

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

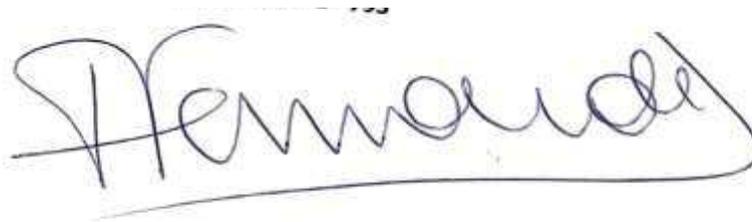
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL - SÃO PAULO.

Processo nº 1031639-54.2016.8.26.0100

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 COBRANCA CONDOMINIAIS** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFÍCIO GEORJAND**, como requerente, contra **VIRGINIA MONTEIRO**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 23 de Junho de 2019.



Fabio C. Fernandes

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I CAPÍTULO

1.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, decorrente do **processo nº 1031639-54.2016.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Georjand**, contra a requerida **Virginia Monteiro**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/06 dos autos a requerente solicita ação de cobrança de despesas condominiais contra a requerida, informando que a mesma deixou de cumprir suas obrigações condominiais, proveniente da unidade nº 21, localizada no 2º Andar – ou 4º pavimento – Edifício Georjand, - Bairro da Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo, conforme documentos inseridos as fls. 11/14 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito as fls. 11/14 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

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria da unidade habitacional nº 21, 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.

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – Bairro da Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 17/06/2019 as 14:30 horas, com a presença da requerida, onde não fora apresentada resistência ao acesso deste signatário no imóvel avaliando, onde fora realizada a vistoria interna da unidade habitacional, onde a vistoria findou-se no mesmo dia.

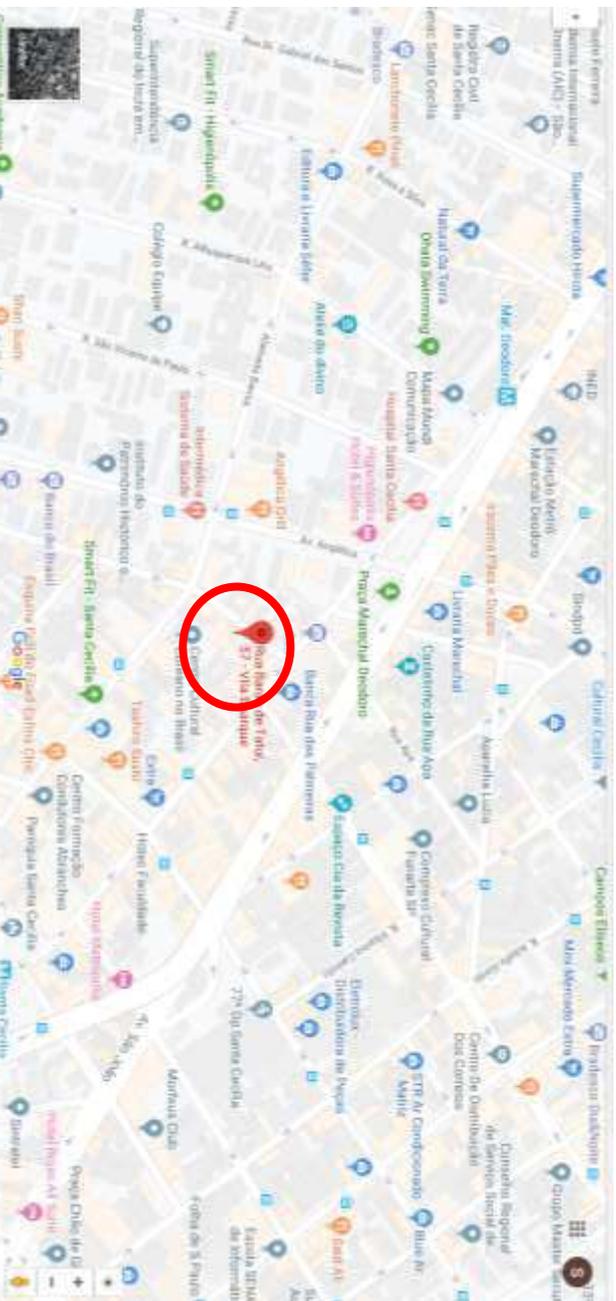
– 01 (uma) UNIDADE HABITACIONAL DESCRITA COMO UNIDADE nº 21 – LOCALIZADA NO 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO GEORJAND – SITUADO A RUA BARÃO DE TATUÍ, nº 57 – BAIRRO DA SANTA CECÍLIA – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

- O imóvel avaliando é constituído de uma unidade habitacional situada a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – Apto. 21 – Bairro da Santa Cecília– Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
cel. (11) 98566.8579 - Email:cfernan@uol.com.br

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 21, situada no 2º andar do Condomínio Edifício Georjand –
Rua Barão de Tatuí, nº 57 – Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo, é
composto de um terreno como segue abaixo;

Condomínio Edifício Georjand

Área Privativa

62,51m²

Área Comum

45,14m²

Área Total

107,65m²

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 Apartamento nº 21

ÁREA TOTAL ===== 107,65m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 62,51m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 107,65M²

(Cento e sete metros e sessenta e cinco centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Georjand, situado a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – Bairro de Santa Cecília – Município e Comarca de São Paulo.



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes do Condomínio em epígrafe.



FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

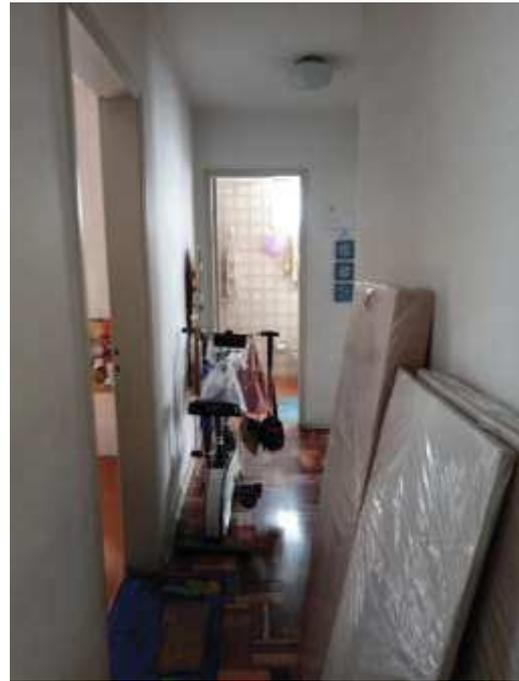
FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Barão de Tatuí em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas internas da unidade avalianda, notando seus respectivos acabamentos.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09, 10, 11 e 12) - Vistas de outros cômodos da unidade avaliada.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

III CAPÍTULO**III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO**

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

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

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

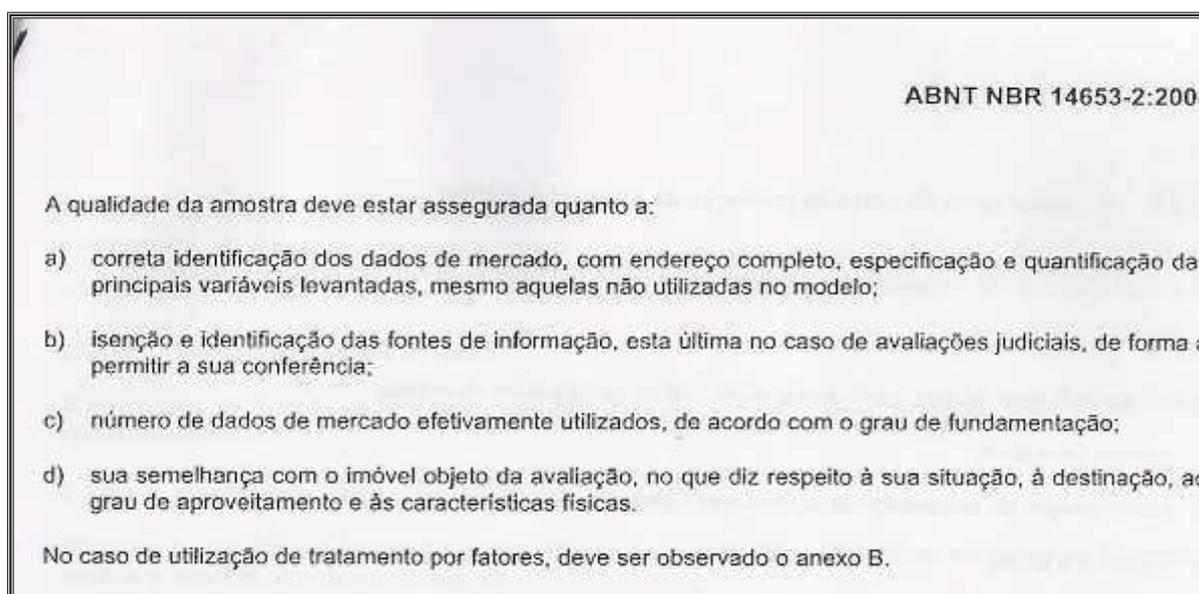
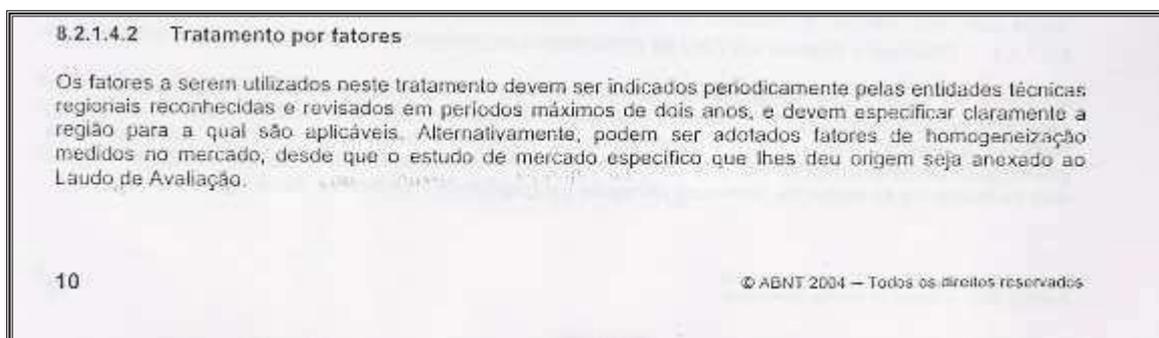
Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV -AVALIAÇÃO**I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia****IV.1 Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel 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.

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

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:

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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: 107,65m²
- Distância ao centro: 5,0km
- Apartamento n° 21

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

FATOR OFERTA (F): 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 **JUNHO/2019**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	479.000,00	4449,605202	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim
2	480.000,00	4458,894566	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim
3	510.000,00	4737,575476	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim
4	520.000,00	4830,469113	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim
5	560.000,00	5202,04366	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim
6	580.000,00	5387,830934	62,51	107,65	2,0	0	2,0	1,0	2º	não	não	sim

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	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	4.449,61	oferta	0,90	-444,96	-0,10	4.004,64
2,00	4.458,89	oferta	0,90	-445,89	-0,10	4.013,01
3,00	4.737,58	oferta	0,90	-473,76	-0,10	4.263,82
4,00	4.830,47	oferta	0,90	-483,05	-0,10	4.347,42
5,00	5.202,04	oferta	0,90	-520,20	-0,10	4.681,84
6,00	5.387,83	oferta	0,90	-538,78	-0,10	4.849,05

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
4.449,61	1,00	0,00	0,00	4.004,64
4.458,89	1,00	0,00	0,00	4.013,01
4.737,58	1,00	0,00	0,00	4.263,82
4.830,47	1,00	0,00	0,00	4.347,42
5.202,04	1,00	0,00	0,00	4.681,84
5.387,83	1,00	0,00	0,00	4.849,05

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
4004,645	0,00	0,90	1,00
4013,005	0,00	0,90	1,00
4263,818	0,00	0,90	1,00
4347,422	0,00	0,90	1,00
4681,839	0,00	0,90	1,00
4849,048	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.004,64	4.004,64
s	2	4.013,01	4.013,01
s	3	4.263,82	4.263,82
s	4	4.347,42	4.347,42
s	5	4.681,84	4.681,84
s	6	4.849,05	4.849,05
	média	4.359,96	4.359,96
	desvio	346,08	346,08
	CV	8%	8%
	Linferior	3.051,97	3.051,97
	Lsuperior	5.667,95	5.667,95

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.004,64	4.004,64	1,00
2	4.013,01	4.013,01	1,00
3	4.263,82	4.263,82	1,00
4	4.347,42	4.347,42	1,00
5	4.681,84	4.681,84	1,00
6	4.849,05	4.849,05	1,00

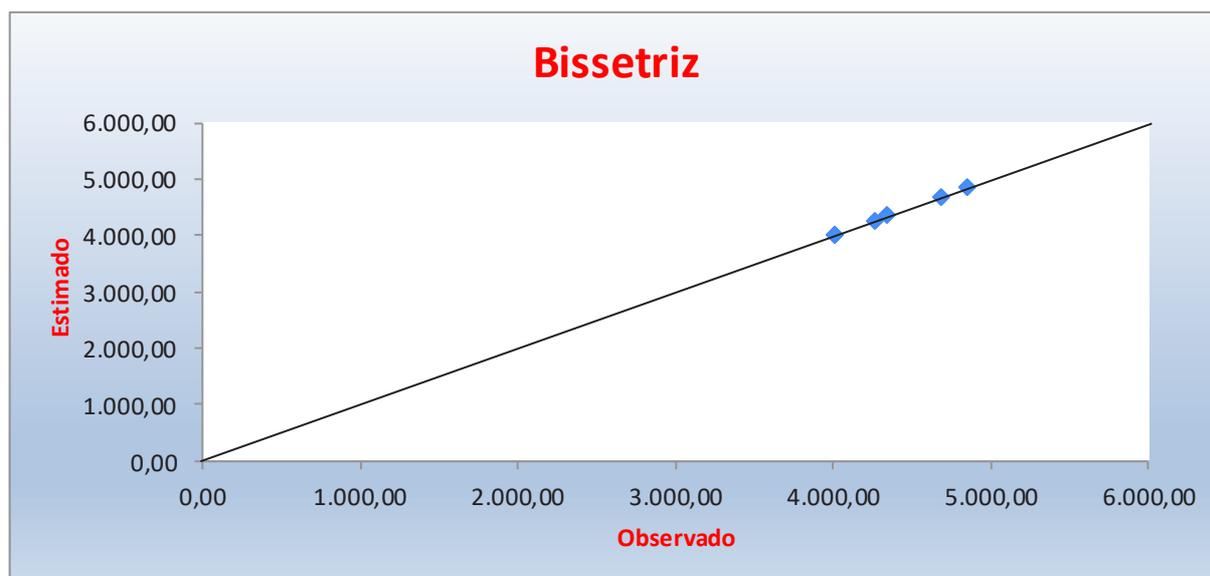
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	4.359,96
Desvio-Padrão	346,08
Erro-Padrão	228,42
IC(significância=20%)	4131,541 < VUmed < 4588,385
Amplitude do IC	10%
Grau III de Precisão	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



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 NA SANTA CECILIA – RUA BARÃO DE TATUI - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO

$$Q = R\$ 4.359,96/m^2$$

(Quatro mil, trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos por metro quadrado)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

XI - VALOR DA UNIDADE AVALIADA;

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os valores provenientes aos imóveis penhorados nos autos em epigrafe;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Apartamento situado a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – apto. 21 – Bairro da Vila Buarque – Município e Comarca de São Paulo	107,65	62,51	4.359,96	469.349,69
05.	TOTAL GERAL				469.349,69

IV.4 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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 à 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.

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

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

Foi avaliada 01 (uma) unidade habitacional, situada a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – Bairro da Vila Buarque – apto. 21 – 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\$ 469.349,69 para pagamento à vista, nesta data.**

(Quatrocentos e sessenta e nove mil, trezentos e quarenta e nove reais e sessenta e nove centavos)

**FABIO
FERNANDES**

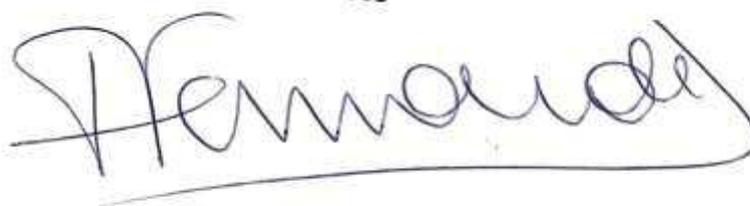
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 26 (vinte e seis) 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 rubricado.

São Paulo, 24 de Julho de 2.019.

**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

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Barão de Tatuí, nº 57 – apto. 21

Santa Cecilia

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1		
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Jaime Administração de Bens Informante: Jaime Tipo: oferta Telefone: 3823-3545 Data: junho/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	62,51	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	107,65	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	4	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: não	Sauna: não	Obs:
Playground: sim	Churrasqueira: sim	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 479.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.449,61		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Jaime Administração de Bens Informante: Jaime Tipo: oferta Telefone: 3823-3545 Data: junho/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	62,51	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	107,65	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	4	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: não	Sauna: não	Obs:
Playground: sim	Churrasqueira: sim	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 480.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.458,89		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Imobili Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 2365-8065 Data: junho/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	62,51	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	107,65	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	4	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: não	Sauna: não	Obs:
Playground: sim	Churrasqueira: sim	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 510.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.737,58		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Imobili Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 2365-8065 Data: junho/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	62,51	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	107,65	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	4	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: não	Sauna: não	Obs:
Playground: sim	Churrasqueira: sim	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 520.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.830,47		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Barão Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 3663-1021 Data: junho/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	62,51	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	107,65	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	2	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	4	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: não	Sauna: não	Obs:
Playground: sim	Churrasqueira: sim	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
Ic = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 560.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 5.202,04		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6																													
Endereço: Rua Barão de Tatui, nº 57 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Buarque Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Barão Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 3663-1021 Data: junho/2019																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 62,51 Área Total (m²) : 107,65 Nº de dormitórios : 2 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 2 Nº de Vagas de garagem : 1 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 10ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 4 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"/> Obs:																											
LAZER Piscina: não Sauna: não Playground: sim Churrasqueira: sim Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não																													
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</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>Ic = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</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>1,6</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	Ic = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,6	H82N:		
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
Ic = 60	%vida:	50																											
K = 0,623	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,6																											
H82N:																													
		VALOR TOTAL R\$ 580.000,00																											
		VALOR UNITÁRIO R\$ 5.387,83																											

