

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE SANTO AMARO - SÃO PAULO - SP**

Execução de Título Extrajudicial

Processo nº. 1015760-05.2019.8.26.0002

Requerente: CONDOMÍNIO PQ. RESIDENCIAL NOSSA SRA. DO SABARÁ.

Requerido: FRANCISCA LUCIA ESTEVES CASSUNDE.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário..... 2

1 - PRELIMINARES..... 3

 1.1 – Imóvel..... 3

2 - VISTORIA 4

 2.1 - Rua Miguel Yunes, nº 545, apto 15, 1º pavimento 4

 2.2 - Do Local 5

 2.3 - Do Cadastro Municipal 6

 2.4 - Do Terreno 7

 2.5 - Do Apartamento 7

 2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)..... 7

 2.8 - Do Estado de Conservação..... 25

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO 26

 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas 26

 3.2 - Fatores utilizados 27

 3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q) 27

 3.4 - Valor do Imóvel (V.I.) 29

V.I. = R\$ 229.275,00 (duzentos e vinte e nove mil e duzentos e setenta e cinco reais)
– Para setembro de 2019.

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO..... 31

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

1.1 - Imóvel

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

113

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula ficha

239.414 1

São Paulo, 17 de junho de 19 91

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 64 localizado no 6º andar ou 7º pavimento do BLOCO 11, integrante do empreendimento denominado PARQUE RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO SABARÁ, com entrada pelo nº 5.230 da Avenida Nossa Senhora do Sabará, no bairro Sabará 290 Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 48,41m² e a área comum de 8,68m², nesta já incluída a correspondente a 1 vaga indeterminada no estacionamento coletivo localizado a nível do terreno, para a guarda de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 57,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,132275% no terreno do condomínio e uma fração ideal de 1,851851% nas despesas e coisas comuns no bloco. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 5 feito na matrícula nº 216.306.
Contribuinte:- 162-005-D119-9, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DAS CLASSES LIBERAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na Rua Marquês de Paranaguá, nº 348, 8º andar, nesta Capital, CGC nº 43.140.755/0001-02.

REGISTRO ANTERIOR:- Av.1/Ms.69.362 e 69.363 e R.1/M.141.355 (M.216.306) deste Registro.

[Assinatura] MARIA DA GLORIA COTTEI BARROSA
CHAMADA

Av.1/M. 239.414 :- Conforme o registro nº 2 feito em 13-12-88 e averbação nº 3 feita em 16-11-90, ambos na matrícula número 216.306, verifica-se que por instrumento particular de 25 de novembro de 1983, re-ratificado por outro de 19 de setembro de 1990, ambos com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CGC nº 00.360.305/0238-21, com sede em Brasília-DF e Filial nesta Capital na Avenida Paulista nº 1.842, para garantia da dívida de 2.133.338 VRFs, correspondentes em 19-9-90 a Cr\$ 1.655.555.621,52; a taxa de juros no período de carência é de 10% ao ano, recalculando-se os juros retroativamente à data de contratação do empréstimo inicial; sendo o término da carência em 25 de novembro de 1990, pagáveis na forma do título. Figura como interveniente (Órgão Assessor) o INSTITUTO DE ORIENTAÇÃO ÀS COOPERATIVAS HABITACIONAIS BANDEIRANTES-INOCOOP BANDEIRANTES, com sede na Rua Marquês de Paranaguá nº 348, 6º ao 8º andares, nesta Capital, CGC nº 48.068.464/0001-66, e na qualidade de intervenientes fiadores (Empreiteiras) a CONSTRUTORA PRESIDENTE S/A, com sede na Rua Real Grandeza nº 86 -A e B, na Cidade do Rio de Janeiro, e filial nesta Capital na Pra

"continua no verso"

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

**2.1 - Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 5230, apto 64, 7º
pavimento**

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e interna no apartamento avaliando.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

Apartamento nº 64 localizado no 6º andar ou 7º Pavimento do bloco 11, integrante do empreendimento denominado PARQUE RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO SABARÁ, com entrada pelo nº 5230 da Avenida Nossa Senhora do Sabará, no bairro Sabará 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 48,41m² e a área comum de 8,68m², nesta já incluída a correspondente a 1 vaga indeterminada no estacionamento coletivo localizado a nível do térreo, para a guarda de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 557,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,132275% no terreno do condomínio.

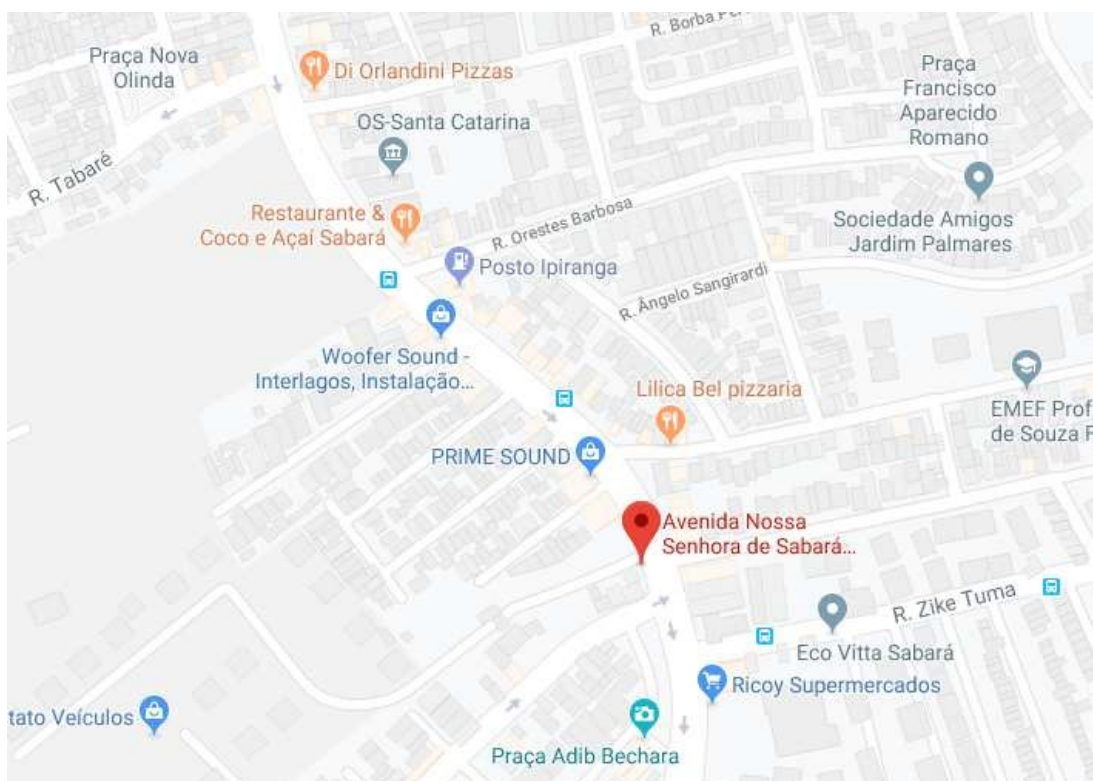
CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Tem como principal acesso à Av. Nossa Senhora do Sabará, sendo a região composta por apartamentos residenciais de padrão médio.

Mapa de Localização.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Av. Nossa Sra. de Sabará, 5230, Condomínio Residencial Nossa Senhora do Sabará, Vila Emir, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 162, quadra 005, cujo índice local é de 541,00 /¹⁹. Cadastro Municipal: 162.005.0698-0.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 162.005.0698-0

Local do Imóvel:

AV NSRA DO SABARA, 4350 - AP 64 1VG BL 11
SABARA PRQ RES NS SABARA CEP 04447-011
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV NSRA DO SABARA, 4350 - AP 64 1VG BL 11
SABARA PRQ RES NS SABARA CEP 04447-011

Contribuinte(s):

CPF 054.182.248-91 FRANCISCA LUCIA ESTEVES CASSUNDE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	41.344	Testada (m):	95,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	41.344		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	58	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	3.800	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	541,00
- da construção:	927,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	22.406,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	27.959,00
Base de cálculo do IPTU:	50.365,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Conjunto Residencial Jardim dos Colégios, possui as seguintes características:

Área: 41.344 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.5 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no 6º andar, 7º pavimento do bloco 11, recebendo o número 64 (sessenta e quatro).

2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A área construída, referentes ao apartamento penhorado é:

Área útil = 48,41 m²

Área Total = 57,09 m²

Vagas= 1 (uma) unidade.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Abaixo apresentamos algumas fotos do condomínio e fotos internas ao apartamento com as mesmas características do apartamento avaliando mostrando suas unificações com suas características e acabamentos:



FOTO 1.



FOTO 2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3.



FOTO 4.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

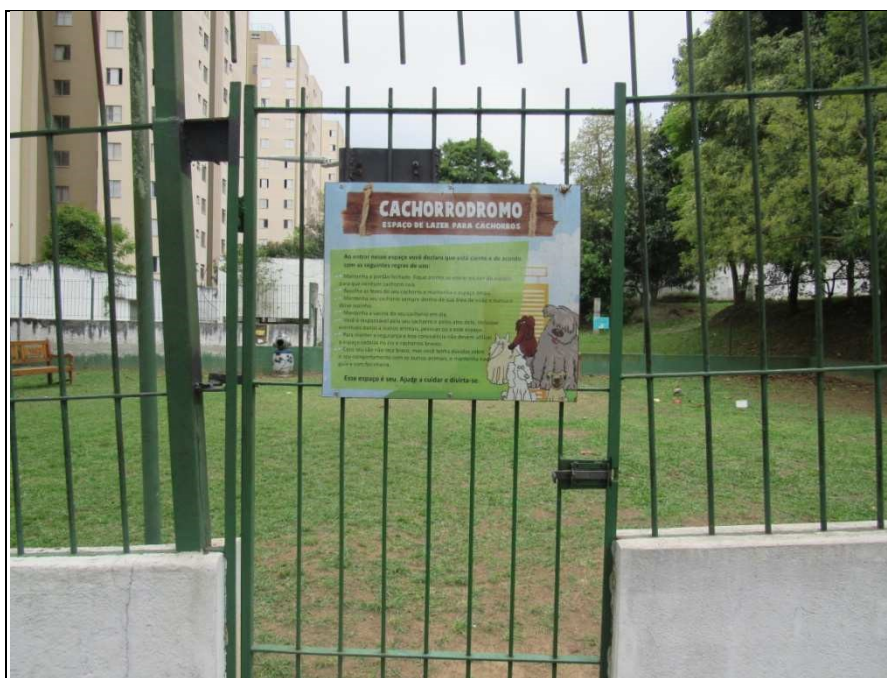


FOTO 5.



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7.



FOTO 8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÂNDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2019 às 00:07, sob o número WSTA19706193391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015760-05.2019.8.26.0002 e código A477991.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 9.



FOTO 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2019 às 00:07, sob o número WSTA19706193391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015760-05.2019.8.26.0002 e código A477991.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 11.



FOTO 12.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 14.



FOTO 13.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 15.

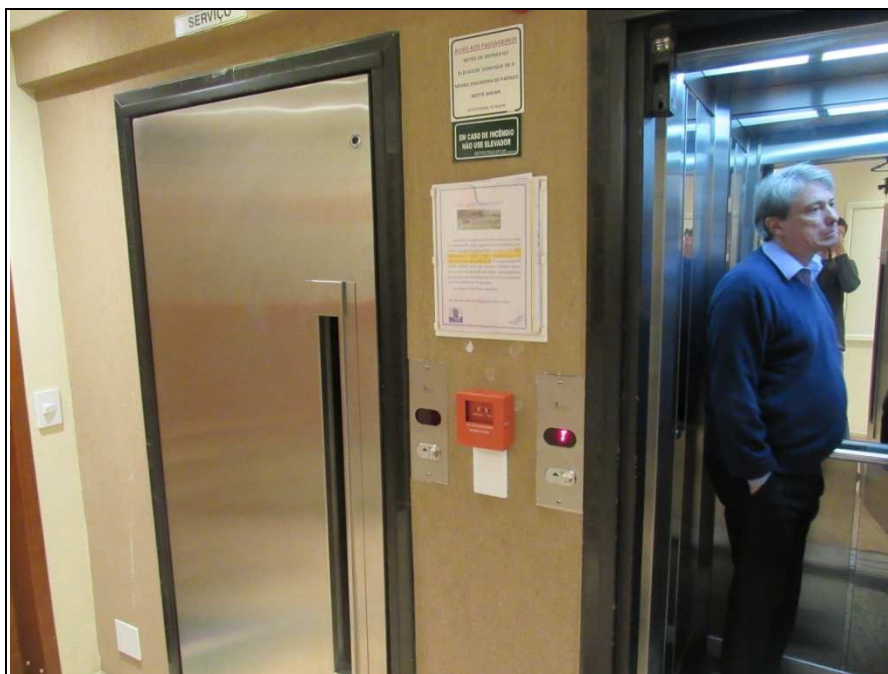


FOTO 16.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 17.



FOTO 18.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÂNDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2019 às 00:07, sob o número WSTA19706193391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015760-05.2019.8.26.0002 e código A477991.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

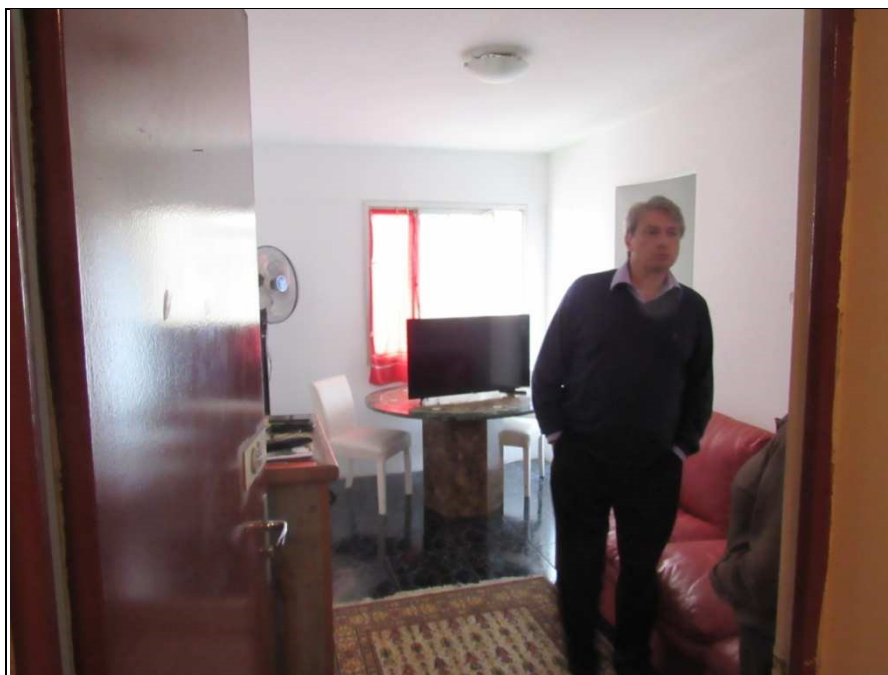


FOTO 19.

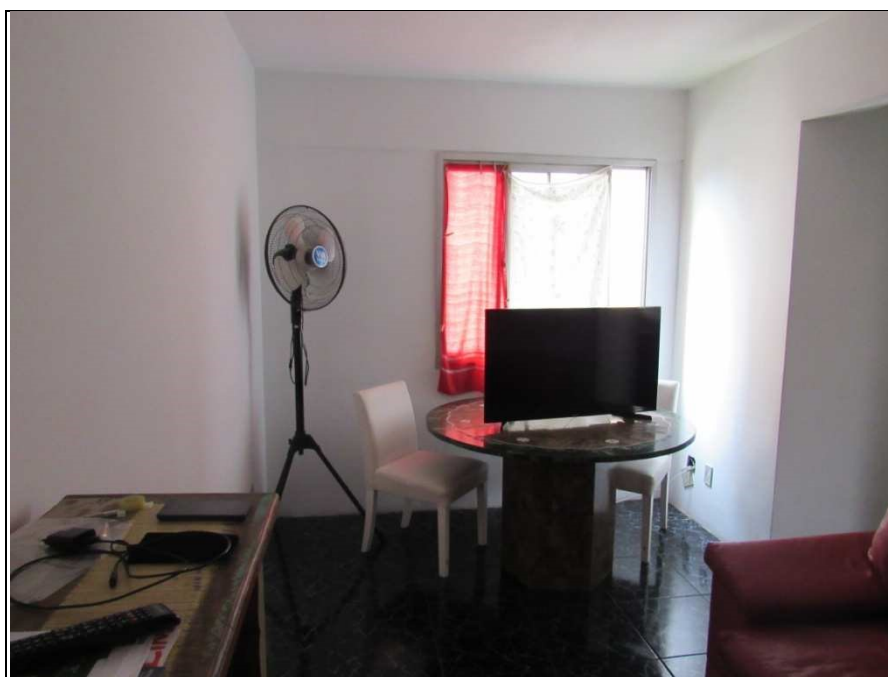


FOTO 20.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 21.



FOTO 22.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 23.

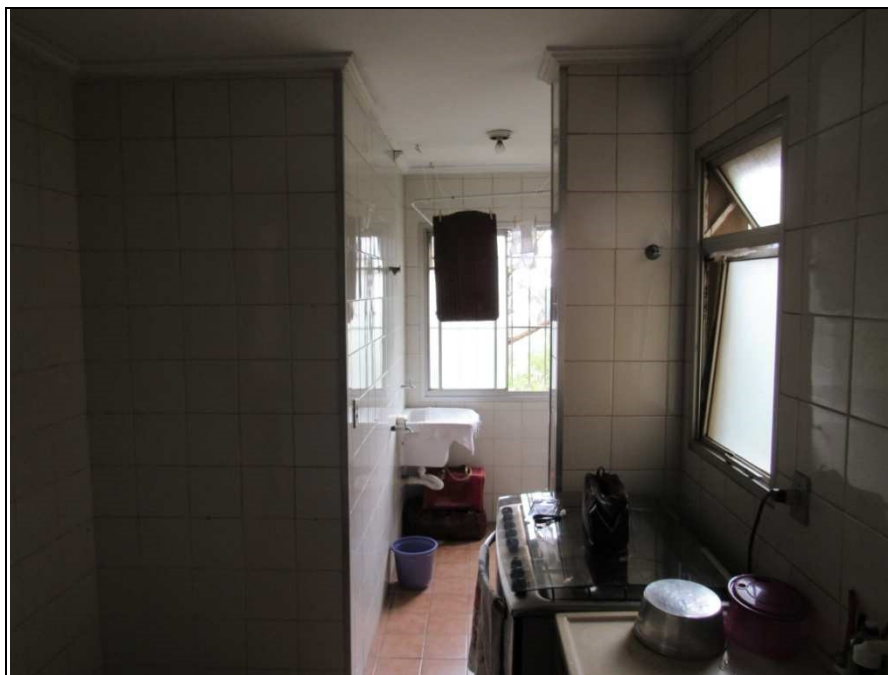


FOTO 24.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 25.



FOTO 26.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 27.



FOTO 28.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 29.

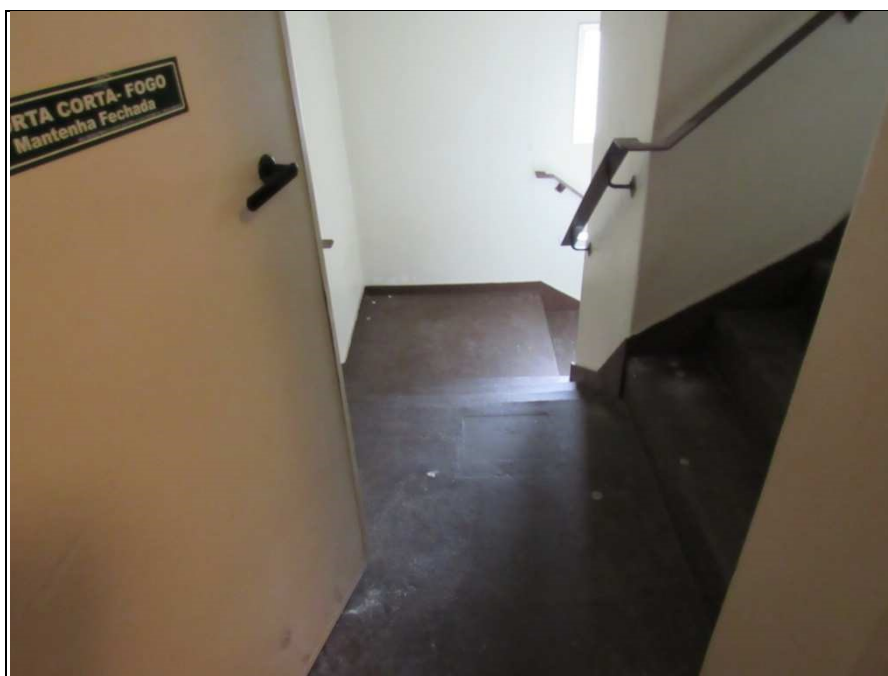


FOTO 30.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

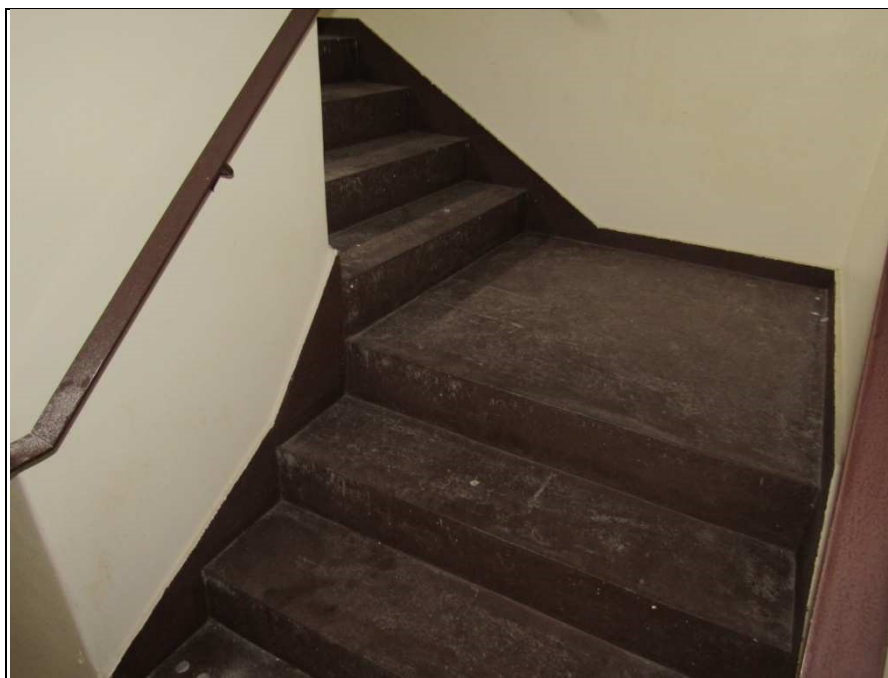


FOTO 31.



FOTO 32.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 33.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.7 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.3.3 - 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, cerâmicas, 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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento Médio com elevador.

Idade: 28 anos.

Estado de conservação: Regular.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 08 (nove) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

▼ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	
SAO PAULO - SP - 2019	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/09/2019	AV NSRA DO SABARA	5230	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | ** Acréscimo por vaga: 0,02 | *** Parcela benfeitoria: 0,80 | * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
 ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2019 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 48,41 | Estado de conservação: C - REGULAR | Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. | idade: 28
 Número de vagas: 1 | Índice de localização: 541,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

3.2 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 541,00/¹⁹ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 28 anos, com o estado de conservação entre novo e regular.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio com elevador.

Fator Vagas: 1(unidade).

3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Avaliação por homogeneização										
Configuração		Matriz de Unitários		Resumo						
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.	Combinação de fatores	
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV NSRA DO SABARA 5230	4145,84	0,000	0,000	0,000	0,000	4145,84	1,0000	Fatores	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV NSRA DO SABARA 5230	5019,62	0,000	0,000	0,000	0,000	5019,62	1,0000	A Floc	
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV NSRA DO SABARA 5230	4926,67	0,000	0,000	0,000	0,000	4926,67	1,0000	B Fob	
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV NSRA DO SABARA 5230	4740,76	0,000	0,000	0,000	0,000	4740,76	1,0000	C Fpad	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV NSRA DO SABARA 5230	4833,71	0,000	0,000	0,000	0,000	4833,71	1,0000	D Fvagas	
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV NSRA DO SABARA 5230	4740,76	0,000	0,000	0,000	0,000	4740,76	1,0000		
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AV NSRA DO SABARA 5230	4833,71	0,000	0,000	0,000	0,000	4833,71	1,0000		
<input checked="" type="checkbox"/>	8 AV NSRA DO SABARA 5230	4647,80	0,000	0,000	0,000	0,000	4647,80	1,0000		

Fatores	Variação
A	5,60
AB	5,60
ABC	5,60
ABCD	5,60
ABD	5,60
AC	5,60
ACD	5,60
AD	5,60
B	5,60
BC	5,60
BCD	5,60

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorfloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorfob	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorfpad	4.736,11	4.736,11
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	265,12	265,12
	-30%	-30%
	3.315,28	3.315,28
	+30%	+30%
	6.156,94	6.156,94
	Coef. de variação	Coef. de variação
	5,60	5,60

Homogeneizando- se os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 4.736,11/m².

Limite inferior: 3.315,28/m².

Limite superior: 6,156,94/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,60.

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 4.736,11/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 3: QUADRO RESUMO

▼ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.736,11

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 4.603,48 Máximo: 4.868,74

Valor unitário: 4.736,11 Valor total: 229.275,09

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 4.603,48 Máximo: 4.868,74

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 48,41m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando.

$$q = R\$ 4.736,11/m^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.I. = 48,41 x 4.736,11

V.I. = R\$ 229.275,09

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 229.275,00 (duzentos e vinte e nove mil e duzentos e setenta e cinco reais) – Para setembro de 2019.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 31 (trinta e uma) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.



Eng^o. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : S_162_AP_V_09.19_2

DATA : 27/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	541,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 28 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,02

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.145,84	4.145,84	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV NSRA DO SABARA ,5230	5.019,62	5.019,62	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.926,67	4.926,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.740,76	4.740,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.833,71	4.833,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.740,76	4.740,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.833,71	4.833,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 AV NSRA DO SABARA ,5230	4.647,80	4.647,80	1,0000