



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

SANTANA 312
445 2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum Regional da Lapa:

Processo nº: 583.00.2006.106653-9 (controle 607)
Autor: **FRONTAL FOMENTO MERCANTIL LTDA.**
Ref.: **Avaliação do Apto. 81 do Edifício Gabriela Residence.**

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, Arquiteto, CREA nº195.440/D, nomeado nos autos da
ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movido por **FRONTAL
FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
PRODUTOS ALIMENTÍCIOS MC LTDA. E OUTRO(S)**, tendo realizado as
diligências e averiguações necessárias, vem mui respeitosamente
apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho
consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 30 de julho de 2009.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial
Arquiteto



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

315
2
249

PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 117, que ordena a avaliação dos dois imóveis nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movido por **FRONTAL FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS MC LTDA. E OUTRO(S)**.

De acordo com os autos, é necessária a avaliação de dois apartamentos. O apartamento nº. 81 do edifício Gabriela Residence, no 8º Subdistrito de Santana, e o apartamento nº. 93 do edifício Itaperubá, no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santos/SP. Neste laudo será avaliado o **apartamento 81 do EDIFÍCIO GABRIELA RESIDENCE**, à Rua Cesar Zama, 326.

DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 117, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel na data de 28 de julho de 2009, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide. De acordo com o artigo 431, 2ª parte do C. Civil, as partes foram devidamente comunicadas do dia e hora da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos. Também fez parte da pesquisa a visita ao entorno da área para levantamento dos imóveis semelhantes em oferta de venda. A vistoria foi acompanhada pela Sr. Wellington, síndico do prédio.



José Carlos B. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

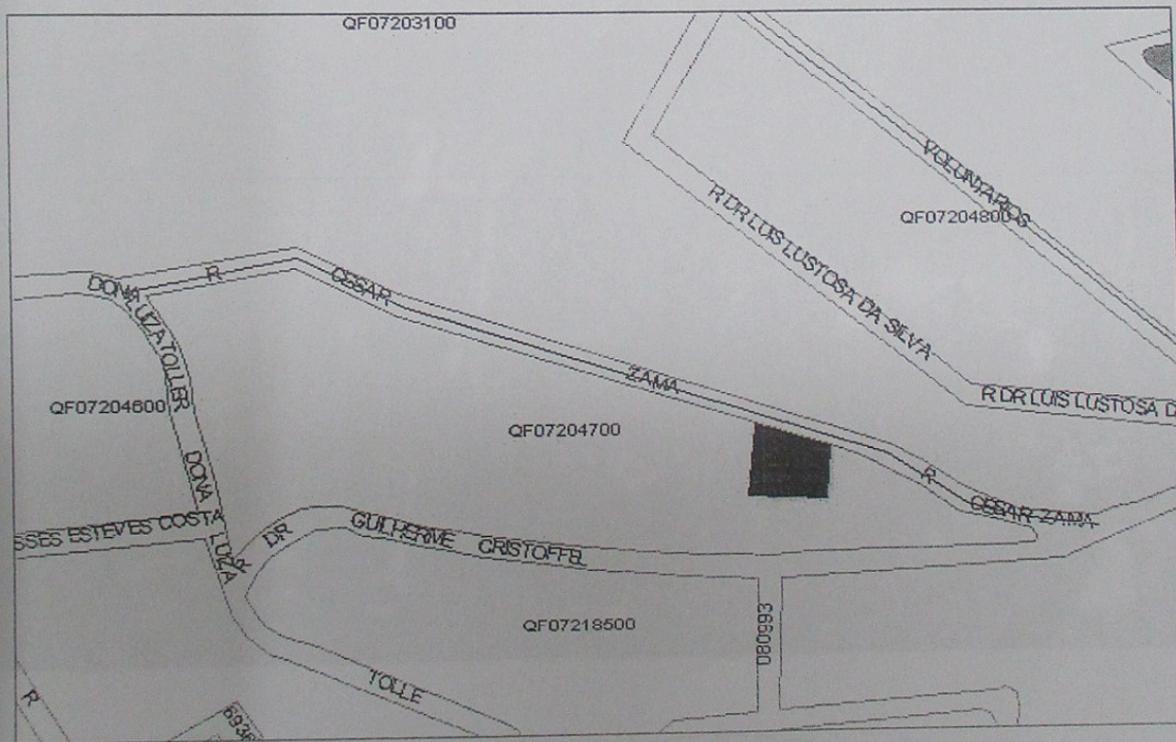
344
2
Y
M

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da presente avaliação vem representado por um apartamento de número 81, no 8º andar do Edifício Gabriela Residence, que se encontra à rua César Zama, nº 326, no 8º Subdistrito – Santana, zona urbana da Capital. CodLog: 04821-6 CEP: 02406-030.

| CodLog | | Logradouro | |
|-----------|---------|--------------|----------|
| 048216 | | R CESAR ZAMA | |
| Cep | Bairro | Distrito | Regional |
| 02406-030 | SANTANA | SANTANA | SANTANA |

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.002 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra nº 047, do setor nº 072, que é formada pela rua Dr. Guilherme Crostoffel, rua Dona Luísa Tolle, e a própria rua César Zama.



Fragmento do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



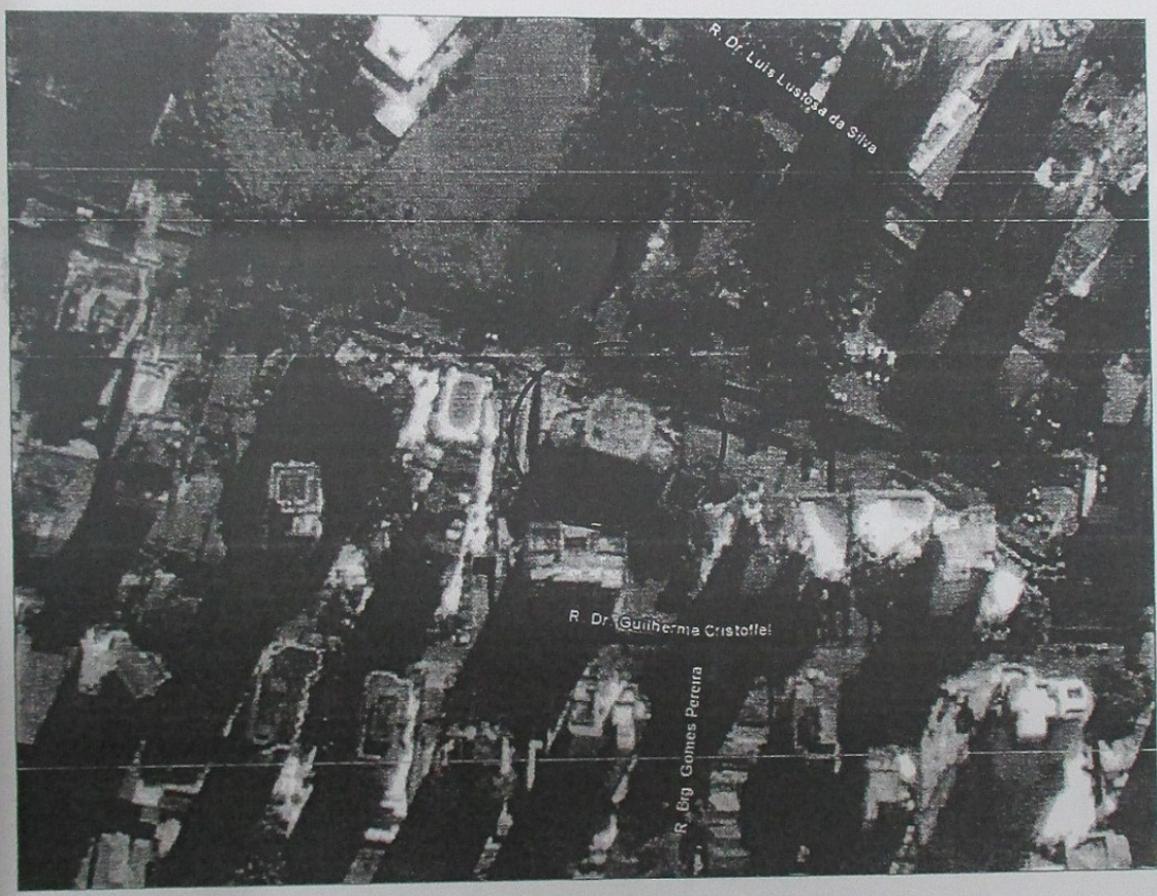
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

2/15
m
y

ZONEAMENTO:

De acordo com a lei n.º13.885/2004, a região onde o imóvel está inserido pertence a ST ZM3a 03 (Subprefeitura de Santana, Zona Mista de Alta Densidade).

O edifício está situado em frente ao hospital do Mandaqui, próximo ao acesso do hospital São Camilo.



Fotografia aérea da região

17, 10/
- Pet
- Te
- U
- U
A
L
D
Co
Jud
Out
Valo
Part
rimenta
ta
02/2017
JUS.BR



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3/20
12/07
4/20

DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A região de Santa, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se um bairro de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

A rua onde se localiza o imóvel é asfaltada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, e possui iluminação pública, luz e força, água tratada e esgoto.



A rua César Zama em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

317
453

DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO:

Trata-se do apartamento de número 81, no 8º andar, do Edifício Gabriela Residence. O prédio tem a estrutura em concreto armado e fechamentos em alvenaria revestida com pastilhas de vidro.



O prédio visto da rua que o serve.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

306
2
15/11

O acesso ao Edifício Gabriela Residence é feito através de portões de ferro controlados pelo porteiro do interior da guarita.

A guarita conta com sistema de interfonos e tem as paredes revestidas com pastilhas de vidro seguindo o padrão do prédio. O jardim ao redor da guarita está bem cuidado.



A entrada do edifício e a guarita.

306
2
15/11

Ret. INC
• contm

TERMO
• ou

LAUDO
• es

Ultima

Des

L
D
Co
Juiz
Out
Valo
Part

vimentaç

ata

02/2017

que.bricca



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

Handwritten signature and initials.

A entrada para os automóveis é feita através de portões de ferro controlados pelos porteiros do interior da guarita.

As garagens ficam no térreo e no subsolo do edifício.



A entrada para automóveis.

Handwritten notes on a separate sheet of paper:

- Pet. INICIAL
- contrato
- TERMO
- desl
- LAUDO
- esch
- Última P
- Despac

Other printed text on the right edge:

- Part
- imanta
- ita
- 02/2017
- www.zrt.com.br

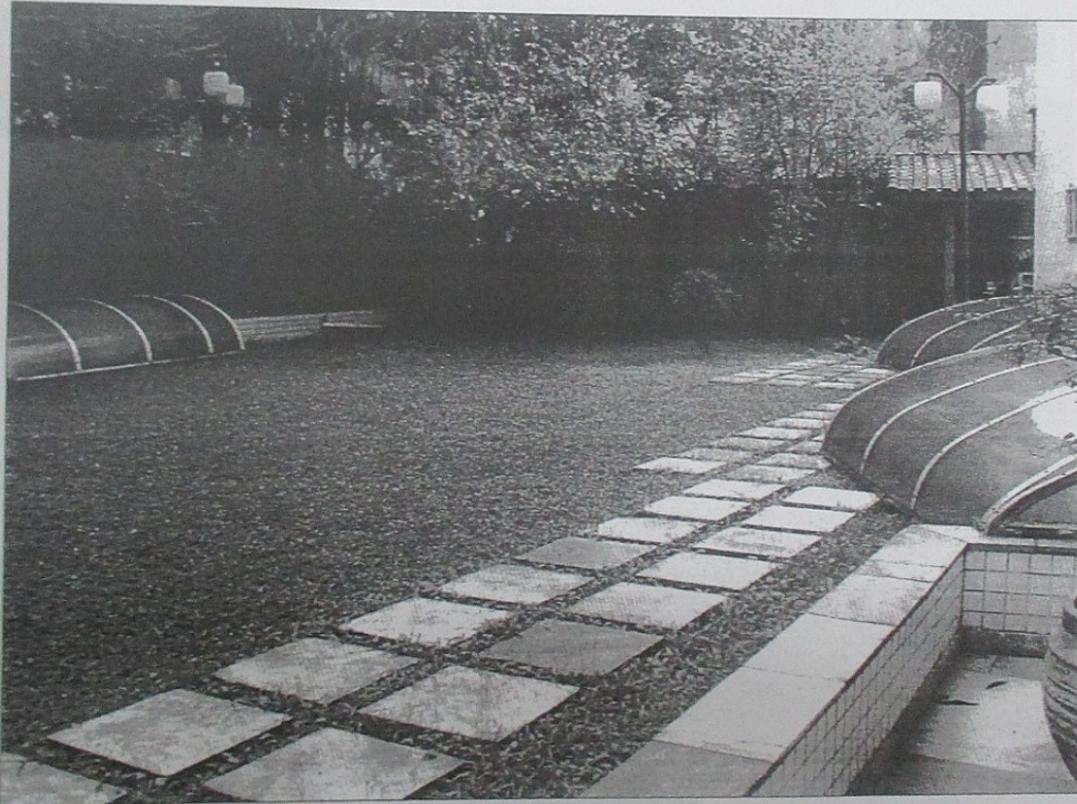


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

320
320
456
A

O entorno do Edifício Gabriela Residence conta com jardins bem cuidados, com caminhos em pedra natural e paredes pintadas sobre massa grossa.

Os jardins contam com iluminação feita através de postes de ferro pintado.



O jardim.

Resolução

- PET. INSCRIÇÃO
- contrato
- TERMO PE
- Qualif
- LAUDO DE
- Escha
- Última PE
- Despach

Co
Jud
Out
Valo
Part

imentação
ta
02/2017

https://esaj.fsp.jus.br/cpa



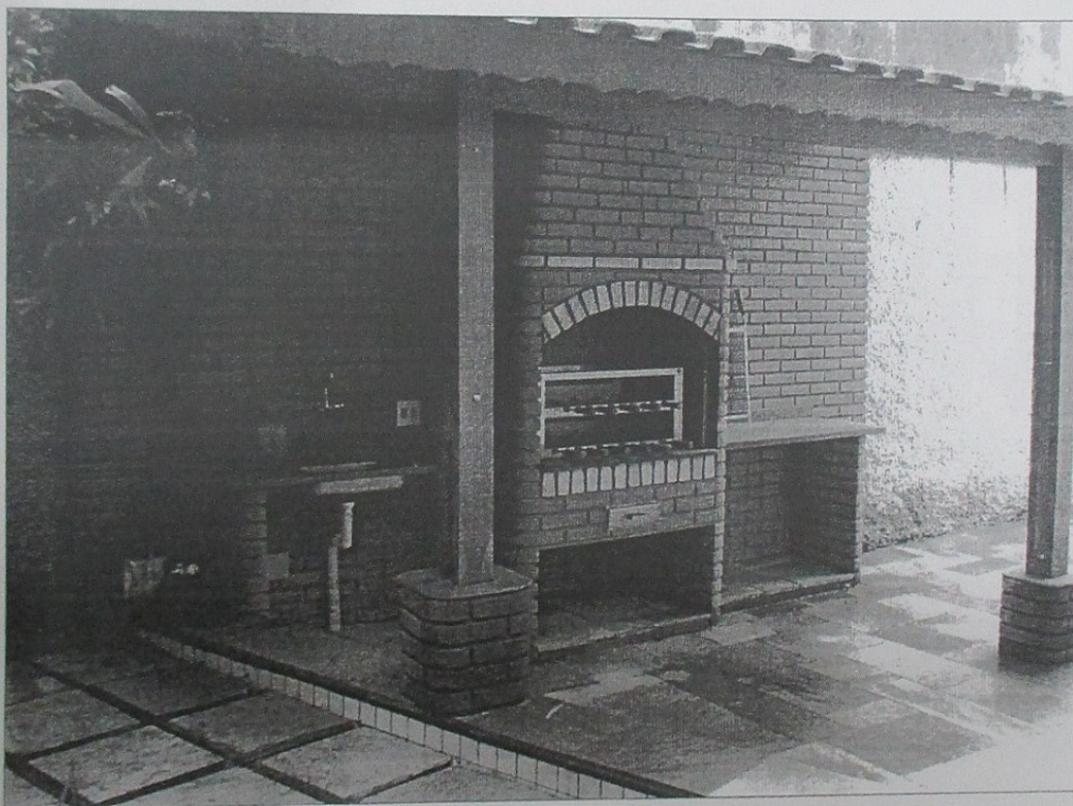
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

321
ZRT

No jardim está a churrasqueira, que tem o piso revestido com placas de pedra natural, o revestimento em tijolinhos e coberta com telhas de barro.

A churrasqueira conta com uma pia com bancada em pedra natural.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento.



A churrasqueira.

Resolução

- Pet. INSCIN
- contrato
- TERMO PE
- LAUDO DE
- última PE
- Despach

Part

imentação
ta
02/2017

https://www.zrt.com.br/pt

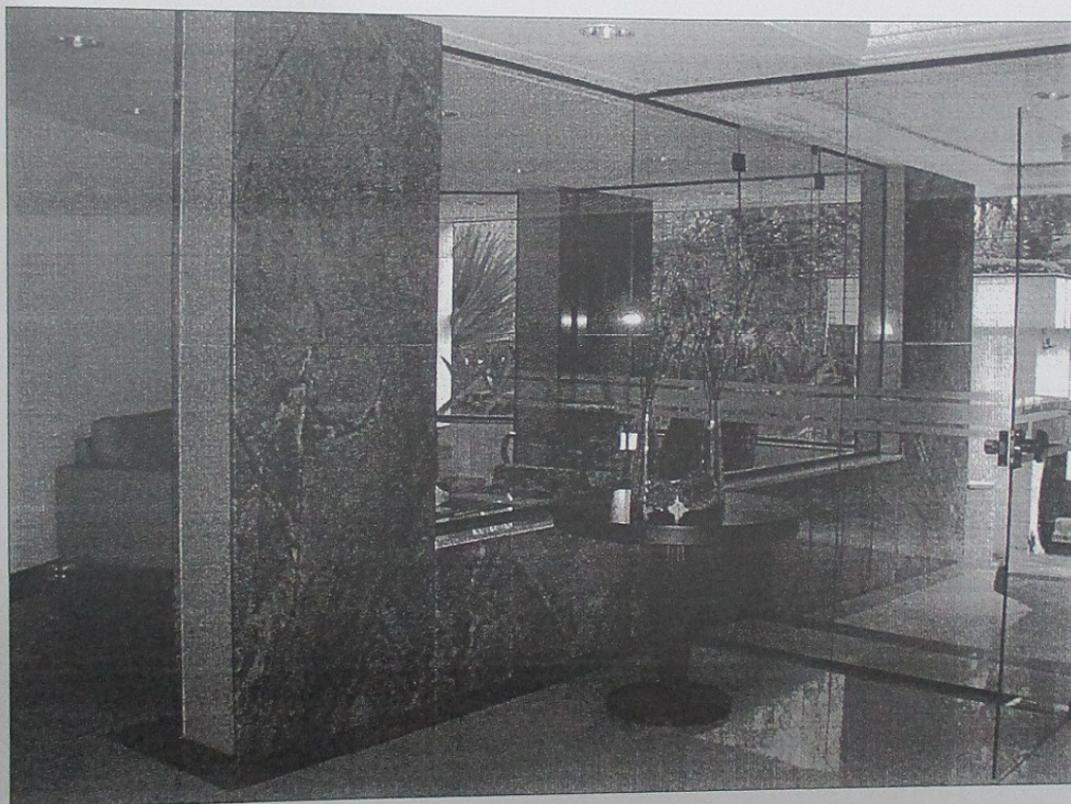


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

zrt
458
1

O acesso ao Edifício Gabriela Residence é feito através do hall social, onde o piso e as paredes são revestidos com placas de pedra natural, e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

O hall tem um bom padrão de acabamento.



O hall social.

Protocolo

- Pet. INICIAL
- contrato de
- TERMO PER
- Avaliação
- LAUDO DE
- eschaves
- Última Pet
- Despacho

ho
TI
fa
v
L
P

Part



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature/initials

O hall social conta com salas de espera, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes pintadas sobre massa corrida com detalhes em pedra natural, e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



A sala de espera.

Post-it note: Perícia

- Pet. INICIAL
- contrato de locação
- TERMO PENHORADO
- Qualificação
- LAUDO DE AVALIAÇÃO
- Esclarecimento
- Última Pet. Arrolada
- Despacho de

honra
TÍTULO
 face
 vênio
 Leilã
 Praç
 28.
 cer

imenta
 ta
 02/2017



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

324
2
460

Ao lado do hall social está o salão de jogos, onde o piso é revestido com carpete, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.



O salão de jogos.

Realização

- Pet. INICIAL
- contrato de
- TERMO PEN
- Qualifica
- LAUDO DE
- Esclarec
- Última Pet
- Despacho

ho
TI
fa
v
L

vimentação
ita
02/2017

<https://esaj.tjsp.jus.br/cpq>



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature and initials.

Também pelo hall social temos acesso ao salão de festas, onde o piso é revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O salão de festas.

Handwritten notes on a sticky note:

- Pet. INICIAÇÃO
- contrato
- TERMO
- Balanço
- LAUDO
- esc
- Última
- Despa

mentas
2017

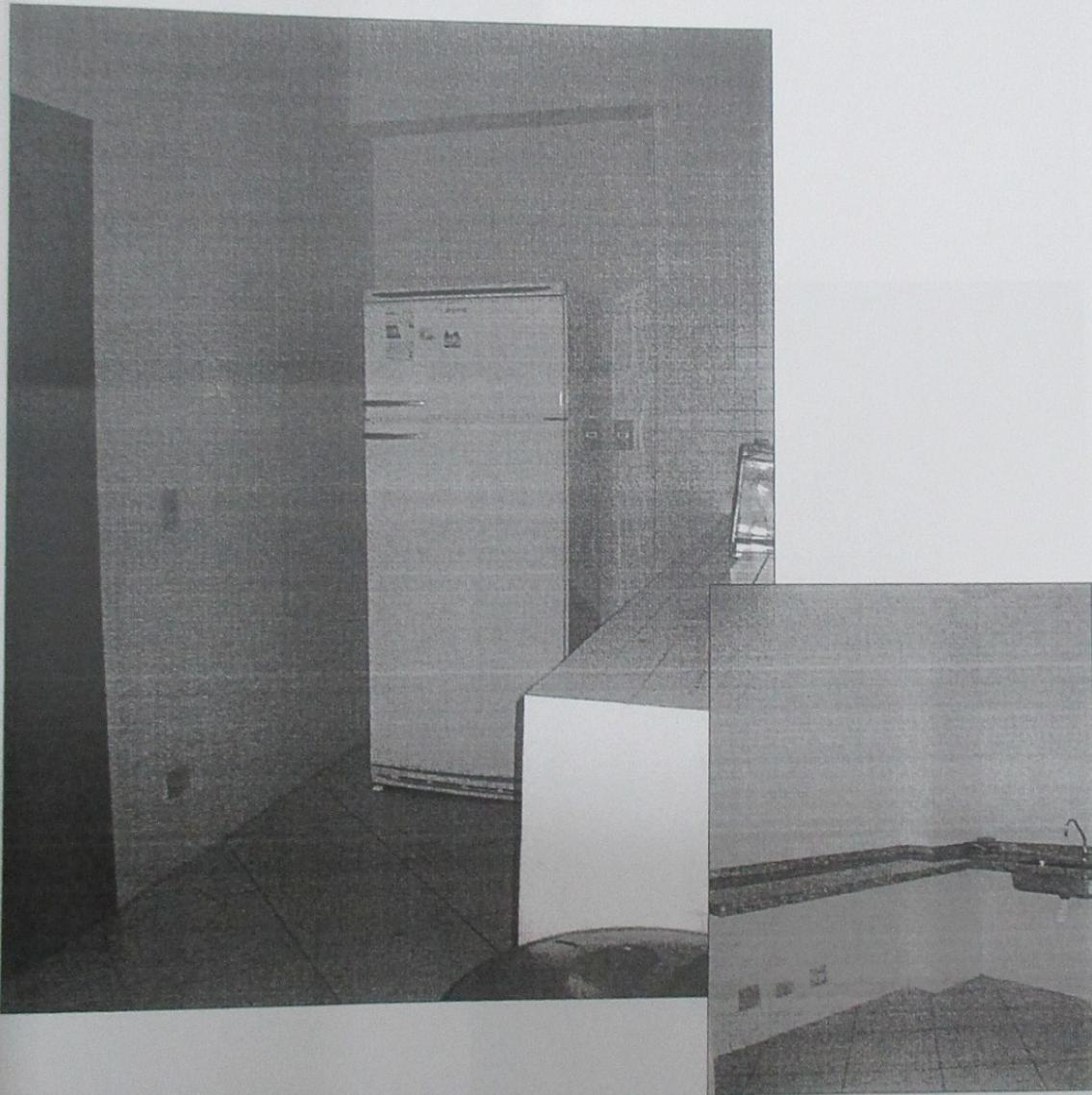


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

326
[Handwritten signature]

A cozinha do salão de festas tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento.

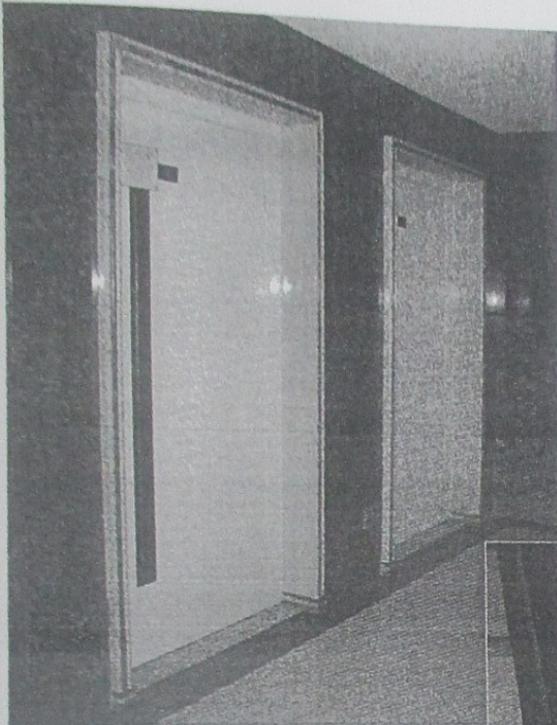


A cozinha do salão de festas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

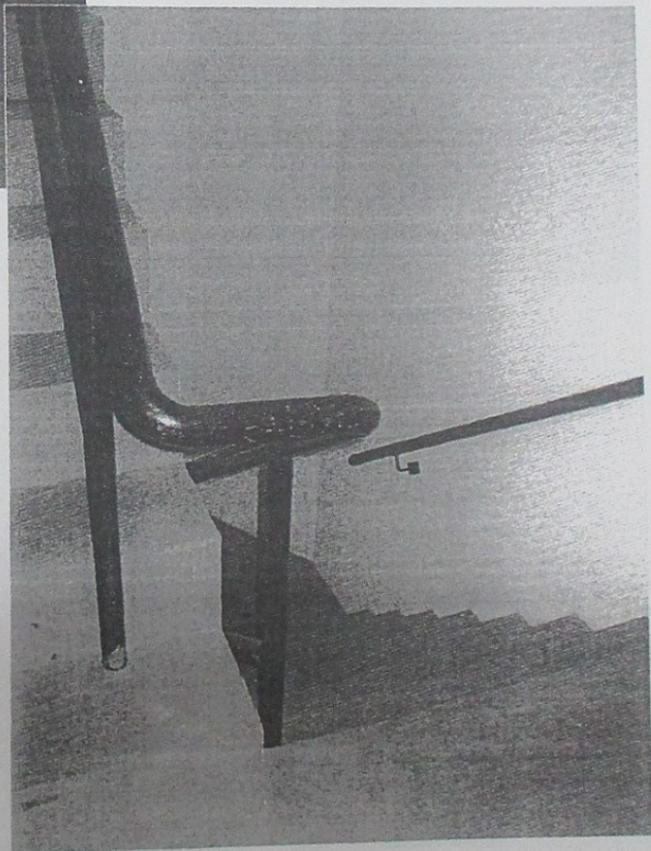
Handwritten signature and initials in blue ink.



O acesso às garagens e aos outros pavimentos se dá através de elevadores de marca conceituada, separados entre social e de serviço.

O elevador.

Ou através de escadas, onde as paredes são pintadas sobre massa corrida, o piso cimentado e o corrimão de ferro pintado.



As escadarias.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten notes on a separate sheet of paper, including a yellow sticky note with the number 230. The notes include: 'Pet. 1111', '• COM', 'TERMIN', '• 6', 'LAUDO', '• 6', 'Ultim', 'Des'.

entaç

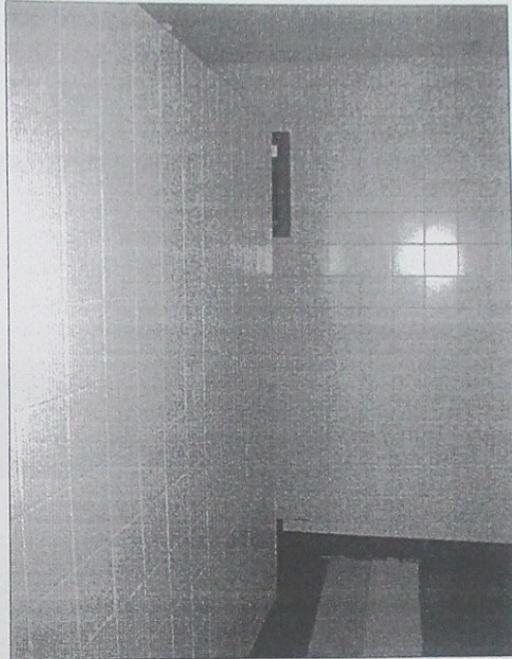
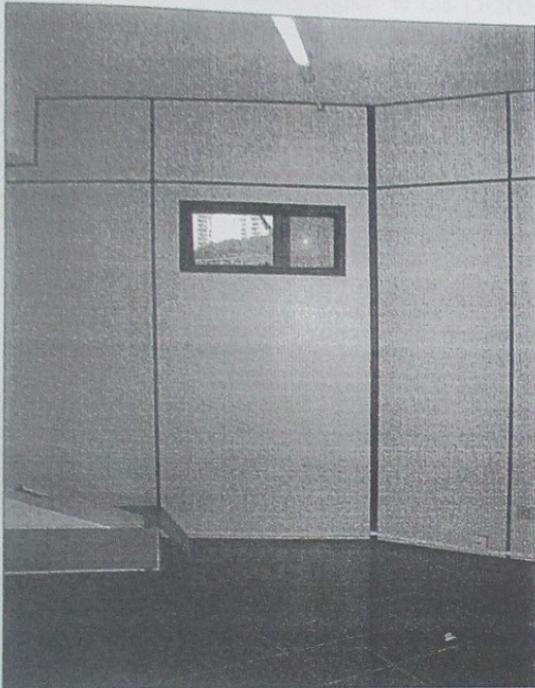
<https://esaj.jus.br/cpx>



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ZCB
Y&P

No subsolo do Edifício Gabriela Residence existem quartos, vestiários e banheiros para as empregadas domésticas.



As dependências para empregadas domésticas.

ZCB

- Pet. INICI
- contm
- TERMO
- Ba
- LAV DO
- ES
- UHMA
- Desp

Part

imentag

2017

<https://esaj.tjsp.jus.br/cpa>



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

329
405

A garagem nos fundos do pavimento térreo do prédio tem o piso revestido com concreto, com faixas pintadas no chão delimitando cada vaga, e as paredes pintadas sobre massa grossa.

Segundo a matrícula nº 82.670 do 3º CRI, o apartamento 81 localizado no 8º andar do Edifício Gabriela Residence, à rua César Zama, nº 326, no 8º Subdistrito - Santana, conta com 4 vagas determinadas na garagem, com os números 34, 35, 36 e 37.



O estacionamento no edifício.

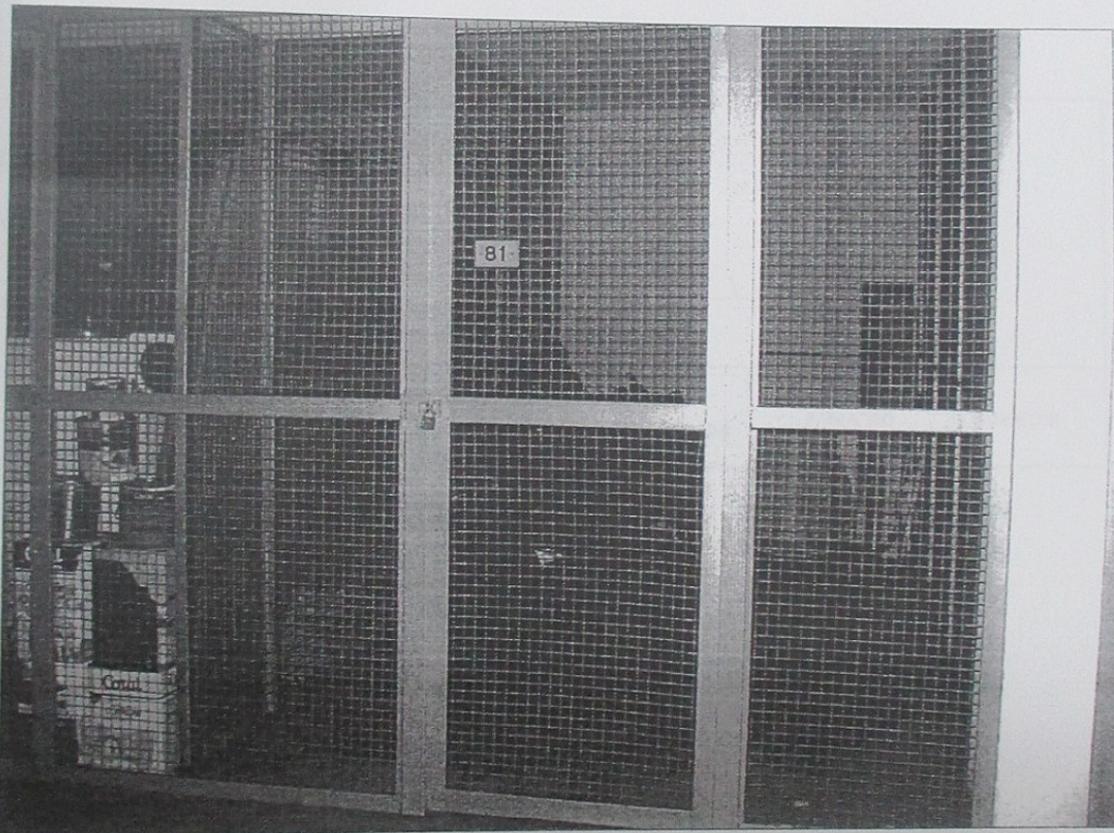


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature in blue ink.

Além das vagas para estacionamento, o apartamento conta com um depósito em alvenaria, fechado com grades de ferro, ao lado das vagas.

Todos os apartamentos contam com um depósito no edifício.



O armário.

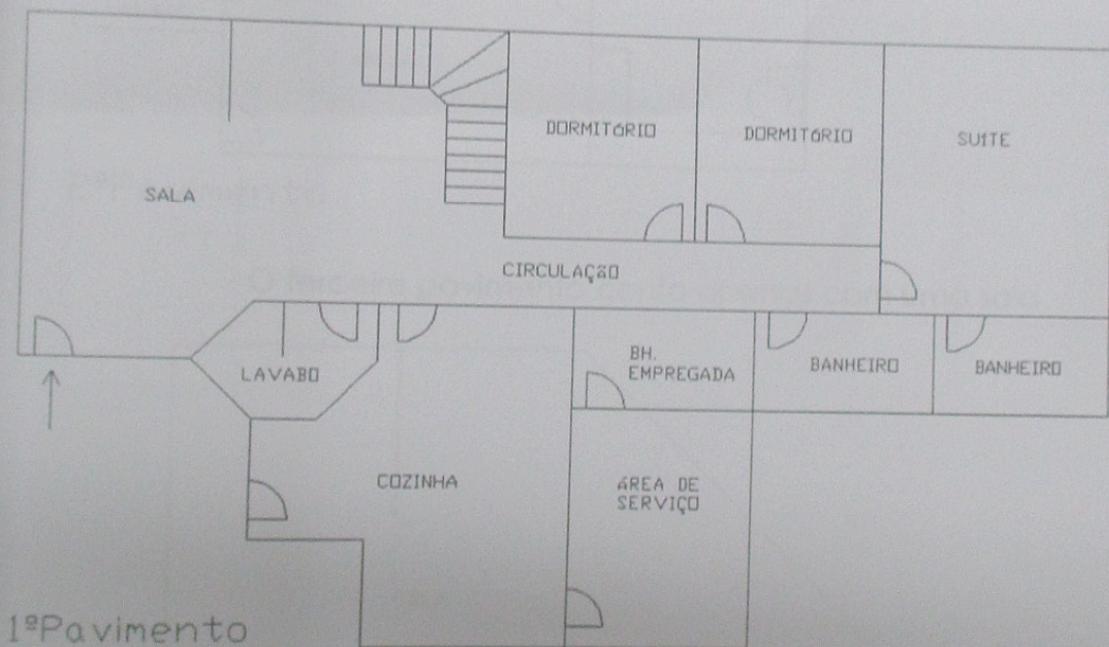


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

334
2
10/12

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO:

Trata-se de um apartamento triplex com: sala, três dormitórios, sendo um tipo suíte com banheiro privativo, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço com banheiro para empregada doméstica. Com área útil de 383,68 m² e área comum com 279,00m².



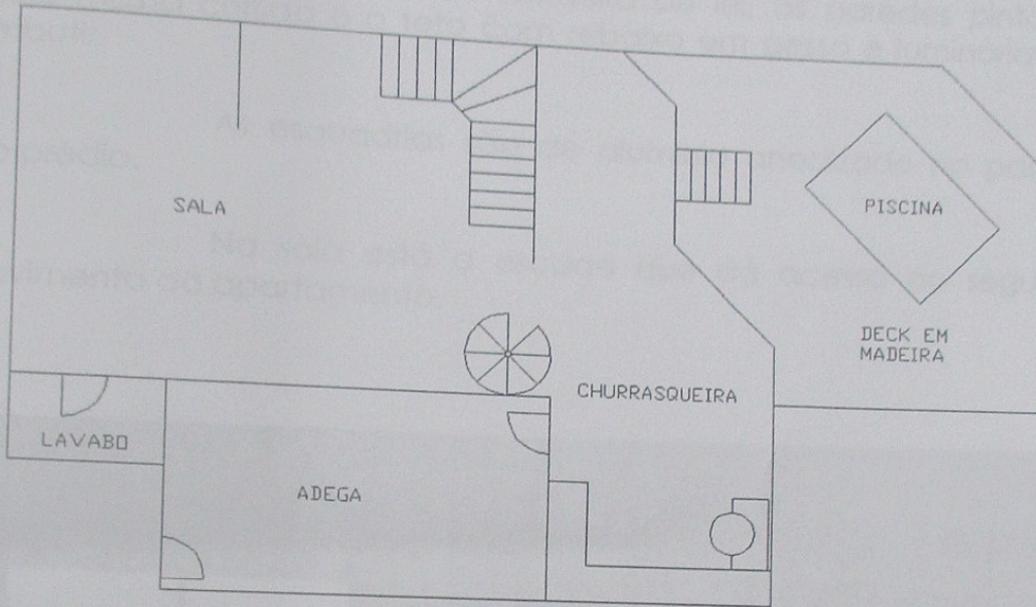
Croqui do apartamento 81 (sem escala).



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

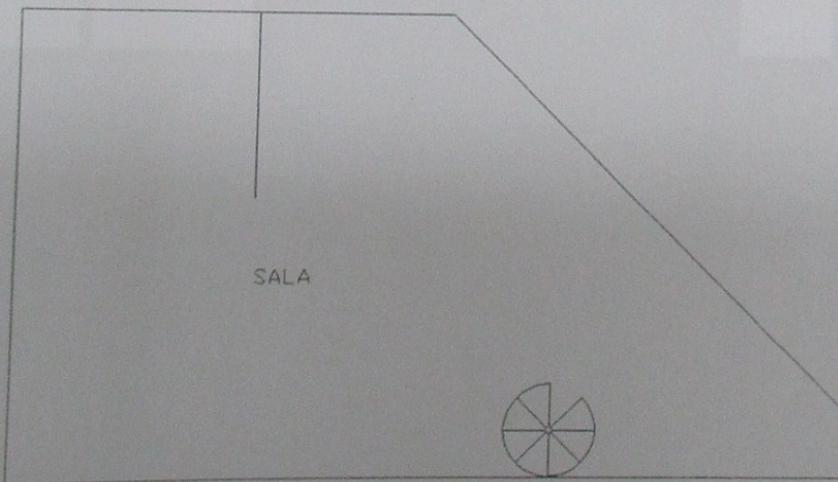
332
2

No segundo pavimento há uma sala com lavabo, churrasqueira, piscina e adega.



2º Pavimento

O terceiro pavimento conta apenas com uma sala.



3º Pavimento

Croqui do apartamento 81 (sem escala).

2300
14/07
Pet. 111
• com
- TEMP
•
- LAV
•
- UHA
-
A
L
D
C
Jul
Out
Val
Part
Movimen
Data
07/02/20



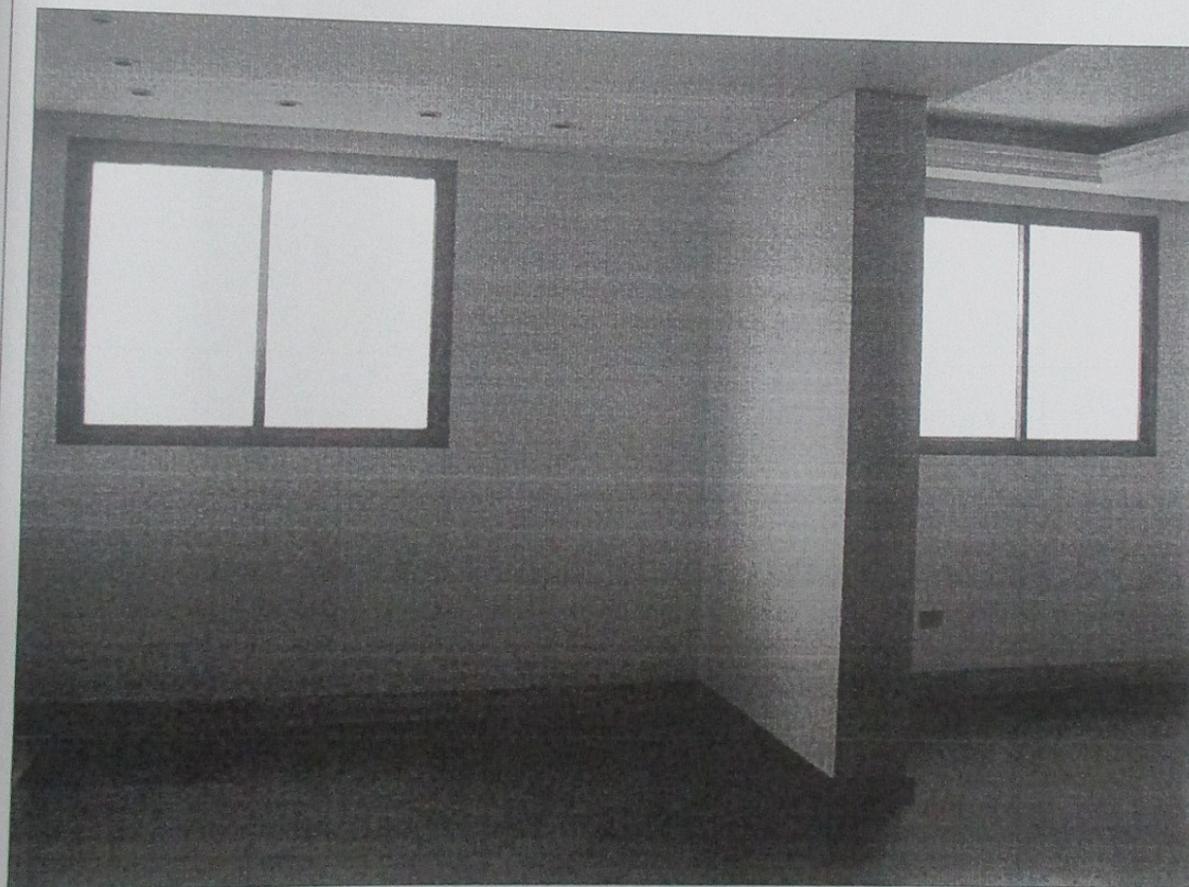
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

333
469
m

Junto à porta de entrada social está a sala, onde o piso é revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.

Na sala está a escada que dá acesso ao segundo pavimento do apartamento.



A sala.

333
469
m
- PET. 1
- TE
- LA
- U
A
L
D
Co
Jui
Out
Val
Part
Movim
Data
07/02
x/08aj, 550

Handwritten signature and initials

Ao lado da sala está o corredor que dá acesso ao lavabo, à cozinha e à ala íntima do apartamento.

O corredor tem o piso revestido com assoalho de madeira de lei, com detalhes em pedra natural, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O corredor.

Movim
Data
07/0

u/ocaj/lis



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature and initials in blue ink.

A primeira porta do corredor dá acesso ao lavabo, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes revestidas até a metade com pedra natural e o restante pintado sobre massa grossa.



O lavabo.

Handwritten notes and stamps on the right margin of the page, including a yellow sticky note and various illegible markings.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

Handwritten initials and a signature in blue ink.

Ao lado do lavabo está a cozinha, onde o piso é revestido com placa de pedra natural, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.



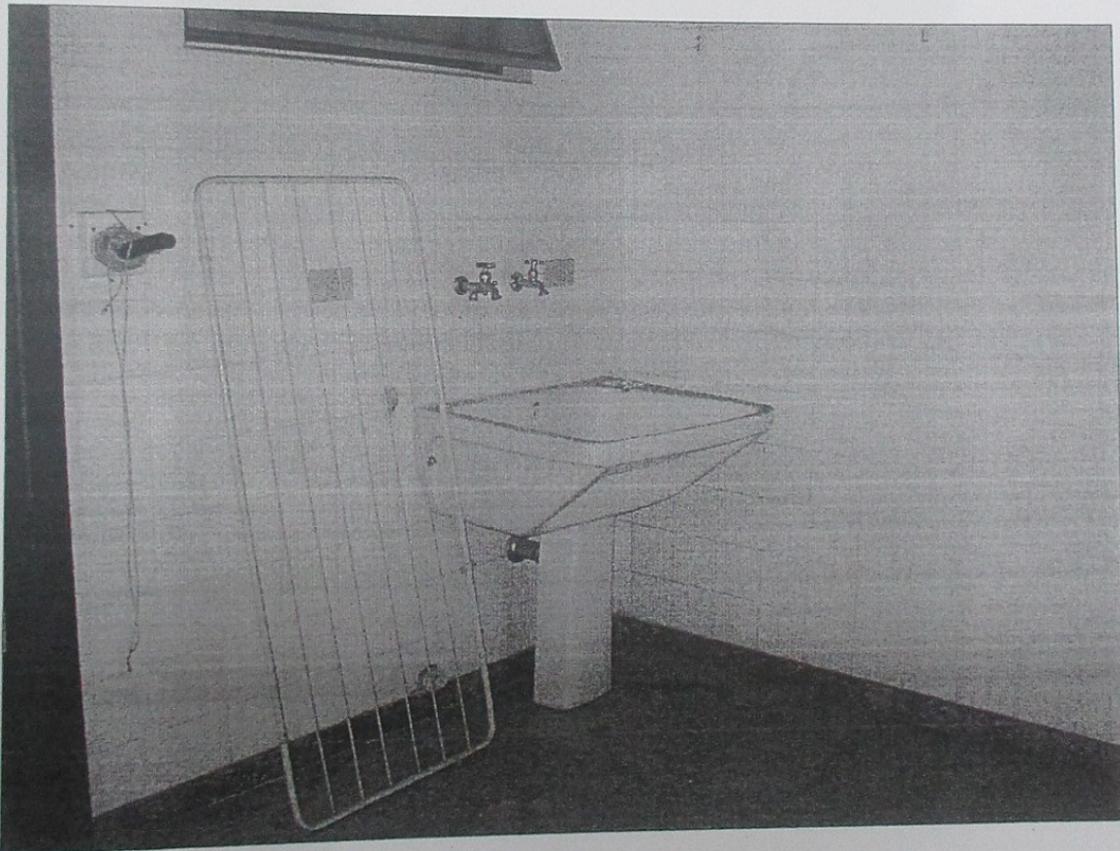
A cozinha.



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

357
2
433
A

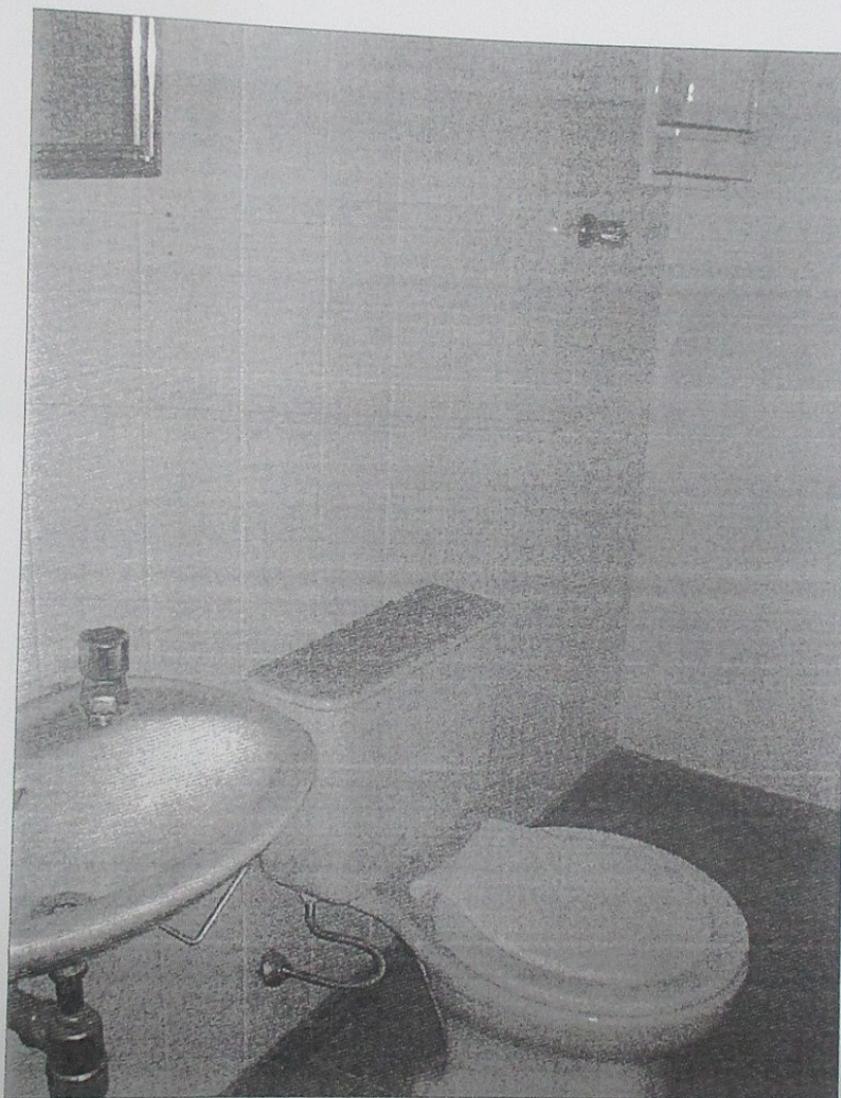
Ao lado da cozinha está a lavanderia, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.



A lavanderia.

358
2
4/4

Na lavandeira está o banheiro para empregada doméstica, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.



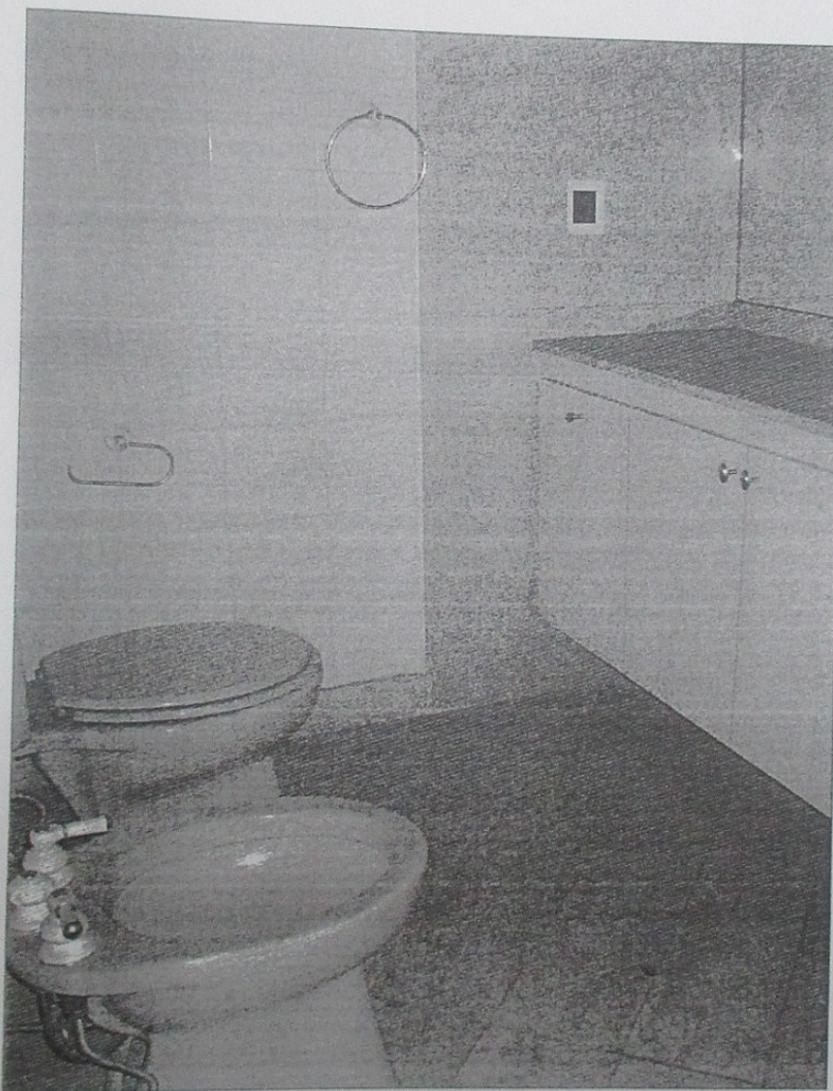
O banheiro para empregada doméstica.



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

339
4/5
12

Ao lado da cozinha está o banheiro social do apartamento, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes azulejadas, com detalhes em pedra natural e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O banheiro.

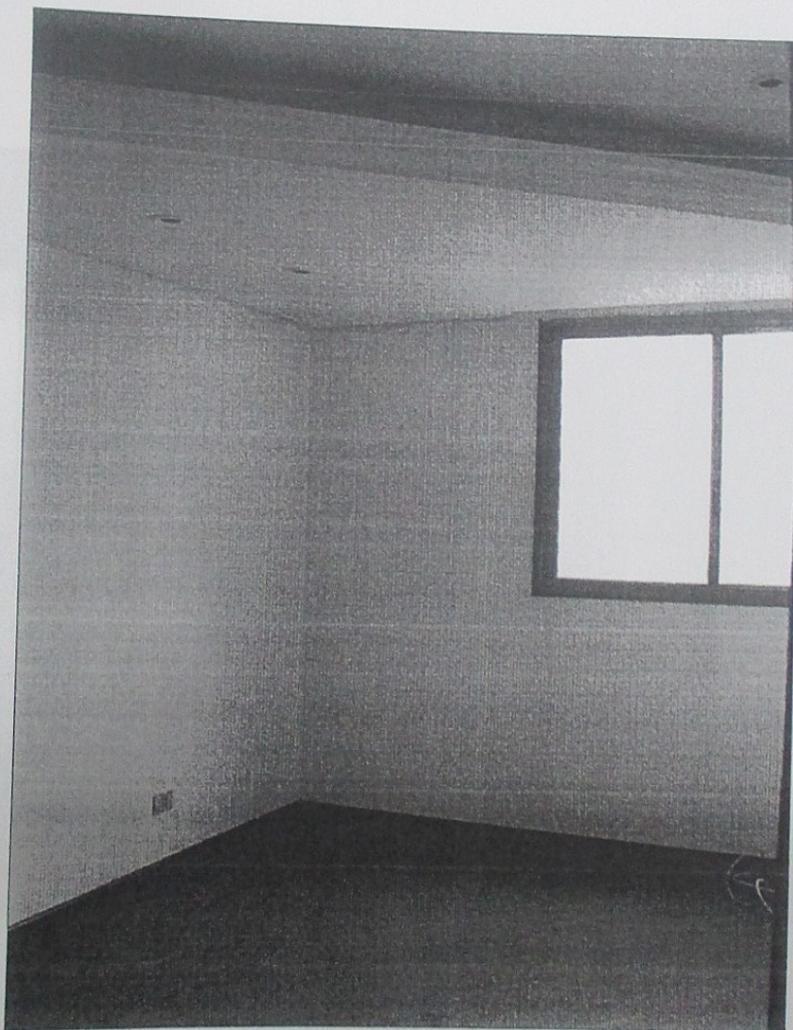


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

340
426
13

O primeiro dormitório tem o piso revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.



O primeiro dormitório.

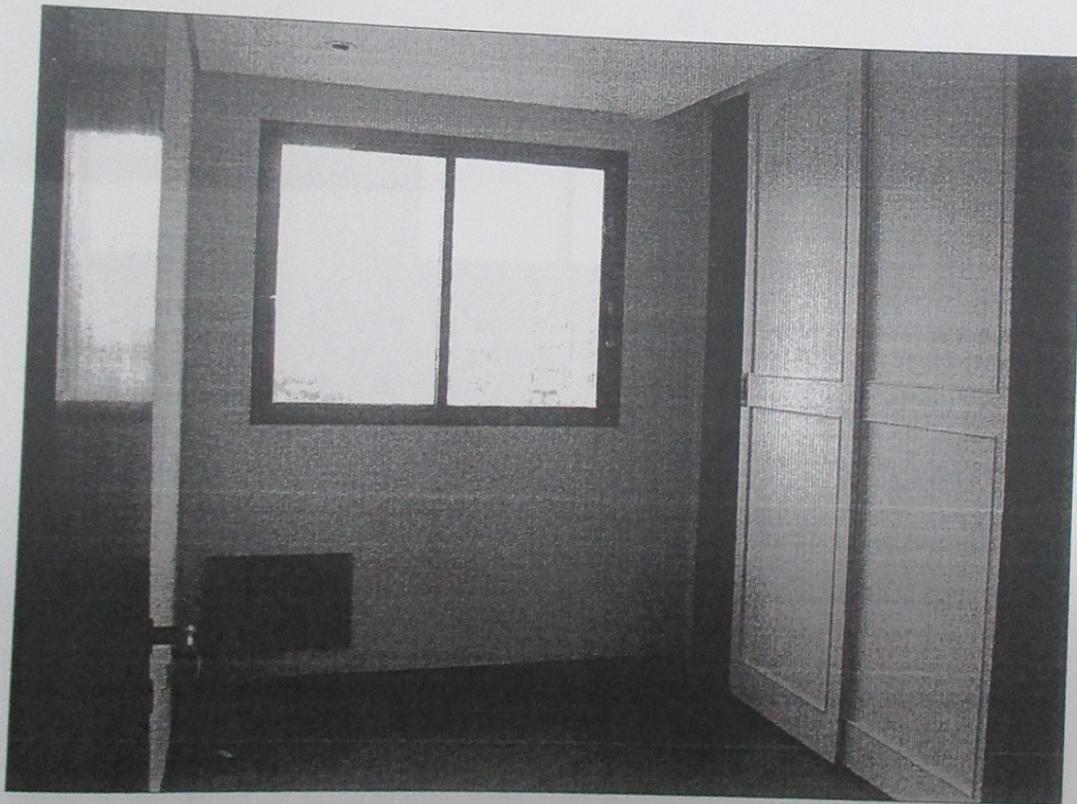


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

244
2
477
14

O segundo dormitório tem o piso revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.



O segundo dormitório.

Reserva

- Pet. INICIAÇÃO
• contrato
- TERMO P
• certidão
- LAUDO D
• escha
- Última P
- Despac

A
L
D
Co
Juá
Out
Valo
Part

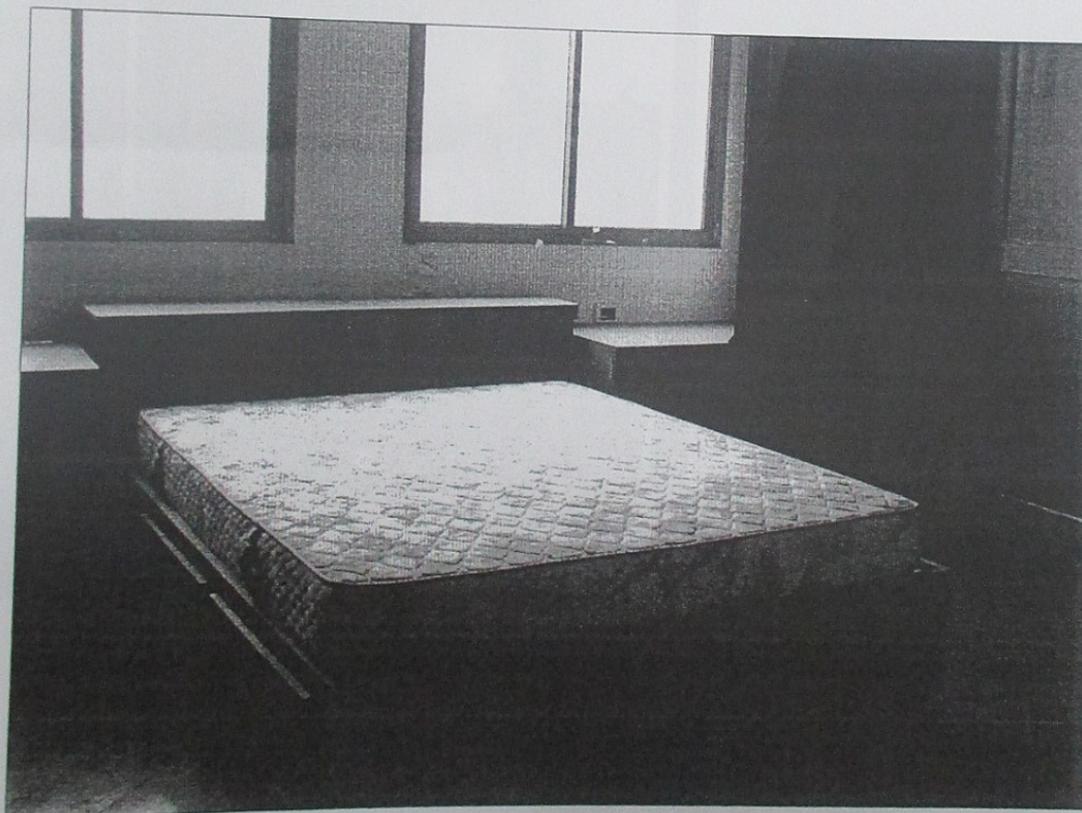


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature and initials in blue ink.

No final do corredor está o terceiro dormitório, que é do tipo suíte, onde o piso é revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso com luminárias de embutir.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.



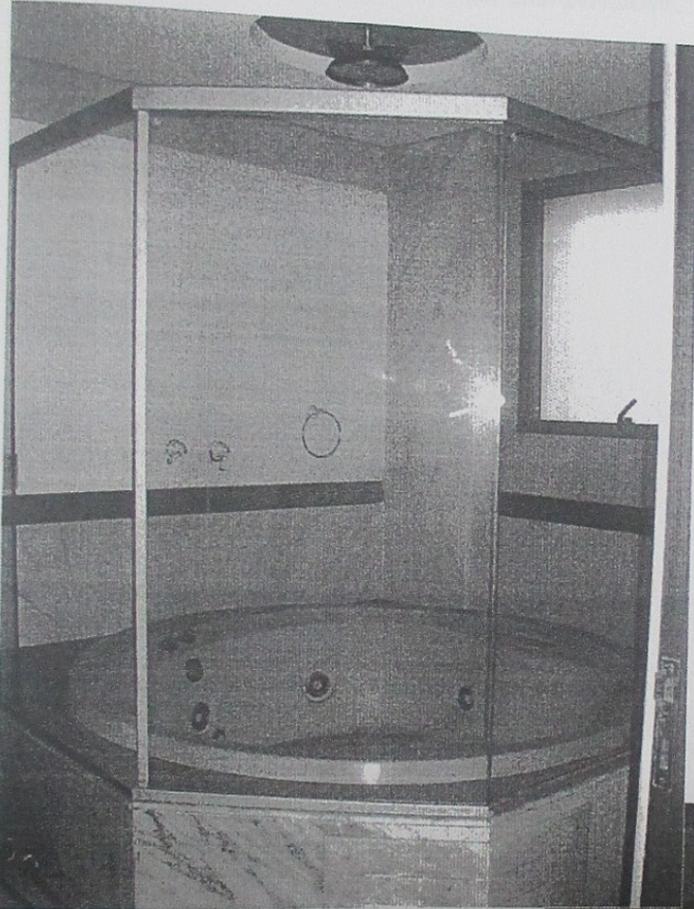
A suíte.



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

24/3
4/9

O banheiro da suíte tem o piso revestido com placas de pedra natural, as paredes pintadas sobre massa grossa com detalhes em pedra natural e o teto com rebaixo em gesso com luminárias de embutir.



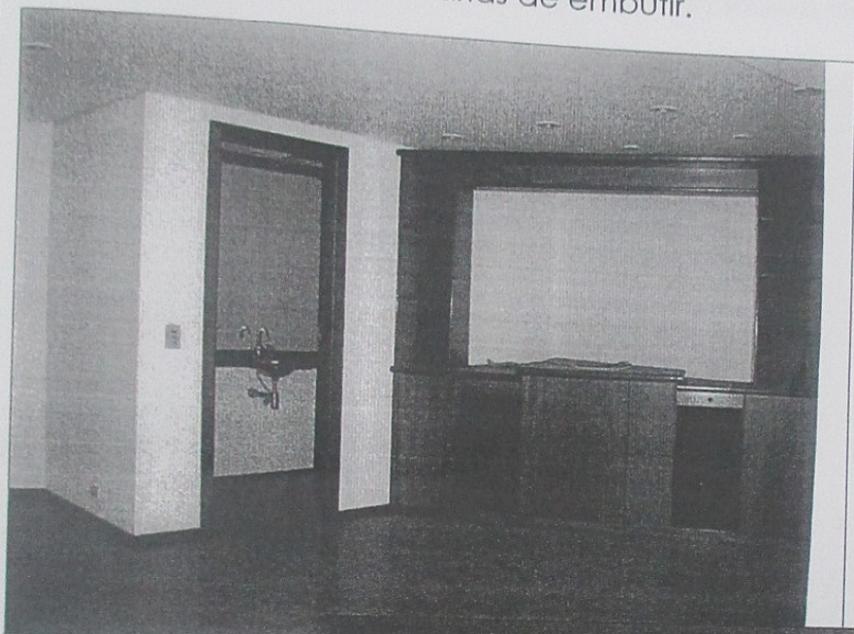
O banheiro da suíte.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

340
450
20

Pela escada localizada na sala, temos acesso ao segundo pavimento, onde o piso é revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



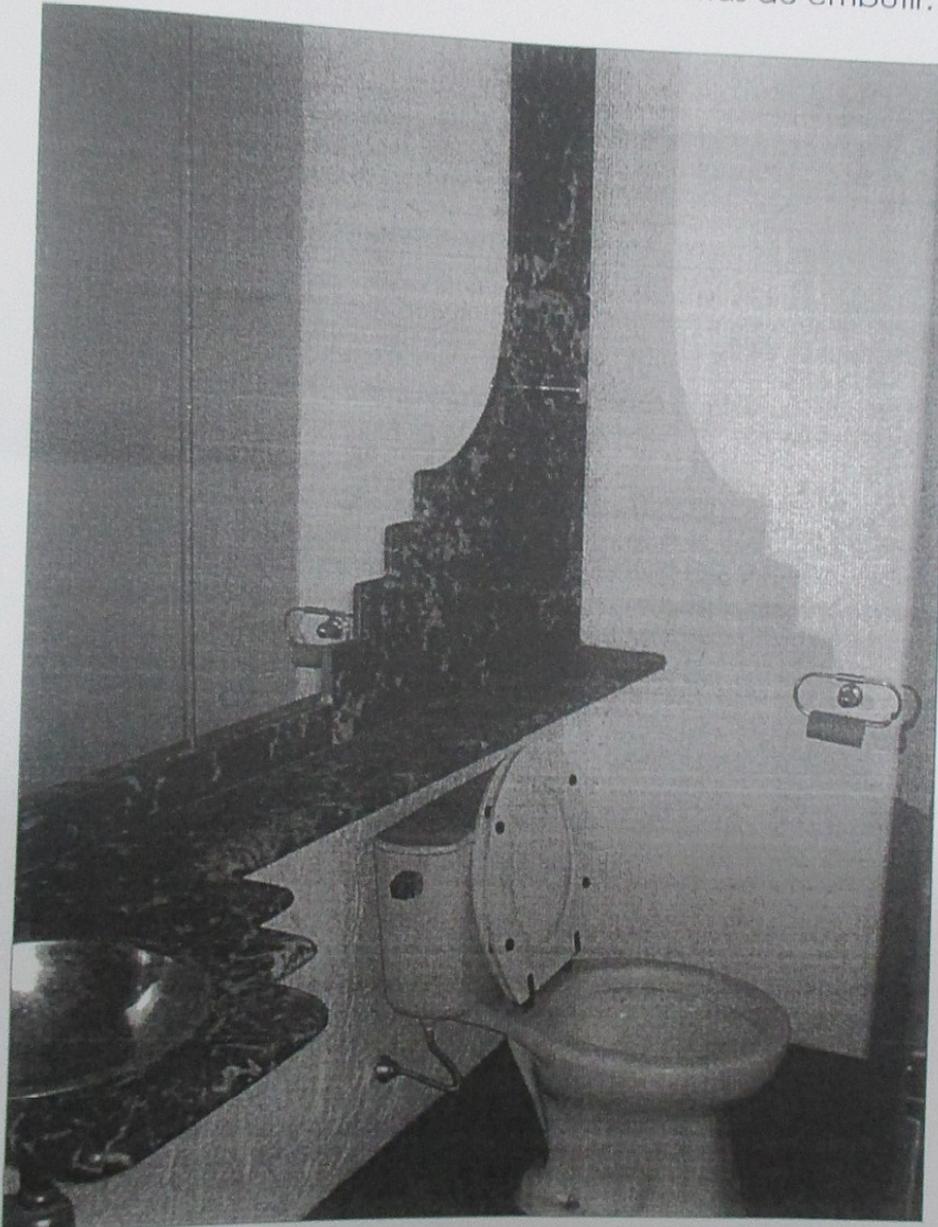
A sala no segundo pavimento.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

345
2
481
R

Ao lado da sala está o lavabo, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes pintadas sobre massa grossa, com a moldura do espelho e a bancada em pedra natural polida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O lavabo.

345
2
481
R
- Pet.
- TE
- LAU
- vit
-
entag
1017
https://www.zrt.com.br/



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature and initials in blue ink.

Da sala do segundo pavimento temos acesso à área externa da cobertura, onde está deck com a piscina, a churrasqueira e a adega.



O acesso à parte externa da cobertura.

Handwritten signature in blue ink.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

347
2
12/3

A piscina é de fibra de vidro e o entorno é revestido com placas de pedra natural.

O guarda-corpo do deck tem a estrutura de metal pintado com pele de vidro.



A piscina.

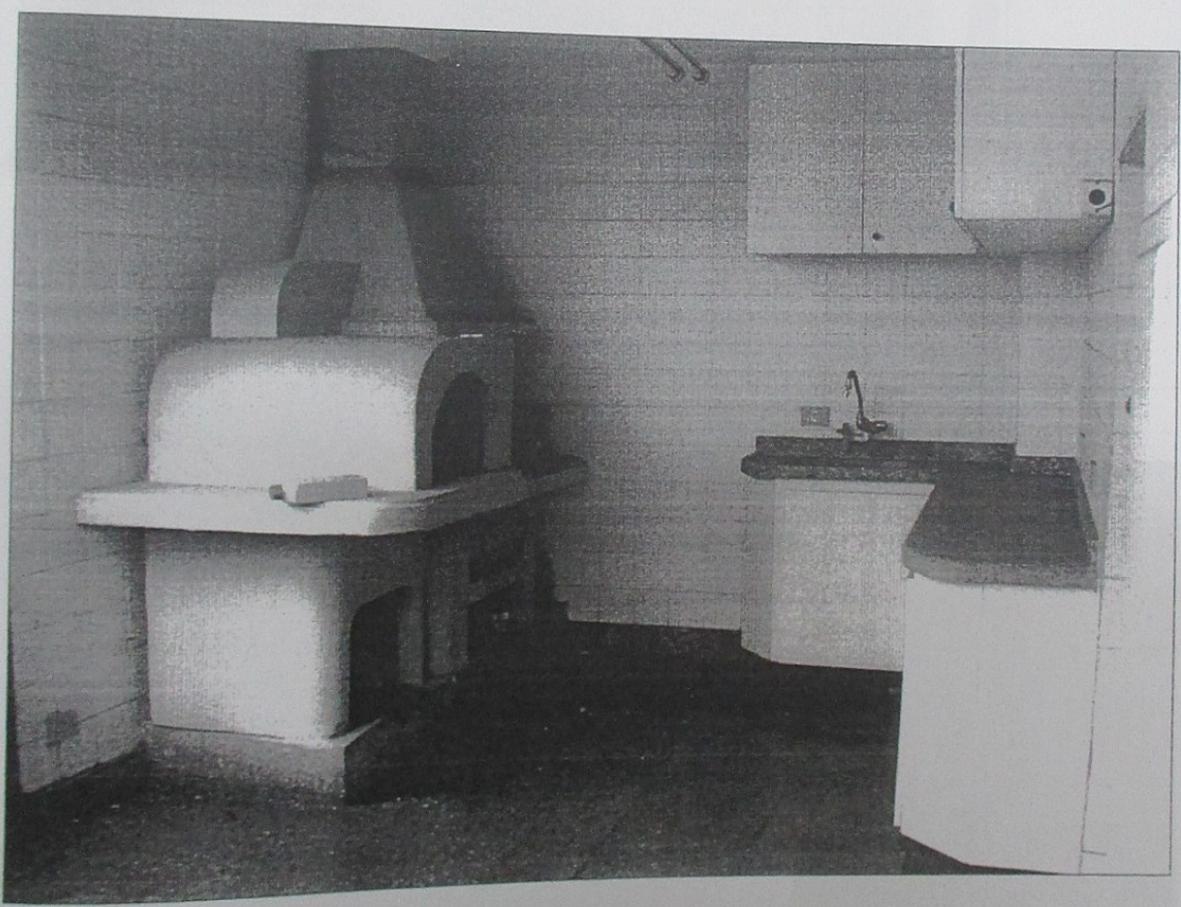


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

340
454
00

Ao lado da piscina está a churrasqueira, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.

A churrasqueira é de concreto armado revestida com argamassa pintada. A pia tem o gabinete em madeira e a bancada em pedra natural.



A churrasqueira.

entaç
017

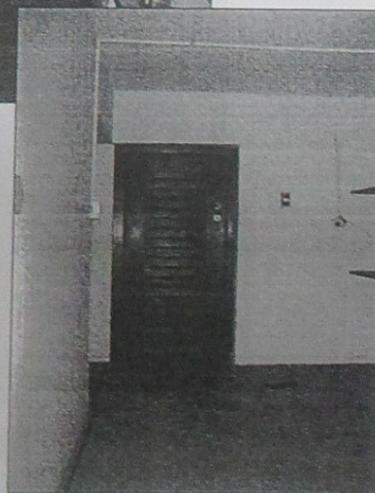
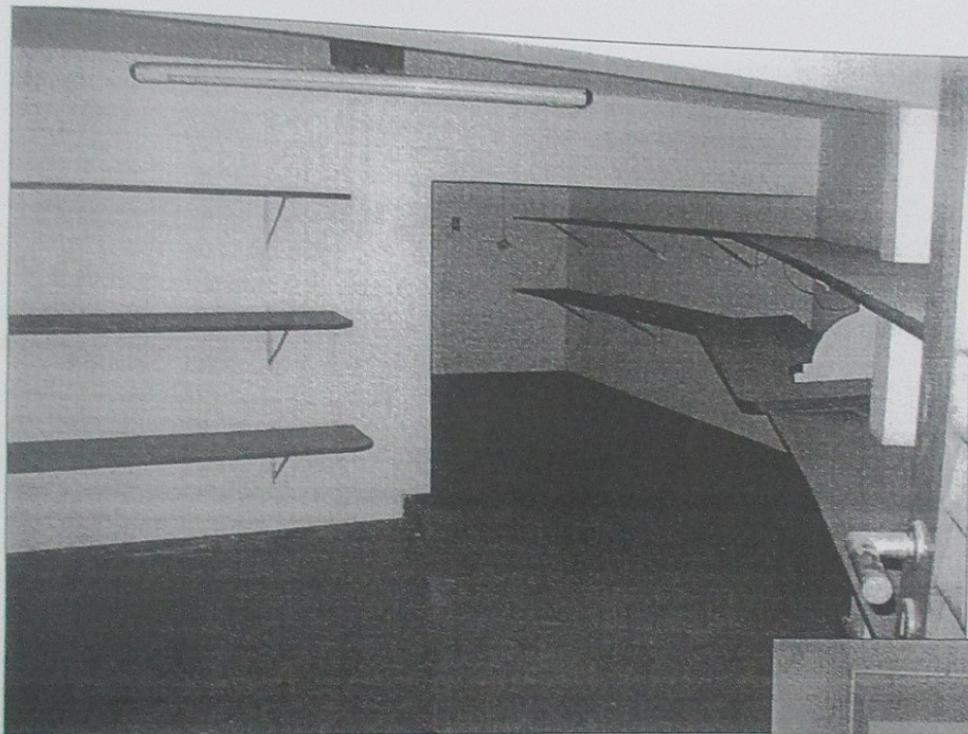


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

341
4852
RBT

Ao lado da churrasqueira está a adega, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

Da adega temos acesso à escada de emergência que serve as duas coberturas e que leva até o heliporto no topo do prédio.



A adega.

entag

017

https://esaj.tsp.jus.br/icoq



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Handwritten signature and initials in blue ink.

Através da escada do tipo caracol que está na parte externa da cobertura do apartamento temos acesso ao terceiro pavimento.



A escada do tipo caracol.

entag

127

https://www.zrt.com.br/cont



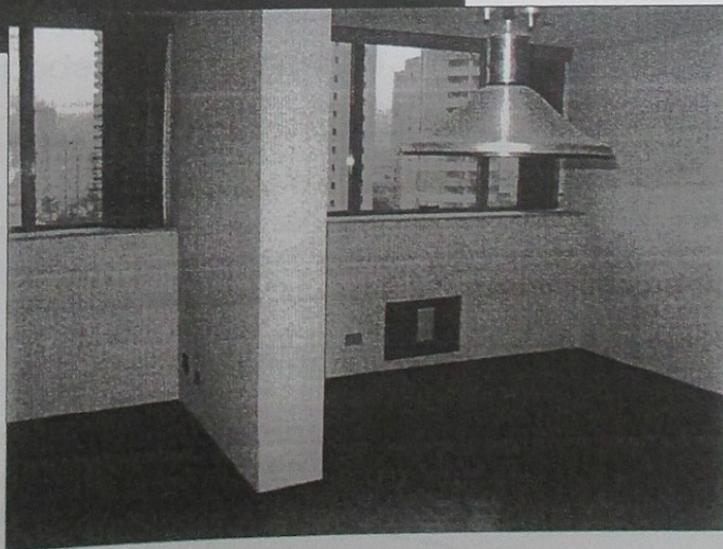
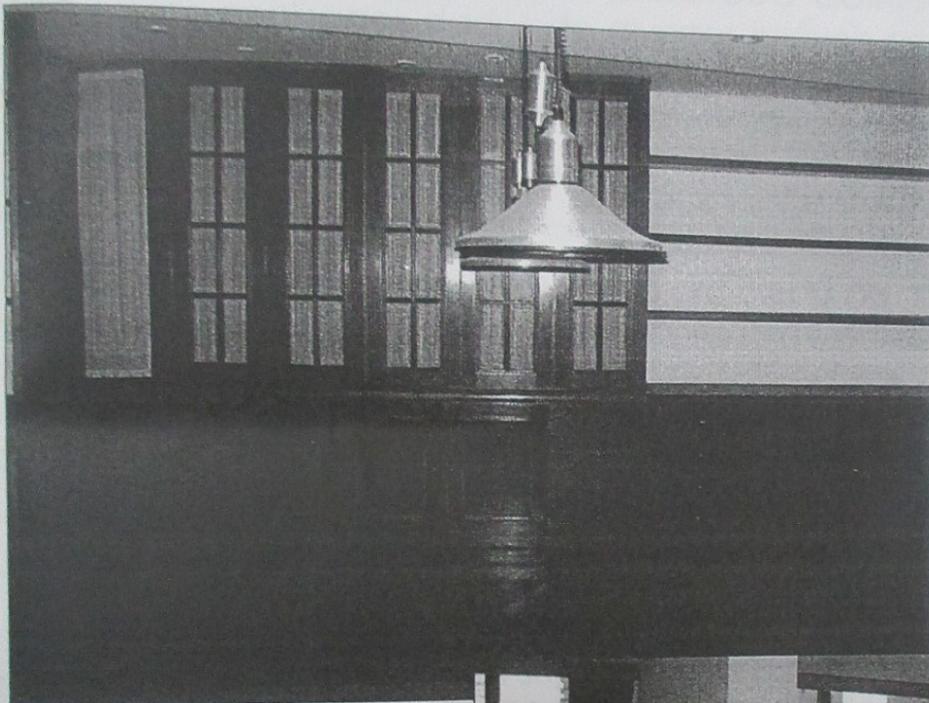
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

351
2
(Handwritten signature)

No terceiro pavimento há uma sala, onde o piso é revestido com assoalho de madeira de lei, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

As esquadrias são de alumínio anodizado no padrão do prédio.



A sala do terceiro pavimento.



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

352
2
488
R

O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região. O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Existem diversos imóveis em oferta de venda na região, no entanto, para que o Método Comparativo Direto funcione a contento, é necessário que todos os elementos utilizados sejam semelhantes ao avaliando, ou seja, só devem ser utilizados imóveis com características físicas compatíveis com o do avaliando.

COMPARATIVO CONCLUSO:

Todos os imóveis pesquisados se situam na mesma região e o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como poderemos ver a seguir.

Considerando-se a boa semelhança entre os elementos utilizados no comparativo e o imóvel avaliando, efetuaremos a média entre os elementos encontrados em oferta de venda, saneando-os, aplicando os fatores de localização, padrão construtivo, fonte, e área, dentro do desvio padrão dos valores, de acordo com as normas em vigor.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE** em vigor, com o fito de se apurar com rigor normal **O REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.**



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

352
488
5

O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região. O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Existem diversos imóveis em oferta de venda na região, no entanto, para que o Método Comparativo Direto funcione a contento, é necessário que todos os elementos utilizados sejam semelhantes ao avaliando, ou seja, só devem ser utilizados imóveis com características físicas compatíveis com o do avaliando.

COMPARATIVO CONCLUSO:

Todos os imóveis pesquisados se situam na mesma região e o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como poderemos ver a seguir.

Considerando-se a boa semelhança entre os elementos utilizados no comparativo e o imóvel avaliando, efetuaremos a média entre os elementos encontrados em oferta de venda, saneando-os, aplicando os fatores de localização, padrão construtivo, fonte, e área, dentro do desvio padrão dos valores, de acordo com as normas em vigor.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE** em vigor, com o fito de se apurar com rigor normal **O REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.**

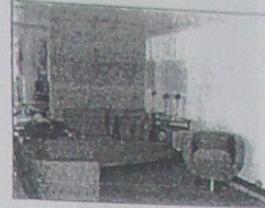


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

354
2009

ELEMENTO 02

Local: rua Pontins
Valor: R\$ 1.600.000,00
Área: 480m²
Vagas: 6
Contato: (11) 3823-3545 Jaime Imóveis



ELEMENTO 03

Local: rua Augusto Tolle
Valor: R\$ 380.000,00
Área: 110m²
Vagas: 3
Contato: (11) 2979-0222 EBI Imóveis



ELEMENTO 04

Local: rua Pedro Doll
Valor: R\$ 450.000,00
Área: 140m²
Vagas: 2
Contato: (11) 2979-0222 EBI Imóveis



ELEMENTO 05

Local: rua Pedro Doll
Valor: R\$ 720.000,00
Área: 206m²
Vagas: 3
Contato: (11) 2979-0222 EBI Imóveis





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

383
400
150

ELEMENTO 06

Local: rua Pedro Doll
Valor: R\$ 800.000,00
Área: 206m²
Vagas: 4
Contato: (11) 2979-0222 EBI Imóveis



ELEMENTO 07

Local: rua Pedro Doll
Valor: R\$ 1.200.000,00
Área: 250m²
Vagas: 4
Contato: (11) 2979-0222 EBI Imóveis



ELEMENTO 08

Local: rua Doutor Guilherme Cristofel
Valor: R\$ 1.100.000,00
Área: 320m²
Vagas: 4
Contato: (11) 2236-1193 Stivim Consultoria



ELEMENTO 09

Local: rua Jorge Doutor Guilherme Cristofel
Valor: R\$ 1.280.000,00
Área: 320m²
Vagas: 4
Contato: (11) 2236-1193 Stivim Consultoria



28/2
20/1

Encontraremos o valor do imóvel através da expressão:

$$V_v = (\sum \varphi_i / n) \times \varphi$$

Onde:

\sum_i = somatória dos equivalentes da amostra n.º i, já homogeneizada.
n = número de amostras
 φ = área construída equivalente.

De acordo com as normas em vigor, os elementos do comparativo serão apresentados com suas características básicas de forma a permitir aos interessados a fácil conferência dos valores e dados utilizados no cálculo.

Deve ficar claro que todas as informações utilizadas no comparativo foram fornecidas por corretores de imóveis ou por funcionários dos edifícios em que os apartamentos estão à venda.

Nos apartamentos em oferta de venda por imobiliárias, em respeito ao trabalho dos corretores, apenas as informações básicas serão divulgadas, podendo ser facilmente confirmadas e complementadas junto às imobiliárias.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

ELEMENTO 01

Local: rua Pedro Doll
Valor: R\$ 843.000,00
Área: 260 m²
Vagas: 3
Contato: (11) 7305-4008 Garavello Imóveis





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

Handwritten signature and initials

ELEMENTO 10

Local: rua Voluntários da Pátria
Valor: R\$ 1.200.000,00
Área: 370m²
Vagas: 3
Contato: (11) 2281-3400 Lelo Locação e Venda



A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

| elemento | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| preço | R\$ 843.000,00 | R\$ 1.600.000,00 | R\$ 380.000,00 | R\$ 450.000,00 | R\$ 720.000,00 |
| área* (m ²) | 260,00 | 480,00 | 110,00 | 140,00 | 206,00 |
| índice | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| negócio | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| padrão | 1,901 | 2,494 | 1,724 | 1,892 | 1,901 |
| conservação | 0,900 | 0,800 | 0,800 | 1,000 | 0,900 |
| equivalente | 1.705,58 | 1.503,61 | 2.254,27 | 1.528,99 | 1.838,58 |

| elemento | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| preço | R\$ 800.000,00 | R\$ 1.200.000,00 | R\$ 1.100.000,00 | R\$ 1.280.000,00 | R\$ 1.200.000,00 |
| área* (m ²) | 206,00 | 250,00 | 320,00 | 320,00 | 370,00 |
| índice | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| negócio | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| padrão | 1,901 | 2,197 | 1,892 | 1,901 | 1,892 |
| conservação | 0,900 | 1,000 | 0,800 | 0,900 | 0,800 |
| equivalente | 2.042,87 | 1.966,32 | 2.043,97 | 2.104,16 | 1.928,46 |

| cálculos | | | cálculos | |
|---------------|----------|----------|------------------------------|------------------|
| elementos | bruto | úteis | valor mínimo/m ² | 1.324,18 |
| 1 | 1.705,58 | 1.705,58 | valor máximo/m ² | 2.459,19 |
| 2 | 1.503,61 | 1.503,61 | avaliando | |
| 3 | 2.254,27 | 2.254,27 | padrão | 2,197 |
| 4 | 1.528,99 | 1.528,99 | conservação | 1,0500 |
| 5 | 1.838,58 | 1.838,58 | índice fiscal | 1,00 |
| 6 | 2.042,87 | 2.042,87 | área* (m ²) | 383,26 |
| 7 | 1.966,32 | 1.966,32 | valor m ² saneado | 4.363,82 |
| 8 | 2.043,97 | 2.043,97 | valor de venda | Apto 81 |
| 9 | 2.104,16 | 2.104,16 | | R\$ 1.672.479,23 |
| 10 | 1.928,46 | 1.928,46 | | |
| média bruta | 1.891,68 | - | | |
| média saneada | - | 1.891,68 | | |

Handwritten signature



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

35x
493

Temos como média saneada R\$ 4.363,82, concluímos que todos os elementos são aproveitáveis.

Considerando que o apartamento 81 está no 8º andar e seu estado de conservação e acabamento, o valor unitário de venda, homogeneizado, fica R\$ 4.363,82. O valor do apartamento 81 é o produto de sua área útil equivalente pelo seu unitário.

CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto que o valor de venda do apartamento 81, localizado no 8º andar do **Edifício Gabriela Residence**, na rua César Zama, nº. 326, Santana, é de:

R\$ 1.672.479,23

Um milhão seiscentos e setenta e dois mil quatrocentos e setenta e nove reais

Em julho de 2.009

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas no título. A medição do imóvel fuge ao escopo dos trabalhos determinados.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região, acrescidas de dados fornecidos por zeladores e porteiros dos prédios. Os originais das fotografias digitalizadas e impressas no laudo estão em nossos arquivos à disposição da justiça para dirimir eventuais dúvidas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

494

ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 47 (quarenta e sete) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 30 de julho de 2009.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial
Arquiteto

Perito e Avaliador pelo IBAPE
Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na

1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.