

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

113

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

ONE I FLAP.16.00009823-5 070518 1403 168

Processo nº: **0048102-96.2013.8.26.0002**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum – Despesas Condominiais**
Requerente: **Reserva dos Lagos Residencial II**
Requerido: **Wagner Leandro da Silva**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

)
a
e
e
le
ue
om
de

1149

SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos.....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal	6
3.3.	Zoneamento.....	7
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	8
4.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	9
4.1.	Condomínio	9
4.2.	Unidade Autônoma.....	9
4.2.1.	Acabamentos internos.....	10
4.2.2.	Áreas.....	10
4.2.3.	Padrão Construtivo	11
4.2.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	12
5.	AVALIAÇÃO	13
5.1.	Metodologia.....	13
5.2.	Pesquisa de Mercado	13
5.3.	Resultados.....	15
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
7.	CONCLUSÕES.....	17
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	18
9.	ENCERRAMENTO	19
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	20
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	20
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	54

H

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

115

1. RESUMO

Imóvel avaliando:

Av. Miguel Yunes, nº 485, apartamento 101, Torre 2, integrante do Reserva dos Lagos Residencial – Santo Amaro – **A vistoria foi feita em um imóvel semelhante ao avaliando, com mesma área e mesmas características.**

Data da avaliação: Abril/2018

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Valor do Imóvel:

R\$ 386.000,00

(trezentos e oitenta e seis mil reais)

[Handwritten signature]

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

116

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma designada Apartamento nº 101, situado no 10º andar da Torre 2, integrante do Reserva dos Lagos Residencial, localizado na Av. Miguel Yunes, nº485, município de São Paulo/SP, matriculado sob nº 377.533 perante o 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por Reserva dos Lagos II em face de Wagner Leandro da Silva.

O réu foi condenado a pagar os débitos e após não o fazerem foi deferida a penhora e avaliação do imóvel localizado na Av. Miguel Yunes, nº485, apartamento nº101 da Torre 2, nesta cidade e comarca, sendo nomeado pelo Douto Juízo este expert, que apresenta suas conclusões no presente laudo de avaliação.

[Handwritten signature]

117
l

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Miguel Yunes, nº485.

Distante cerca de 19km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como as Av. Miguel Yunes, Av. Interlagos e Marginal Pinheiros.

A região possui centros comerciais próximos e também a estação Jurubatuba da CPTM.



Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

J

118



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

***em destaque o edifício do imóvel avaliando**

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 001 do SETOR 162 e possui, portanto, índice fiscal de R\$502,00.

ÍNDICE FISCAL = R\$502,00

[Handwritten signature]

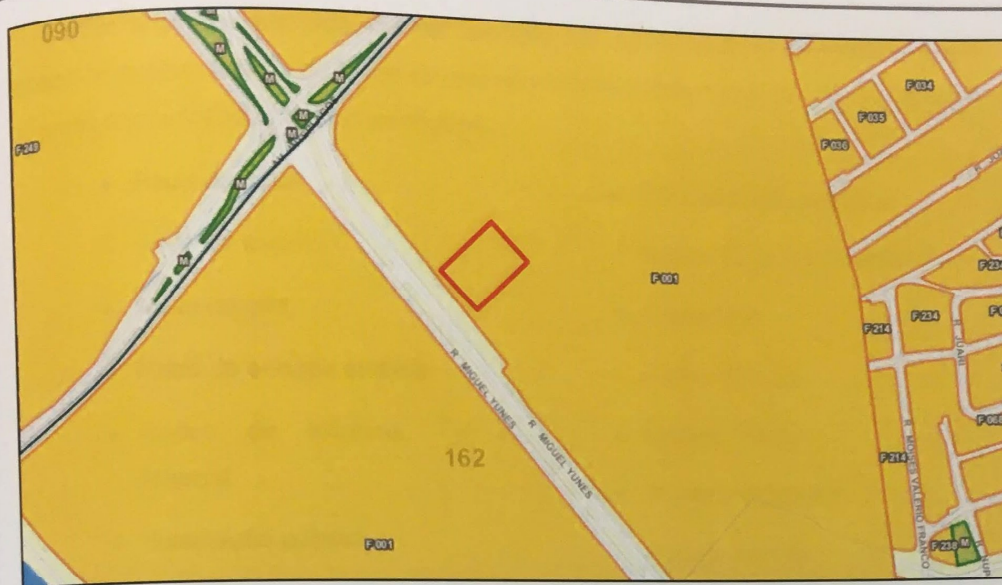


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

[Handwritten signature]

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

120

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

[Handwritten signature]

121

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, já na segunda tentativa deste perito em realizar a vistoria não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão **a vistoria foi feita em outro apartamento da mesma torre com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante)**. A Avaliação por semelhança foi autorizada pelo Juiz e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 29/03/2018 às 10:00, compareceram:

- Engº Henrique Bighellini M.G. Martins – Perito Judicial

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no 10º andar do Torre B, integrante da Reserva dos Lagos Residencial, que é constituído por 9 torres e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos de 1 a 23, do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Subsolo: 3 subsolos para vagas de garagem Térreo: Área comum e de lazer térreo ao 20º andar: Aptos Residenciais (6 unidades por andar)
Estrutura	Concreto Armado
Fachada	Textura e detalhes em cerâmica
Circulação Vertical	2 elevadores (1 social e 1 de serviço) e escadarias
Piso Externo	Pedra natural tipo "São Tomé"
Equipamentos de Lazer	Salão de festas, piscina, academia, churrasqueira e quadras, sala de jogos e playground.

H

4.2. Unidade Autônoma

122

O apartamento nº101 encontra-se no 10º andar da Torre 2 e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Área de Serviço, Varanda, Corredor, 3(três) dormitórios sendo 1 (uma) suíte e 2(dois) Banheiros.

4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Cerâmica	Pintura sobre massa	Pintura sobre laje
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro
Varanda	Cerâmica	Pintura sobre massa e cerâmica	Pintura sobre laje
Corredor	Cerâmica	Pintura sobre massa	Pintura sobre forro
Dormitórios (x3)	Cerâmica	Pintura sobre massa	Pintura sobre laje
Banheiro (x2)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de pedras naturais
Hall dos elevadores	Piso cerâmico

4.2.2. Áreas

Segundo a cópia da matrícula do apartamento, nº 377.533, 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área privativa: 72,550 m²

10

123
D

Área Comum: 79,034m² (incluindo 2 vagas de garagem indeterminadas no subsolo)

Área Total: 151,584m²

Fração Ideal no terreno: 0,003153

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Valor Unitário: = 1,926 de R₈N (atualizado)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e , eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmica, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada..”

Handwritten signature

o
a
e
e
le
ue
om
de

124
J

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Regular: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

5.2. Descrição de Imóveis

No Anexo II desta avaliação apresentamos os dados e características particulares dos imóveis avaliados, considerando-se suas respectivas particularidades de cada imóvel.

A Tabela 1 segue abaixo os dados dos imóveis avaliados para avaliação.

o
a
e
le
ue
om
de

W

125
1

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

"8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001."

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

s
o
a
e
le
de
ue
om
de

El.	Oferta ou vendido	Endereço	Preço	Área (m²)	Valor do Condomínio (R\$)	Dorm.	Suíte	Vagas	Numero de banhos	Idade (anos)	Índice Fiscal	Depreciação R/H (%)	Padrão Construtivo CUB	CUB Depreciado
1	Oferta	Av. Miguel Yunes, 351	311.000	44	300	2	0	1	2	0	502	0,00%	1,692	1,692
2	Oferta	Av. Miguel Yunes, 351	372.000	58	374	3	1	1	2	0	502	0,00%	1,692	1,692
3	Oferta	Av. Miguel Yunes, 485	440.000	73	500	3	1	2	2	7	502	2,52%	1,926	1,789
4	Oferta	Av. Miguel Yunes, 540	427.000	69	500	2	0	1	1	9	502	0,32%	1,950	1,811
5	Oferta	Av. Miguel Yunes, 540	502.000	70	500	1	0	1	1	9	502	0,32%	1,950	1,811
6	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 2939	245.000	40	170	1	0	1	1	35	943	18,10%	1,266	0,700
7	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 3331	607.000	86	600	3	1	2	2	0	741	0,00%	1,692	1,692
8	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 3333	394.000	58	400	2	1	1	2	0	741	0,00%	1,692	1,692
9	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4350	255.000	49	350	2	0	1	1	27	439	8,09%	1,750	1,217
10	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4567	290.000	64	350	3	0	1	1	11	398	2,52%	1,750	1,567
11	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4567	328.900	75	300	3	0	1	1	8	398	0,32%	1,800	1,611
12	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4595	285.000	50	348	2	0	1	1	8	398	0,32%	1,926	1,805
13	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4595	300.000	50	348	2	0	1	1	8	398	0,32%	1,700	1,593
14	Oferta	Av. Nossa Senhora do Sabará, 960	860.000	107	750	3	2	2	2	7	1.120	0,32%	1,950	1,844
15	Oferta	Rua Cunha, 227	329.000	62	575	2	0	1	1	28	512	8,09%	1,900	1,299
16	Oferta	Rua Engenheiro Domicio de L. Pacheco e Silva, 288	440.000	70	550	2	0	1	1	25	508	2,52%	1,926	1,444
17	Oferta	Rua Engenheiro Domicio de L. Pacheco e Silva, 288	324.900	64	500	2	0	1	1	25	508	8,09%	1,800	1,293
18	Oferta	Rua João Ferreira de Abreu, 533	290.000	50	300	2	0	1	1	16	596	2,52%	1,850	1,569
19	Oferta	Rua Joaquim Neves Monteiro, 122	350.000	72	300	2	0	1	1	24	478	8,09%	1,266	0,923
20	Oferta	Rua Marfim, 135	400.000	82	580	3	1	2	2	17	508	2,52%	1,800	1,509
21	Oferta	Rua Marfim, 135	465.000	82	580	3	1	2	2	17	508	0,32%	1,900	1,630
22	Oferta	Rua Zike Tuma, 370	270.000	50	450	2	0	1	1	19	510	8,09%	1,700	1,329

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda
 (El: número do elemento / Depreciação R/H; Depreciação Ross/Heldecke)

126

127
2

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 22 elementos comparativos, sendo os 22 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.325,68 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 5.325,68 \times 72,55$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 386.378,08 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 386.000,00$$

Handwritten signature

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

128
Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

129
2

7. CONCLUSÕES

Imóvel avaliando:

Av. Miguel Yunes, nº 485, apartamento 101, Torre 2, integrante do Reserva dos Lagos Residencial – Santo Amaro – **A vistoria foi feita em um imóvel semelhante ao avaliando, com mesma área e mesmas características.**

Data da avaliação: Abril/2018

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Valor do Imóvel:

R\$ 386.000,00

(trezentos e oitenta e seis mil reais)

[Handwritten signature]

s
o
a
e
le
de
ue
om
de

130g

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de realização da vistoria não foram apresentados quesitos pelo Autor.

8.2. Quesitos do Réu

Até a data de realização da vistoria não foram apresentados quesitos pelo Réu.

[Handwritten signature]

s
o
a
le
de
ue
om
de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/ SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

131

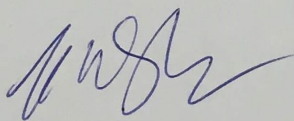
9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 19 (dezenove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, além de 3 (três) anexos que somam 59 (cinquenta e nove) páginas rubricadas.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 04 de maio de 2018.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

o
a
le
de
je
om
de

133

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (Fotos internas são de outro apartamento na mesma torre com a mesma área e mesmas características)



Foto 01 – Fachada

[Handwritten signature]

e
s
o
ca
je
de
de
que
om
de

133
2



Foto 02 - Sala de Estar/ Jantar



Foto 03 - Varanda

[Handwritten signature]

06/02/2020

e
s
o
ca
je
de
de
que
om
de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/ SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

134



Foto 04 - Cozinha

Foto 05 – Área de Serviço

Handwritten signature

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo - SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: hmgm.henrique@gmail.com

135
1



Foto 06 - Corredor

Foto 07 - Dormitório01

W

r
e
s
o
ta
je
de
de
que
som
e de

136
2



Foto 08 – Banheiro social

Foto 09 – Dormitório 02

W

r
e
s
lo
za
ue
de
de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

137



Foto 10 – Banheiro da suíte

Foto 11 – Suíte

Handwritten signature

A
r
e
s
lo
za
ue
de
de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

138
2



Foto 12 – Hall do térreo

Foto 13 – Entrada da torre

[Handwritten signature]

-
à
ir
e
os
lo
za
ue
de
de
que
com
e de

139



Foto 14 – Jardins externos



Foto 15 – Piscina

[Handwritten signature]

-
à
ir
e
os
lo
za
que
de
de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

1402



Foto 16 – Academia



Foto 17 – Quadra

[Handwritten signature]

-
á
ir
e
os
elo
za
ue
de
de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

441
J



Foto 18 – Quadra



Foto 19 – Quadra

Handwritten signature

-
ã
ar
e
os
elo
za
ue
de
e de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

142



Foto 20 - Playground



Foto 21 - Churrasqueira

30

I
-
á
ar
e
os
elo
za
que
de
e de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

143
1



Foto 22 – Sala de Jogos



Foto 23 – Salão de festas

[Handwritten signature]

a
-
á
ar
e
os
elo
za
que
de
e de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

144

11. ANEXO II - Pesquisa de Mercado

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
	01				
		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Av. Miguel Yunes, 351				
Bairro	Santo Amaro				
Cidade	São Paulo				
		Índice Fiscal	502		
		IMÓVEL			
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Valor Condo. (R\$)	300	Suíte	0	CUB deprec.	1,692
Área (m ²)	44	Vagas	1	Idade (anos)	0
Dorm.	2	Banheiros	2		
		Deprecia. (%)	0,00		
		CUB	1,692		
		TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	311.000,00		
Contato:	LJ Imóveis	Tel.:	98205-0178		



[Handwritten signature]

a
-
á
ar
e
os
elo
za
que
de
e de
que
com
e de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bngm.henrique@gmail.com

143
J

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Av. Miguel Yunes, 351</u>
Bairro	<u>Santo Amaro</u>
Cidade	<u>São Paulo</u>
Índice Fiscal	<u>502</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>374</u>
Área (m ²)	<u>58</u>
Dorm.	<u>3</u>
Suíte	<u>1</u>
Vagas	<u>1</u>
Banheiros	<u>2</u>
Deprecia. (%)	<u>0,00</u>
CUB	<u>1,692</u>
CUB deprec.	<u>1,692</u>
Idade (anos)	<u>0</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Valor (R\$)	<u>372.000,00</u>
Contato:	<u>LJ Imóveis</u>
Tel.:	<u>98205-0178</u>



J

a
-
á
ar
e
os
elo
za
que
de
e de
que
com
le de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINSEngenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia CivilAv. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

146

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	03
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Av. Miguel Yunes, 485
Bairro	Santo Amaro
Cidade	São Paulo
Índice Fiscal	502
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Valor Condo. (R\$)	500
Área (m ²)	73
Dorm.	3
Suíte	1
Vagas	2
Banheiros	2
Deprecia. (%)	2,52
CUB	1,926
CUB deprec. Idade (anos)	1,789 / 7
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Valor (R\$)	440.000,00
Contato:	Saduh Imóveis
Tel.:	5631-1239



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

147

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>04</u>		
LOCALIZAÇÃO	<u>Av. Miguel Yunes, 540</u>		
Endereço	<u>Santo Amaro</u>		
Bairro	<u>São Paulo</u>	Índice Fiscal	<u>502</u>
Cidade			
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>	Suíte	<u>0</u>
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>1</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>500</u>	Banheiros	<u>1</u>
Área (m²)	<u>69</u>	Deprecia. (%)	<u>0,32</u>
Dorm.	<u>2</u>	CUB	<u>1,950</u>
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>427.000,00</u>
Contato:	<u>Henrique Rodrigues</u>	Tel.:	<u>98398-7896</u>



Handwritten signature

o
a
á
-
rá
ar
e
tos
elo
eza
que
de
e de
que
com
de de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
 Perfil em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
 São Paulo - SP / CEP 01311-100
 Tel. (11) 99954-5841
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

148
 1

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
05					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro		Av. Miguel Yunes, 540			
Cidade		Santo Amaro			
		São Paulo		Índice Fiscal	502
		IMÓVEL			
Edificação		Apartamento		Suíte	0
Uso		Residencial		Vagas	1
Valor Condo. (R\$)		500		Banheiros	1
Área (m ²)		70		Deprecia. (%)	0,32
Dorm.		1		CUB	1,950
				CUB deprec.	1,811
				Idade (anos)	9
		TRANSAÇÃO			
Natureza		Oferta		Valor (R\$)	502.000,00
Contato:		Henrique Rodrigues		Tel.:	98398-7896



Handwritten signature

149
J

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	06			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Av. Nossa Senhora do Sabará, 2939			
Bairro	Santo Amaro			
Cidade	São Paulo			
	Índice Fiscal	943		
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Valor Condo. (R\$)	170	Suíte	0	CUB deprec. 0,700
Área (m ²)	40	Vagas	1	Idade (anos) 35
Dorm.	1	Banheiros	1	
		Deprecia. (%)	18,10	
		CUB	1,266	
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	245.000,00	
Contato:	Osmira Consult.	Tel.:	94730-3222	



W

150
J

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO

07

LOCALIZAÇÃO

Endereço
Bairro
Cidade

Av. Nossa Senhora do Sabará, 3331
Santo Amaro
São Paulo

Índice Fiscal 741

IMÓVEL

Edificação
Uso
Valor Condo. (R\$)
Área (m²)
Dorm.

Apartamento
Residencial
600
86
3

Suíte 1
Vagas 2
Banheiros 2
Deprecia. (%) 0,00
CUB 1,692

CUB deprec. 1,692
Idade (anos) 0

TRANSAÇÃO

Natureza
Contato:

Oferta
Vicente Azevedo

Valor (R\$) 607.000,00
Tel.: 5523-6092



W

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

151
D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO

08

LOCALIZAÇÃO

Endereço
Bairro
Cidade

Av. Nossa Senhora do Sabará, 3333
Santo Amaro
São Paulo

Índice Fiscal 741

IMÓVEL

Edificação
Uso
Valor Condo. (R\$)
Área (m²)
Dorm.

Apartamento
Residencial
400
58
2

Suíte 1
Vagas 1
Banheiros 2
Deprecia. (%) 0,00
CUB 1,692

CUB deprec. 1,692
Idade (anos) 0

TRANSAÇÃO

Natureza
Contato:

Oferta
Bruno Santos

Valor (R\$) 394.000,00
Tel.: 95480-6077



[Handwritten signature]

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

153
2

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO

10

LOCALIZAÇÃO

Endereço
Bairro
Cidade

Av. Nossa Senhora do Sabará, 4567
Santo Amaro
São Paulo

Índice Fiscal 398

IMÓVEL

Edificação
Uso
Valor Condo. (R\$)
Área (m²)
Dorm.

Apartamento
Residencial
350
64
3

Suíte 0
Vagas 1
Banheiros 1
Deprecia. (%) 2,52
CUB 1,750

CUB deprec. 1,567
Idade (anos) 11

TRANSAÇÃO

Natureza
Contato:

Oferta
Arnaldo Nascimento

Valor (R\$) 290.000,00
Tel.: 99900-0427



Handwritten signature

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Ponto em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

154

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>11</u>			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Av. Nossa Senhora do Sabará, 4567</u>			
Bairro	<u>Santo Amaro</u>			
Cidade	<u>São Paulo</u>	Índice Fiscal	<u>398</u>	
	IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>	Suite	<u>0</u>	
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>1</u>	CUB deprec. <u>1,611</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>300</u>	Banheiros	<u>1</u>	Idade (anos) <u>11</u>
Área (m ²)	<u>75</u>	Deprecia. (%)	<u>2,52</u>	
Dorm.	<u>3</u>	CUB	<u>1,800</u>	
	TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>328.900,00</u>	
Contato:	<u>M. Stewers</u>	Tel.:	<u>2538-5725</u>	



Handwritten signature or initials.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perfil em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

155
J

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>12</u>				
	LOCALIZAÇÃO				
Endereço	<u>Av. Nossa Senhora do Sabará, 4595</u>				
Bairro	<u>Santo Amaro</u>				
Cidade	<u>São Paulo</u>	Índice Fiscal	<u>398</u>		
	IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>	Suíte	<u>0</u>	CUB deprec.	<u>1,805</u>
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>1</u>	Idade (anos)	<u>8</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>348</u>	Banheiros	<u>1</u>		
Área (m ²)	<u>50</u>	Deprecia. (%)	<u>0,32</u>		
Dorm.	<u>2</u>	CUB	<u>1,926</u>		
	TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>285.000,00</u>		
Contato:	<u>Vlamir Oliveira</u>	Tel.:	<u>95198-8687</u>		



[Handwritten signature]

...
s
al
o
io
)
ito
da
erá
O -
verá
ntar
S e
ostos
pelo
ureza
e que
do de
s e de
ão que
os com
ade de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

156

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
13		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Av. Nossa Senhora do Sabará, 4595				
Bairro	Santo Amaro				
Cidade	São Paulo				
	Índice Fiscal	398			
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Valor Condo. (R\$)	348	Suíte	0	CUB deprec.	1,593
Área (m ²)	50	Vagas	1	Idade (anos)	8
Dorm.	2	Banheiros	1		
		Deprecia. (%)	0,32		
		CUB	1,700		
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Alex Godtsfriedt	Valor (R\$)	300.000,00		
		Tel.:	5641-2087		



[Handwritten signature]

157

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>14</u>			
LOCALIZAÇÃO	<u>Av. Nossa Senhora do Sabará, 960</u>			
Endereço	<u>Santo Amaro</u>			
Bairro	<u>São Paulo</u>			
Cidade	Índice Fiscal	<u>1.120</u>		
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>	Suíte	<u>2</u>	CUB deprec.
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>2</u>	<u>1,844</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>750</u>	Banheiros	<u>2</u>	Idade (anos)
Área (m²)	<u>107</u>	Deprecia. (%)	<u>0,32</u>	<u>7</u>
Dorm.	<u>3</u>	CUB	<u>1,950</u>	
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>860.000,00</u>	
Contato:	<u>Molière House</u>	Tel.:	<u>5521-5099</u>	



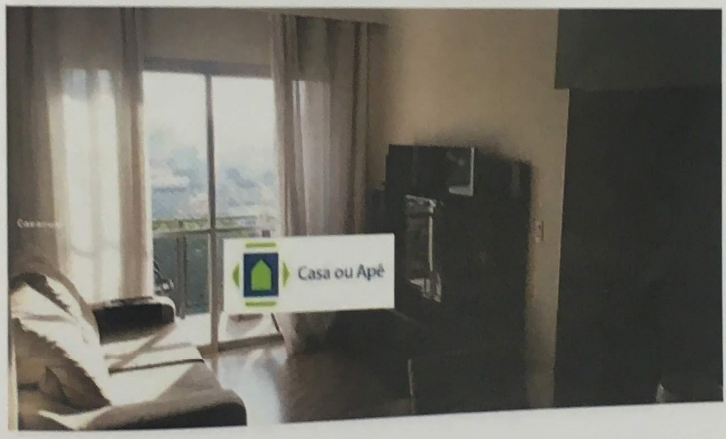
[Handwritten signature]

or
 la
 as
 mal
 ão
 ão
 (C).
 sito
 s da
 berá
 RO -
 everá
 conta
 OS
 posto
 to pe
 ature
 sde c
 tado
 res e
 ação
 ãos
 lida

159

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	15				
Endereço	Rua Curiá, 227	LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Santo Amaro				
Cidade	São Paulo	Índice Fiscal	512		
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento	Suíte	0	CUB deprec.	1,299
Uso	Residencial	Vagas	1	Idade (anos)	28
Valor Condo. (R\$)	575	Banheiros	1		
Área (m²)	62	Deprecia. (%)	8,09		
Dorm.	2	CUB	1,900		
		TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	329.000,00		
Contato:	Leonardo Queiroz	Tel.:	4371-6003		



10

is,
que
maior
r da
estas
sinal
eção
iação
CPC).
pósito
ras da
deberá
EIRO -
deverá
a contar
ITOS e
mpostos
rto pelo
natureza
esde que
stado de
lores e de
zação que
feitos com
alidade de

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
 São Paulo – SP / CEP 01311-100
 Tel. (11) 99954-5841
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

B9

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO
 Endereço Rua Engenheiro Domício de L. Pachêco e Silva, 288
 Bairro Santo Amaro
 Cidade São Paulo Índice Fiscal 508

IMÓVEL

Edificação	<u>Apartamento</u>	Suíte	<u>0</u>	CUB deprec.	<u>1,444</u>
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>1</u>	Idade (anos)	<u>25</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>550</u>	Banheiros	<u>1</u>		
Área (m ²)	<u>70</u>	Deprecia. (%)	<u>2,52</u>		
Dorm.	<u>2</u>	CUB	<u>1,926</u>		

TRANSAÇÃO

Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>440.000,00</u>
Contato:	<u>Adriano dos Santos</u>	Tel.:	<u>97595-5281</u>



as,
 que
 maior
 or da
 ostas
 sinal
 rreção
 ciação
 (CPC).
 epósito
 oras da
 eceberá
DEIRO –
 e deverá
 a contar
BITOS e
 impostos
 xtrato pelo
 e natureza
 desde qu
 estado d
 edores e
 rização d
 isfeitos c
 qualidade

Handwritten signature

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
 São Paulo - SP / CEP 01311-100
 Tel. (11) 99954-5841
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

160
 J

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
17		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Engenheiro Domício de L. Pachêco e Silva, 288				
Bairro	Santo Amaro				
Cidade	São Paulo	Índice Fiscal	508		
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento	Suíte	0	CUB deprec.	1,293
Uso	Residencial	Vagas	1	Idade (anos)	25
Valor Condo. (R\$)	500	Banheiros	1		
Área (m ²)	64	Deprecia. (%)	8,09		
Dorm.	2	CUB	1,800		
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	324.900,00		
Contato:	Baluarto Imóveis	Tel.:	5524-6868		



ras,
 que
 maior
 ilor da
 postas
 o sinal
 correção
 eciação
 NCPC).
 depósito
 roras da
 receberá
 OEIRO -
 e deverá
 il a contar
 ÉBITOS e
 e impostos
 extrato pelo
 le naturez
 , desde qu
 estado
 redores e
 arização
 atisfeitos
 qualidad

J

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

161

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	18			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua João Ferreira de Abreu, 533			
Bairro	Santo Amaro			
Cidade	São Paulo	Índice Fiscal	596	
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento	Suíte	0	CUB deprec. 1,569
Uso	Residencial	Vagas	1	Idade (anos) 16
Valor Condo. (R\$)	300	Banheiros	1	
Área (m ²)	50	Deprecia. (%)	2,52	
Dorm.	2	CUB	1,850	
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	290.000,00	
Contato:	Neiva e Ronaldo	Tel.:	98275-8581	



[Handwritten signature]

2,
do
XA
da

horas,
o, que

a maior
valor da
opostas
rio sinal
correção
preciação
NCPD).
e depósito
horas da
receberá
LOEIRO -
, e deverá
útil a contar
DÉBITOS e
s e impostos
extrato pelo
de natureza
o, desde qu
o estado c
credores e
ilarização c
atisfeitos c
a qualidade

163

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Joaquim Neves Monteiro, 122

Bairro Santo Amaro

Cidade São Paulo

Índice Fiscal 478

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Valor Condo. (R\$) 300

Área (m²) 72

Dorm. 2

Suíte 0

Vagas 1

Banheiros 1

Deprecia. (%) 8,09

CUB 1,266

CUB deprec. 0,923

Idade (anos) 24

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Valor (R\$) 350.000,00

Contato: Santa Clara Imóveis

Tel.: 5631-4757



ja
L,
de
as)
ois)
.m2,
s do
3 do
AIXA
ro da

horas.
ilão, que

ou maior
o valor da
propostas
sário sinal
a correção
apreciação
do NCPC).
de depósito
24 horas da
nte receberá
EILOEIRO -
te), e dever
a útil a conta
DÉBITOS
as e imposto
de extrato pe
s de nature
nto, desde c
no estado
s/credores
gularização
satisfeitos
na qualida

[Handwritten signature]

163

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>20</u>				
	LOCALIZAÇÃO				
Endereço	<u>Rua Marfim, 135</u>				
Bairro	<u>Santo Amaro</u>				
Cidade	<u>São Paulo</u>	Índice Fiscal	<u>508</u>		
	IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>	Suíte	<u>1</u>	CUB deprec.	<u>1,509</u>
Uso	<u>Residencial</u>	Vagas	<u>2</u>	Idade (anos)	<u>17</u>
Valor Condo. (R\$)	<u>580</u>	Banheiros	<u>2</u>		
Área (m ²)	<u>82</u>	Deprecia. (%)	<u>2,52</u>		
Dorm.	<u>3</u>	CUB	<u>1,800</u>		
	TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>	Valor (R\$)	<u>400.000,00</u>		
Contato:	<u>Raquel Ferreira</u>	Tel.:	<u>2372-8389</u>		



[Handwritten signature]

da
AL,
de
uas)
dois)
4m2,
is do
33 do
CAIXA
tro da

0 horas,
silão, que

ou maior
o valor d
proposta
sário sin
e correçã
apreciaçã
do NCP
de depós
24 horas
nte receb
EILOEIR
ate), e de
a útil a c
DÉBITO
cas e imp
de extrat
is de na
into, des
no est
s/credor
gulariza
satisfé
na qua

164

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	21				
		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Marfim, 135				
Bairro	Santo Amaro				
Cidade	São Paulo	Índice Fiscal	508		
		IMÓVEL			
Edificação	Apartamento	Suíte	1	CUB deprec.	1,620
Uso	Residencial	Vagas	2	Idade (anos)	17
Valor Condo. (R\$)	580	Banheiros	2		
Área (m ²)	82	Deprecia. (%)	0,32		
Dorm.	3	CUB	1,900		
		TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	465.000,00		
Contato:	Santa Clara Imóveis	Tel.:	5631-4757		



[Handwritten signature]

da
AL,
a de
uas)
dois)
4m2,
is do
33 do
CAIXA
tro da

0 horas.
eirão, que

ou maior
o valor da
propostas
ssário sinal
e correção
apreciação
do NCPC).
de depósito
24 horas da
nte receberá
FEILOEIRO -
ate), e deverá
a útil a conta
DÉBITOS
cas e imposto
de extrato pe
s de nature
into, desde o
no estado
s/credores e
gularização
r satisfeitos
na qualida

165
p**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 22

Endereço	Rua Zike Tuma, 370		
Bairro	Santo Amaro		
Cidade	São Paulo	Índice Fiscal	510

IMÓVEL					
Edificação	Apartamento	Suíte	0	CUB deprec.	1,329
Uso	Residencial	Vagas	1	Idade (anos)	19
Valor Condo. (R\$)	450	Banheiros	1		
Área (m²)	50	Deprecia. (%)	8,09		
Dorm.	2	CUB	1,700		

TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta	Valor (R\$)	270.000,00
Contato:	Santa Clara Imóveis	Tel.:	5631-4757



r da
IAL,
a de
juas)
(dois)
34m2.
ns do
33 do
CAIXA
stro da

30 horas,
eirão, que

al ou maior
do valor da
s propostas
ssário sinal
ite correção
a apreciação
' do NCPC).
a de depósito
24 horas da
ante receberá
LEILOEIRO -
ate), e dever
ia útil a conta
DÉBITOS
xas e imposto
de extrato pe
os de nature
tinto, desde c
) no estado
es/credores
regularização
r satisfeitos
na qualida

W

13. ANEXO III – Memória de Cálculos

Modelo:

Elaborado através do programa computacional SisDea

Data de referência:

Abril de 2018

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 9 (nove) variáveis independentes:

- Área;
- Valor do Condomínio
- Número de dormitórios;
- Número de suítes
- Número de vagas;
- Idade Real;
- Depreciação R/H;
- Padrão Construtivo(CUB);
- CUB depreciado;
- Índice Fiscal.

As variáveis quantitativas independentes “número de dormitórios”, “números de suítes” e “número de vagas” mostraram-se altamente correlacionadas (maior que 80%) à variável “Área” sendo assim descartadas.

A variável “CUB depreciado” é composta pela multiplicação do “padrão construtivo (CUB)” pelo FOC (Fator de adequação ao Obsolescência e ao estado de Conservação) que por consequência deriva do cálculo matemático entre a “idade real” e “Depreciação R/H”. Por essa razão foi utilizada a variável “CUB depreciado” e descartadas as variáveis “Idade real”, “Depreciação R/H” e “Padrão Construtivo (CUB)”.

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
------------------------	-------

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

167

Coefficiente de correlação:	0,8303792 / 0,8310897
Coefficiente de determinação:	0,6895297
Fisher - Snedecor:	9,44
Significância do modelo (%):	0,01

Coefficiente de Correlação = 83,2% > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

o F
s, le
A
e
lei,
ito,
.br,
ções

ar da
CIAL,
iva de
(duas)
(dois)
584m2,
uns do
.533 do
CAIXA
registro da

00 horas,
leilão, que

Qual ou maior
do valor da
as proposta
necessário sim
ante correçã
a apreciaçã
8º do NCP
ia de depós
é 24 horas
itante receb
LEILOEIR
mate), e de
dia útil a c
al. DÉBITO
axas e imp
o de extrat
itos de na
xtinto, des
do no est
nes/credo
regulariza
er satisf
e, na qu

[Handwritten signature]

168
 O F S, je IA a e lei, rito, .br, ções

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	9,439
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	21		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0006063085099 - 0,004460087043 / \text{Area privativa} - 3,321980826E-005 * \ln(\text{Valor do Condomínio}) - 1,095161704E-007 * \text{Índice Fiscal} - 5,237557111E-005 * \text{CUB depreciado}$$

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 72,55m²;
- Valor do Condomínio: 500;
- Índice Fiscal: 502
- CUB depreciado: 1,826;

$$\text{Valor unitário} = V_{\text{unit,vd}} = 5.325,68/\text{m}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-2,74	1,40
Valor do Condomínio	ln(x)	-1,63	12,13
Índice Fiscal	x	-4,72	0,02
CUB depreciado	x	-3,20	0,53
Valor unitário	1/y	4,40	0,04

Significância abaixo de 30% → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor do Condomínio	-0,77	0,75
Índice Fiscal	-0,11	0,44
CUB depreciado	-0,40	0,36
Valor unitário	-0,02	0,55

Correlações parciais para Valor do Condomínio	Isoladas	Influência

ar da
 ICIAL,
 iva de
 (duas)
 2 (dois)
 584m2,
 uns do
 7.533 do
 CAIXA
 gistro da

1:00 horas,
 leilão, que

ual ou maior
 do valor da
 as propostas
 necessário sinal
 ante correção
 a apreciação
 8º do NCPD).
 ia de depósito
 é 24 horas da
 atante receberá
 O LEILOEIRO -
 mate), e deverá
 dia útil a conta
 al. DÉBITOS
 taxas e imposto
 o de extrato pe
 ritos de nature
 extinto, desde o
 do no estado
 nes/credores
 regularização
 ser satisfeitos
 a, na qualida

Handwritten signature

HEZRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perfil em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj. 306
São Paulo - SP / CEP 01301-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: hmgn.hezrique@gmail.com

Índice Fiscal	0,11	0,22
CUB depreciado	0,51	0,03
Valor unitário	-0,25	0,37

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,09	0,55
Valor unitário	-0,58	0,75

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,41	0,61

Correlações isoladas abaixo de 80% → OK!

169

o F
s,
de
IA
a e
lei,
rito,
Lbr,
ções

lar da
ICIAL,
tiva de
(duas)
2 (dois)
,584m2,
nuns do
7.533 do
a CAIXA
gistro da

4:00 horas,
o leilão, que

qual ou maior
% do valor da
das propostas
cessário sinal
ante correção
s a apreciação
8º do NCPC
uia de depósito
até 24 horas d
atante recebe
O LEILOEIRO
(amate), e deve
) dia útil a con
lal. **DÉBITOS**
taxas e impos
ão de extrato
bitos de natu
extinto, desde
ido no esta
mes/credore
regularizaç
ser satisfait
e, na quali

170
o
F
s,
de
IA
a e
lei,
rito,
br,
ções**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau de Fundamentação IIlar da
ICIAL,
tiva de
(duas)
2 (dois)
,584m2,
nuns do
7.533 do
a CAIXA
gistro da4:00 horas,
o leilão, quequal ou maior
% do valor da
das propostas
necessário sinal
ante correção
is a apreciação
8º do NCPC).
uia de depósito
até 24 horas da
atante receberá
O LEILOEIRO –
emate), e deverá
) dia útil a contar
ial. DÉBITOS e
ão de extrato pelo
oitos de natureza
extinto, desde que
ado no estado de
mes/credores e de
l regularização qu
ser satisfeitos co
te, na qualidade

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

171

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

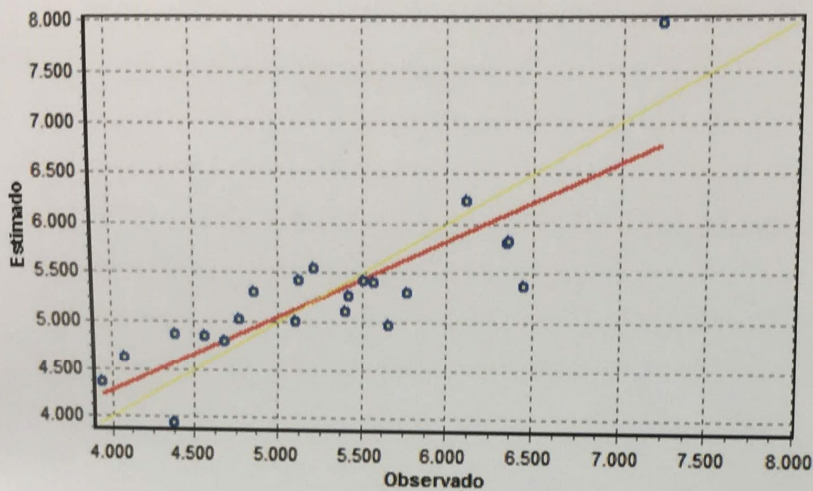
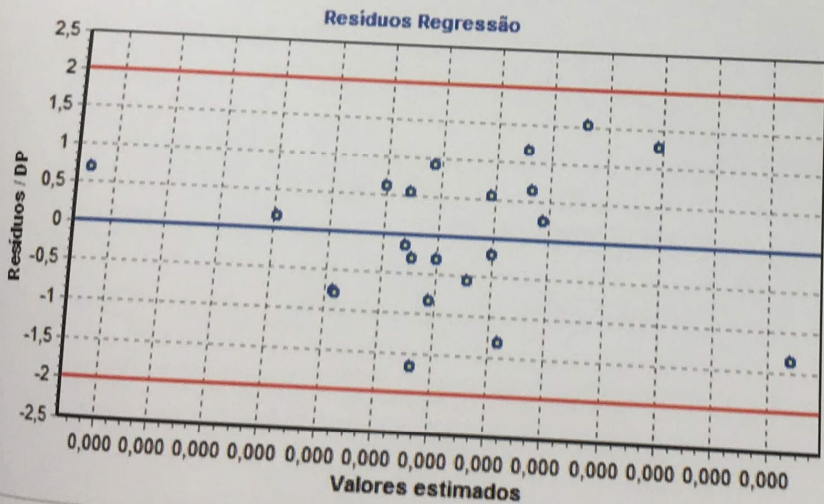


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



e
A
e
ei,
ito,
br,
ões

ar da
CIAL,
va de
(duas)
(dois)
84m2,
uns do
533 do
CAIXA
istro da

00 horas,
leilão, que

al ou maior
do valor da
as propostas
essário sinal
nte correção
a apreciação
º do NCPC).
ia de depósito
24 horas da
tante receberá
LEILOEIRO -
nate), e deverá
dia útil a contar
il. **DÉBITOS** e
axas e impostos
o de extrato pelo
itos de natureza
xtinto, desde que
do no estado de
nes/credores e de
regularização que
ser satisfeitos cor
te, na qualidade c

W