

648

FABIO COSTA FERNANDES

Peritos e Pericias de Engenharia

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

Processo nº 0094857-98.2001.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** ajuizado por **RAQUEL PERESSIN**, como requerente, contra **FIorentino Trufilho**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no seguinte;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 26 de Março de 2019.

JSP UPIJ.2 05/HRB/2019 11:53 00004437

Fabio C. Fernandes
Engenheiro civil
Crea - 060.134.589-5
Membro do IBAPE nº 793

2 649

**ABIO
ERNANDES**

laudos e Pericias de Engenharia

CAPÍTULO

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, decorrente do **processo nº 0034857-98.2001.8.26.0100**, cujo requerente é **Raquel Peressin**, contra o requerido **Florentino Trufilho**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 02/17 a requerente informa que o requerido foi contratado como seu Patrono em ação trabalhista que a mesma na qual a requerente teve causa ganha, porém o requerido deixou de repassar esta quantia a requerente conforme copias de documentos juntados as fls. 22/105 dos autos, pelos fatos acima expostos e demais declarações constantes aos autos a requerente solicita que seja realizada a cobrança da quantia de R\$ 104.906,33 para a data de 07 de agosto de 2.001.

Laudo de Avaliação

O requerido apresenta contestação da exordial, alegando que os fatos narrados pela requerente não condizem com a realidade dos fatos, conforme exposto em sua contestação de fls. 109/112 dos autos.

A requerente insere documentos que comprovam as alegações apresentadas na exordial, conforme fls. 272/283 dos autos.

3
650

BIO
RNANDES

Perícias e Perícias de Engenharia

A requerente apresenta em petição de fls. 468/470 solicitação de penhora dos imóveis demonstradas as fls. 471/477 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 595 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 471/477 dos autos.

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

651

I.2 **OBJETIVO:**

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização do imóvel;
- ✚ 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 do Imóvel objeto da demanda;

I.3 **VISTORIA:**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria das vagas de garagem, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita concretização de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

652

BIO
FRANDES

Peritos e Perícias de Engenharia

Este signatário se dirigiu aos imóveis como boxes 1-A-2, 33-G-1 situado a Rua Nestor Pestana, nº 121 – Garagem Automática Roosevelt – Centro – Município e Comarca de São Paulo e imóvel situado a Rua Tabatinguera, nº 140/156 – Centro - Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 19/03/2019 as 11:00 e 12:30 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), para a vistoria das referidas vagas de garagem e conjunto comercial, a mesma se findou no mesmo dia.

02 (duas) VAGAS DE GARAGEM LOCALIZADAS NA GARAGEM AUTOMÁTICA ROOSEVELT – SITUADA A RUA NESTOR PESTANA, nº 120 - CENTRO - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- Os imóveis avaliados são constituídos de duas vagas de garagens, descritas como vagas nº 1-A2 e 33-G-1 – Garagem Automática Roosevelt – situada a Rua Nestor Pestana, nº 120 – Centro – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

**ABIO
RNANDES**

ções e Perícias de Engenharia

"O GUIA"



"AEROFOTO"



654

IO
IANDES

Perícias de Engenharia

vaga de garagem n° 1-A-2 – localizada na Garagem Automática Roosevelt – situada a Rua Nestor Pestana, n° 120 – Consolação - Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Garagem Automática Roosevelt

Área Privativa

16,60m²

Área Total

29,05m²

vaga de garagem n° 33-G-1 – localizada na Garagem Automática Roosevelt – situada a Rua Nestor Pestana, n° 120 – Consolação - Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Garagem Automática Roosevelt

Área Privativa

16,68m²

Área Total

29,03m²

- DESCRIÇÃO

I.4 - LOCAL

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

I.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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



1.6 - 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 Vaga de Garagem nº 1-A-2

ÁREA TOTAL ===== 29,05m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 16,60m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 29,05M²

(Vinte e nove metros e cinco centímetros quadrados)

A medida da Vaga de Garagem nº 38

ÁREA TOTAL ===== 29,08m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 16,68m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 29,08M²

(Vinte e nove metros e oito centímetros quadrados)

657

**ABIO
ERNADES**

Planos e Projetos de Engenharia

L7 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada da Garagem Automática Roosevelt, situado a Rua Nestor Pestana, nº 120
- Bairro da Consolação - Vila Regente Feijó - Município e Comarca de São Paulo.



658

**ABIO
ERNANDES**

lações e Perícias de Engenharia

OTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edificios Condomínio em epigrafe.



699



Engenharia

04) - Vista da Rua Nestor Pestana em ambos os sentidos, onde podemos
ênica de todos os principais melhoramentos públicos.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05 e 06) – Vista das vagas de garagem avaliadas por este signatário, descritas como vagas 1-A-2 e 33-G-1 da Garagem Automática Roosevelt.



CAPÍTULO

I.8 - METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor da vaga de garagem 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 vagas de garagens.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação das vagas de garagens., sabendo-se que da vaga de garagem resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

Trata-se, pois, de relacionar o valor das vagas de garagens. 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 das vagas de garagens.

662

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 da vaga de garagem, 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.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 - Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

**ABIO
FERNANDES**

lações e Perícias de Engenharia

-AVALIAÇÃO

2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências - aplicação da metodologia

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 vies.

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

264

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.

I.10 **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:

264

**ABIO
ERNANDES**

ações 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 não 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 fatoramento por fatores.

1.10 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

11 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: 29,05m²
- Distância ao centro: 1,0km
- Vagas nº 1-A-2 e 33 - G - 1

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 **MARÇO/2019**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

666

ABIO
ERNANDES

ações e Perícias de Engenharia

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

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar
1	20.000,00	688,4681583	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º
2	20.000,00	688,4681583	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º
3	20.000,00	688,4681583	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º
4	20.000,00	688,4681583	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º
5	13.000,00	447,5043029	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º
6	13.000,00	447,5043029	16,05	29,05	0,0	0	0,0	0,0	2º

Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta
escritório padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,690500021	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	688,47	oferta	0,90	-68,85	-0,10	619,62
2,00	688,47	oferta	0,90	-68,85	-0,10	619,62
3,00	688,47	oferta	0,90	-68,85	-0,10	619,62
4,00	688,47	oferta	0,90	-68,85	-0,10	619,62
5,00	447,50	oferta	0,90	-44,75	-0,10	402,75
6,00	447,50	oferta	0,90	-44,75	-0,10	402,75

667

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de $F_a = 0.2$				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
688,47	1,00	0,00	0,00	619,62
688,47	1,00	0,00	0,00	619,62
688,47	1,00	0,00	0,00	619,62
688,47	1,00	0,00	0,00	619,62
447,50	1,00	0,00	0,00	402,75
447,50	1,00	0,00	0,00	402,75

ta forma obtemos a seguinte formula e as seguintes Combinações;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
619,6213	0,00	0,90	1,00
619,6213	0,00	0,90	1,00
619,6213	0,00	0,90	1,00
619,6213	0,00	0,90	1,00
402,7539	0,00	0,90	1,00
402,7539	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	619,62	619,62
s	2	619,62	619,62
s	3	619,62	619,62
s	4	619,62	619,62
s	5	402,75	402,75
s	6	402,75	402,75
	média	547,33	547,33
	desvio	111,99	111,99
	CV	20%	20%
	Linferior	383,13	383,13
	Lsuperior	711,53	711,53

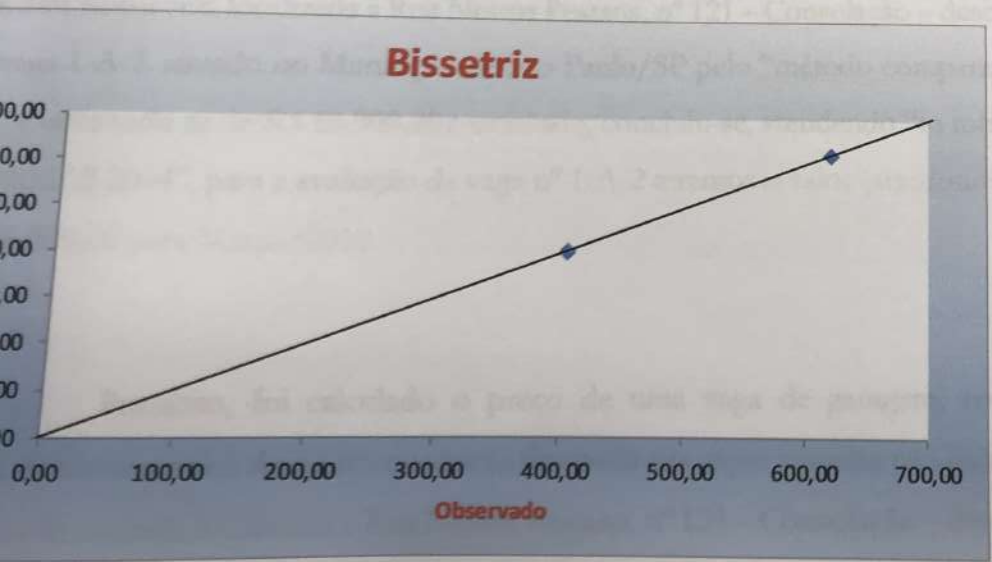
668

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	619,62	619,62	1,00
2	619,62	619,62	1,00
3	619,62	619,62	1,00
4	619,62	619,62	1,00
5	402,75	402,75	1,00
6	402,75	402,75	1,00

do o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	547,33
Desvio-Padrão	111,99
Erro-Padrão	73,92
IC(significância=20%)	473,4149 < VUmed < 621,2495
Amplitude do IC	27%
Grau III de Precisão	

sim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

TOS DISCREPANTES : Por não se afastarem da faixa supra.

cores discrepantes.

BIO
ERNANDES

Des e Perícias de Engenharia

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para A VAGA DE GARAGEM AUTOMÁTICA ROOSEVELT – CONSOLAÇÃO – MUNICÍPIO E ZONA DE INTERCOMUNICAÇÃO – MARCA DE SÃO PAULO

$$Q = R\$ 547,33/m^2$$

(Quinhentos e quarenta e sete metros e trinta e três centavos por metro quadrado)

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 na Garagem Automática Roosevelt, localizada a Rua Nestor Pestana, nº 121 – Consolação – descrito como vaga 1-A-2, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 15.900,00/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga nº 1-A-2 teremos o valor (arredondado) de **R\$ 16.000,00 para Março/2019**.

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 na Garagem Automática Roosevelt, localizada a Rua Nestor Pestana, nº 121 – Consolação – descrito como vaga 33-G-1, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 15.900,00/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga nº 1-A-2 teremos o valor (arredondado) de **R\$ 16.000,00 para Março/2019**.

**ABIO
FERNANDES**

Perícias e Perícias de Engenharia

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os seguintes valores para a vaga de garagem do Edifício Garagem Automática Roosevelt, segue abaixo valor do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Vaga n° 1-A-2, situada na Garagem Automática Roosevelt – Rua Nestor Pestana, n° 121 – Consolação – Município e Comarca de São Paulo	29,05	16,06	550,77	16.000,00
03.	TOTAL GERAL				32.000,00

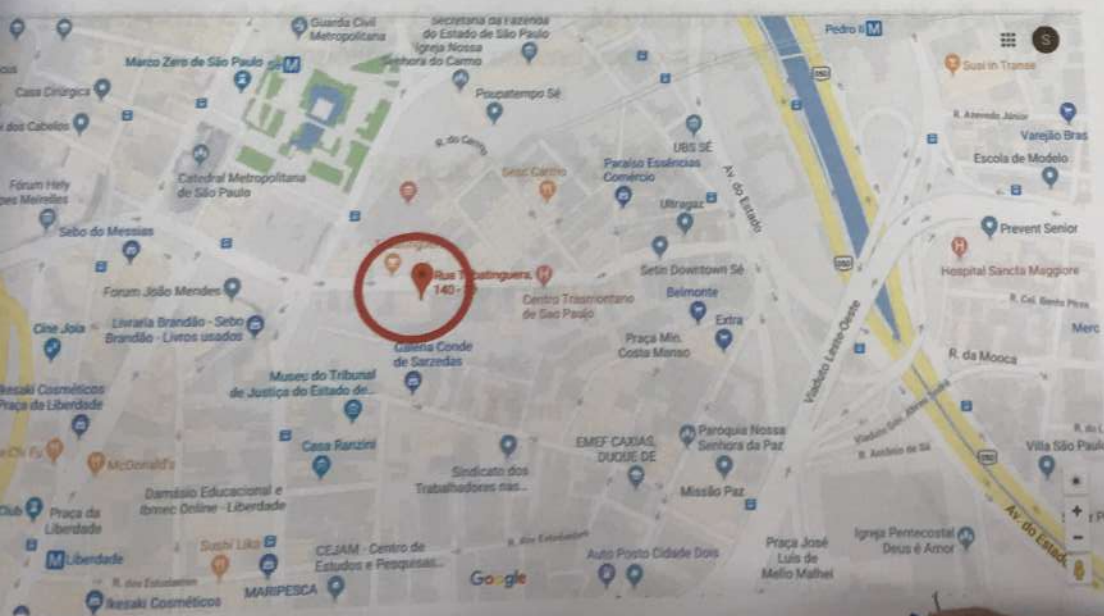
ABIO ERNANDES

ações e Perícias de Engenharia

01 (um) CONJUNTO COMERCIAL DESCRITO COMO n° 2001 – SITUADO NO 20º ANDAR DO EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL – LOCALIZADO A RUA TABATINGUERA, n° 140/156 – SÉ - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO ESTADO DE SÃO PAULO.

- imóvel avaliado refere-se a uma unidade comercial descritas como unidade n° 2001 – localizada no 20º pavimento do Edifício Roger Zmekhol – situado a Rua Tabatinguera, n° 140/156 – Sé -- Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“O GUIA”



FABIO
FERNANDES

avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



A unidade comercial situada no Edifício Roger Zmekhol – localizada a Rua Tabatinguera, nº 140 – Sé – Consolação - Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Roger Zmekhol

Área Privativa

32,65m²

Área Total

45,38m²

**CABIO
FERNANDES**

Consultas e Perícias de Engenharia

- DESCRIÇÃO

I.12 - 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.

I.13 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

ABIO
ERNANDES

Medições e Perícias de Engenharia

27

674

I.14 - 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 unidade comercial

ÁREA TOTAL ===== 45,38m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 32,65m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 32,65M²

(Trinta e dois metros e sessenta e cinco centímetros quadrados)

675

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.15 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Roger Zmekhol, situado a Rua Tabatinguera, nº 140 – Conjunto 2001 – Sé - Município e Comarca de São Paulo.



~~Handwritten mark~~

676

**FABIO
FERNANDES**

Valiações e Perícias de Engenharia

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



677

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03, 04 e 05) – Vista do saguão na qual encontra-se situada a unidade condominial, onde após inúmeras tentativas de realizara a vistoria no imóvel, todas se restaram infrutíferas devido o imóvel encontrar-se fechado.



[Handwritten signature]

678

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO

I.16 - METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor da vaga de garagem 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 unidades condominiais.

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

Trata-se, pois, de relacionar o valor das unidades condominiais ao valor atribuído ao imóvel 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 das unidades condominiais.

679

**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 da vaga de garagem, 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.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 - Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

**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 elemento por fatores.

1.18 **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 de localização e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor

persão a seguir:

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

1.19 OBTEÇÃO 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: 45,38m²
- Distância ao centro: 0,5km
- Unidade 2001

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

EATOR OFERTA (F_f) : 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;

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

ATUALIZAÇÃO : Os valores são válidos para **MARÇO/2019**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

683

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

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au
1	280.000,00	6170,118995	32,65	45,38
2	287.500,00	6335,39004	32,65	45,38
3	280.000,00	6170,118995	32,65	45,38
4	270.000,00	5949,757602	32,65	45,38
5	280.000,00	6170,118995	32,65	45,38
6	280.000,00	6170,118995	32,65	45,38

Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	6.170,12	oferta	0,90	-617,01	-0,10	5.553,11
2,00	6.335,39	oferta	0,90	-633,54	-0,10	5.701,85
3,00	6.170,12	oferta	0,90	-617,01	-0,10	5.553,11
4,00	5.949,76	oferta	0,90	-594,98	-0,10	5.354,78
5,00	6.170,12	oferta	0,90	-617,01	-0,10	5.553,11
6,00	6.170,12	oferta	0,90	-617,01	-0,10	5.553,11

684

Valendo-se do Fator Área - Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
6.170,12	1,00	0,00	0,00	5.553,11
6.335,39	1,00	0,00	0,00	5.701,85
6.170,12	1,00	0,00	0,00	5.553,11
5.949,76	1,00	0,00	0,00	5.354,78
6.170,12	1,00	0,00	0,00	5.553,11
6.170,12	1,00	0,00	0,00	5.553,11

Desta forma obtemos a seguinte formula e as seguintes Combinações;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
5553,107	0,00	0,90	1,00
5701,851	0,00	0,90	1,00
5553,107	0,00	0,90	1,00
5354,782	0,00	0,90	1,00
5553,107	0,00	0,90	1,00
5553,107	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	5.553,11	5.553,11
s	2	5.701,85	5.701,85
s	3	5.553,11	5.553,11
s	4	5.354,78	5.354,78
s	5	5.553,11	5.553,11
s	6	5.553,11	5.553,11
	média	5.544,84	5.544,84
	desvio	110,50	110,50
	CV	2%	2%
	Linferior	3.881,39	3.881,39
	Lsuperior	7.208,30	7.208,30

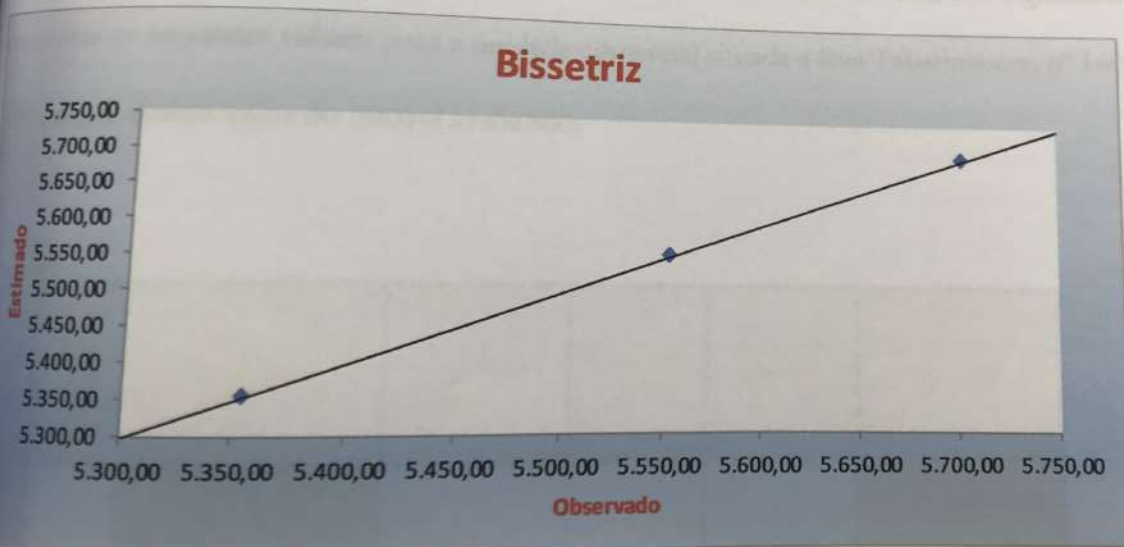
665

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	5.553,11	5.553,11	1,00
2	5.701,85	5.701,85	1,00
3	5.553,11	5.553,11	1,00
4	5.354,78	5.354,78	1,00
5	5.553,11	5.553,11	1,00
6	5.553,11	5.553,11	1,00

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	5.544,84
Desvio-Padrão	110,50
Erro-Padrão	72,93
IC(significância=20%)	5471,911 < VUmed < 5617,775
Amplitude do IC	3%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

687

I.20 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
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
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	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 à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
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.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

- O fator Fo atingiu grau III
- O fator Ff atingiu grau II
- O fator Fp atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

- 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.

Foram avaliadas 02 vagas de garagem, situadas na Rua Nestor Pestana, nº 121 – Garagem Automática Roosevelt – Consolação – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinados valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 32.000,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Trinta e dois mil reais)

**FABIO
FERNANDES**

Laudos e Perícias de Engenharia

Foi avaliada uma unidade comercial situada a Rua Tabatinguera, nº 140 – unidade nº 001 – Bairro da Sé – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes do corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 181.039,03 para pagamento à vista, nesta data.**

(Cento e oitenta e um mil, trinta e nove reais e três centavos)

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 02 (quarenta e duas) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 26 de Março de 2.019.

FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

691

ANEXO - 1



692

LIAMANDES
Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

relativo à Pesquisa situada a Rua Nestor Pestana, nº 121 – Consolação

ação

de São Paulo

de São Paulo

ador : Sidney Machado

653

WANDERSON
Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1

Rua Nestor Pestana, 121
 São Paulo **Bairro:** Consolação
Quadra : IF:

Ofertante:
Informante: Corretor Fernando
Telefone: 3456-9096 **Data:** 1arço/2011
Tipo: oferta

DADOS DO ELEMENTO

Área (m²):	16,05
Área total (m²):	29,05
Compartimentos:	0
Suites:	0
Banheiros:	0
Logas de garagem:	0
Nível de localização:	2º

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Pólo de influência:	
Obs:	

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

apartamentos por andar:	2
Elevadores:	5
Segurança:	sim
Cobertas:	sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

LAZER

Sauna:	não
Churrasqueira:	não
de festas:	não
de jogos:	não
de ginástica:	não

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
ic = 70	%vida:	43
K = 0,691	R = 0,2	
	Foc:	0
coeficiente de ponderação do padrão:	1,15	
H82N:		

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 20.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 688,47



69h

ELEMENTO 02**ELEMENTO : 2**

Rua Nestor Pestana, 121		Ofertante:	
São Paulo	Bairro: Consolação	Informante: Corretor Fernando	
	Quadra : IF :	Telefone: 3456-9096	Tipo: oferta
			Data: março/2011
DADOS DO ELEMENTO			
Área (m ²):	16,05		
Área total (m ²):	29,05		
Compartimentos:	0		
Cozinhas:	0		
Washrooms:	0		
Pluvas de garagem:	0		
Localização:	0		
	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			
Andares por andar:	2		
Elevadores:	5		
Segurança:	sim		
Portas:	sim		
LAZER			
Pool:	não	Sauna:	não
Spa:	não	Churrasqueira:	não
Barra:	não		não
Salas de festas:	não		não
Salas de jogos:	não		não
Salas de ginástica:	não		não
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
Padrão simples (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo	médio	3	
c = 70	%vida:	43	
K = 0,691	R = 0,2		
	Foc:	0	
	Coeficiente de ponderação do padrão:	1,15	
	H82N:		
DADOS DO LOCAL			
Zona de Ocupação:	2ª zona		
Uso predominante na região:	urbana		
Pólo de influência:			
Obs:			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>
Obs:			
VALOR TOTAL			
R\$ 20.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 688,47			



655

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3

Rua Nestor Pestana, 121

São Paulo Bairro: Consolação
Quadra : IF:

Ofertante: Fernando
Informante: Corretor
Telefone: 3456-9096 Tipo: oferta
Data: março/2011

DADOS DO ELEMENTO

Área (m²):	16,05
Área (m²):	29,05
Andares:	0
Garagem:	0
Localização:	2º

DADOS DO PREDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Andares por andar:	2
Segurança:	5
Outros:	sim
Outros:	sim

LAZER

Sauna:	não
Churrasqueira:	não
Outros:	não
Outros:	não
Outros:	não

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
padrão simples (c/e)		30,00
Estado de Conservação	b	
Termo	médio	3
Coeficiente	%vida:	43
R = 0,691	R = 0,2	
Foc:	0	
ponderação do padrão:	1,15	
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Pólo de influência:
 Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>

Obs:

VALOR TOTAL

R\$ 20.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 688,47



ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4

Rua Nestor Pestana, 121		Ofertante:	
São Paulo	Bairro: Consolação	Informante: Correlor	Fernando
	Quadra : IF:	Telefone: 3456-9096	Tipo: oferta
			Data: março/2011
DADOS DO ELEMENTO			
Área (m²):	16,05		
Área (m²):	29,05		
Andares:	0		
Garagem:	0		
Localização:	2º		
DADOS DO LOCAL			
Zona de Ocupação:	2ª zona		
Uso predominante na região:	urbana		
Pólo de influência:			
Obs:			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>
Obs:			
LAZER			
Sauna:	não		
Churrasqueira:	não		
Obs:			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
padrão simples (c/e)		30,00	
base de Conservação	b		
Termo	médio	3	
c=70	%vida:	43	
k=0,691	R =	0,2	
Foc:	0		
ponderação do padrão:	1,15		
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 20.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 688,47			



697

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5

Rua Nestor Pestana, 121		Ofertante:	
São Paulo	Bairro: Consolação	Informante: Corretor José	Telefone: 2193-1548
	Quadra : IF :	Telefone: 2193-1548	Tipo: oferta
			Data: março/2011
DADOS DO ELEMENTO			
Área (m²):	16,05	DADOS DO LOCAL	
Área (m²):	29,05	Zona de Ocupação:	2ª zona
Compartimentos:	0	Uso predominante na região:	urbana
Cozinhas:	0	Pólo de influência:	
Cozinhas de garagem:	0	Obs:	
Localização:	2º	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			
Andamentos por andar:	2	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>
Proprietários:	5	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>
Segurança:	sim	luz pública:	<input checked="" type="checkbox"/>
Arquitetura:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>
LAZER			
não	Sauna:	não	água:
não	Churrasqueira:	não	Esgoto:
		não	Transp.
		não	Gás:
		não	Pavimentação:
		não	lixo:
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
padrão simples (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo	médio	3	
c = 70	%vida:	43	
k = 0,691	R =	0,2	
	Foc:	0	
ponderação do padrão:		1,15	
	H82N:		
VALOR TOTAL			
R\$ 13.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 447,50			



ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6

Rua Nestor Pestana, 121		Bairro: Consolação	
São Paulo	Quadra :	IF :	
DADOS DO ELEMENTO			
Área (m ²):	16,05		
Área (m ²):	29,05		
Andares:	0		
Garagem:	0		
Localização:	0		
DADOS DO PREDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			
Andares por andar:	2		
Segurança:	5		
Segurança:	sim		
Segurança:	sim		
LAZER			
Sauna:	não		
Churrasqueira:	não		
Churrasqueira:	não		
Churrasqueira:	não		
Churrasqueira:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
padrão simples (c/e)		30,00	
base de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Idade: 70	%vida:	43	
Idade: 0,691	R =	0,2	
Foc:	0		
ponderação do padrão:	1,15		
H82N:			
DADOS DO LOCAL			
Zona de Ocupação:	2ª zona		
Uso predominante na região:	urbana		
Pólo de influência:			
Obs:			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>
Obs:			
VALOR TOTAL			
R\$ 13.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 447,50			



700

GIBRANDES
Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

relatório referente à Pesquisa situada a Rua Tabatinguera, nº 140 – Sé

Município de São Paulo

Cidade de São Paulo

Investigador : Sidney Machado

703

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1

Rua Tabatinguera, nº 140			Ofertante: Paulo Roberto Leardi			
São Paulo	Bairro: Sé		Informante: Paulo	Data: março/2011		
	Quadra: IF:		Telefone: 3909-9000			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO LOCAL			
Área (m²):	32,65	Zona de Ocupação:	10ª zona			
Área (m²):	45,38	Uso predominante na região:	urbana			
Compartimentos:	0	Pólo de influência:				
Cozinhas:	0	Obs:				
W.C.s:	0					
Salas de garagem:	1					
Localização:	2º					
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO			MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Andares por andar:	8	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>	
Escaladores:	4	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>	
Segurança:	sim	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input type="checkbox"/>	
Arquitetura:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>	
LAZER			Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>
Sauna:	não	Obs:				
Churrasqueira:	não					
	não					
	não					
	não					
EDIFICAÇÕES			VALOR TOTAL			
Padrões	Área	Idade	R\$ 280.000,00			
padrão médio (c/e)		30,00				
Classe de Conservação		b				
Termo	médio	3				
Coeficiente	%vida:	50				
K = 0,623	R = 0,2					
Foc:	0					
ponderação do padrão:	1,5					
H82N:			VALOR UNITÁRIO			
			R\$ 6.170,12			



702

ELEMENTO 02

FRANDES
Instituto de Engenharia

Rua Tabatinguera, nº 140
Bairro: São Paulo
Quadra: Sé
IF:

DADOS DO ELEMENTO

Área (m²):	32,65
Volume (m³):	45,38
Coeficiente de aproveitamento:	0
Coeficiente de utilização:	0
Coeficiente de ocupação:	0
Coeficiente de aproveitamento de garagem:	0
Coeficiente de aproveitamento de localização:	1
Coeficiente de aproveitamento por andar:	2º
Coeficiente de aproveitamento de elevadores:	8
Coeficiente de aproveitamento de segurança:	4
Coeficiente de aproveitamento de coberturas:	sim

Ofertante: Paulo Roberto Leoni
Informante: Paulo
Telefone: 3909-9000
Tipo: oferta
Data: 18/02/2011

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 10ª zona
Uso predominante na região: urbana
Pólo de influência: urbana
Obs:

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

LAZER

Sauna:	não
Churrasqueira:	não
Outros:	não

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
l = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
coeficiente de ponderação do padrão:	1,5	
H82N:		

VALOR TOTAL

R\$ 287.500,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.335,39



703

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3

Rua Tabatinguera, nº 140		Ofertante: Paulo Roberto Leardi
São Paulo	Bairro: Sé	Informante: Paulo
	Quadra: IF:	Telefone: 3909-9000
		Tipo: oferta
		Data: 10/02/2011
DADOS DO ELEMENTO		
Área (m²):	32,85	
Área total (m²):	45,38	
Área construída (m²):	0	
Área coberta (m²):	0	
Área de garagem:	0	
Localização:	1	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO	2º	
Andares por andar:	8	
Andares:	4	
Segurança:	sim	
Segurança:	sim	
LAZER		
Sauna:	não	
Churrasqueira:	não	
Parque infantil:	não	
Parque de jogos:	não	
Parque ginástica:	não	
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
Padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
c = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Coeficiente de ponderação do padrão:	1,5	
H82N:		
DADOS DO LOCAL		
Zona de Ocupação:	10ª zona	
Uso predominante na região:	urbana	
Pólo de influência:	urbana	
Obs:		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
Sarjetas:	<input type="checkbox"/>	Água: <input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input type="checkbox"/>	Esgoto: <input type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input type="checkbox"/>	Transp. <input type="checkbox"/>
Telefone:	<input type="checkbox"/>	Gás: <input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input type="checkbox"/>	lixo: <input type="checkbox"/>
Obs:		
VALOR TOTAL		
R\$ 280.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 6.170,12		



709

ELEMENTO 04
ELEMENTO : 4

Rua Tabatinguera, nº 140
 São Paulo Bairro: Sé
 Quadra : IF:

Ofertante:
 Informante: Net Corretor
 Telefone: 99893-8463 Tipo: oferta
 Data: Agosto/2011

DADOS DO ELEMENTO

Área (m²): 32,65
 Área construída (m²): 45,38
 Dormitórios: 0
 Banheiros: 0
 Cozinhas: 0
 Salas de garagem: 1
 Localização: 2º

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 10ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Pólo de influência:
 Obs:

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Andamentos por andar: 8
 Elevadores: 4
 Segurança: sim
 Portas abertas: sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 illum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

LAZER

Sauna: não
 Churrasqueira: não
 não
 não
 não
 não

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
padrão médio (cle)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 50	%vida:	50
k = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
ponderação do padrão:	1,5	
H82N:		

VALOR TOTAL

R\$ 270.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.949,76



765

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5

Rua Tabatinguera, nº 140
 São Paulo
 Bairro: Sé
 Quadra : IF:

Ofertante:
 Informante: Net Corretor
 Telefone: 99893-8463 Tipo: oferta
 Data: Março/2011

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil:	32,65
Área Total:	45,38
Coeficiente:	0
Coeficiente de aproveitamento:	0
Coeficiente de cobertura:	0
Coeficiente de ocupação:	0
Coeficiente de utilização:	1
Coeficiente de aproveitamento por andar:	2º
Coeficiente de aproveitamento por andar:	8
Coeficiente de aproveitamento por andar:	4
Segurança:	sim
Outros:	sim

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 10ª zona

Uso predominante na região: urbana

Pólo de influência:

Obs:

DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO

Coeficiente de aproveitamento por andar: 8

Coeficiente de aproveitamento por andar: 4

Segurança: sim

Outros: sim

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Obs:

LAZER

Sauna:	não
Churrasqueira:	não
Outros:	não
Outros:	não
Outros:	não
Outros:	não

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
padrão médio (c/e)		30,00
Índice de Conservação	b	
Termo	médio	3
n = 50	%vida:	50
k = 0,623	R =	0,2
Foc:		0
ponderação do padrão:		1,5
H82N:		

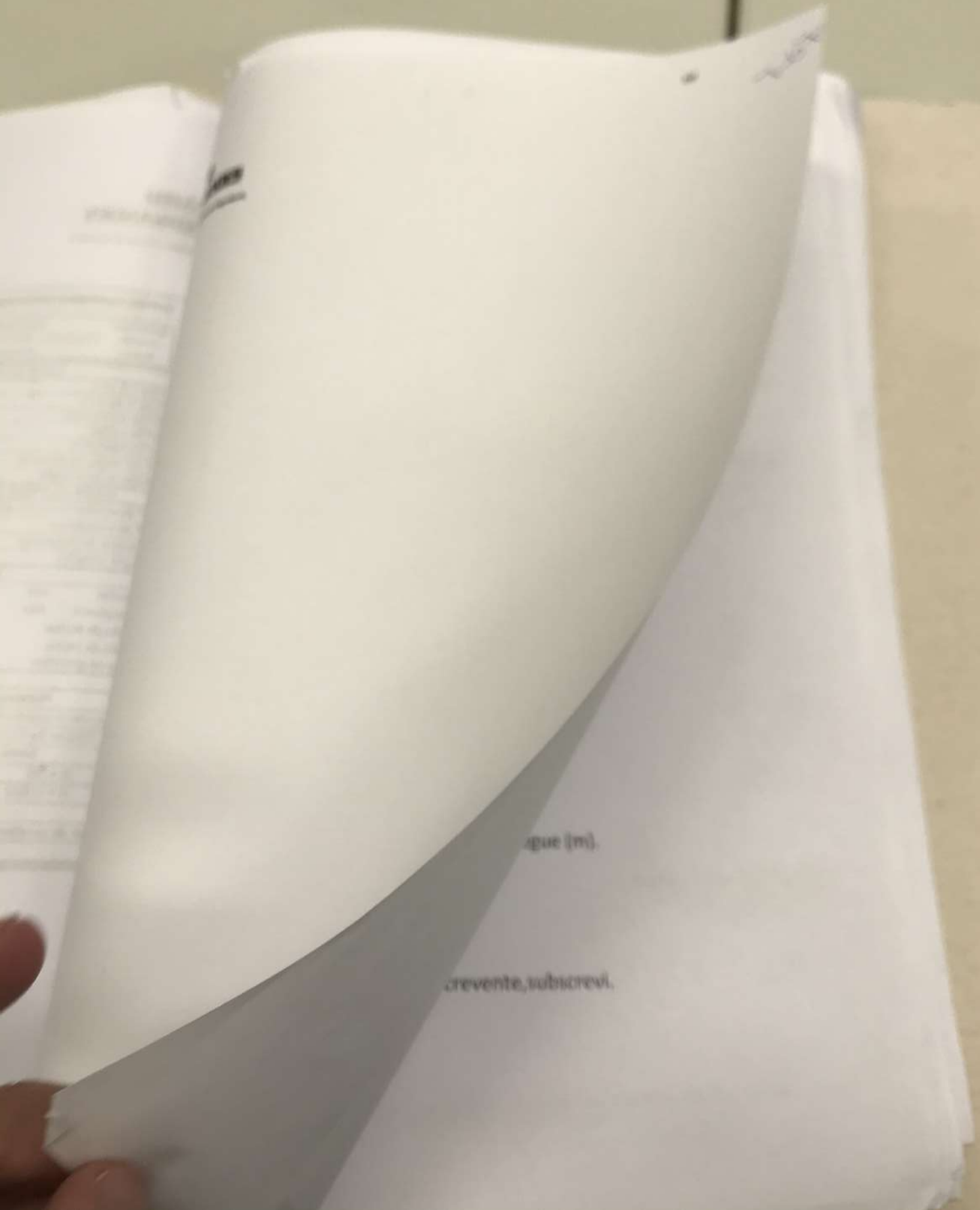
VALOR TOTAL

R\$ 280.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.170,12





2017

Logo

Faint, illegible text on the left edge of the document, possibly a header or table of contents.

que (m).

crevente, subscrevi.