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 Piscina: sim Sauna: sim Playground: sim Churrasqueira: sim Salão de festas: sim Salão de jogos: sim Sala de ginástica: sim		Obs:																											
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão superior (c/e)</td> <td></td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	apartamento padrão superior (c/e)		15,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	25	K = 0,841	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		2	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 950.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 5.135,14
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão superior (c/e)		15,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	25																											
K = 0,841	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		2																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3																													
Endereço: Rua Alonso Calhamares, nº 255 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Regente Feijo Setor: Quadra : IF :		Ofertante: Special Imoveis Informante: net Tipo: oferta Telefone: 2672-6672 Data: utubro/201																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²) : 185,0 Área Útil (m ²) : 185,0 Nº de dormitórios : 4 Nº de suítes : 4 Nº de banheiros : 5 Nº de Vagas de garagem : 3 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: <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 Piscina: sim Sauna: sim Playground: sim Churrasqueira: sim Salão de festas: sim Salão de jogos: sim Sala de ginástica: sim		Obs:																											
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão superior (c/e)</td> <td></td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	apartamento padrão superior (c/e)		15,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	25	K = 0,841	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		2	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 950.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 5.135,14
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão superior (c/e)		15,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	25																											
K = 0,841	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		2																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																													
Endereço: <u>Rua Alonso Calhamares, nº 255</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Regente Feijo</u> Setor : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Majore Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2693-9884</u> Data: <u>utubro/201</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²) : 185,0 Área Útil (m ²) : 185,0 Nº de dormitórios : 4 Nº de suítes : 4 Nº de banheiros : 5 Nº de Vagas de garagem : 3 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: <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 Piscina: <i>sim</i> Sauna: <i>sim</i> Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i> Salão de festas: <i>sim</i> Salão de jogos: <i>sim</i> Sala de ginástica: <i>sim</i>		Obs:																											
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão superior (c/e)</td> <td></td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	apartamento padrão superior (c/e)		15,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	25	K = 0,841	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		2	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 950.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 5.135,14
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão superior (c/e)		15,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	25																											
K = 0,841	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		2																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
Endereço: <u>Rua Alonso Calhamares, nº 255</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Regente Feijo</u> Setor : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Majore Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2693-9884</u> Data: <u>utubro/201</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	185,0	Zona de Ocupação: 11 ^a zona
Área Útil (m ²) :	185,0	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes:	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão superior (c/e)		15,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	25
K = 0,841	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		2
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 900.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.864,86		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
Endereço: <u>Rua Alonso Calhamares, nº 255</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Regente Feijo</u> Setor : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>OLX Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>utubro/201</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	185,0	Zona de Ocupação: 11 ^a zona
Área Útil (m ²) :	185,0	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes:	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão superior (c/e)		15,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	25
K = 0,841	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		2
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 850.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.594,59		

