

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões
do Foro Regional de Pinheiros**

Assunto. Inventário.

Processo n.º 0118906-04.2009.8.26.0001.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 0600.84334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Inventário**", supra citada, que tem como Requerente o **Condomínio Edifício Tivoli Park** e como Requerido o **Espólio de Virgílio Chokiti Yao**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

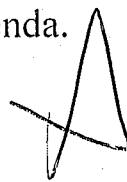
Índice

Assunto. Inventário.

Corpo Principal.

- . 01 - Preliminares.
- . 02 - Vistoria.
- . 03 - Metodologia.
- . 04 - Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- . 05 - Quesitos.
- . 06 - Especificação de Avaliação.
- . 07 - Considerações Finais.
- . 08 - Encerramento.

Anexo I - Pesquisa do Valor Unitário de Venda.



Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

De acordo com a manifestação, folhas 398 e 399 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para apartamento n.º 81, inserido no Edifício Tivoli Park, localizado na Avenida José Galante, n.º 650, São Paulo, Capital.

1.2. Indicação.

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 393 dos autos.

1.3. Documentos do Imóvel Avaliando.

O imóvel avaliando é descrito pela Matrícula n.º 110.323, do 18.º RI/SP, folhas 45 a 49 dos autos. A inicial da referida matrícula fornece os seguintes dados:

- Identificação. Apartamento n.º 81 localizado no 8.º andar do Edifício Tivoli Park, situado na Avenida José Galante, n.º 650, Morumbi, São Paulo, Capital;
- O imóvel dispõe de 235,36 m² de área privativa, 234,873 m² de área comum, onde estão incluídas 4 vagas de garagem, encerrando uma área total de 470,233 m², cabendo-lhe a fração ideal de 5,3988 %;
- Identificado pelo contribuinte 171.192.0009-6 (em área maior).

A Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo fornece os seguintes dados, folha 277 autos:

- Imóvel. Avenida José Galante, n.º 650, Ap. 81 e 4 vagas;
- Terreno com 55,00 metros de frente e 2.205,00 m² de área;
- Área total do imóvel. 471,00 m²;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- Fração ideal. 0,0540;
- Ano de construção. 1.990.
- Contribuinte. 171.192.0048-7.

Os dados de propriedade e fiscais são coerentes, logo não existe óbice à realização do presente trabalho.

1.4. Vistoria.

Esse Perito vistoriou o imóvel no dia 26/10/2.013.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando consta do apartamento n.º 81 do condomínio localizado na Avenida José Galante, n.º 650, setor fiscal 171, quadra fiscal 192, índice local 152,34 da Planta Genérica de Valores - 2.010, publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, Vila Andrade, Morumbi, São Paulo, Capital.

2.2. Características do Local.

2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 13.885, que instituiu um novo zoneamento para o Município de São Paulo, o local onde está inserido o imóvel avaliando, é classificado com uma Zona de Uso CL-ZM3a, Zona Mista de Alta Densidade, inserida na área controlada pela Sub Prefeitura do Campo Limpo.

2.2.2. Acesso e Características do Local.

A Avenida José Galante tem início na Avenida Giovanni Gronchi e termina na Avenida Guilherme Dumont Villares. Os principais logradouros da região constam da Avenida Giovanni Gronchi, Avenida Guilherme Dumont Villares, Rua Professor José Horácio Meireles Teixeira, Rua Marechal Hastimphilo de Moura e Rua Dr. Luiz Migliano.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

O uso comercial e o uso prestação de serviços preponderam nos citados logradouros principais. Nos demais logradouros preponderam o uso residencial, instalados em condomínios edifícios.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e é servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

2.3. Características Gerais do Condomínio.

2.3.1. Arranjo Geral do Condomínio.

Originalmente, o terreno do condomínio apresentava pequeno declive. Aproveitando essa característica, foi erigido um pouco acima do nível da rua, o denominado pavimento térreo. Abaixo do pavimento térreo existe um único pavimento subsolo. Os dois referidos pavimentos ocupam toda a projeção do terreno, exceto no recuo de frente.

O pavimento térreo dispõe de uma parte descoberta e outra parte coberta. A parte coberta está inserida sob a torre única. Acima do pavimento térreo, a torre única abriga 18 pavimentos tipo, o 19.º e 20.º pavimentos do apartamento de cobertura, e o ático.

O condomínio dispõe de dois elevadores, um social e outro de serviço, que servem do 1.º subsolo até o 19.º pavimento. Dispõe de poço de escadarias, que serve do 1.º subsolo até o ático.

A entrada do condomínio está posicionada no meio da frente do terreno, onde existem entradas para pedestres e para autos, controladas por guarita única.

As fachadas são revestidas com Lito Cerâmica.

2.3.2. Características Gerais do Subsolo.

Nesse pavimento estão inseridas as vagas de garagem das unidades autônomas.

O subsolo dispõe de pisos em granilite, paredes em látex sobre massa e teto em látex sobre concreto.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.3.3. Características Gerais do Pavimento Térreo.

A parte descoberta dispõe de piscina, playground, quadra de tênis, jardins e passeios para circulação.

A parte coberta dispõe de hall de entrada, sala social, salão de ginástica, banheiros sociais, apartamento do zelador e corredor de circulação de serviços.

As áreas secas das partes cobertas dispõem de pisos em granito, paredes em látex sobre massa corrida e tetos em látex sobre forro de gesso.

As áreas úmidas das partes cobertas dispõem de pisos em cerâmica esmaltada e granito, paredes com azulejos até o teto e tetos em látex sobre forro de gesso.

2.3.4. Características Gerais dos Pavimentos Tipo do Imóvel Avaliando.

Pelo fato de existir apenas um apartamento por andar, o hall social e o hall de serviço atendem apenas ao imóvel avaliando.

O hall social é servido pelo elevador social. O hall de serviço é servido pelo elevador de serviço e pelas escadarias.

O poço de escadarias dispõe de piso em granilite, paredes em látex sobre massa corrida e tetos em látex sobre massa corrida.

2.3.5. Características Gerais do Ático.

O ático abriga as caixas d'água superiores e as casas de máquinas dos elevadores.

2.4. Características do Terreno.

Conforme observado no local o terreno do condomínio do imóvel avaliando tem formato regular.

Cabe ao imóvel avaliando a fração ideal de 5,3988 % do terreno.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.5. Característica do Imóvel Avaliando.

O imóvel avaliando dispõe de três salas independentes, quatro suítes e demais dependências. A seguir são descritos os cômodos e as respectivas características aparentes.

- **Hall de Entrada.**

- Piso. Mármore Travertino.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.

- **Lavabo.**

- Piso. Mármore Travertino.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório de mármore sobre gabinete.

- **Primeira Sala de Estar.**

- Piso. Assoalho de madeira. No perímetro, faixa de Mármore Travertino.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida com sanca de gesso para iluminação.
- Dispõe de lareira.

- **Segunda Sala de Estar.**

- Piso. Mármore Travertino.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. De madeira envernizada.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- **Terraço. Voltado Para a Segunda Sala de Estar.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. De madeira envernizada.
 - Parte descoberta em piso elevado, com deck de madeira e piscina.

- **Sala de Jantar.**
 - Piso. Assoalho de madeira. No perímetro, faixa de Mármore Travertino.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida com sanca de gesso para iluminação.

- **Sala Íntima.**
 - Dá acesso as suítes, através do corredor de circulação, a partir do hall de entrada e da cozinha.
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Parede. Armários embutidos e látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

- **Corredor de Circulação.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

- **Dormitório da Suíte Principal.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- **Closet da Suíte Principal.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Armários de madeira.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro da Suíte Principal.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Fórmica.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga. Bidê. Lavatório de Mármore Travertino sobre gabinete. Box/banheira de hidromassagem, fechados com vidros temperados.
- **Terraço Voltado Para Dormitório da Suíte Principal.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Lito cerâmica.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Dormitório da Suíte n.º 2.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida e armários de madeira.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro da Suíte n.º 2.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Fórmica.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga. Bidê. Lavatório de Mármore Travertino sobre gabinete de madeira. Box fechado com vidro temperado.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- **Terraço Voltado Para Dormitório da Suíte n.º 2.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Lito cerâmica.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Dormitório da Suíte n.º 3.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida e armários de madeira.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro da Suíte n.º 3.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Fórmica.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga. Bidê. Lavatório de Mármore Travertino sobre gabinete de madeira. Box fechado com vidro temperado.
- **Dormitório da Suíte n.º 4.**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida e armários de madeira.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro da Suíte n.º 4.**
 - Piso. Mármore Travertino.
 - Paredes. Fórmica.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga. Lavatório de Mármore Travertino sobre gabinete de madeira. Box fechado com vidro temperado.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- **Cozinha.**
 - Piso. Granito.
 - Paredes. Fórmica e armários de cozinha.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Pia de granito, com duas cubas de aço inox, sobre gabinete.

- **Área de Serviço.**
 - Piso. Granito.
 - Paredes. Fórmica.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Tanque de louça, com coluna. Aquecedor de água à gás, de acumulação.

- **Dormitório Para Empregados (2unidades).**
 - Piso. Carpete de 20mm.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

- **WC Para Empregados.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre forro de gesso.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório sem coluna. Chuveiro elétrico.

- **Gerais.**
 - Instalações elétricas e hidráulicas embutidas.
 - Portas de madeira envernizadas.
 - Caixilhos de alumínio anodizado, cor bronze. Nos dormitórios existem venezianas.
 - Aquecimento de água à Gás de Passagem.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Descritos os cômodos e as respectivas características, esse Perito informa que o imóvel avaliando está aparentemente fechado há muito tempo e sem manutenção, por isso adotou a referência "f" da tabela do item 5.4. do anexo I. A referida referência recomenda um programa de recuperação do imóvel.

2.6. Dados Para a Avaliação.

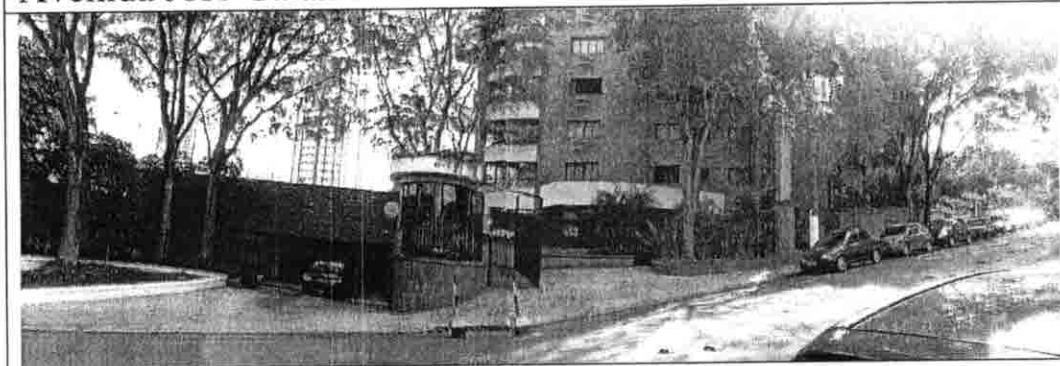
De acordo com a publicação "Edificações Valores de Venda - 2.002", revisada pela alteração dos coeficientes e pela introdução do padrão R8N, o imóvel avaliando e condomínio, onde está inserido, foram classificados como Apartamento Padrão Fino, 3,300 R8N.

A idade da construção do condomínio é de 23 anos.

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência "f" do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

2.7. Fotos.

Foto n.º 1. Vista da frente do condomínio voltado para a Avenida José Galante.



430
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15709551055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB6.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

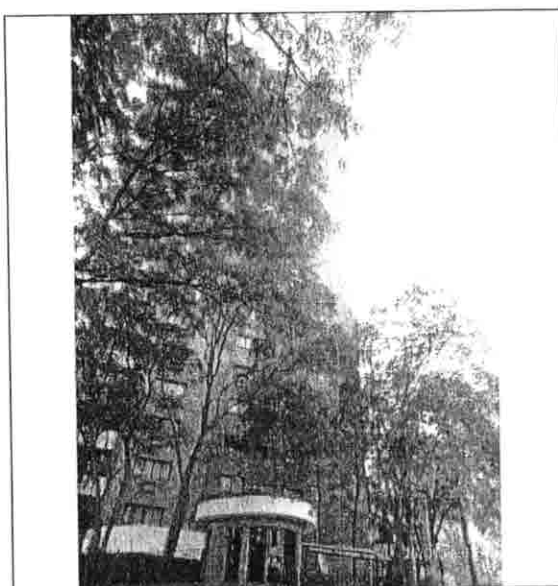


Foto n.º 2. Vista parcial da torre única tomada da Avenida José Galante.



Foto n.º 3. Vista do acesso ao pavimento subsolo no sentido da frente do imóvel.

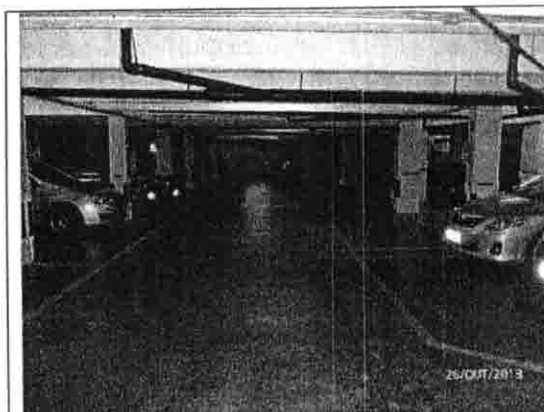


Foto n.º 4. Vista parcial do pavimento subsolo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15700554055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB6.



Foto n.º 5. Vista das quatro vagas de garagens ligadas ao imóvel avaliando.



Foto n.º 6. Vista da piscina do pavimento térreo.



Foto n.º 7. Vista da quadra de tênis do pavimento térreo.



Foto n.º 8. Vista do Playground do pavimento térreo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

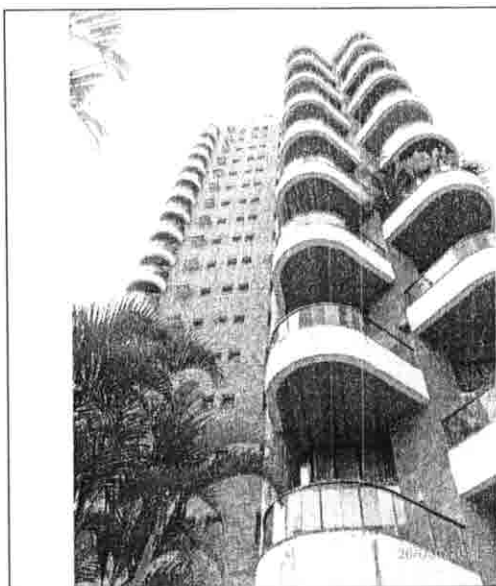


Foto n.º 9. Vista da torre única tomada dos fundos do pavimento térreo.

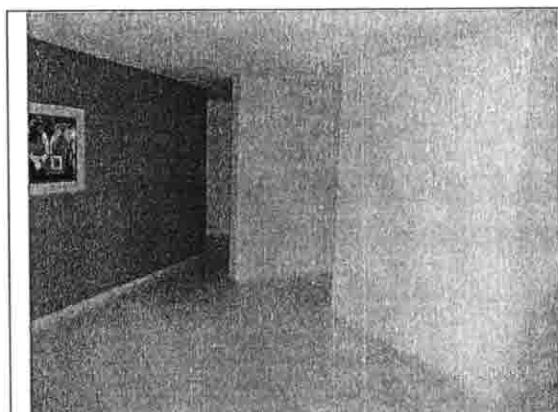


Foto n.º 10. Vista do hall social do pavimento térreo.

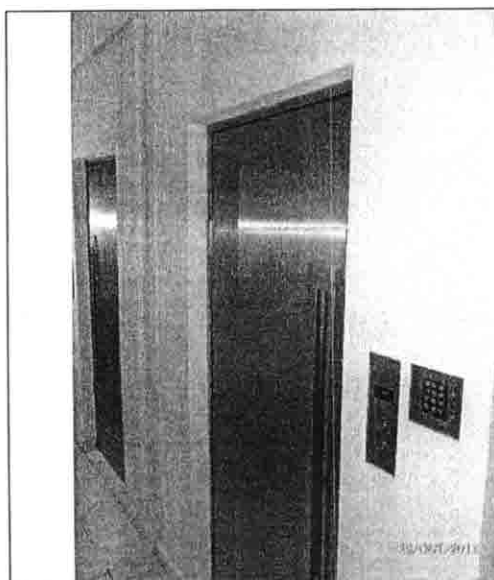


Foto n.º 11. Vista do acesso ao elevador social do pavimento térreo.

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

431
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15706551055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB7.

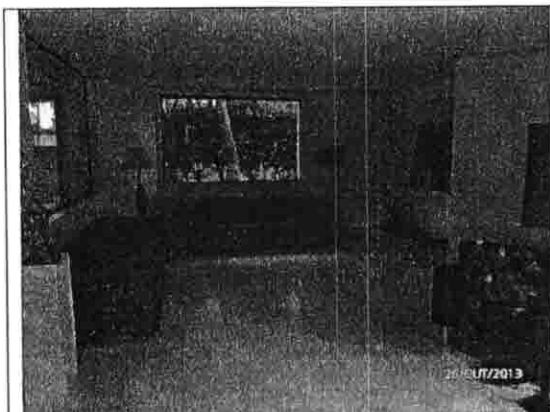


Foto n.º 12. Vista da sala social do pavimento térreo.

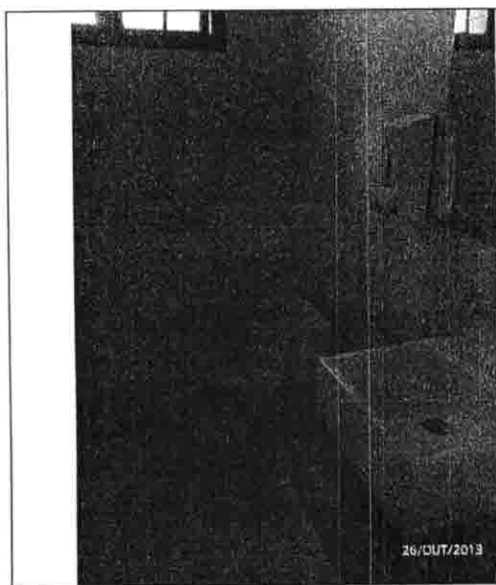


Foto n.º 13. Vista do banheiro social do pavimento térreo.



Foto n.º 14. Vista da sala de ginástica do pavimento térreo.

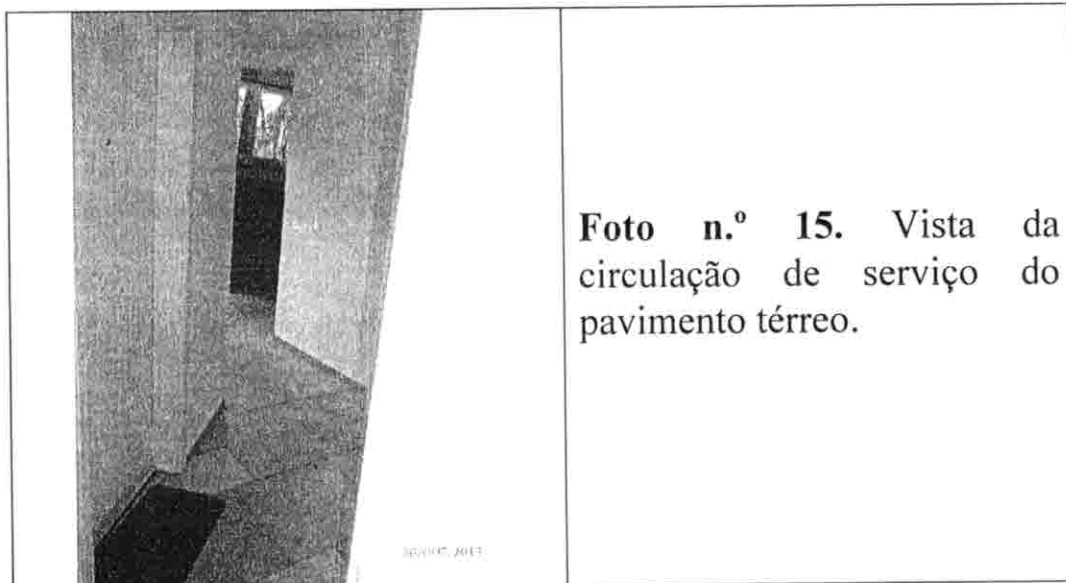
△

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

415
WRB115200551055



△

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

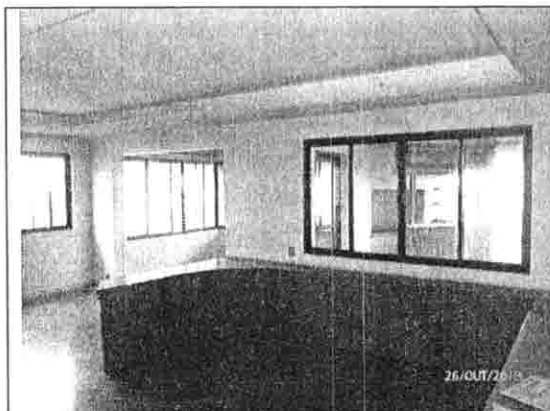


Foto n.º 18. Vista da primeira sala de estar do imóvel avaliando.



Foto n.º 19. Vista da segunda sala de estar do imóvel avaliando.



Foto n.º 20. Vista do terraço voltado para a sala de estar do imóvel avaliando.



Foto n.º 21. Vista da piscina e do deck de madeira do terraço voltado para a sala de estar.

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

407
1

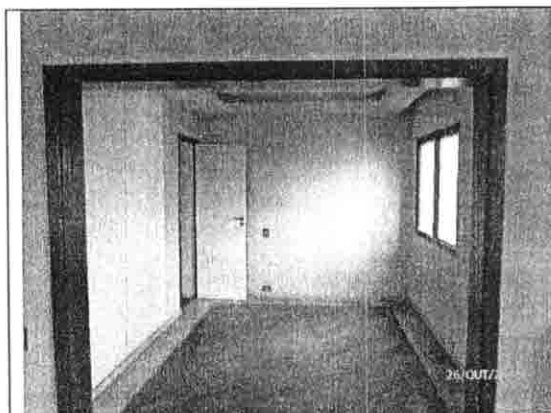


Foto n.º 22. Vista da sala de jantar do imóvel avaliando.

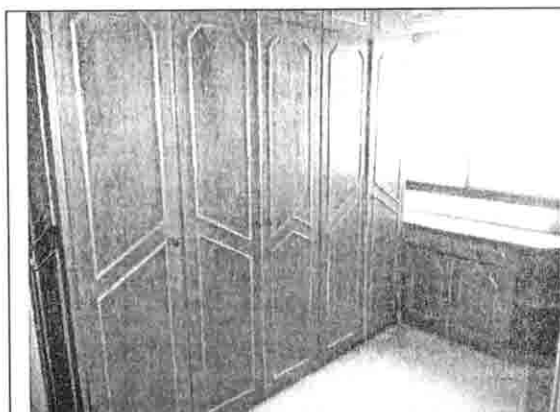


Foto n.º 23. Vista da sala íntima do imóvel avaliando.

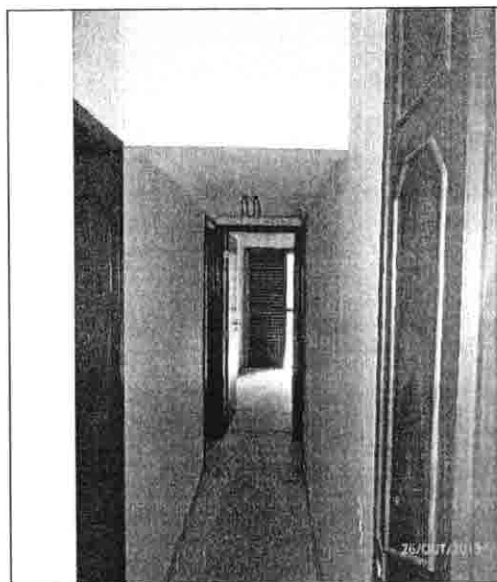


Foto n.º 24. Vista do corredor de circulação do imóvel avaliando.

A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRB115700651055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

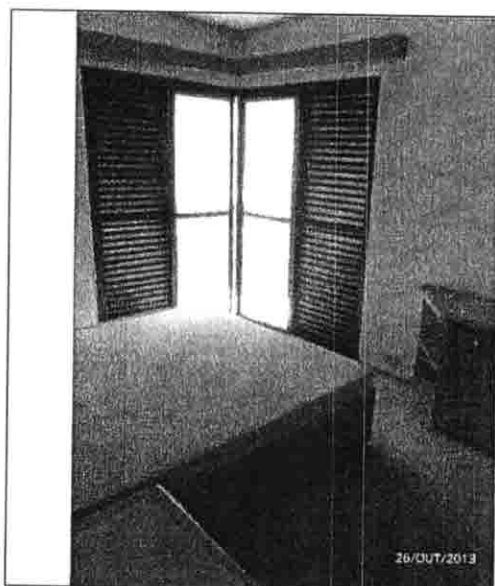


Foto n.º 25. Vista do dormitório da suíte principal do imóvel avaliando.



Foto n.º 26. Vista do terraço da suíte principal do imóvel avaliando.

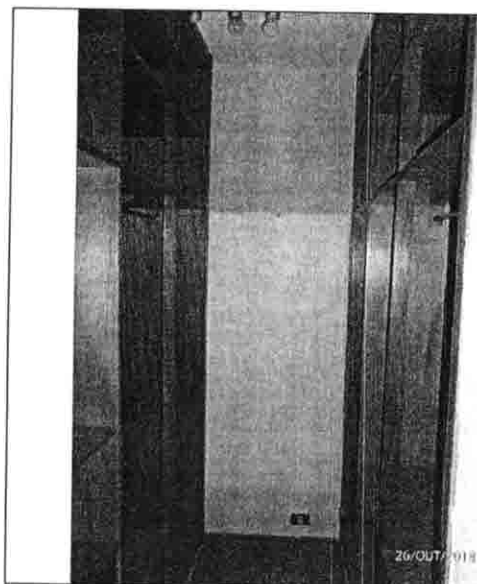


Foto n.º 27. Vista do closet da suíte principal do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15700551055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB8.

49

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 28. Vista do banheiro da suíte principal do imóvel avaliando.



Foto n.º 29. Vista do dormitório da suíte n.º 2 do imóvel avaliando.



Foto n.º 30. Vista do terraço da suíte n.º 2 do imóvel avaliando.



Foto n.º 31. Vista do banheiro da suíte n.º 2 do imóvel avaliando.

7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15700557055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB8.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 32. Vista do dormitório da suíte n.º 3 do imóvel avaliando.



Foto n.º 33. Vista do terraço da suíte n.º 3 do imóvel avaliando.



Foto n.º 34. Vista do banheiro da suíte n.º 3 do imóvel avaliando.



Foto n.º 35. Vista do dormitório da suíte n.º 4 do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 36. Vista do banheiro da suíte n.º 4 do imóvel avaliando.

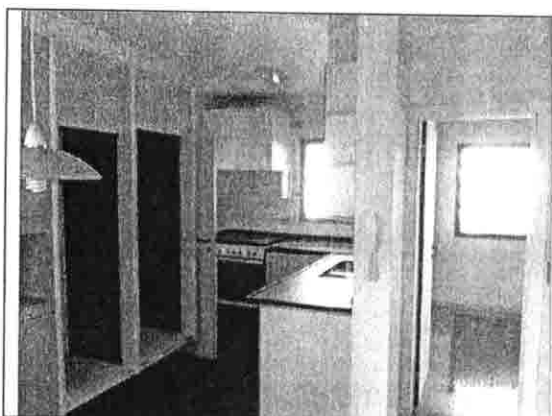


Foto n.º 37. Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto n.º 38. Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



Foto n.º 39. Vista do dormitório para empregados do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, "Parte 1- Procedimentos Gerais", complementada pela "Parte 2- Imóveis Urbanos", na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002", do IBAPE, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.011, 2012 e 2.013, esse Perito adotará os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.010.

A estimativa do valor de mercado para o imóvel avaliando será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

A estimativa do valor de mercado para o imóvel avaliando, será determinado pela seguinte fórmula.

$$P_i = A \times G_m$$

Sendo:

P_i. Valor do imóvel avaliando.

A. Área privativa do apartamento n.º 81, igual a 235,36 m².

G_m. Valor unitário básico do m² de venda, estimado no Anexo I do Laudo, igual a R\$ 3.449,61/m² (base Outubro de 2.013).

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$P_i = \text{R\$ } 811.900,00 \text{ (base Outubro de 2.013).}$$

5. QUESITOS.

As partes não apresentam quesitos.

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

A estimativa de valor de mercado do imóvel avaliando foi feita pelo Método Comparativo.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de venda homogeneizado para o avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

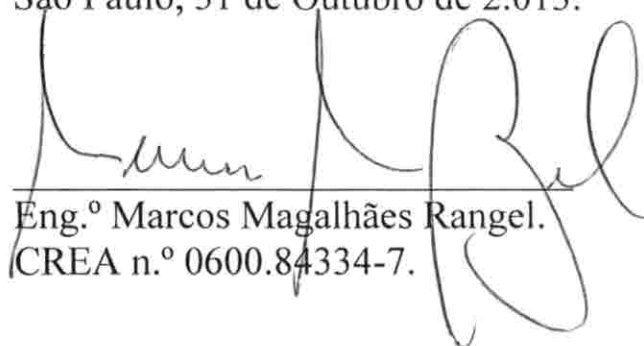
CREA 0600.84334 - 7

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 41 folhas, todas elas datilografadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 31 de Outubro de 2.013.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15700551055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0BEB9.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I – PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Esse Perito teve êxito na sua pesquisa, efetuada próximo do avaliando. Obteve 7 comparativos, sendo 3 comparativos inseridos no condomínio do avaliando e 4 comparativos em ruas muito próximas.

Em resumo, esse Perito obteve sete comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, que permitem a sua reposição.

O valor básico de venda será estimado a partir da área privativa dos apartamentos comparativos, face aos dados obtidos na pesquisa de mercado.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, “Parte 1- Procedimentos Gerais”, complementada pela “Parte 2- Imóveis Urbanos”, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Edificações - Valores de Venda - 2.002”, do IBAPE, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.011, 2012 e 2.013, esse Perito adotará os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.010.

O valor unitário de venda será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido o imóvel avaliando como uma 6ª Zona (incorporação de padrão alto) do Grupo II.

Face ao método utilizado, comparativo direto, essa questão não está influenciando na homogeneização dos comparativos.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10,0%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Por conhecer o mercado da Vila Andrade, esse Perito sabe da grande oferta de apartamentos à venda. Por isso, elevará o percentual de 10,0% para 15,0%.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos Valores Unitários de Homogeneizados Venda, V_{uhv} , devem ser aplicados aos valores dos comparativos, os seguintes fatores obrigatórios:

- Fator Área. F_a ;
- Fator Padrão. F_p ;
- Fator Localização. F_l ;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- Relação entre os Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca/Focc, das benfeitorias do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos.

5.1. Fator Área.

Consiste na estimativa do Valor Unitário de Venda, V_{uv} , obtido pela divisão do Valor do Comparativo, após a aplicação do Fator Oferta, pela área privativa do mesmo.

5.2. Fator Padrão Construtivo.

Será feita a homogeneização levando-se em conta a relação entre os padrões construtivos do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos, de acordo com o previsto na publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002" e nas respectivas alterações, citadas acima.

5.3. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**. Na homogeneização dos comparativos, o Fator de Localização será estimado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{IL_a}{IL_p}$$

Sendo.

F_l . Fator de Localização.

IL_a . Índice local do imóvel avaliando. 152,34.

IL_p . Índice local do imóvel pesquisado.

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para estimar a relação entres os Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, das benfeitorias

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

do imóvel avaliando, Focc, dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R é igual ao coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K igual ao coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,999	0,987	0,975	0,963	0,951	0,939	0,927	0,915
4	0,979	0,976	0,955	0,950	0,932	0,924	0,914	0,903
5	0,968	0,935	0,944	0,890	0,793	0,847	0,858	0,846
8	0,957	0,954	0,923	0,878	0,791	0,839	0,851	0,837
10	0,948	0,942	0,921	0,869	0,774	0,831	0,845	0,834
12	0,939	0,930	0,909	0,857	0,764	0,823	0,842	0,831
14	0,930	0,917	0,897	0,846	0,754	0,815	0,836	0,825
16	0,921	0,904	0,884	0,834	0,743	0,806	0,835	0,825
18	0,911	0,891	0,871	0,821	0,732	0,797	0,824	0,822
20	0,900	0,877	0,858	0,809	0,721	0,788	0,817	0,818
22	0,890	0,863	0,844	0,796	0,709	0,778	0,810	0,815
24	0,881	0,848	0,830	0,782	0,697	0,769	0,803	0,811
26	0,872	0,834	0,816	0,769	0,685	0,758	0,796	0,807
28	0,862	0,819	0,802	0,754	0,672	0,746	0,789	0,804
30	0,853	0,802	0,785	0,740	0,659	0,735	0,782	0,800
32	0,844	0,786	0,770	0,724	0,645	0,722	0,774	0,795
34	0,835	0,778	0,762	0,716	0,637	0,716	0,768	0,792
36	0,826	0,769	0,754	0,708	0,630	0,710	0,762	0,788
38	0,817	0,760	0,745	0,699	0,622	0,704	0,756	0,784
40	0,808	0,751	0,736	0,690	0,614	0,697	0,750	0,780
42	0,799	0,742	0,727	0,681	0,606	0,691	0,744	0,776
44	0,790	0,733	0,718	0,672	0,598	0,684	0,737	0,772
46	0,781	0,724	0,709	0,663	0,590	0,677	0,730	0,768
48	0,772	0,715	0,700	0,654	0,582	0,670	0,723	0,764
50	0,763	0,706	0,691	0,645	0,574	0,663	0,716	0,760
52	0,754	0,697	0,682	0,636	0,566	0,656	0,709	0,756
54	0,745	0,688	0,673	0,627	0,558	0,649	0,702	0,752
56	0,736	0,679	0,664	0,618	0,550	0,642	0,695	0,748
58	0,727	0,670	0,655	0,609	0,542	0,635	0,688	0,746
60	0,718	0,661	0,646	0,600	0,534	0,628	0,681	0,742
62	0,709	0,652	0,637	0,591	0,526	0,621	0,674	0,740
64	0,700	0,643	0,628	0,582	0,518	0,614	0,667	0,738
66	0,691	0,634	0,619	0,573	0,510	0,607	0,660	0,736
68	0,682	0,625	0,610	0,564	0,502	0,600	0,653	0,734
70	0,673	0,616	0,601	0,555	0,494	0,593	0,646	0,732
72	0,664	0,607	0,592	0,546	0,486	0,586	0,639	0,730
74	0,655	0,598	0,583	0,537	0,478	0,579	0,632	0,728
76	0,646	0,589	0,574	0,528	0,470	0,572	0,625	0,726
78	0,637	0,580	0,565	0,519	0,462	0,565	0,618	0,724
80	0,628	0,571	0,556	0,510	0,454	0,558	0,611	0,722
82	0,619	0,562	0,547	0,501	0,446	0,551	0,604	0,720
84	0,610	0,553	0,538	0,492	0,438	0,544	0,597	0,718
86	0,601	0,544	0,529	0,483	0,430	0,537	0,590	0,716
88	0,592	0,535	0,520	0,474	0,422	0,530	0,583	0,714
90	0,583	0,526	0,511	0,465	0,414	0,523	0,576	0,712
92	0,574	0,517	0,502	0,456	0,406	0,516	0,569	0,710
94	0,565	0,508	0,493	0,447	0,398	0,509	0,562	0,708
96	0,556	0,499	0,484	0,438	0,390	0,502	0,555	0,706
98	0,547	0,490	0,475	0,429	0,382	0,496	0,549	0,704
100	0,538	0,481	0,466	0,420	0,374	0,489	0,542	0,702

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 21/08/2015 às 22:30, sob o número WRBT15700551055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0701772-62.2012.8.26.0704 e código A0FBFA.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de folhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessário. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

6. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

7. APLICAÇÃO DE FATORES.

7.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.5 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Devido às características da região pesquisada, esse Perito entende que não deve utilizar os fatores complementares.

7.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário de venda** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uhv} = V_{uv} \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Sendo:

- V_{uhv} . Valor unitário homogeneizado de venda;
- V_{utb} . Valor unitário de venda definido pelo item 5.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogêneos, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Devido às características da região pesquisada, descrita nos Pontos 1 e 2 desse anexo I, esse Signatário utilizará na homogeneização dos comparativos, o Fator Área, Fator Padrão Construtivo, Fator Localização e a relação entre os Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, das benfeitorias do imóvel avaliando, Focc, dos imóveis comparativos.

8. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentada nas folhas 38 a 40.

8.1. Primeira Folha.

Na primeira folha são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da primeira folha.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornecem os dados da construção dos comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentado no item 5.4. desse anexo. Na parte inferior das colunas (5) a (8) são apresentados os dados correspondentes, para o imóvel avaliando.
- Colunas (9) a (11). São apresentados os dados fiscais dos comparativos.

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (12) a (13). A coluna (12) fornece o valor pesquisado. Na coluna (13) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado, corresponde a imóvel que foi comercializado;
- Coluna (14). Indica a fonte, que forneceu os dados dos elementos comparativos;

8.2. Segunda Folha.

Na segunda folha são aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da segunda folha.

- Na coluna (16) é estimado o valor de cada comparativo, após a aplicação do fator oferta, apresentado na coluna (15).
- Colunas (18) a (35), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator, toma como base o valor unitário estimado pelo Fator Área (col.18).

Na parte inferior das colunas (26) a (32) são apresentados os dados correspondentes para o imóvel avaliando.

No final das colunas (19), (22), (25) e (35) são calculadas as médias, os intervalos de + 50% e – 50%, os desvios padrão e os coeficientes de variação, de acordo com o previsto na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

8.3. Terceira folha.

Na terceira folha são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da terceira folha.

- Nas colunas (36) a (39) são feitas às verificações da condição homogeneizante dos fatores utilizados, de acordo com o subitem 10.6.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Na coluna (37) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Padrão de Construção.

Na coluna (38) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (39) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator de Adaptação ao Obsolescimento e pelo Estado da Construção.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (40) a (45). Nas colunas (40) a (43) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (44) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (45) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.
- Colunas (46) a (48). Nessas colunas é dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

8.4. Valor Básico de Venda.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão. De acordo com o exposto, o valor unitário de venda estimado é igual a R\$ 3.449,61/m², base Outubro de 2.013.

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

PESQUISA DE COMPARATIVOS

Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	DADOS DOS COMPARATIVOS				DADOS FISCAIS				PREÇO		INFORMAÇÃO
				CONSTRUÇÃO		IDADE (anos)	DEP. %	S.F.	Q.	I.L.	Valor (R\$)	Tipo		
				PADRÃO	ÁREA (m²)									
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	
1	Avenida José Galante, n.º 650, Apto. 101	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 235,36	23	18,10	171	192	152,34	1.200.000,00	1	Sra. Márcia Arnel Imóveis Tel.3507-0707	
2	Avenida José Galante, n.º 650, Apto. 141	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 235,36	23	18,10	171	192	152,34	1.100.000,00	1	Sra. Catherine Corretora Tel. 9-9655-60-20	
3	Avenida José Galante, n.º 650, Apto. 151	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 235,36	23	0,32	171	192	152,34	1.500.000,00	1	Sr. Gessi Abyara Imóveis Tel. 3075-9800	
4	Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, n.º 400, Apto. 61	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 226,00	5	8,09	171	192	108,07	1.350.000,00	1	Zelador	
5	Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, n.º 400, Apto. 162	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 226,00	5	8,09	171	192	108,07	1.450.000,00	1	Zelador	
6	Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, n.º 274, Apto. 501	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 110,00	8	8,09	171	190	74,41	630.000,00	1	Zelador	
7	Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, n.º 274, Apto. 902	Vila Andrade	ZM3a	APF 3.300	R8N 110,00	8	8,09	171	190	74,41	630.000,00	1	Zelador	
8														

DADOS BÁSICOS DO IMÓVEL AVALIANDO			
CONSTRUÇÃO		DADOS FISCAIS	
PADRÃO	ÁREA (m²)	DEP. %	I.L.
APF 3.300	R8N 235,36	23	33,20
		171	192
			152,34

OBS: Coluna (18). Quando informado 1., valor ofertado. Quando informado 2., valor de comercialização

0,65

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

PESQUISA DE COMPARATIVOS

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES				ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO					TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
	FATOR PADRÃO (R\$/m ²)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m ²)	FATOR A.O.E.C. (R\$/m ²)	FATOR PADRÃO LOCALIZ. (R\$/m ²)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m ²)	FATOR A.O.E.C. (R\$/m ²)	FATOR HOMOGENEIZADO I.H. (R\$/m ²)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	AMOSTRA HOMOGENEIZADA ITEM (R\$/m ²)	DESVIO PADRÃO (48)			
	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)
1	4.333,79	3.787,97	3.787,97	4.333,79	4.333,79	0,00	0,00	-545,82	1	3.787,97	1	3.787,97	114.484,14
2	3.972,64	3.472,31	3.472,31	3.972,64	3.972,64	0,00	0,00	-500,33	1	3.472,31	1	3.472,31	514,88
3	5.417,23	4.122,32	4.122,32	5.417,23	5.417,23	0,00	0,00	-1.294,91	1	4.122,32	1	4.122,32	452.538,51
4	5.077,43	5.228,94	3.149,01	7.157,36	5.077,43	0,00	0,00	-1.928,43	1	3.149,01	1	3.149,01	90.364,84
5	5.453,54	5.616,27	3.382,27	7.687,54	5.453,54	0,00	0,00	-2.071,27	1	3.382,27	1	3.382,27	4.535,71
6	4.868,18	8.215,19	3.116,71	9.966,66	4.868,18	0,00	0,00	-1.751,47	1	3.116,71	1	3.116,71	110.822,64
7	4.868,18	8.215,19	3.116,71	9.966,66	4.868,18	0,00	0,00	-1.751,47	1	3.116,71	1	3.116,71	110.822,64
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00		0,00	0,00
	4.855,86	5.522,60	3.449,61	6.928,84					7	3.449,61	7,00	3.449,61	383,86
	543,81	1.990,33	383,86	2.478,00						4.484,50	MÉDIA	3.449,61	D.P.
	11,20%	36,04%	11,13%	35,76%						2.414,73			
													11,13%
													t student
													Limite Superior
													Limite Inferior
													Precisão
													12,72%

852496,3419
811.901,28
771.306,21

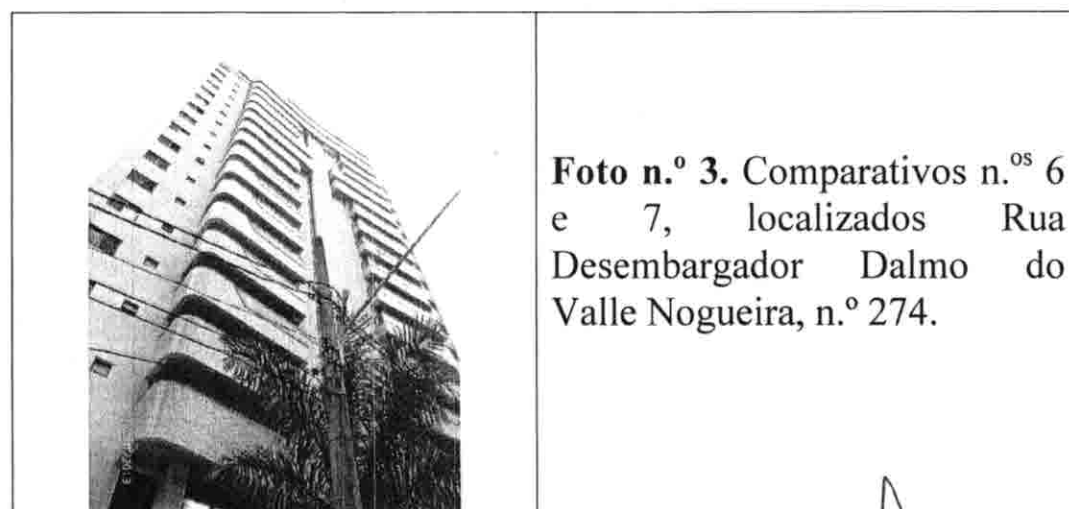
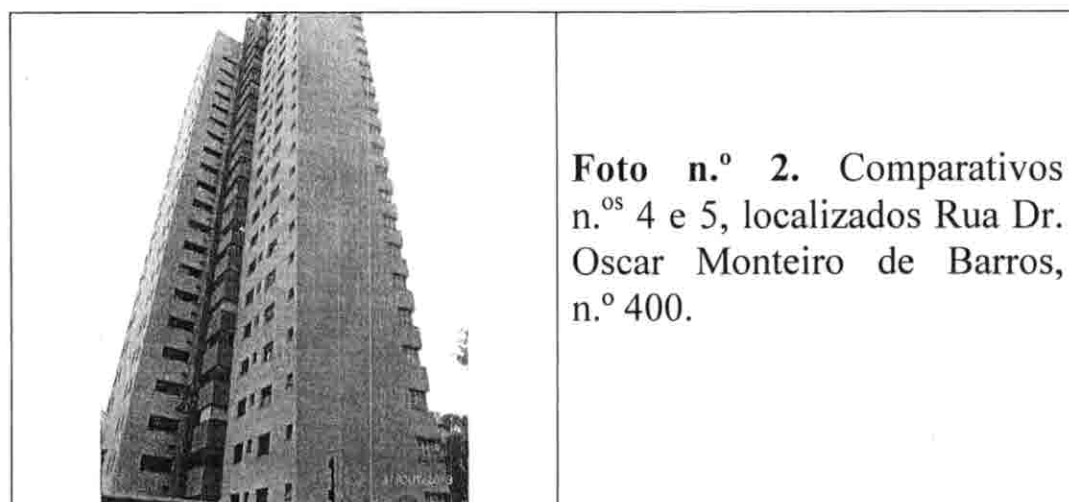
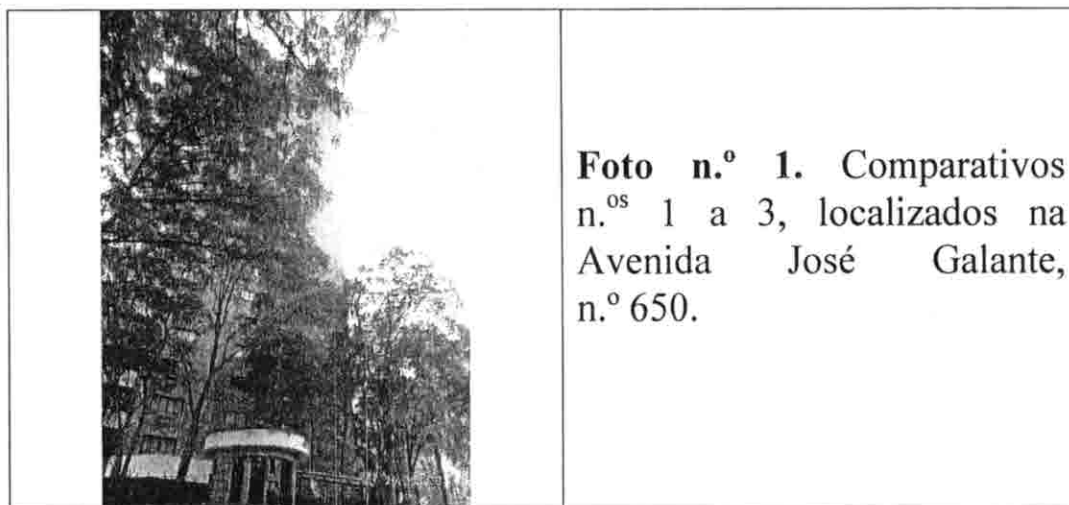
FAT. USADOS NAS COLUNAS (48) A 52)			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	1	0	1

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

9. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



**TRECHO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO TIVOLI PARK
REALIZADA AO QUARTO DIA DO MÊS DE SETEMBRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZENOVE**

ITEM 3 - ASSUNTOS GERAIS: passou o Sr. Clovis a discorrer sobre a situação

financeira do condomínio, trazendo ao conhecimento de todos que o condomínio recuperou o valor de R\$ 644.539,23 (seiscentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e trinta e nove reais com vinte e três centavos) da unidade 81, restando ainda em aberto de R\$ 731.229,13 (setecentos e trinta e um mil, duzentos e vinte e nove reais e treze centavos) valor este que inclui, além do principal, multa por atraso, juros, correção monetária e multas processuais. Ainda com a palavra o Síndico acrescentou que devido o atraso no IPTU e sua monta, o potencial de venda do apartamento para o mercado e potenciais compradores é baixa, tendo havido já dois leilões sem o aparecimento de nenhum interessado. Diante desta situação esclareceu que o advogado responsável pelo processo de cobrança recomendou que o condomínio concedesse um desconto no saldo a receber no intuito de tornar o imóvel mais atrativo a interessados, abrindo mão dos acessórios da dívida. Destacou que o advogado da causa inclusive concorda com a redução dos seus próprios honorários advocatícios e de sucumbência no mesmo intuito. Informou ainda aos presentes que o condomínio requereu ao Juiz da causa que declarasse que eventual arrematante da unidade não respondesse por eventuais débitos passados de IPTU, o que facilitaria a venda caso fosse concedido. Iniciou-se, após as explicações do Dr. Clovis, um amplo debate entre os presentes que por fim deliberaram por unanimidade em **conceder até 50% (cinquenta por cento) de redução do valor a que o condomínio tem direito, aceitando assim a quantia de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) como suficiente para quitação do débito que lhe cabe.**