

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE COTIA**

Ref. : Processo nº 1004832-40.2013.8.26.0152

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Perito Judicial, louvado e comprometido nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **DIEGO ANTONIO PADOVAM** contra **CLARA MARIA HEITZMANN AMARAL**, processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO

Cotia, 01 de novembro de 2017.



THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico dos autos do **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **DIEGO ANTONIO PADOVAM** contra **CLARA MARIA HEITZMANN AMARAL**.

Conforme R. Despacho de fls. 248, foi determinada a avaliação do seguinte bem imóvel: casa do Tipo C do Condomínio denominado Vila Flórida, situado à Rua Graciano Soares de Araújo, nº 269, Município e Comarca de Cotia, objeto da Matrícula nº 85.953 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, com inscrição cadastral 23163-14-98-0030-00-000

Nomeado Perito Judicial no feito para a avaliação do bem imóvel, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu laudo de avaliação, e que ora submete a apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - II

VISTORIA,

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar suas situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

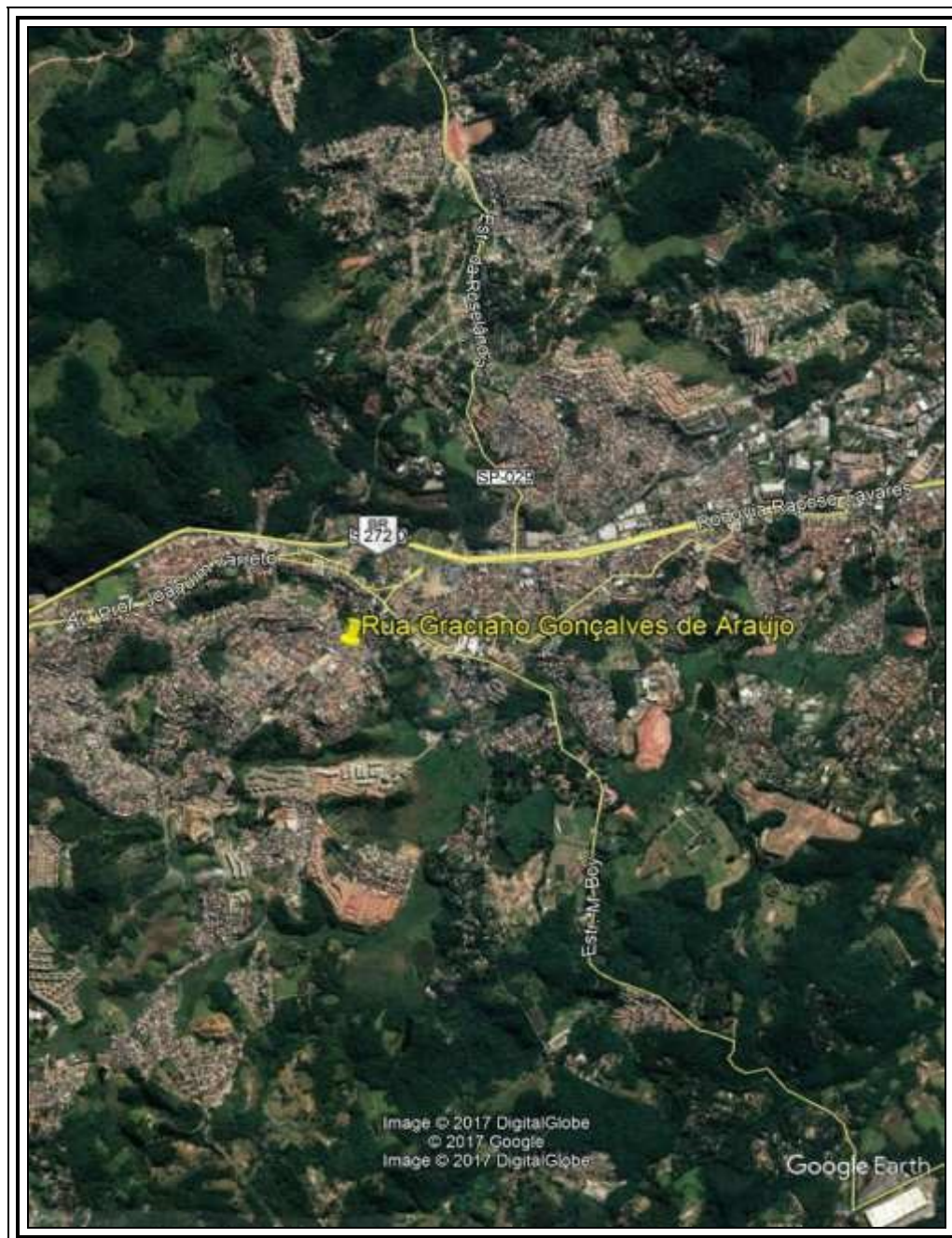
II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, Casa 17 – Tipo C do Condomínio Vila Flórida situado na Rua Graciano Soares de Araújo, nº 269, Jardim Central, no Município de Cotia, está localizado na única via interna do condomínio sem denominação.

Tudo conforme configurado nas imagens do “GOOGLE EARTH”, a seguir juntadas.

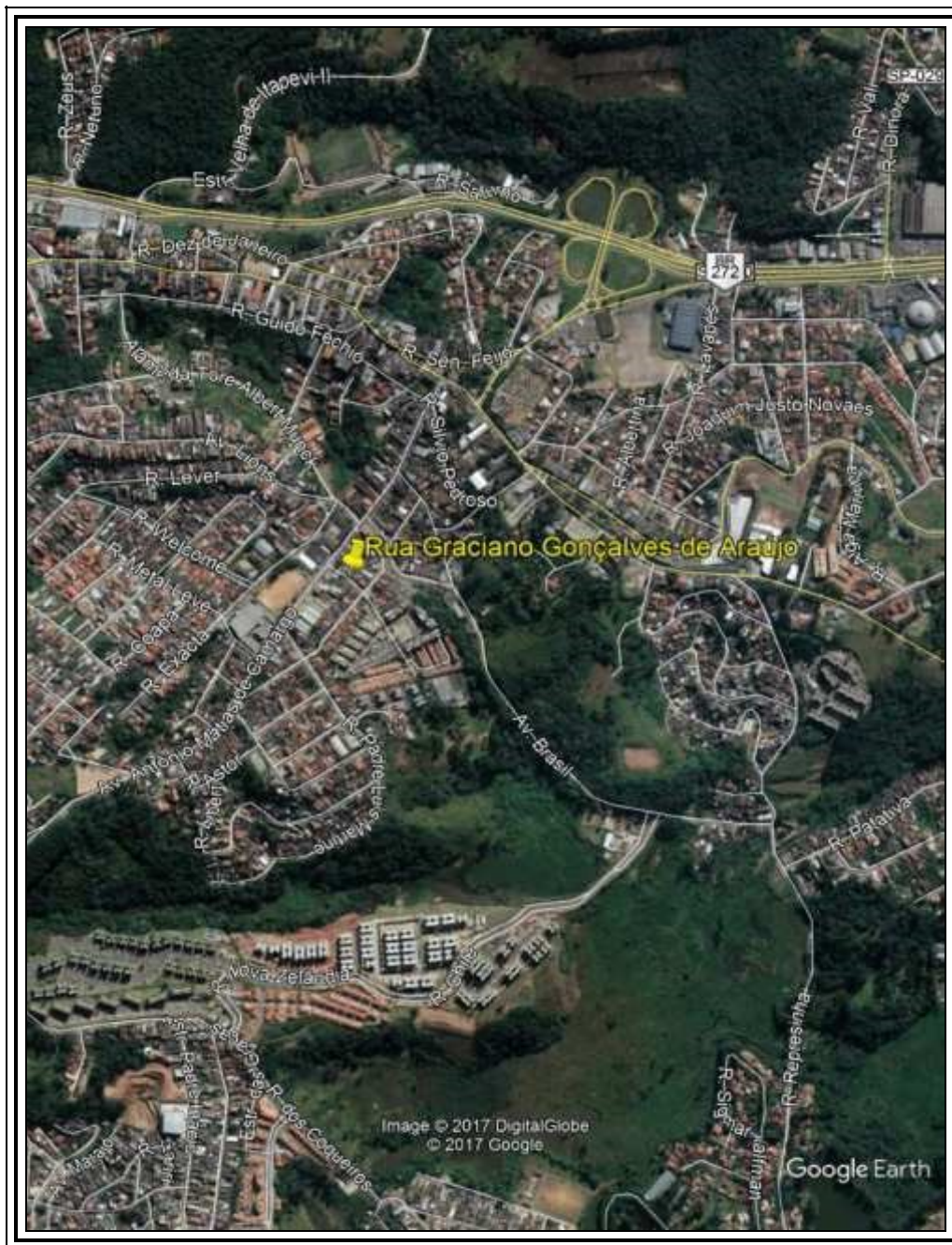
THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - III

O CONDOMÍNIO PARQUE DON HENRIQUE

O Condomínio Vila Flórida, situado na Rua Graciano Soares de Araújo, nº 269, no Jardim Central, Município de Cotia, onde se localiza o imóvel avaliando, é possuidor de todos dos melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próximo de importantes logradouros, tais como a Av. Brasil e a Av. Antonio Mathias de Camargo, dentre outros.

O comércio na região é fraco, assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

O Condomínio Vila Flórida é fechado e constituído por 54 sobrados, com áreas de terreno iguais e áreas de construção assemelhadas, possuindo guarita com segurança, 03 vias internas sem denominação, uma área de lazer constituída por área de playground, um campinho de futebol, área de churrasqueira e área gramada de jardins.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 01 : Vista parcial da Rua Graciano Soares de Araújo, notando-se o Condomínio Vila Flórida, à direita, onde apontado, no qual se situa o imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 02 : Outro ângulo da Rua Graciano Soares de Araújo, notando-se o Condomínio Vila Flórida, à esquerda, onde apontado, no qual se situa o imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 03 : Vista da portaria de acesso ao Condomínio Vila Flórida, situada na Rua Graciano Soares de Araújo, nº 269, no Jardim Celeste, Município de Cotia

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 04 : Vista parcial interna do Condomínio Vila Flórida, notando-se que as unidades autônomas são geminadas e são praticamente idênticas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 05 : Outro ângulo interno do Condomínio Vila Flórida, notando-se que as unidades autônomas são geminadas e são praticamente idênticas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 06 : Vista parcial da área de playground do Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 07 : Vista parcial da área de jardim do Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 08 : Vista parcial do campinho de futebol do Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 09 : Vista da área de churrasqueira do Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 10 : Outro ângulo da área de lazer do Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - IV

O IMÓVEL AVALIANDO

CASA 17 – TIPO C DO CONDOMÍNIO VILA FLÓRIDA


A unidade avalianda, Casa 17 – do Tipo C, do Condomínio Vila Flórida possui área de garagem para dois veículos descoberta na parte da frente da edificação, na área interna possui: no pavimento térreo: sala com cozinha conjugada, lavabo, área de serviço, quintal coberto e escada de acesso ao pavimento superior que possui: hall de distribuição, dois dormitórios, sendo um com varanda, e banheiro social.

Os terrenos de todas as 54 casas são iguais e possuem a mesma metragem com área privativa de 65,23m², diferenciando apenas nas áreas construídas que são assemelhadas com metragem entre 60,00m² a 67,00m², sendo que a casa 17, ora avalianda, possui 65,00m² de área privativa.

A casa residencial de nº 17 – Tipo C17, do Condomínio Residencial Villa Flórida, com **62,00m²**, de acordo com os padrões elencados no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2002**”, o signatário enquadra a construção, como “**PADRÃO MÉDIO**”, termo médio e idade aparente de 10 (dez) anos, em regular estado de conservação.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002


RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antônio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Buzinam Dias
OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
-85.953-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia


Cotia, 05 de dezembro de 2006

IMÓVEL:- CASA 17 - Tipo "C" do Condomínio denominado "Vila Florida", situado na Rua Graciano Soares de Araújo, nº269, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: Contém no **pavimento térreo**: Sala de Estar, cozinha, Área de Serviço, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, quintal e uma vaga de garagem localizada na frente da unidade, e, no **pavimento superior**: quarto I com sacada, quarto II, banheiro, hall de circulação interna e escada de acesso ao pavimento inferior; com a área privativa coberta de **56,040m²**; área privativa descoberta de **26,860m²**; área de garagem de **10,350m²**; área comum de **82,447m²**; área total de **175,697m²**; área privativa de terreno de **65,23m²**; área comum de **82,5213m²**; total de **147,7513m²**; e, a fração ideal correspondente ao terreno todo de **1,868188%**; Confrontando pela frente com a Rua 02; do lado direito de quem da frente olha, com área comum do condomínio; do lado esquerdo com a casa 16, e nos fundos com a casa 19.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23163-14-98-0030-00-000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.13/M.3.485 em 05.12.2006 deste registro.-

PROPRIETÁRIA:- CORREA NETO - INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF 07439.718/0001-28, com sede na Rua João Cachoeira, nº571, 3º andar - sala 35 em São Paulo-SP.-

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski),
D. R\$5,21.- Prot. 147.866.-

R.01, em 18 de maio de 2007.-

VENDA E COMPRA -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado aos 07 de maio de 2007, em São Paulo-Capital, a proprietária CORREA NETO - INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **DIEGO ANTONIO PADOVAM**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de eletricidade, RG. nº 26.750.729-X-SSP/SP e do CPF/MF nº 278.117.808/01, residente e domiciliado na Rua Joaquim Nabuco, nº 100, Embu-SP, pelo valor de R\$81.504,00 pago da seguinte forma: R\$ 604,00 com recursos próprios; e R\$80.900,00 referente ao financiamento ora concedido, que será pago na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas as **CND's de INSS e Receita Federal** em nome da vendedora.-

 (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada,
- segue verso -

MCD-10

Avenida Prof. Manoel José Podtino, 239 - 1º andar - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 / 4148-9101 / 4703-3560

"QUALIDADE NA TERRAÇÃO: RESERVA DO PATRIMÔNIO, SUSTENTABILIDADE E INTELIGÊNCIA"

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

matrícula	ficha
-85.953-	-01- verso

digitei, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 76,45

R.02 em 18 de maio de 2007.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo instrumento particular mencionado no R.01 supra, o proprietário DIEGO ANTONIO PADOVAM, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, para garantia do financiamento no valor de R\$ 80.900,00, que será pago de 240 meses, à taxa anual de Juros - nominal de 10,1600% e efetiva de 10,6470%, Sistema de amortização: SAC-NOVO, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07/06/2007, valor do encargo inicial total: R\$ 1.098,57, origem dos recursos - FGTS, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 76,45

Prot. 150.886

Av.03, em 02 de dezembro de 2014. -

INEFICÁCIA, PENHORA E BLOQUEIO.-

Em cumprimento ao Ofício nº 1070/14, e **MANDADO DE AVERBAÇÃO e BLOQUEIO DE MATRÍCULA**, expedidos em 18 de novembro de 2014, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia-SP, extraído dos autos do processo físico nº 0007786-96.2001.8.26.0152, Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material, procedo a presente para ficar constando na matrícula nº 3.485 (origem) que, por decisão datada de 22/10/2014, foi **DECLARADA A INEFICÁCIA** da alienação do bem, objeto do R.10 em relação aos exequentes, abaixo descritos, **bem como dos atos subsequêntes desta**; Ato contínuo, procedo a **PENHORA** em garantia do débito em favor dos exequentes, no importe de R\$ 50.947,65 (19/01/2010); bem como o **BLOQUEIO**, a fim de evitar a alienação do bem; exequentes: **ORCILENE DA SILVA OLIVEIRA, RG Nº 29.542.213-9, CPF/MF Nº**


(segue na ficha 02)

THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO


CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antônio Bento Mata Dias Bel. Ricardo Antônio Buzolin Dias
OFICIAL 8.034.048/97 OFICIAL 8.034.017/99



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 85.953	ficha 02
----------------------------	--------------------

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de _____ de _____

858.760.756-04; LAZARINA OLIVEIRA DA SILVA, RG Nº 5.485.088, CPF/MF Nº não consta; RAIMUNDO SILVA CAMPOS, RG Nº M-4.734.241, CPF/MF Nº 749.119.705-00; e como executada: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS TRABALHADORES QUÍMICOS E PLÁSTICOS DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF Nº 01.072.188/0001-92.

O esc. autorizado *Humberto Selip* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
Justiça Gratuita. Prot. 235.421 - H.S

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FE, que esta certidão, composta de 3 paginas, foram extraídas nos termos do art. 18, § 1º da Lei Federal nº 8.011/73, da matrícula 85953, e sobre o imóvel de mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém até a data de 30/12/2013 às 10:32:32. Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º da Lei Federal nº 80.240/66 e letra "c" do item 12 do Cap. XIV do Regulamento CGJ 58/98, a presente certidão é VALIDA POR 30 (TRÊS) DIAS, a contar da data de sua expedição. PROTOCOLO 307.035

Emolumentos 23,27	Reg. em L. 1,34
Estado 7,21	Tribunal 1,34
IPESP 3,72	
TOTAL 41,10	

Paulo Roberto Dias
Escrivão

Registro do Imóvel da Comarca de Cotia - SP

A Circunscrição Imobiliária e Comarca sede desta Serventia foram instaladas a 18 de novembro de 1966. Os imóveis de sua jurisdição registral tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivas períodos: 1ª CRISP de 27/07/1968 a 02/12/1970; 2ª CRISP de 24/12/1972 a 08/12/1974; 3ª CRISP de 09/12/1974 a 25/12/1977; 4ª CRISP de 26/12/1977 a 01/05/1982; 5ª CRISP de 02/05/1982 a 14/05/1989; 6ª CRISP de 15/05/1989 a 05/10/1993; 7ª CRISP de 06/10/1993 a 29/11/1994; e 8ª CRISP de 30/11/1994 a 10/11/1998.

ATENÇÃO

Imóvel proveniente de parcelamento só poderá ser objeto de novo parcelamento se cumpridas as exigências do art. 18 da Lei nº 9.796/78.

MCD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroni, 239 - 1º andar - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 / 4148-9101 / 4703-3580

Cotia no Registro de Imóveis e Aliações - Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AA 221006

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 12 : Vista parcial da rua interna do Condomínio Villa Flórida, notando-se a Casa 17 – Tipo C, ora avalianda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 13 : Vista da casa nº 17 do Tipo C do Condomínio Villa Flórida, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 14 : Vista parcial da sala da casa nº 17, notando-se, ao fundo, a cozinha conjugada existente.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 14 : Outro ângulo da sala da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 15 : Vista parcial da cozinha conjugada da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 16 : Vista parcial da cozinha conjugada da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 17 : Vista parcial da área de serviço da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 18 : Vista parcial da área do quintal que é coberta da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 19 : Detalhe da escada de acesso ao pavimento superior da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 20 : Vista parcial do hall de distribuição da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 21 : Vista parcial do primeiro dormitório da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 22 : Vista parcial da varanda existente no primeiro dormitório da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 23 : Vista parcial do banheiro social da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 23 : Vista parcial do segundo dormitório da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

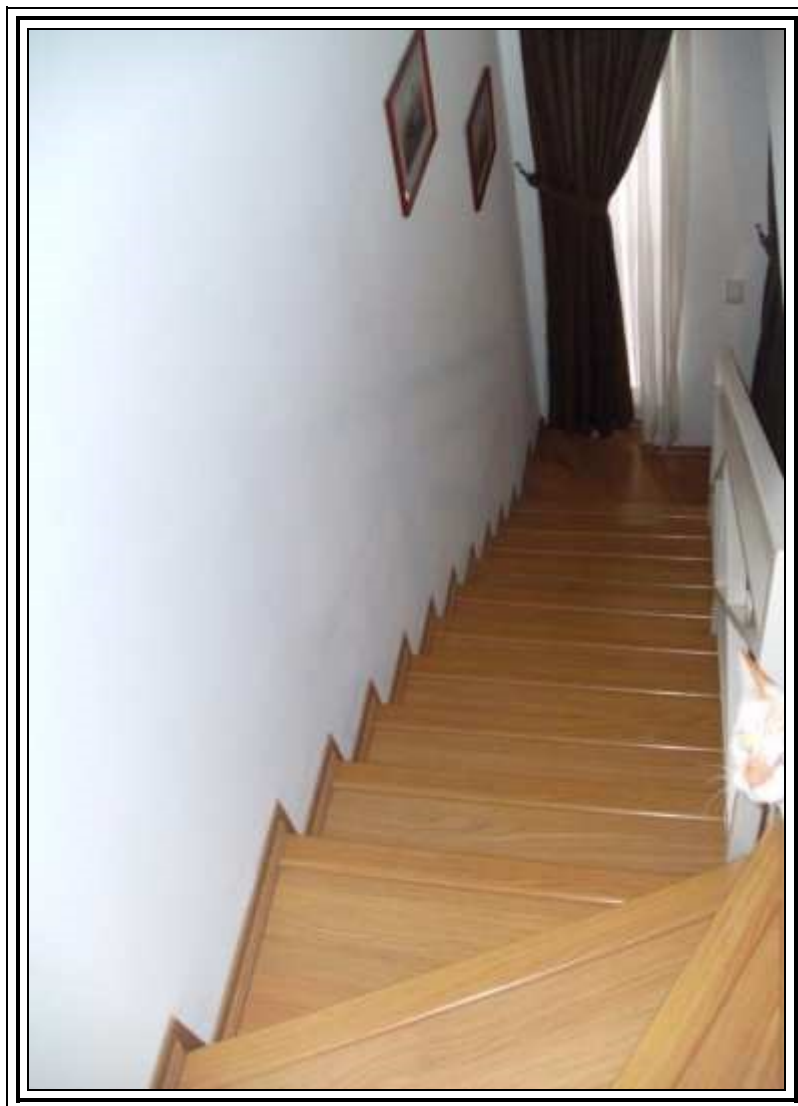


FOTO 24 : Outro ângulo da escada de acesso ao pavimento superior da casa nº 17, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - V

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Como anteriormente explanado o Condomínio Vila Flórida possui a peculiaridade de ser negociado, apenas, a edificação, ou seja a área construída sobre o terreno ocupado pelo condomínio.

Portanto, o valor do objetivado será dado apenas pelo valor da edificação da casa nº 17 – Tipo C.

V.1 – VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária do Condomínio Parque Don Henrique II, em que se situa o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 07 (sete) elementos em oferta de venda, todos situados dentro do próprio Condomínio Vila Flórida.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar:

FATOR FONTE : nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de **10%**, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

LOCAL:. A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se no próprio Condomínio Vila Flórida

Os elementos pesquisados, todos no próprio Condomínio Vila Flórida são os que seguem:

Elemento 01:

Casa 31: área 62,00m², valor de oferta de R\$ 255.000,00

Ofertante: Res. Prime, Tel 4617-7100, Sr. Fernando;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_1 = (R\$ 255.000,00 \times 0,90) / 62,00m^2 = R\$ 3.701,61/m^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Elemento 02:

Casa 75: área 67,00m², valor de oferta de R\$ 70.000,00

Ofertante: G3i Imóveis, Tel 4613-1300, Sra. Denise;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_2 = (R\$ 270.000,00 \times 0,90) / 67,00m^2 = R\$ 3.626,86/m^2$$

Elemento 03:

Casa 46: área 62,00m², valor de oferta de R\$ 260.000,00

Ofertante: Proinvest Imóveis, Tel 4617-8699, Sra. Michele;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_3 = (R\$ 260.000,00 \times 0,90) / 60,00m^2 = R\$ 3.900,00/m^2$$

Elemento 04:

Casa 52: área 65,00m², valor de oferta de R\$ 265.000,00

Ofertante: Granja Vianna Imóveis, Tel 4612-2599, Sr. Flávio;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_4 = (R\$ 265.000,00 \times 0,90) / 65,00m^2 = R\$ 3.669,23/m^2$$

Elemento 05:

Casa 62: área 67,00m², valor de oferta de R\$ 260.000,00

Ofertante: Res. Prime, Tel 4617-8699, Sr. Jorge;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_5 = (R\$ 260.000,00 \times 0,90) / 67,00m^2 = R\$ 3.492,53/m^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Elemento 06:

Casa 51: área 65,00m², valor de oferta de R\$ 260.000,00

Ofertante: Imóbile Imóveis, Tel 4551-5438, Sr. Fernando;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_6 = (R\$ 260.000,00 \times 0,90)/65,00m^2 = R\$ 3.600,00/m^2$$

Elemento 07:

Casa 47: área 65,00m², valor de oferta de R\$ 270.000,00

Ofertante: proprietária no local, Sra. Luciana;

Fator Oferta: 0,90

$$qc_7 = (R\$ 270.000,00 \times 0,90)/65,00m^2 = R\$ 3.738,46/m^2$$

EL	Vu
01	R\$ 3.701,61
02	R\$ 3.626,86
03	R\$ 3.900,00
04	R\$ 3.669,23
05	R\$ 3.492,53
06	R\$ 3.600,00
07	R\$ 3.738,46
Média Saneada	R\$ 3.675,52
Lim. Inferior (30%)	R\$ 2.572,86
Lim.Superior(30%)	R\$ 4.778,18

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado

Tem- se então como valor unitário básico de construção no Condomínio Vila Flórida, a saber:

$$q = \text{R\$ } 3.675,52\text{m}^2$$

TRÊS MIL E SEISCENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E
CINQUENTA E DOIS CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

O VALOR DA CASA Nº 17 TIPO –C será dado pela seguinte expressão:

$$VC_{17} = SC_{17} \times QMC$$

Onde:

VC_{17} = Valor da Construção

SC_{17} = Área de construção da casa nº 17 – Tipo C = 65,00m²

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

QMC = Unitário médio de construção = R\$ 3.675,52/m² (nov/2.017)

logo:

$$VC_{17} = 65,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.675,52/\text{m}^2$$

$$VC_{17} = \text{R\$ } 238.908,80$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VC_{17} = \text{R\$ } 240.000,00}$$

DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo de Avaliação do imóvel penhorado em 45 (quarenta e cinco) folhas, e **02 ANEXOS**, enumeradas, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Cotia, 01 de novembro de 2.017.

THALES DO VALLE DUTRA


THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ANEXO 01
NORMAS DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEIS URBANOS - 2011

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 FUNDO AD-IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nôr Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nôr Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
 Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
 Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
 IBAPE/SP

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

APRESENTAÇÃO

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é entidade sem fins lucrativos integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – International Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.


Atendendo ao artigo 3º do Estatuto – Dos Objetivos – foi elaborado, produzido e revisado este texto normativo, que deve ser observado em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos quando da elaboração de trabalhos na área Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo.

Tais manifestações deverão ser desenvolvidas em conformidade com a Lei nº 5194/66, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei".

Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

 <p>ibape SP Qualidade em perícias e avaliações</p>	<p><small>INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (PLANO DO SASE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)</small></p>
<p>1. Escopo e Considerações Iniciais</p> <p>1.1 A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.</p> <p>1.2 Esta norma representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005" do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2-2011</p> <p>1.3 Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1996, com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal nº. 12.378 de 31/12/2010.</p> <p>1.4 Esta Norma se aplica a situações normais e típicas do mercado que visem à determinação de valores de imóveis urbanos, definidos no item 3.</p> <p>1.5 Quando o engenheiro de avaliações tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o bem em avaliação ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel avaliando, aos elementos amostrais ou à região, as respectivas consequências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo.</p> <p>1.6 Na impossibilidade da aplicação das metodologias previstas nesta Norma, é facultado o emprego de outro procedimento, que vise representar um cenário provável do mercado vigente de bens semelhantes ao avaliando, desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seja explicitado no trabalho o motivo do não atendimento aos critérios normativos; - Sua utilização seja justificada. <p>2. Referências Normativas</p> <p>As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contém disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida - Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano - Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos - Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha - ABNT NBR 12721:1999 - Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio - Procedimento - ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos - ABNT NBR 14653-3:2004 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais - ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos - Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002. <p>Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.</p>	

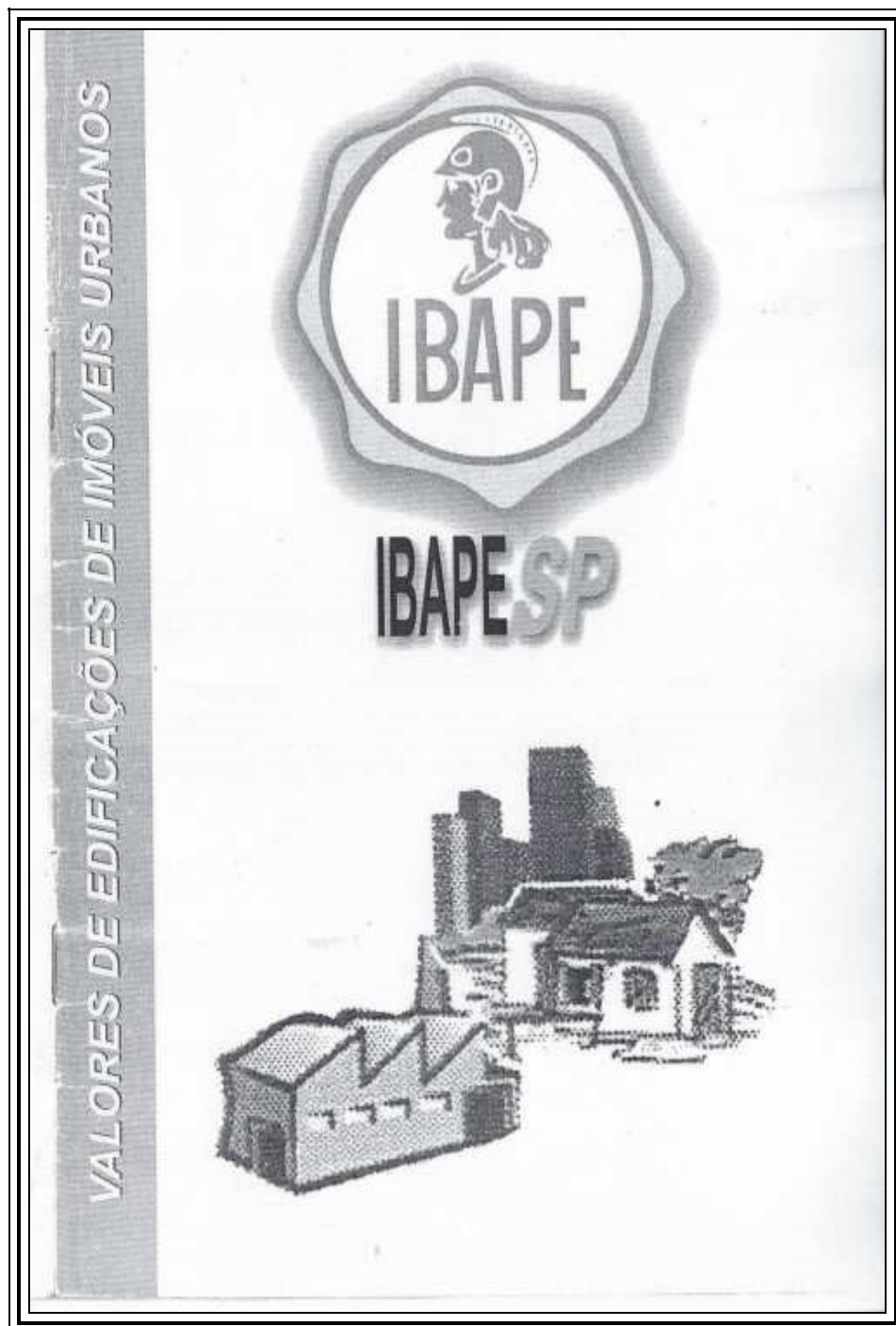
THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A N E X O 02
VALORES DE EDIFICAÇÕES DE
IMÓVEIS URBANOS – 2.002/2006

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP filiado ao IBAPE entidade Federativa Nacional - é o órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas, que atuam na área das AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA no Estado de São Paulo. Fundado em 15 de janeiro de 1979, tem como objetivo principal congregar os profissionais destas áreas, mediante o intercâmbio e a difusão de informações e avanços técnicos, bem como a elaboração de normas técnicas e a promoção de seminários, congressos e cursos de formação básica e avançados no seu campo.

Neste contexto, e como parte destes objetivos, o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, é apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos atualizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentro diversas tipologias, bem como resultados quantitativos que possibilitam estimativas de valores de venda, além de recomendações quanto ao critério de depreciação. Deve ser ressaltado que as fotografias apresentadas nesta versão são referências meramente ilustrativas, resultado de escolhas aleatórias no mercado, e não devem ser analisadas como partes definidoras do padrão de enquadramento.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais, aos quais o IBAPE/SP agradece o inestimável empenho e dedicação, que tornou possível disponibilizar esta importante fonte de consulta à todos que militam nas áreas de avaliações e perícias de engenharia.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do trabalho

Engenheiro Nelson Nady Nôr Filho
Presidente do IBAPE/SP

www.ibape-sp.org.br
ibapesp@ibape-sp.com.br

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP
VERSÃO 2002

I- APRESENTAÇÃO

- I.1- O estudo tem por objetivo fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, representando revisão do anterior, AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS URBANAS, publicado em caráter provisório em julho de 2.000.
- I.2- Concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, acrescenta novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas e os valores nele previstos, mantendo, porém, a mesma estrutura e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.
- I.3- Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisas de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização do trabalho.
- I.4- Os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por conseqüência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.
- I.5- Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, aos imóveis inseridos na região metropolitana de São Paulo, sendo que a sua utilização em outras regiões deve ser precedida de aferições e de adaptações.
- I.6 - Os valores ou intervalos de valores recomendados neste estudo têm validade a partir do mês de Janeiro de 2002 e estarão sujeitos a revisões periódicas na medida em que houver necessidade de adequação dos preços com o mercado imobiliário.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

II - CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

II.1- As edificações previstas neste estudo foram classificadas de acordo com o quadro abaixo:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1-RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico
		1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico
		1.2.2- Padrão Proletário
		1.2.3- Padrão Econômico
		1.2.4- Padrão Simples
		1.2.5- Padrão Médio
		1.2.6- Padrão Superior
		1.2.7- Padrão Fino
		1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico
		1.3.2- Padrão Simples
1.3.3- Padrão Médio		
1.3.4- Padrão Superior		
1.3.5- Padrão Fino		
1.3.6- Padrão Luxo		
2- COMERCIAL - SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico
		2.1.2- Padrão Simples
		2.1.3- Padrão Médio
		2.1.4- Padrão Superior
		2.1.5- Padrão Fino
		2.1.6- Padrão Luxo
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico
		2.2.2- Padrão Simples
		2.2.3- Padrão Médio
		2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples
		3.1.2- Padrão Médio
		3.1.3- Padrão Superior

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

GRUPO 1.2 - CASA

1.2.5 - Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, 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:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Valor Unitário: Médio = 1,155 de H,2N
Intervalo de variação = 1,01 a 1,30 de H,2N