Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0016348-94.2017.8.26.0100

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.ª, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SETENÇA – DIREITOS /DEVERES DO CONDÔMINIO** promovida pelo **CONDOMÍNIO EDIFICIO DELTA** em face de **DOMINGOS LABAFF e outro**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.ª as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

Laudo Judicial

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado da vaga de garagem nº 20, localizado no 1º subsolo do Edifício **"DELTA"**, situado na Rua Dr. Nicolau de Souza Queiros, nº 211, do 9º Subdistrito – da Vila Mariana, no bairro da Aclimação, no município de São Paulo – SP, registrada na matrícula nº 49.319, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do edifício **"DELTA",** onde se localiza a unidade avaliada.

VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM – BOX Nº20

R$ 17.200,00

(dezessete mil e duzentos reais)

Válido para setembro/2019

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Nicolau de Souza Queiros, nº 211, box nº 20, localizado no 1º subsolo do edifício **"DELTA"**, no bairro da Aclimação, no município de São Paulo – SP, válido para setembro de 2019.

Através do despacho de fl.87, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de setembro de 2019.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula 49.319 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 82/83 dos autos), referente ao box nº 20 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Dr. Nicolau de Souza Queiros, nº 211, no bairro da Aclimação na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Apeninos, Rua Correia Dias e Rua Arthur Saboia, conforme ilustra a reprodução a seguir:

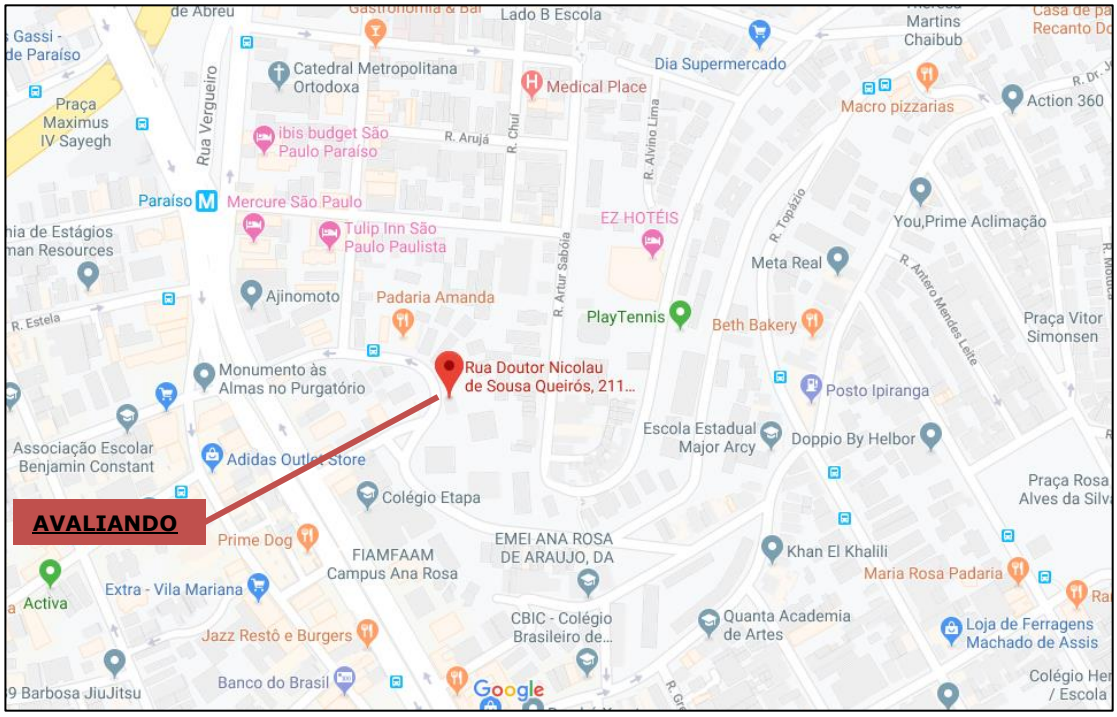


IMAGEM 01: Localização

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

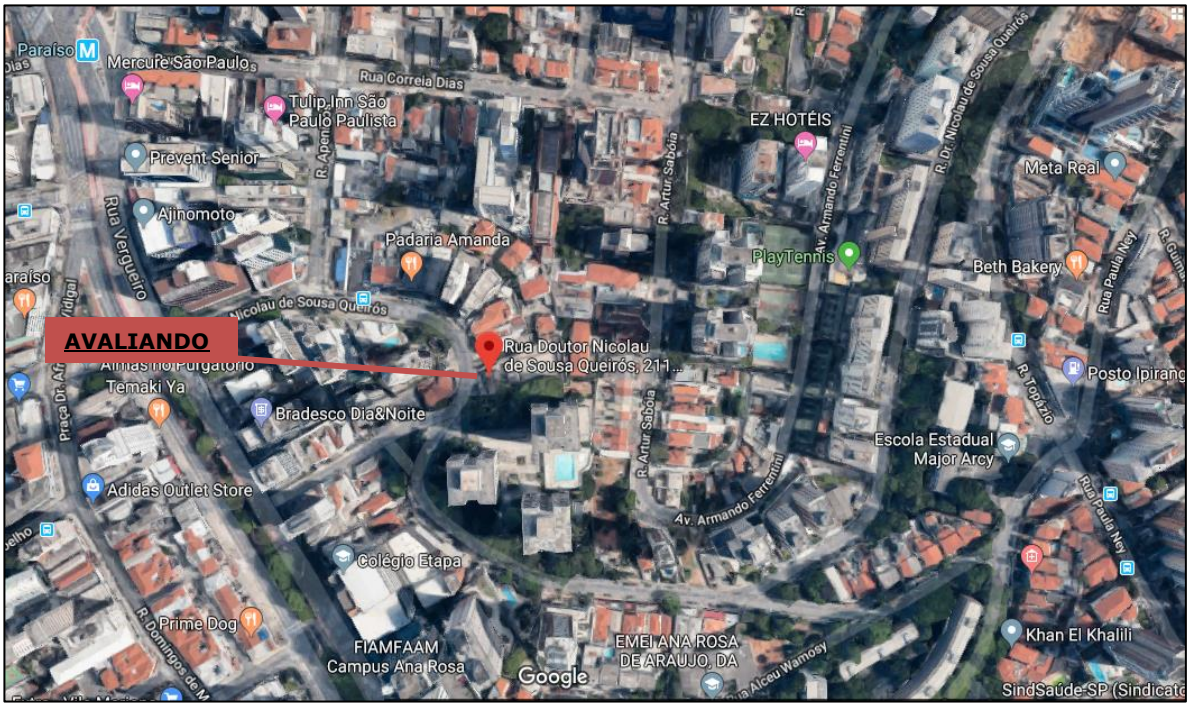


IMAGEM 02: Vista aérea

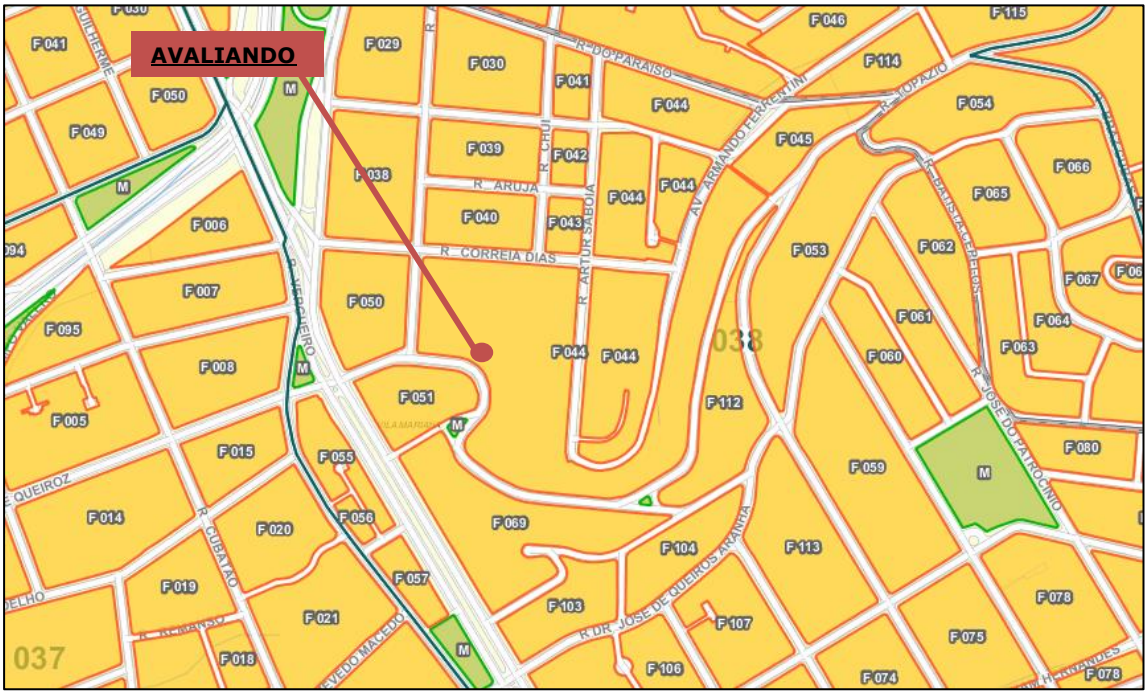


IMAGEM 03:Planta quadra extraída do site geosampa. Setor 038 - Quadra 044

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: Zona Eixo de Estruturação Urbana – ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;

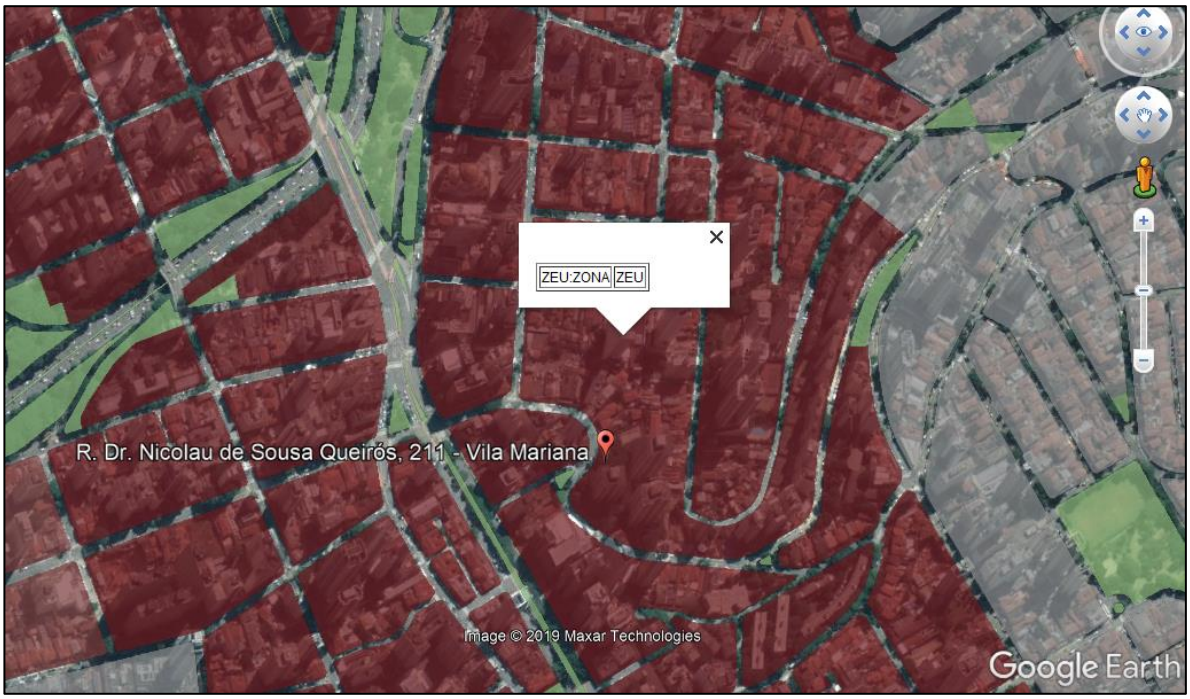


IMAGEM 05: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta.

Na região constatou-se a predominância de prédios residenciais, cujos padrões construtivos são médios e na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.2 DO EDIFÍCIO

Cabe ao box de garagem a área de fração ideal de 0,813% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio garagem, denominado **"DELTA"**, composto por 01 (uma) garagem com 124 (cento e vinte quatro) vagas e 03 (três) subsolos.

As vagas de garagem não pertencem diretamente aos condomínios que ficam ao lado do edifício **"DELTA**" conforme informado na vistoria, e o condomínio atualmente é de R$250,00 (duzentos e cinquenta reais).

O Edifício garagem **"DELTA"** é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem, a entrada de pedestre e a entrada da garagem se dá pela Rua Nicolau de Sousa Queiros.

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos aos subsolos, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio, sem auxílio de manobrista.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo, caixas de passagem, uma quadra poliesportiva e uma churrasqueira.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

2.3 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 14:00hs no dia 05.09.19. A vistoria foi acompanhada pelo zelador Sr. José Jotevaldo dos Santos.

No condomínio garagem do edifício **"DELTA"**, não foi encontrado vaga de garagem para venda, apenas foi encontrado vaga de garagem para locação.

O Box nº20 encerra a área real total de 25,695m², sendo 10,00m² de área privativa e área comum de 15,695m².

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

BOX

PISO: cimento;
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO: laje;

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta

- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local da planta genérica de Valores de Cidade de São Paulo/SP. Índice Fiscal: 1.968,00

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

4. AVALIAÇÃO

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

Paradigma (avaliando) – BOX Nº 20:
Área privativa = 10,00m²
Índice Fiscal = R$ 1.968,00,00

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	**R$ 1.495,38/m²**
2	**R$ 2.076,92/m²**
3	**R$ 1.661,54/m²**
4	**R$ 1.506,65/m²**
5	**R$ 1.790,26/m²**
6	**R$ 1.790,26/m²**

Número de elementos = 6
Média geral = R$ 1.720,17/m²

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

Limite inferior (-30%) = R$ 1.204,12/m²
Limite superior (+30%) = R$ 2.236,22 /m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte e fator transposição, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio **R$ 1.720,17/m²**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para setembro de 2019, um Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO BOX Nº 20
R$ 17.200,00
(dezessete mil e duzentos reais)
Válido para setembro/2019

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	**≤ 30%**	≤ 40%	≤ 50%

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	**II**	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	**Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	**0,50 a 2,00**	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Nicolau de Souza Queiroz, nº 211, vaga nº 20, do Edifício **"DELTA"** – bairro Aclimação, São Paulo – SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO BOX Nº 20
R$17.200,00
(dezessete mil e duzentos reais)
Válido para setembro/2019

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua Nicolau de Souza Queiros, nº 211, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avalianda durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua Nicolau de Souza Queiros no trecho onde se situa o imóvel avaliando.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

FOTO 02: Vista da Fachada do Edifício garagem **"DELTA"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Nicolau de Souza Queiros

FOTO 03: Vista da identificação do Edifício **"DELTA"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Nicolau de Souza Queiros.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

FOTO 04: Vista do acesso ao 1º subsolo do Edifício garagem **"DELTA"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Nicolau de Souza Queiros.

FOTO 05: Vista da laje a onde se encontra a vaga de garagem nº 20, do Edifício **"DELTA"**, onde está a unidade avalianda.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

FOTO 06: Vista da unidade avaliando, localizada no 1º subsolo do Edifício **"DELTA"**.

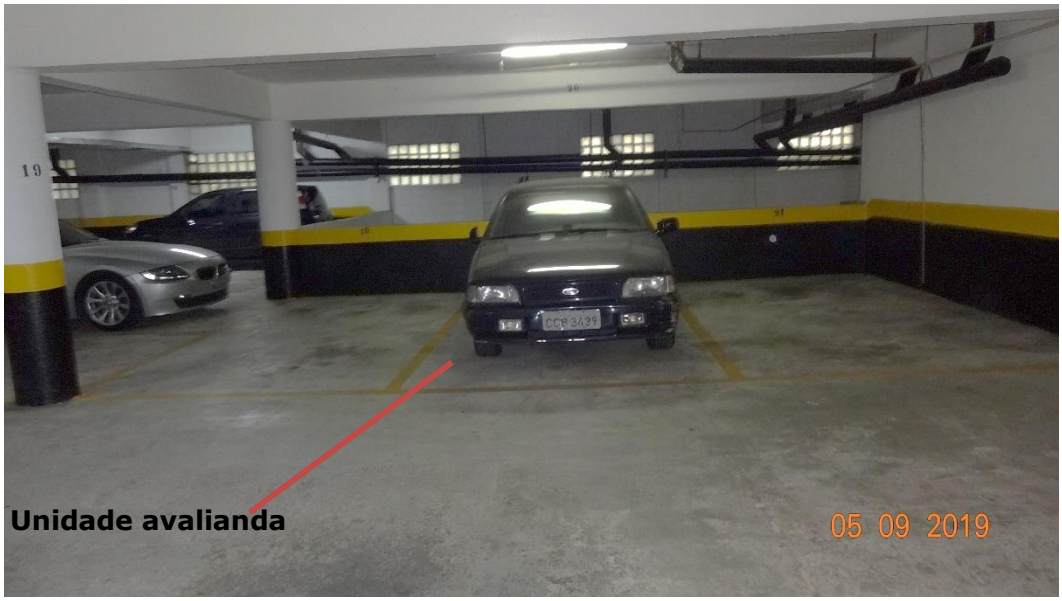
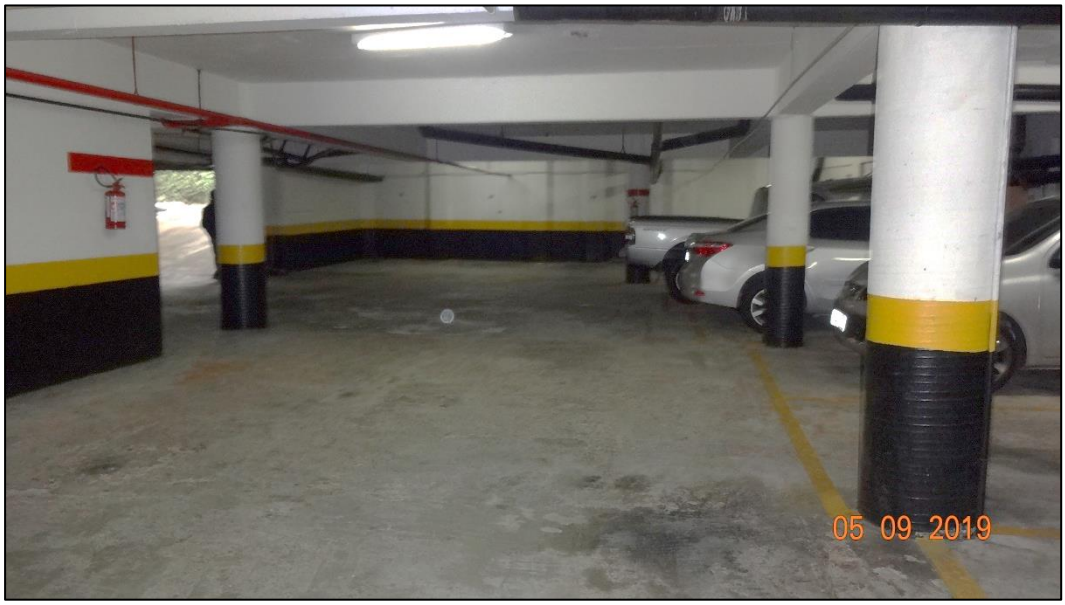


FOTO 05:Outra vista da laje a onde se encontra a vaga de garagem nº 20, do Edifício **"DELTA"**, onde está a unidade avalianda.



Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

FOTO 08: Vista da área de churrasqueira do edifício garagem **"DELTA"**.

FOTO 09: Vista da quadra poliesportiva do edifício garagem **"DELTA"**.

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 30 (trinta) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 24 de setembro de 2019

PAMELLA M.F. FERREIRA SIQUEIRA
CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
Ibape/Faap

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elementos – Homogeneização

Avaliando			**Código:**			**Data:**	
Empreendimento:	Avaliando						
Endereço:	Rua Nicolau de Souza Queiros, nº 211- Box nº 20 - Ed. Delta						
Bairro:	Aclimação	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:		**Contato:**		**Telefone:**			
Área Privativa (m²):	10,00	**Andar:**	1º	**Idade:**			anos
Índice Fiscal:	1.968,00	**Setor:**	038	**Quadra:**	044	**Distância do avaliand**	0
Zoneamento:				**Nº de vagas:**	0	**Status:**	-
Preço de Venda:				**R$/m²:**	0,00		
Obs.:	**Vaga - nº20 - SIMPLES**						

ELEMENTO	**1**		**Código:**			**Data:**	29/05/2019
Empreendimento:							
Endereço:	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick						
Bairro:	Bela Vista	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Medeiros Negocio Imob.	**Contato:**	Nelson (sindico)	**Telefone:**		11-3111-9090 /9.9993-0169	
Área Privativa (m²):	10,00						
Índice Fiscal:	2.132,00	**Setor:**	006	**Quadra:**	062	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$18.000,00			**R$/m²:**	1.800,00		
Obs.:	**Vaga - A - nº 08**						

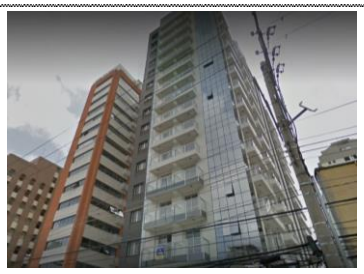
ELEMENTO	**2**		**Código:**			**Data:**	29/05/2019
Empreendimento:							
Endereço:	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick						
Bairro:	Bela Vista	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Medeiros Negocio Imob.	**Contato:**	Nelson (sindico)	**Telefone:**		11-3111-9090 /9.9993-0169	
Área Privativa (m²):	10,00						
Índice Fiscal:	2.132,00	**Setor:**	006	**Quadra:**	062	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$25.000,00			**R$/m²:**	2.500,00		
Obs.:	**Vaga - E- nº 29**						

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

ELEMENTO	**3**		**Código:**			**Data:**	29/05/2019
Empreendimento:							
Endereço:	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick						
Bairro:	Bela Vista	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Medeiros Negocio Imob.	**Contato:**	Nelson (síndico)	**Telefone:**	11-3111-9090 /9.9993-0169		
Área Privativa (m²):	10,00						
Índice Fiscal:	2.132,00	**Setor:**	006	**Quadra:**	062	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$20.000,00			**R$/m²:**	2.000,00		
Obs.:	**Vaga - K - nº 6**						

ELEMENTO	**4**		**Código:**			**Data:**	
Empreendimento:							
Endereço:	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work						
Bairro:	Vila Mariana	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Tegra Incorporadora	**Contato:**	Gilvan	**Telefone:**	11 94744-1748		
Área Privativa (m²):	9,90						
Índice Fiscal:	3.639,00	**Setor:**	042	**Quadra:**	107	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$24.237,50			**R$/m²:**	2.448,23		
Obs.:	**Vaga 32**						



ELEMENTO	**5**		**Código:**			**Data:**	
Empreendimento:							
Endereço:	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work						
Bairro:	Vila Mariana	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Tegra Incorporadora	**Contato:**	Gilvan	**Telefone:**	11 94744-1748		
Área Privativa (m²):	9,90						
Índice Fiscal:	3.639,00	**Setor:**	042	**Quadra:**	107	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$32.000,00			**R$/m²:**	3.232,32		
Obs.:	**Vaga 3º SS**						

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

ELEMENTO	**6**		**Código:**			**Data:**	
Empreendimento:							
Endereço:	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work						
Bairro:	Vila Mariana	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP		
Fonte:	Tegra Incorporadora	**Contato:**	Gilvan	**Telefone:**	11 94744-1748		
Área Privativa (m²):	9,90						
Índice Fiscal:	3.639,00	**Setor:**	042	**Quadra:**	107	**Distância do avaliand**	0
Preço de Venda:	R$32.000,00			**R$/m²:**	3.232,32		
Obs.:	**Vaga 3º SS**						

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Valor unitário (R$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua Nicolau de Souza Queiros, nº 211- Box nº 20 - Ed. Delta		10,00	1.968,00			
1	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick	18.000,00	10,00	2.132,00	1.800,00	0,90	1.620,00
2	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick	25.000,00	10,00	2.132,00	2.500,00	0,90	2.250,00
3	Rua Santo Antônio, nº 234 - Box nº 11 - Ed. Saint Patrick	20.000,00	10,00	2.132,00	2.000,00	0,90	1.800,00
4	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work	24.237,50	8,70	3.639,00	2.785,92	1,00	2.785,92
5	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work	32.000,00	8,70	3.639,00	3.678,16	0,90	3.310,34
6	R. Domingos de Morais, 2781 - Prédio Art Work	32.000,00	8,70	3.639,00	3.678,16	0,90	3.310,34
					R$ 2.740,37		R$ 2.512,77
					806,37		737,70
					29,43%		29,36%

Homogeneização

Fator Transposição			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Transp	**Variação R$/m²**	**Vu 2 - R$ /m²**			
0,92	-124,62	1.495,38	0,92	1.495,38	1.495,38
0,92	-173,08	2.076,92	0,92	2.076,92	2.076,92
0,92	-138,46	1.661,54	0,92	1.661,54	1.661,54
0,54	-1279,27	1.506,65	0,54	1.506,65	1.506,65
0,54	-1520,08	1.790,26	0,54	1.790,26	1.790,26
0,54	-1520,08	1.790,26	0,54	1.790,26	1.790,26
		R$ 1.720,17	**Média =**	**R$ 1.720,17**	**R$ 1.720,17**
		217,56		217,557	217,557
		12,65%		12,65%	12,65%

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

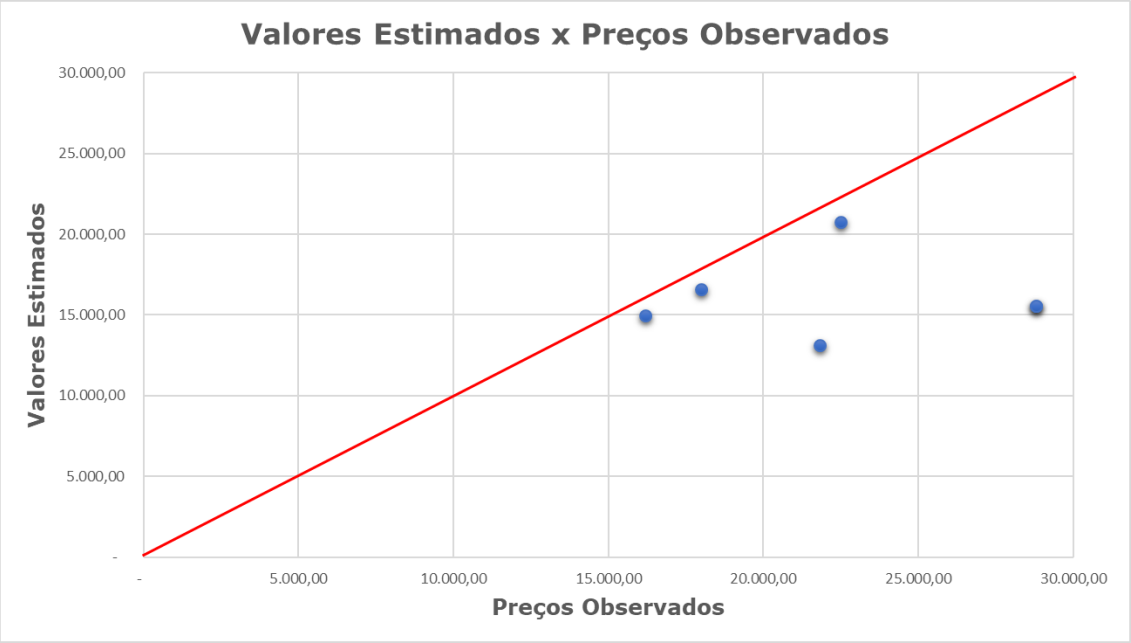
Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²):	**1.720,17**
Limite superior (+30%):	2.236,22
Limite inferior (-30%):	1.204,12
Intervalo Proposto	30%
SANEAMENTO	
Nº de elementos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	**1.720,17**
Desvio Padrão:	217,56
Coeficiente (Desvio/Média):	12,65%
Distr. "t" Student:	1,48
Limite superior:	1.851,62
Limite inferior:	1.629,87
Amplitude do Intervalo de Confiança:	12,89%
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R$/m²):	1.720,17
Área privativa (m²):	10,00
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL	**17.200,00**

Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.

Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados



Rua Correia de Lemos, nº756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 12:04 , sob o número WJMJ19414750290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016348-94.2017.8.26.0100 e código 7ED0264.