

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

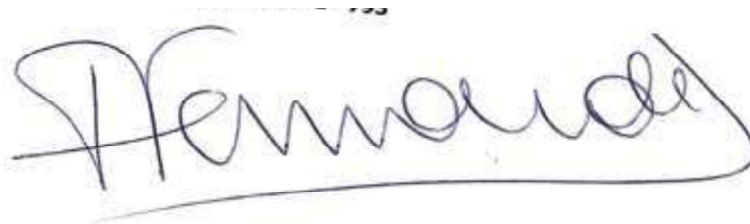
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM  
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1072451-41.2016.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT THOMAS RESIDENCE SERVICE**, como requerente, contra **MAURO DONATI e outra**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

**LAUDO TÉCNICO**

São Paulo, 19 de Dezembro de 2018.



**Fabio C. Fernandes**

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

## CAPÍTULO

### 1.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, decorrente do **processo nº 1072451-41.2016.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service**, contra o requerido **Mauro Donati e outra**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/03 dos autos o requerente solicita ação de execução de despesas condominiais contra o requerido, informando que o mesmo é legítimo proprietário das unidades nº 65 e 66, provenientes das Matrículas nº 88.394 e 78.565, conforme documentos de fls. 07/31 dos autos. Informa o requerente que o requerido deixou de cumprir suas obrigações provenientes ao pagamentos de despesas condominiais na quantia de R\$ 70.568,29 para a data de julho de 2.016, conforme tabela inserida as fls. 46/49 dos autos, portanto, não deixando outra alternativa ao requerente senão a cobrança dos referidos valores via judicial.

O requerente solicita a penhora das unidades nº 65 e 66 e suas respectivas vagas de garagem juntamente com a sua respectiva vaga de garagem, conforme matrículas inseridas as fls. 82/135 dos autos.

**Nomeado Perito Judicial as fls. 232 dos autos**, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 53/58 dos autos.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

## *Laudo de Avaliação*

### 1.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **1.3 VISTORIA:**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria das unidades habitacionais nº 65 e 66 e suas respectivas vagas de garagem, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – aptos. 65 e 66 e respectivas vagas de garagem – Jardim Paulista – Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 13/12/2018 as 12:30 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), onde a vistoria das unidades habitacionais e das referidas vagas de garagem se findou no mesmo dia.

**- 02 (duas) UNIDADES HABITACIONAIS DESCRITAS COMO nº 65 E 66 E RESPECTIVAS VAGAS DE GARAGEM LOCALIZADAS NO CONDOMINIO EDIFICIO SAINT THOMAS RESIDENCE SERVICE - LOCALIZADO A ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, nº 1.360 - JARDIM PAULISTA - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO - SP.**

- Os imóveis avaliados são constituídos de duas unidades habitacionais e duas vagas de garagens, Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – aptos. 65 e 66 e respectivas vagas de garagem – Jardim Paulista – Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – Município e

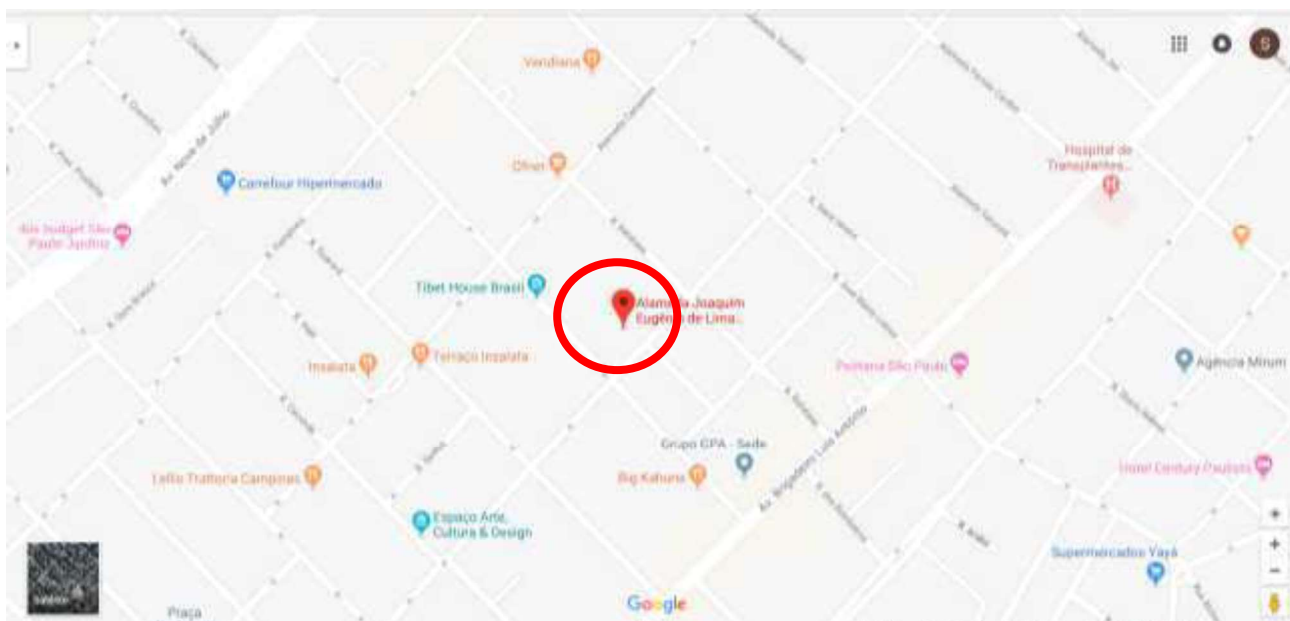


# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

## **“O GUIA”**



## **“AEROFOTO”**



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 65, situada no 6º andar do Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

## Edifício Saint Thomas Residence Service

Área Privativa

38,55m<sup>2</sup>

Área Total

60,47m<sup>2</sup>

A unidade habitacional nº 66, situada no 6º andar do Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

## Edifício Saint Thomas Residence Service

Área Privativa

38,55m<sup>2</sup>

Área Total

60,47m<sup>2</sup>

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A vaga de garagem sem denominação, situada no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Saint Thomas Residence Service

Área Total

19,69m<sup>2</sup>

A vaga de garagem sem denominação, situada no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service – localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Saint Thomas Residence Service

Área Total

19,69m<sup>2</sup>

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **II – DESCRIÇÃO**

### **II.1 – LOCAL**

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.

### **II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Apartamento nº 65

ÁREA TOTAL ===== 60,47m<sup>2</sup>

ÁREA PRIVATIVA ===== 38,55m<sup>2</sup>

**AREA TOTAL DA UNIDADE 60,47M<sup>2</sup>**

*(Sessenta metros e quarenta e sete centímetros quadrados)*

A medida da Apartamento nº 66

ÁREA TOTAL ===== 60,47m<sup>2</sup>

ÁREA PRIVATIVA ===== 38,55m<sup>2</sup>

**AREA TOTAL DA UNIDADE 60,47M<sup>2</sup>**

*(Sessenta metros e quarenta e sete centímetros quadrados)*

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A medida da Vaga de Garagem

ÁREA TOTAL === ===== 19,69m<sup>2</sup>

**AREA TOTAL DA UNIDADE 19,69M<sup>2</sup>**

*(Dezenove metros e sessenta e nove centímetros quadrados)*

A medida da Vaga de Garagem

ÁREA TOTAL === ===== 19,69m<sup>2</sup>

**AREA TOTAL DA UNIDADE 19,69M<sup>2</sup>**

*(Dezenove metros e sessenta e nove centímetros quadrados)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/12/2018 às 18:59, sob o número WJMJ18417402292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1072451-41.2016.8.26.0100 e código 6308A62.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Saint Thomas Residence Serviço para a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo.





# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em epigrafe.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

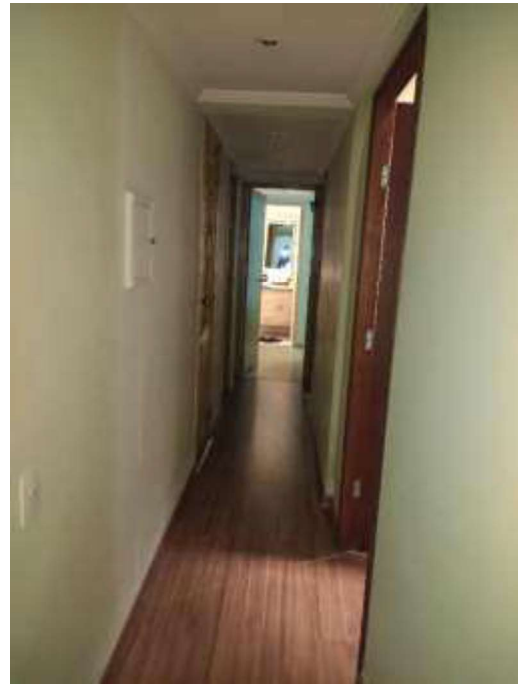
FOTO 03 e 04) – Vista da Alameda Joaquim Eugenio de Lima em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

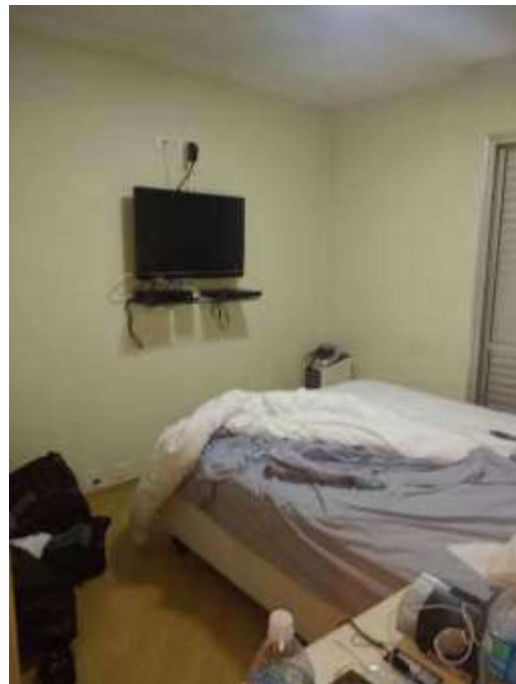
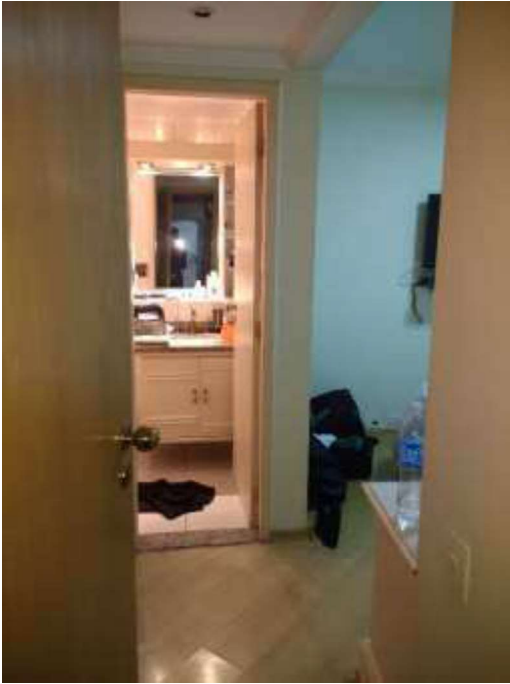




# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

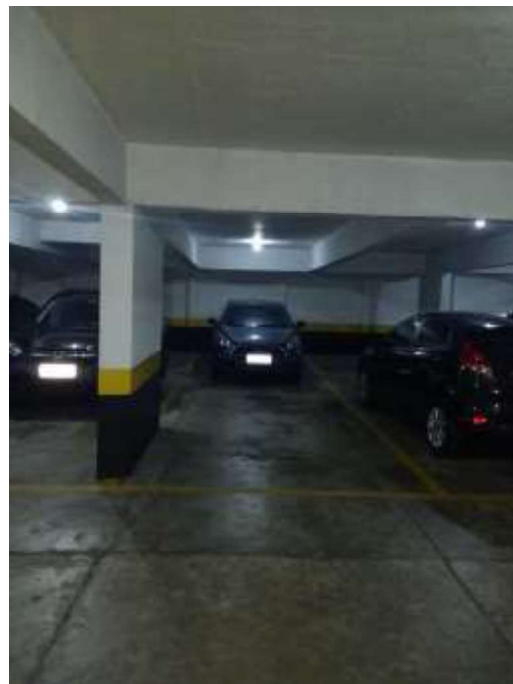
FOTO 09, 10, 11 e 12) - Vistas de outros cômodos das unidades avaliadas.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas do banheiro, closet e das vagas de garagem do imóvel.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17 e 18) – Vista da área de garagem do edifício em questão.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19 e 20) – Vista da cozinha e sala de estar do imóvel avaliando.





**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

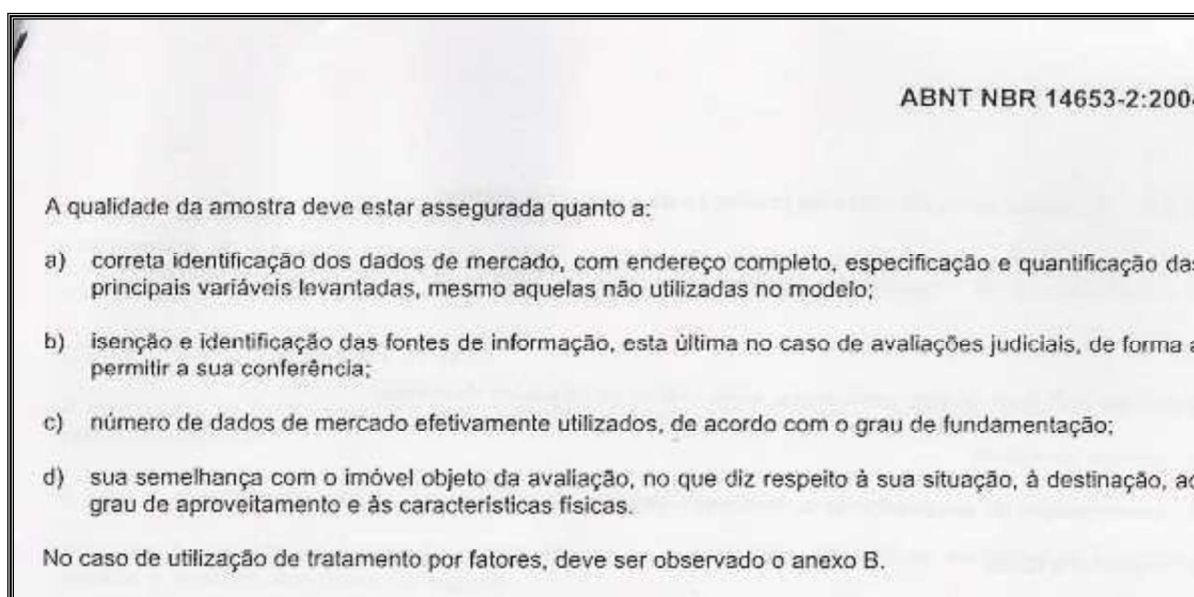
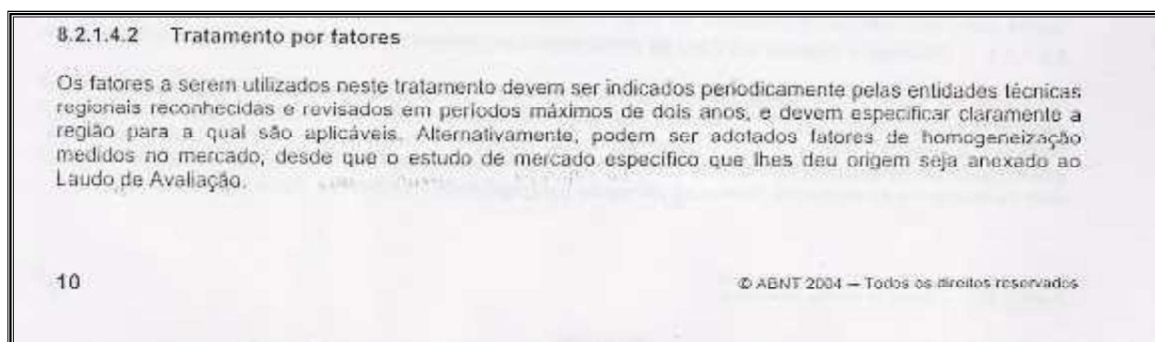
Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

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

## **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de apartamentos, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

## **IV.2 Identificação das variáveis importantes:**

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 60,47m<sup>2</sup>
- Distância ao centro: 10,0km
- Apartamentos nº 65 e 66
- Vagas de garagem

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

FATOR OFERTA (Ff) : Os preços para pagamento á vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO : Os valores são válidos para **DEZEMBRO/2018**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomiado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	920.000,00	23865,11025	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não
2	890.000,00	23086,90013	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não
3	680.000,00	17639,42931	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não
4	700.000,00	18158,23606	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não
5	680.000,00	17639,42931	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não
6	680.000,00	17639,42931	60,47	38,55	1,0	1	1,0	1,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	20	b	0,777999997	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	23.865,11	oferta	0,90	-2.386,51	-0,10	21.478,60
2,00	23.086,90	oferta	0,90	-2.308,69	-0,10	20.778,21
3,00	17.639,43	oferta	0,90	-1.763,94	-0,10	15.875,49
4,00	18.158,24	oferta	0,90	-1.815,82	-0,10	16.342,41
5,00	17.639,43	oferta	0,90	-1.763,94	-0,10	15.875,49
6,00	17.639,43	oferta	0,90	-1.763,94	-0,10	15.875,49

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
23.865,11	1,00	0,00	0,00	21.478,60
23.086,90	1,00	0,00	0,00	20.778,21
17.639,43	1,00	0,00	0,00	15.875,49
18.158,24	1,00	0,00	0,00	16.342,41
17.639,43	1,00	0,00	0,00	15.875,49
17.639,43	1,00	0,00	0,00	15.875,49

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
21478,6	0,00	0,90	1,00
20778,21	0,00	0,90	1,00
15875,49	0,00	0,90	1,00
16342,41	0,00	0,90	1,00
15875,49	0,00	0,90	1,00
15875,49	0,00	0,90	1,00



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

**Comb 1      Fo      Fa**

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	21.478,60	21.478,60
s	2	20.778,21	20.778,21
s	3	15.875,49	15.875,49
s	4	16.342,41	16.342,41
s	5	15.875,49	15.875,49
s	6	15.875,49	15.875,49
	<b>média</b>	<b>17.704,28</b>	<b>17.704,28</b>
	<b>desvio</b>	<b>2.667,68</b>	<b>2.667,68</b>
	<b>CV</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
	<b>Linferior</b>	<b>12.393,00</b>	<b>12.393,00</b>
	<b>Lsuperior</b>	<b>23.015,56</b>	<b>23.015,56</b>

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	21.478,60	21.478,60	1,00
2	20.778,21	20.778,21	1,00
3	15.875,49	15.875,49	1,00
4	16.342,41	16.342,41	1,00
5	15.875,49	15.875,49	1,00
6	15.875,49	15.875,49	1,00

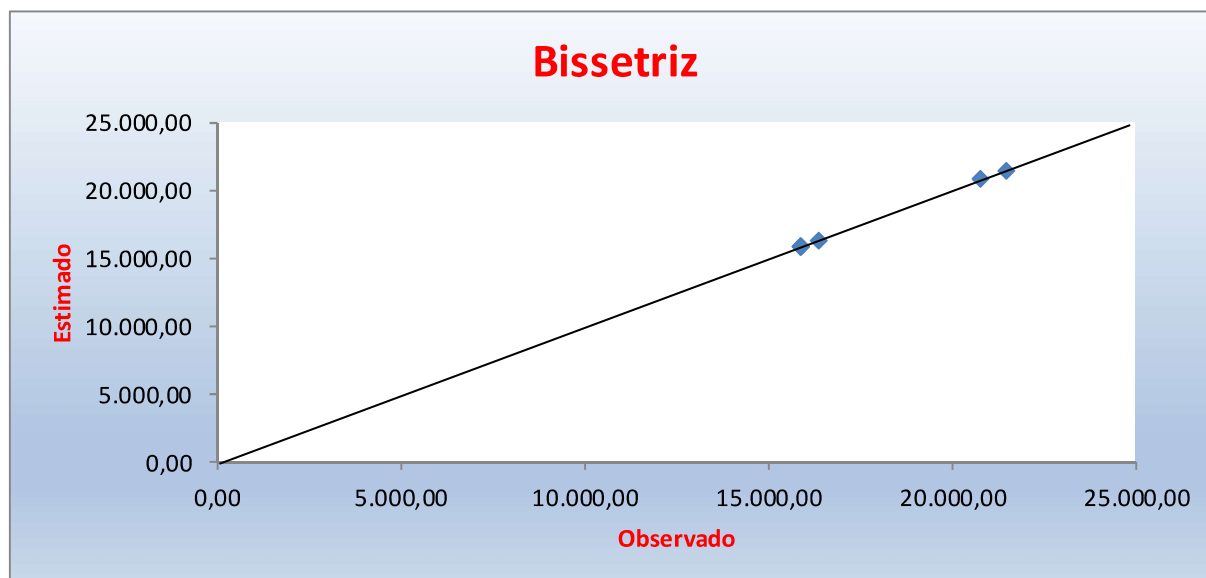
Obtendo o seguinte grau de precisão;

<b>PRECISÃO - NBR 14653</b>	
Média Saneada	17.704,28
Desvio-Padrão	2.667,68
Erro-Padrão	1.760,77
IC(significância=20%)	15943,51 < VUmed < 19465,04
Amplitude do IC	20%
<b>Grau III de Precisão</b>	

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE  
SITUADA NO JARDIM PAULISTA- MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO  
PAULO**

$$Q = R\$ 17.704,28/m^2$$

(Dezessete mil, setecentos e quatro reais e vinte e oito centavos)

# **FABIO FERNANDES**

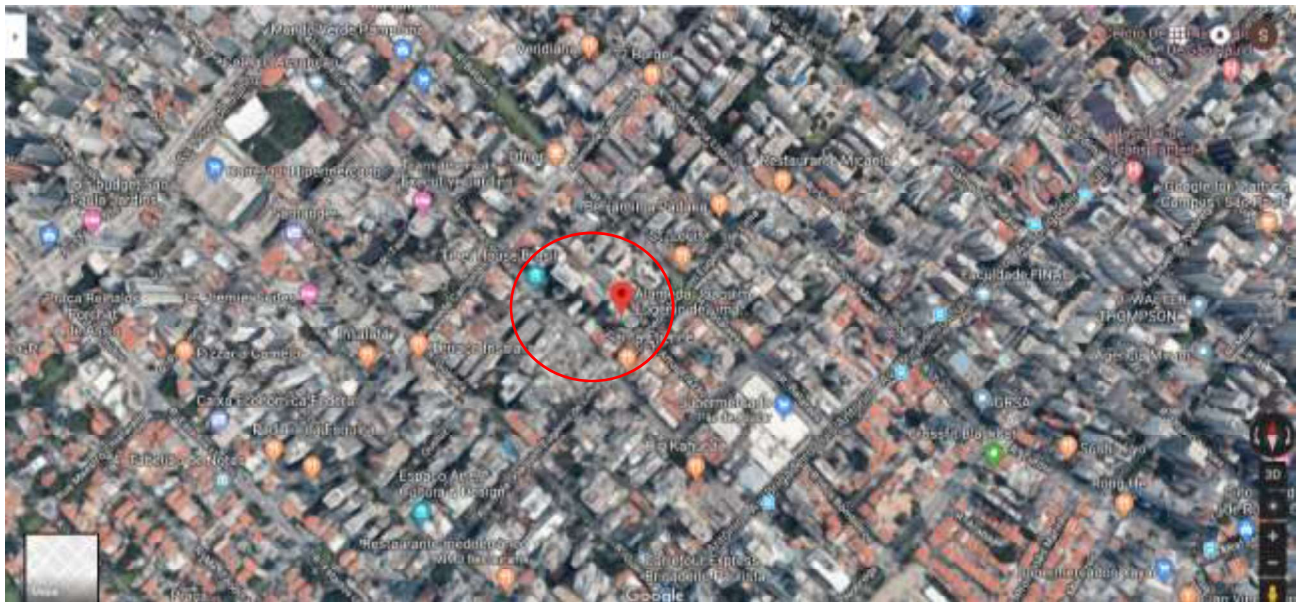
Avaliações e Perícias de Engenharia

## **X - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM**

Como determinado pela D. Juíza de Direito, fora realizada a avaliação de 02 (duas) vagas de garagem localizada no Edifício Saint Thomas Residence Service.

Para a obtenção do referido valor, este signatário procedeu estudos técnicos junto a NBR 14.653-2 (imóveis Urbanos) e o Mercado Imobiliário da região.

Com este estudo mercadológico, foi possível averiguar que as vagas em epigrafe encontram-se localizadas em área de grande procura, com grande concentração de prédios residências e comerciais, como demonstrado abaixo;

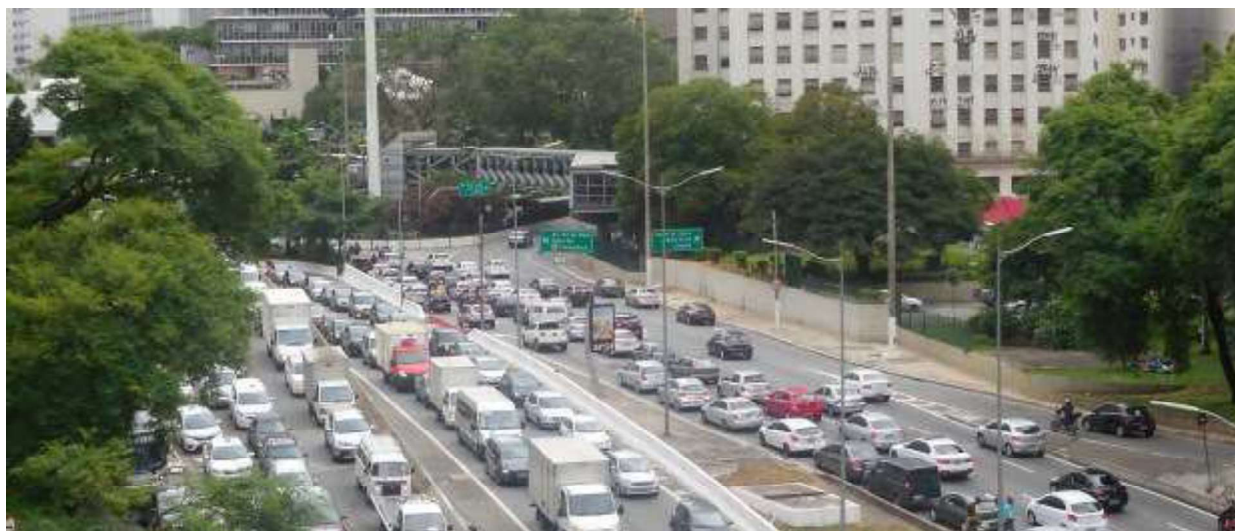


## **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Como podemos observar acima, o imóvel avaliando encontra-se localizado em local privilegiado e de grande concentração comercial e residencial;

Em estudos técnicos realizados na Cidade de São Paulo, é possível verificar que houve um aumento significativo da frota de veículos, como informado por site especializado e demonstrado abaixo;



Trânsito e poluição são alguns dos “sintomas” mais evidentes do crescimento de frota sem investimentos em transportes públicos

*Na capital paulista, segundo o Detran, aumento de frota foi de 82%*

### **ADAMO BAZANI**

A frota de veículos no Estado de São Paulo saltou de 11.197.440 unidades, em 1997, quando entrou em vigor o atual CTB – Código de Trânsito Brasileiro, para 29.164.426 em dezembro de 2017. O crescimento foi de 161%

Os dados foram divulgados pelo Detran-SP – Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo.



## **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Somente a capital paulista, possui 8.603.239 veículos, entre motos, carros, caminhonetes, caminhões e ônibus, de acordo com estatística de dezembro de 2017. Em 1997, este número era de 4.735.229 unidades. O dado revela, assim, que o crescimento da capital foi cerca da metade da taxa de todo o Estado, registrando elevação de 82%.

Este tipo de crescimento que antigamente era visto como sinal de prosperidade, hoje é encarado com preocupação por autoridades e especialistas em trânsito, urbanismo e saúde pública.

Em nota, o diretor-presidente do Detran-SP, Maxwell Vieira, destaca a necessidade de aperfeiçoar a formação dos motoristas

*“O grande número veículos registrados faz com que nos preocupemos ainda mais com a segurança no trânsito. A formação dos condutores e o cuidado com os hábitos do cidadão é estritamente necessária, para que esse crescimento não represente mais riscos à vida”*

O trânsito e a poluição também são outras preocupações.

Sem receber investimentos adequados, os sistemas de transportes coletivos ainda não atraem uma parcela da população que se desloca habitualmente pelo transporte individual.

A rede metro ferroviária é insuficiente para a demanda e os ônibus ainda carecem de mais corredores, vias para melhor tráfego e priorização nas políticas públicas para aumentarem a eficiência e a atratividade.

***Adamo Bazani, jornalista especializado em transportes***

Com o grande aumento da frota veicular da cidade de São Paulo (82% entre 1997 até 2017), houve uma defasagem natural do número de vagas de garagem

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

disponíveis nas grandes áreas comerciais da Capital, causando assim, o efeito comercial mais conhecido com a “Lei da Oferta e Procura”.

Após este breve relato e estudo realizado na região na qual se localiza as vagas de garagem, este signatário constatou que a diferença entre o valor de venda do metro quadrado de uma unidade condominial (comercial) e o valor por metro quadrado de uma vaga de garagem (comercial) praticamente oscila entre 40% a 45% entre o valor de venda da unidade, portanto, este signatário adotara um deságio no valor obtido a título de venda da unidade condominial (R\$ 8.621,34/m<sup>2</sup>), como demonstrado abaixo;

Após realizar as medidas das vagas de garagem em epígrafe as classificamos como determina a Norma Brasileira descrita abaixo;

Sobre a quantidade, além das legislações regionais, há a norma ABNT NBR 12721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, a qual define a quantidade de vagas mínimas por tipo de empreendimento residencial além dos tipos de vaga possíveis em uma incorporação.

<b>TIPO</b>	<b>DEFINIÇÃO CONFORME ABNT NBR 127121</b>
Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

	<p>direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio</p>
<p>Área de vaga de garagem como unidade autônoma:</p>	<p>Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício</p>
<p>Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado:</p>	<p>Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional</p>



## **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O definição do tamanho das vagas, é atribuição da prefeitura, mas tecnicamente, mesmo no caso onde o código de obra defina valores, menores, será bom senso do incorporador que pensa na satisfação de seu cliente, dimensionar estes valores, de forma que o mesmo possa usufruir de seus espaços.

A pulverização de legislações, códigos de obras ultrapassados e falta de uma norma específica e única, criam valores diferentes e em todo o território nacional, ocasionando em alguns casos, enormes problemas ao consumidor final, o qual não consegue estacionar seus veículos.

Também a contratação de profissionais não qualificados que vendem soluções mirabolantes, podem ocasionar mais problemas ainda, na mudança da distribuição inicialmente prevista em projeto, o qual deve prever a posição de espaços de manobras, mas por razões que não conhecemos algumas vezes, quando executados, não demonstram resultados no mínimo plausível de uso.

### **DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

<b>TIPO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
<b>Estacionamento paralelo</b>	Os estacionamentos em paralelo, no mesmo sentido da via, devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,50m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
<b>Estacionamento a 30°</b>	Os estacionamentos com ângulo de 30° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

	manobra, é preciso cerca de 2,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
<b>Estacionamento a 45°</b>	Os estacionamentos a 45° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
<b>Estacionamento a 60°</b>	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,00m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
<b>Estacionamento a 90°</b>	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.

## **DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO E MANOBRA**

Conforme já descrevemos os códigos de obra das cidades são os responsáveis pela definição destes valores, os quais onde forem maiores que os descritos em nossa tabela abaixo devem ser seguidos e no caso de serem menores, é recomendado o uso destes valores. Pois os mesmos na prática se demonstram o mínimo para serem considerados satisfatórios para o livre trânsito dos veículos nas áreas de garagem.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **RECOMENDAÇÕES MÍNIMAS EM METROS**

Tipo de veículo	Vaga para Estacionamento			Faixa de Acesso e manobra à Vaga ( F )	
	Altura ( H )	Largura ( L )	Comprimento ( C )	0 a45° *	46 a90°
Pequeno	2.10	2.00	4.20	3.00	4.60
Médio	2.10	2.10	4.70	3.50	4.80
Grande	2.30	2.50	5.50	4.00	5.00
Acessibilidade	Atender ABNT NBR 9050			4.00	5.00
Moto	2.00	1.00	2.00	2.50	2.50

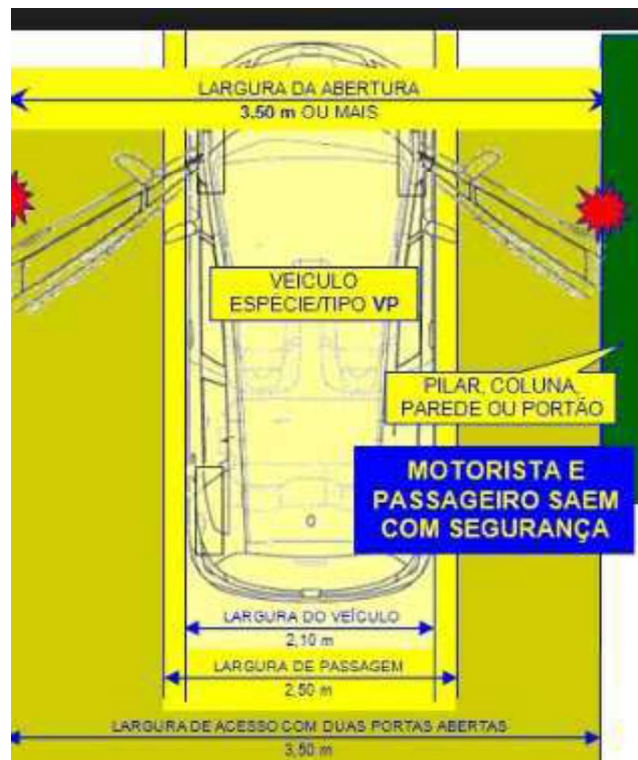
\*Quando em sentido duplo de tráfego, ocorrendo manobras, atender ao estabelecido para 46 a 90°.

Para circulação em espaços planos, as faixas devem apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m de largura e 2,30 m de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

Nos casos em que a garagem se destinar ao trânsito máximo de 60 veículos – para empreendimentos habitacionais é admitida uma única faixa de circulação.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia



Portanto teremos uma vaga de garagem com **10,34m<sup>2</sup>** de área sendo 2,10m x 4,7m de área de estacionamento (9,87m<sup>2</sup>) mais 1,4m x 4,7m (6,58m<sup>2</sup>) de área de abertura de portas, totalizando uma área de **16,45m<sup>2</sup>** ou **15,685m<sup>2</sup>** de escritura

Área Total da Vaga: 19,69m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup> = 17.704,28/m<sup>2</sup>

Índice de deságio: 50%

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim, teremos:

$$A_g \times V_u \times Dep = V_g$$

Onde;

$A_g$  = Área de Garagem;

$V_u$  = valor Unitário da Unidade (venda);

$Dep$  = Depreciação da Vaga;

$V_g$  = Valor da Garagem

$$19,69\text{m}^2 \times \text{R\$ } 17.704,28/\text{m}^2 \times 0,50 =$$

$$\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 174.298,64/\text{unidade}$$

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Saint Thomas Residence Service, localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 174.298,64/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga teremos o valor (arredondado) de **R\$ 175.000,00 para Dezembro/2018**.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Saint Thomas Residence Service, localizado a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 174.298,64/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga teremos o valor (arredondado) de **R\$ 175.000,00 para Dezembro/2018**.

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

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor unitário proposto (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
01.	Apartamento nº 65 localizado no 6º pavimento do Edifício Saint Thomas Residence Service – situado a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – São Paulo	60,47	38,55	17.704,28	682.499,99
02.	Apartamento nº 66 localizado no 6º pavimento do Edifício Saint Thomas Residence Service – situado a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – São Paulo	60,47	38,55	17.704,28	682.499,99

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

03.	Vaga de garagem situada no Edifício Saint Thomas Residence Service – situado a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – São Paulo	19,69	19,69	8.887,76	175.000,00
04.	Vaga de garagem situada no Edifício Saint Thomas Residence Service – situado a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – São Paulo	19,69	19,69	8.887,76	175.000,00
05.	TOTAL GERAL				<b>1.714.999,98</b>

## IV.4 Grau de fundamentação do Laudo:

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

<b>FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>O fator Fo atingiu grau III</li> <li>O fator Ff atingiu grau II</li> <li>O fator Fp atingiu grau III</li> </ul>
<b>O conjunto de fatores atingiu grau II</b>

## - CONCLUSÃO

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

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foram avaliadas 02 unidades habitacionais e 02 vagas de garagem situadas a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 1.360 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 1.714.999,98 para pagamento à vista, nesta data.**

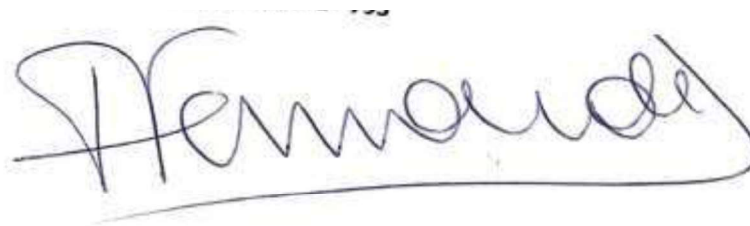
(Um milhão, setecentos e quatorze mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos)

**- ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 41 (quarenta e uma) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 01 (um) anexo, também rubricados.

São Paulo, 19 de Dezembro de 2.018.

**FABIO COSTA FERNANDES**

Engenheiro civil  
CREA 060.134.589-5  
Membro do IBAPE - 793

**FABIO**  
**FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXOS****ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária**



**FABIO**  
**FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXO - 1**

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **TRABALHO DE AVALIAÇÃO**

**Trabalho referente à Pesquisa situada a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº  
1.360 – Jardim Paulista**

**Jardim Paulista**

**Município de São Paulo**

**Estado de São Paulo**

**Pesquisador : Sidney Machado**

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>Auxiliadora Predial Pompeia</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>3677-2288</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	60,47	Zona de Ocupação: 10 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
<b>Foc:</b>		0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 920.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 23.865,11</b>		



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>GDX Consultoria Imobiliaria</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>5182-2222</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	60,47	Zona de Ocupação: 10 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
<b>Foc:</b>		0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 890.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 23.086,90</b>		



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>So Flats Imoveis</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>3059-0846</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m²) :	60,47	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Útil (m²) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
	<b>Foc:</b>	0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 680.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 17.639,43</b>		





# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>So Flats Imoveis</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>3059-0846</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m²) :	60,47	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Útil (m²) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
<b>Foc:</b>		0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 700.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 18.158,24</b>		



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>OLX Imoveis</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>Net</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	60,47	Zona de Ocupação: 10 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
	<b>Foc:</b>	0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 680.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 17.639,43</b>		



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
<b>Endereço:</b> <u>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Paulista</u> <b>Sector :</b> <u>                    </u> <b>Quadra :</b> <u>                    </u> <b>IF :</b> <u>                    </u>		<b>Ofertante:</b> <u>Mestre P.Ontos</u> <b>Informante:</b> <u>Net</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>97742-8942</u> <b>Data:</b> <u>zembro/20</u>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	60,47	Zona de Ocupação: 10 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	38,55	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	1	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	6	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		20,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 0,2	
	<b>Foc:</b>	0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 680.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 17.639,43</b>		

