

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****REF.: PROCESSO Nº 1000028-51.2015.8.26.0704****CONTROLE: 2015/000023****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRESTAÇÃO DE SERVIÇO****REQUERENTE: FUNDAÇÃO DE CRÉDITO EDUVATIVO - FUNDACRED****REQUERIDO: CARLOS ALBERTO NICHELE JUNIOR**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por FUNDAÇÃO DE CRÉDITO EDUVATIVO - FUNDACRED, em face de CARLOS ALBERTO NICHELE JUNIOR, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 04, do andar térreo, com 01 vaga, no Edifício Esmeralda, situado à Rua Ari Aps, nº 290, Jardim Pinheiros, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 140.000,00, para o mês de JUNHO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 298, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 307), objeto da presente ação, a saber:

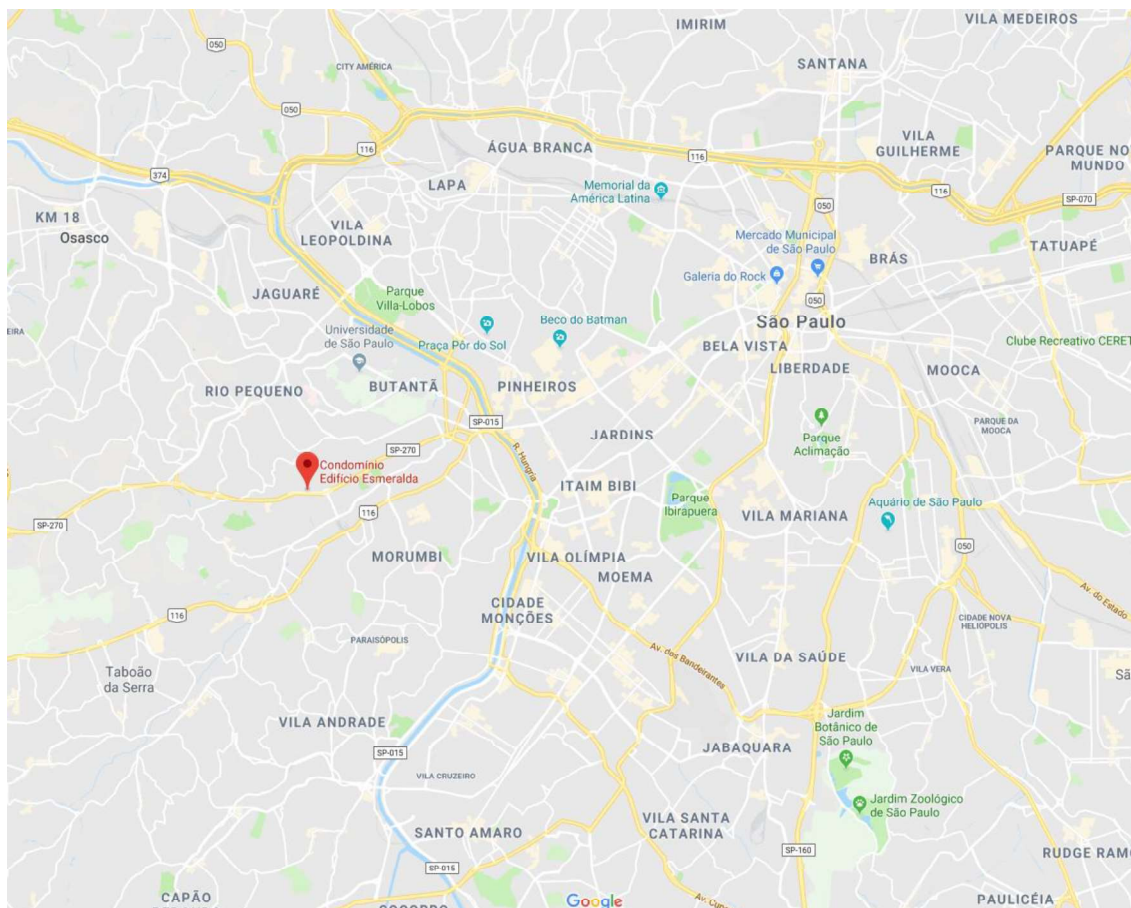
Apartamento nº 04, do andar térreo, com 01 vaga, no Edifício Esmeralda, situado à Rua Ari Aps, nº 290, Jardim Pinheiros, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Ari Aps, nº 290
Número da matrícula:	nº 90.439 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	nº 101.158.0110-2
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Roberto Valentino de Camargo e Ari dos Santos
Bairro:	Jardim Pinheiros, 13º Subdistrito – Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 101.

Quadra: 158.

Índice Fiscal: R\$ 1.319,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

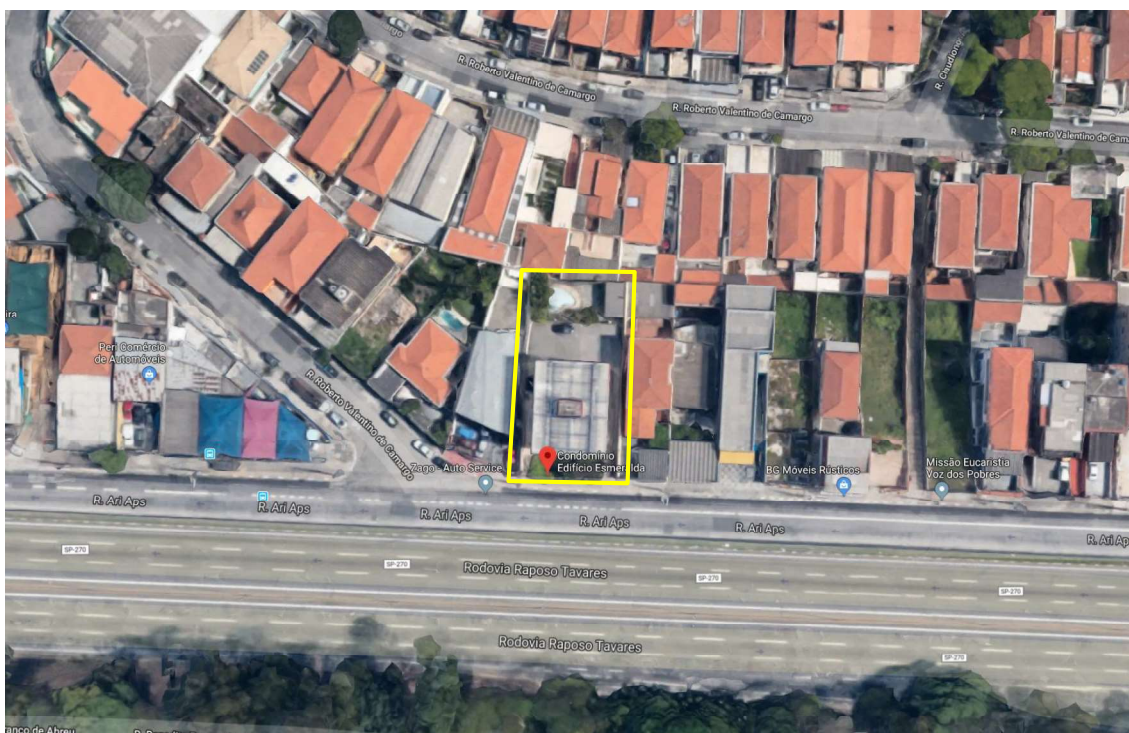
O imóvel localiza-se na região oeste da capital, distando cerca de 15 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas de padrão médio, além de alguns edifícios residenciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares, a Av. Eliseu de Almeida, Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, Av. Mal. Fiuza de Castro, Av. Prof. Francisco Morato, Av. Otacílio Tomanik, o Raposo Shopping e o Metrô Pátio Vila Sônia (em construção).

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO FOI DADO A CONHECER		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X

O terreno no qual foi implantado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESMERALDA apresenta frente de 20,00m para a Rua Ari Aps, encerrando a área total de 800,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público, por onde é feito o acesso ao condomínio.



4.2. Benefeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	BLOCO ÚNICO	
Nº PAVIMENTOS	04 ANDARES + TÉRREO + 01 NÍVEL INFERIOR	
GARAGEM	NÍVEL INFERIOR	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	34 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESMERALDA foi construído há 34 anos e é constituído por bloco único, com 05 pavimentos de apartamentos, mais 01 nível inferior de garagem, com 04 apartamentos por andar, inclusive no térreo, totalizando 20 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, juntos à calçada da R. Ari Aps. O controle de acesso é feito pelos próprios moradores do local.

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por cerâmica, concreto e pedra Miracema, e canteiros ajardinados. As paredes externas do edifício possuem revestimento de massa com pintura.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 01 nível de garagem no nível inferior. **O imóvel avaliando – apto. nº 04 do térreo – possui 01 vaga de garagem.**

Como itens de lazer o condomínio oferece: pequena piscina (desativada no momento da vistoria) e churrasqueira. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone

de comunicação com os apartamentos.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, apesar do agendamento prévio (vide fls. 345 dos autos), não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação. Desta forma, tendo vista que as informações existentes nos autos juntamente com a vistoria às áreas comuns permitiram a avaliação técnica, procedeu-se o trabalho determinado.

As informações colhidas no local, assim como pesquisas efetuadas, mostraram que os apartamentos-tipo do condomínio apresentam os seguintes ambientes:

- sala para 02 ambientes;
- cozinha;
- área de serviço;
- 02 dormitórios; e,
- 01 banheiro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 90.439**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 04**, do **Ed. Esmeralda**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 37,43 m²;
Áreas comuns (c/ 01 vaga)	= 18,56 m²;
Área Total	= 55,99 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,037443%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, sem elevador, de conformidade com o item 1.3.3, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *regular (c)*, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 30 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,687.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no Ed. Esmeralda e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do Ed. Esmeralda, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de

acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **junho de 2019**, o valor unitário de **R\$ 3.717,80/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 37,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.717,80/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 139.157,43$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 140.000,00

(CENTO E QUARENTA MIL REAIS)

JUNHO/2019

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,5 a 2,0

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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
*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.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2019 às 16:47, sob o número WRBT19700606120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000028-51.2015.8.26.0704 e código 18D139C.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 14 (quatorze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do condomínio; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 05 de junho de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2019 às 16:47, sob o número WRBT19700606120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000028-51.2015.8.26.0704 e código 18D139C.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Edifício Esmeralda, situado à Rua Ari Aps, nº 290, Jardim Pinheiros, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.

**Foto 01****Foto 02**



Foto 03



Foto 04

Fotos 05 a 13. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Esmeralda.



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

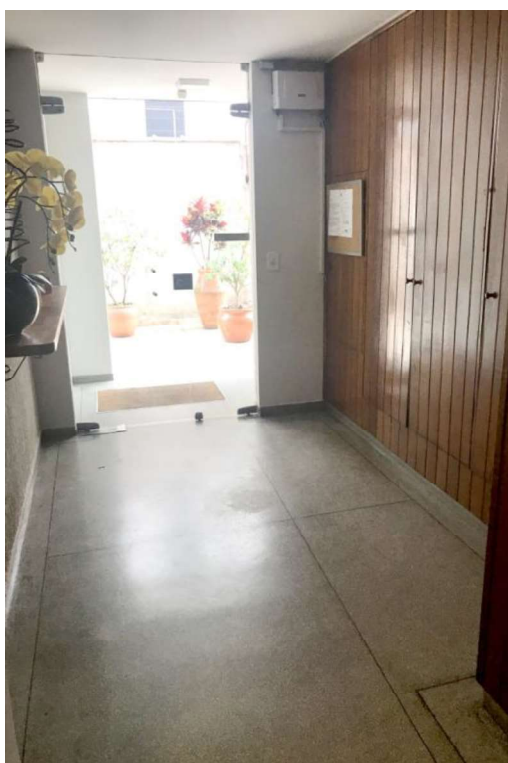


Foto 12



Foto 13

Foto 14. Vista geral da porta de acesso ao apto. 04, do piso térreo, imóvel objeto da avaliação.

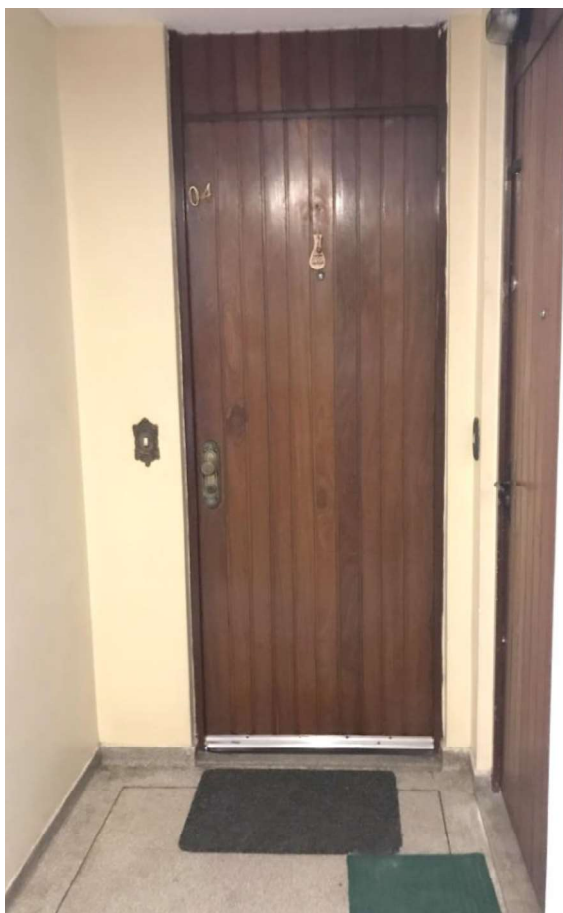


Foto 14

Fotos 15 e 19. Vistas gerais da garagem do nível inferior – garagem – do Edifício Esmeralda.



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA ARI APS, Nº 290, APTO. 04, JARDIM PINHEIROS, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica

de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 \times [1 + 0,2 \times (F_l - 1) + 0,8 \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Ari Aps, nº 290, apartamento nº 04, localizado no térreo do CONDOMÍNIO ESMERALDA, Jardim Pinheiros, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: médio, sem elevador, $F_{p_a} = 1,746R_8N$.

- Idade aparente: 30 anos.

- Estado de conservação: regular (*c*), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: $F_{oc_a} = 0,687$.

- Índice Fiscal = 1.022,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 37,43m².

- Vagas de garagem: 01 vaga.

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua Ari Aps, nº 290, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 1.022,00.

Área Privativa: 70,00 m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, sem elevador, Fp = 1,746;
- Idade aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,610.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 225.000,00, à vista.

Informante: Krisos Imóveis - (11) 3732-2600.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.892,86/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 3.184,99/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Ari Aps, 290, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 1.022,00.

Área Privativa: 78,00 m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, sem elevador, Fp = 1,746;
- Idade aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc_o = 0,660.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 290.000,00, à vista.

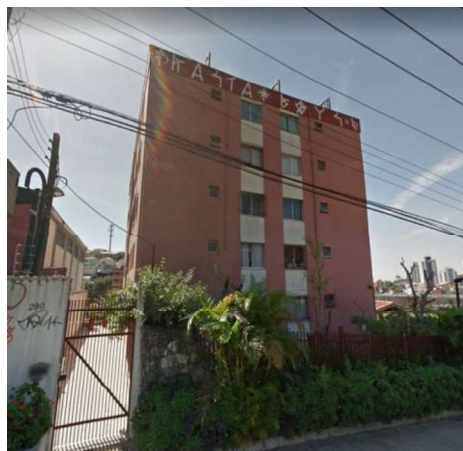
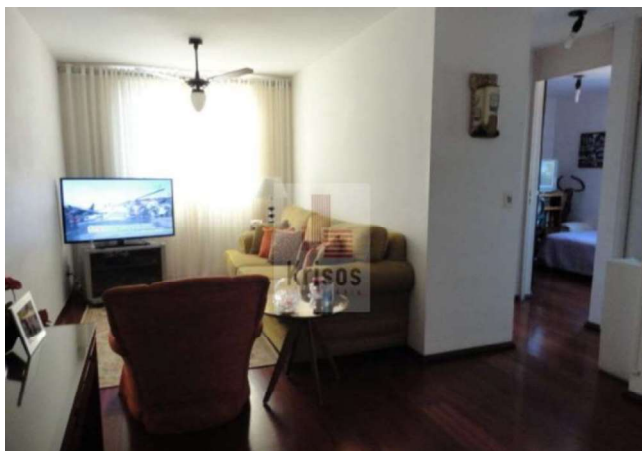
Informante: Krisos Imóveis - (11) 3732-2600.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.346,15/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 3.455,66/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua Mario Zanini, 97, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 667,00.

Área Privativa: 55,00m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, sem elevador, Fp = 1,746;
- Idade aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,610.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 265.000,00, à vista.

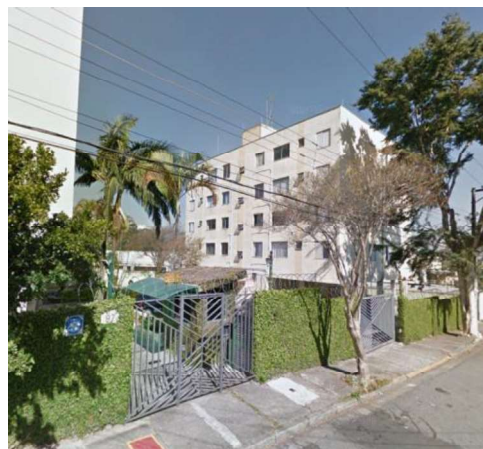
Informante: TC Imóveis - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.336,36/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 4.774,27/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Avenida Marechal Fiuza de Castro, 435, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 699,00.

Área Privativa: 68,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc_o = 0,904.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 295.000,00, à vista.

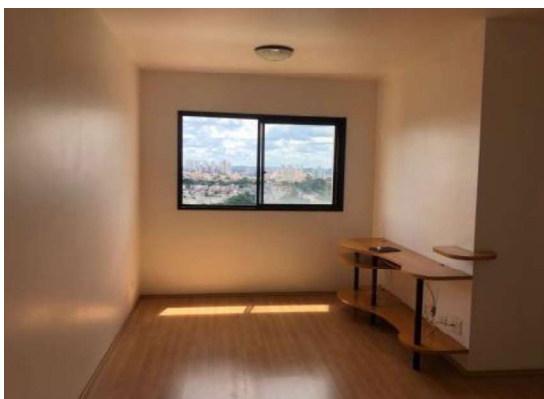
Informante: 4Thorres Imóveis - (11) 3744-4004.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.904,41/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 2.862,71/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Avenida Marechal Fiuza de Castro, 435, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 699,00.

Área Privativa: 68,00 m².

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc_o = 0,904.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

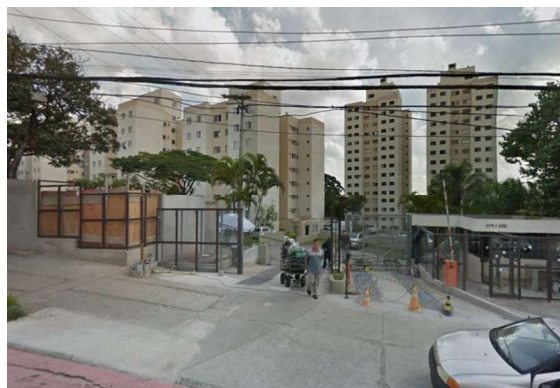
Informante: Margarida Oliveira - (11) 4371-3062.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.632,35/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 3.396,43/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Avenida Albert Bartholomé, 172, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 544,00.

Área Privativa: 60,00 m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 05 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc_o = 0,945.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 400.000,00, à vista.

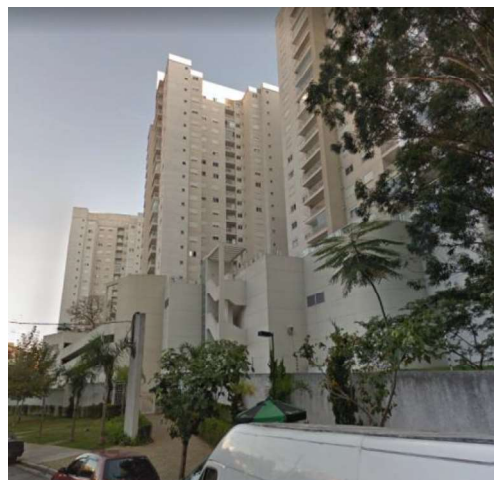
Informante: DG7 Imóveis - (11) 3733-4690.

Origem: local.

Data: junho/2019.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.000,00/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 4.240,93/m²



ELEMENTO Nº 07

Local: Rua Eugène Carrière, 33, Jardim Pinheiros, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 565,00.

Área Privativa: 55,00m².

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 20 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc_o = 0,772.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 300.000,00, à vista.

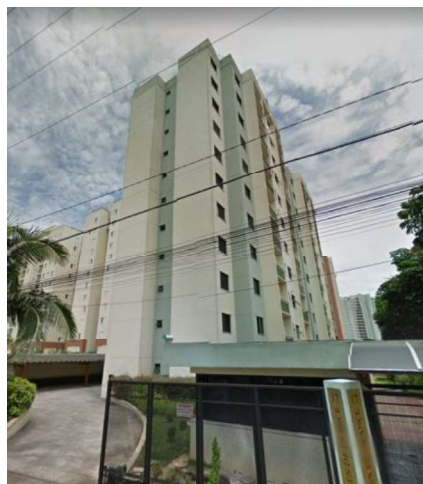
Informante: Jhonatas de Moraes - (11) 99528-3960.

Origem: local.

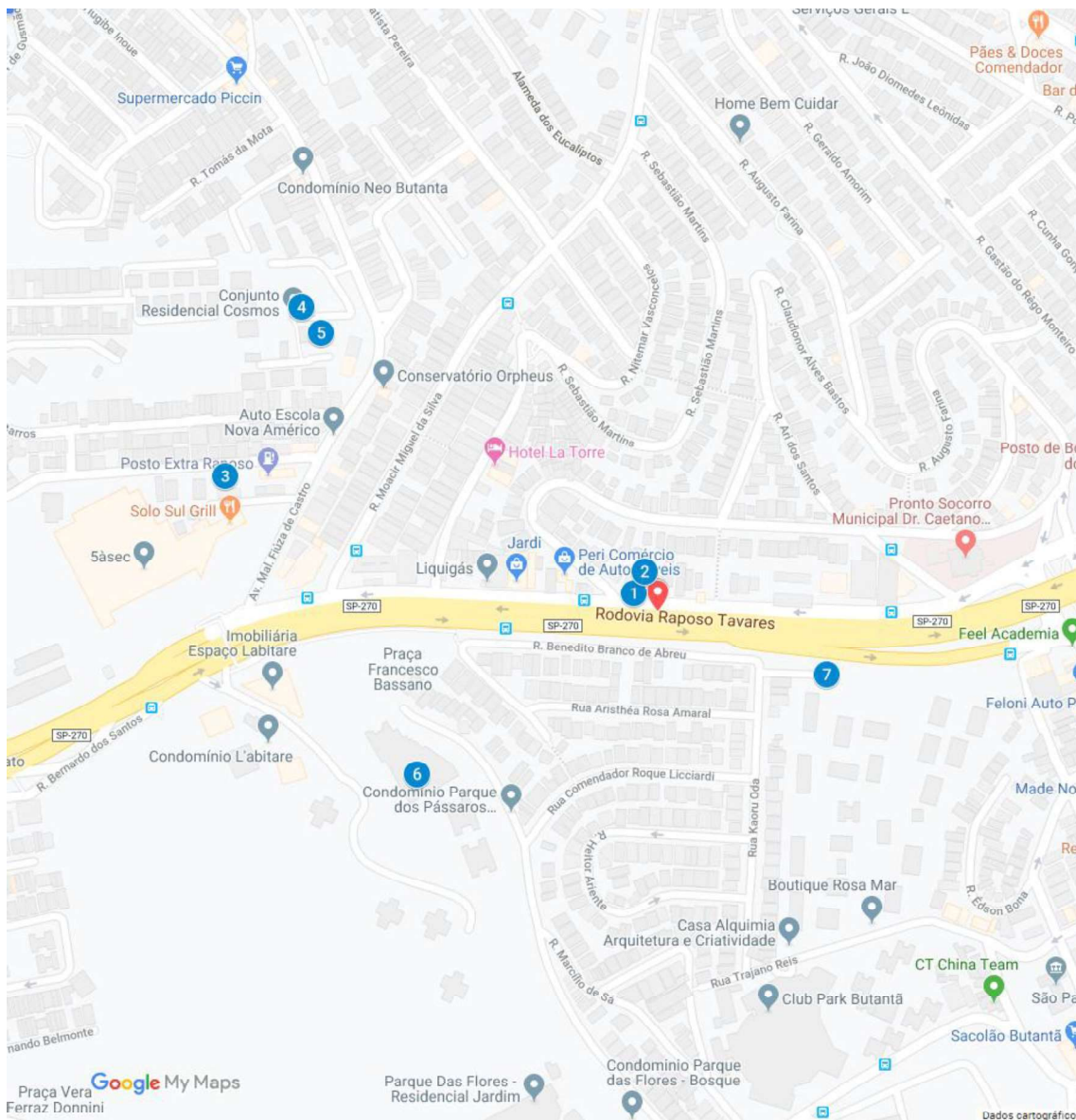
Data: junho/2019.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.909,09/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 4.109,65/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

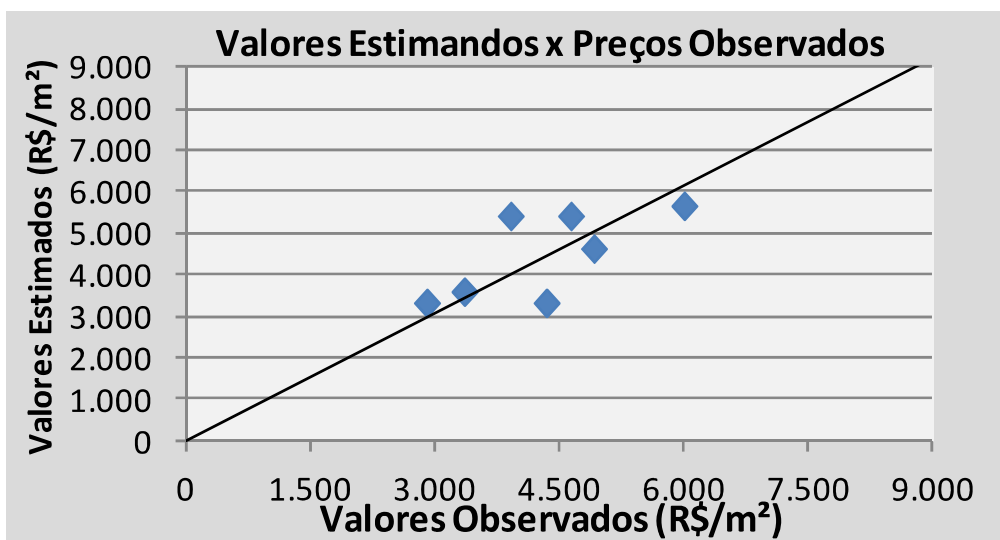


 **imóvel avaliando**

 **imóveis comparativos**

E I E M E N T O	Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																	
	1				2				3									
	Fator Localização - Fl				Fator Padrão - Fp				Fator Obsolescência - Foc				Fator final resultante					
	Índice Fiscal	Variação 1 (R\$/m²) sobre 20% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Coef.	Fp	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)	Coef.	Foc	Variação 3 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu3 (R\$/m²)	Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)				
Avaliando	1.022,00	1.746	1.746	0,687														
1	225.000,00	0,9	70,00	2.892,86	1.022,00	1,00	1,746	1,00	0,00	2.892,86	0,610	1,13	292,13	3.184,99	1,101	3.184,99	1	3.184,99
2	290.000,00	0,9	78,00	3.346,15	1.022,00	1,00	1,746	1,00	0,00	3.346,15	0,660	1,04	109,51	3.455,66	1,033	3.455,66	1	3.455,66
3	265.000,00	0,9	55,00	4.336,36	667,00	1,53	1,746	1,00	0,00	4.336,36	0,610	1,13	437,90	4.774,27	1,101	4.774,27	1	4.774,27
4	295.000,00	0,9	68,00	3.904,41	699,00	1,46	1,926	0,91	-291,92	3.612,49	0,904	0,76	-749,79	3.154,63	0,733	2.862,71	1	2.862,71
5	350.000,00	0,9	68,00	4.632,35	699,00	1,46	1,926	0,91	-346,34	4.286,01	0,904	0,76	-889,58	3.742,78	0,733	3.396,43	1	3.396,43
6	400.000,00	0,9	60,00	6.000,00	544,00	1,88	1,926	0,91	-448,60	5.551,40	0,945	0,73	-1.310,48	4.689,52	0,707	4.240,93	1	4.240,93
7	300.000,00	0,9	55,00	4.909,09	565,00	1,81	1,926	0,91	-367,03	4.542,06	0,772	0,89	-432,41	4.476,68	0,837	4.109,65	1	4.109,65
Média	4.288,75			4.731,48					4.081,05				3.925,50			3.717,80		
Desvio Padrão	1.034,27			1.412,44					880,63				707,66			674,58		
CV	24,1%			29,9%					21,6%				18,0%			18,1%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.602,46
lim. superior: +30% =	R\$ 4.833,15
Média Saneada = R\$	3.717,80
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.602,46
lim. superior: +30% =	R\$ 4.833,15
Desvio Padrão: s =	674,58
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	367,09
Lim Min =	R\$ 3.350,71
Lim. Max =	R\$ 4.084,90
Coef. de Variação =	18%
Coef. Student: t =	1,440



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.184,99/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.455,66/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.774,27/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 2.862,71/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 3.396,43/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.240,93/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 4.109,65/m²

Média = R\$ 3.717,80/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.833,15/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.602,46/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.717,80/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 674,58/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 674,58/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.717,80/\text{m}^2 = 18\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 674,58/\text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 367,09/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.717,80/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 367,09/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **junho/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.717,80/m²**.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.

Ref.: PROCESSO Nº 1000028-51.2015.8.26.0704

Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços

Requerente: FUNDAÇÃO DE CRÉDITO EDUCATIVO - FUNDACRED

Requerido: CARLOS ALBERTO NICHELE JUNIOR

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo de Avaliação vem mui respeitosamente, expor e requerer o que segue:

1. Levantamento dos **honorários definitivos** já depositados a fls. 339. Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido para o recebimento da respectiva monta.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ): 1000028-51.2015.8.26.0704

Nome do beneficiário do levantamento: HEITOR FERREIRA TONISSI

Perito: HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU: A 20700-4

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial (provisórios) – (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Fl. 339**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$4.510,00****CPF: 263725108-55****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;**(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;**

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**Banco do Brasil Ag.: 6815-2 cc: 759601-4**

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de Junho de 2019.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.