

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL I - SANTANA.**

Processo nº 0006902-49.2012.8.26.0001

*Difam. apontes,
no prazo de 15 dias.*

*- APª, conclusões.
- Int. P. n. 11.12.17.
- [Signature]*

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da ação sob o rito
Clovis Ricardo de [Signature]
Juiz de Direito

SUMÁRIO

movida pelo

**CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II –
BLOCO 10**

contra

HÉLIO FERREIRA JÚNIOR,

tendo se dirigido ao local do imóvel, objeto de penhora, e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

[Handwritten mark]

1.0 - PRELIMINARMENTE

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito – Santana.

2.0 - VISTORIA

O perito signatário se dirigiu ao condomínio em tela e foi recebido pela síndica do bloco 10, Sra. Rosemeire Veiga Ferreira, residente no apartamento sob o nº 107, 7º andar desse mesmo bloco.

Ocorre que, segundo a Sra. Rosemeire, o apartamento avaliando se encontra desocupado há cerca de 18 (dezoito) anos. Nesse período, somente entrou uma única vez no apartamento, após inúmeras tentativas de localizar o requerido, pois, devido à instalação de gás, cerca de 10 (dez) atrás, foi necessário abri-lo para essa instalação.

Após esse evento, o requerido nunca mais retornou ao apartamento, tampouco deixou as chaves na portaria na eventualidade de algum sinistro acontecer, além da Sra. Rosemeire ter perdido totalmente o contato com o requerido.

Ainda, segundo a Sra. Rosemeire, o apartamento encontra-se como foi entregue pela construtora, ou seja, carpete tipo "forração" na sala e dormitórios; piso cerâmico nas áreas molhadas; azulejo parcial no banheiro, cozinha e área de serviço, denotando, à evidência e pelo tempo decorrido, que a sua conservação e manutenção se encontra, salvo melhor juízo, prejudicada.

Assim, segundo o que lhe faculta o Artigo 429, do CPC:

Art. 429 - Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

Nesse sentido, têm-se ainda a Norma da ABNT que reza o que segue:

NBR 14653-2
Avaliação de Bens
Parte 2: Imóveis urbanos

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Portanto, tendo em vista a impossibilidade em vistoriar o apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana, que pertence ao setor 71, quadra 431, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide ANEXO 1), o signatário vistoriou o apartamento nº 137, 13º andar do mesmo Bloco nº 10, que tem a mesma distribuição interna e área construída do apartamento avaliando, como são, aliás, todos os apartamentos desse condomínio.

tel.: (011) 5579-0130
cel.: (011) 8.9611-7852

Email: lfbpfranco@uol.com.br

Vistoriando esse apartamento similar sob o nº 137, 13º andar do Bloco nº 10, mesmo bloco do apartamento avaliando – sob o nº 96 – este perito, como sói proceder, tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do condomínio, do seu entorno e do bem avaliando, procedendo também o levantamento de sua distribuição interna, consubstanciado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 1 - Vista da portaria central do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II" para a Avenida Parada Pinto, nº 3.420.



Foto nº 2 - Vista sob outro ângulo da portaria central do condomínio.



Foto nº 3 - Vista da placa de identificação do condomínio defronte a portaria central.

179



Foto nº 4 - Vista da Avenida Parada Pinto, no trecho em consideração, que tem tráfego intenso nos dois sentidos de trânsito.



Foto nº 5 - Vista da Avenida Parada Pinto no sentido oposto ao da fotografia acima, podendo-se observar que é afetada pelos melhoramentos públicos usuais.

tel.: (011) 5579-0130
cel.: (011) 9.9611-7852

Email: lfbpfranco@uol.com.br

180



Foto nº 6 - Vista pelo lado interno da portaria central do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II".



Foto nº 7 - Vista no sentido oposto ao da fotografia acima, podendo-se observar alguns blocos (prédios) do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", que são em número de 13 (treze).

4



Foto nº 8 - Vista a partir do alto do condomínio, vendo-se, ao fundo, as quadras poliesportivas e galpão destinado ao entretenimento dos condôminos.



Foto nº 9 - Vista de aparelhos de ginástica destinados a 3ª idade.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape with a diagonal line through it.

182



Foto nº 10 - Vista parcial das quadras poliesportivas e galpão na parte baixa do condomínio.



Foto nº 11 - Vista da entrada do galpão destinado ao entretenimento dos condôminos.





Foto nº 12 - Vista parcial do galpão.



Foto nº 13 - Vista do galpão no sentido oposto ao da fotografia acima.





Foto nº 14 - Outra vista do condomínio, podendo-se observar as vagas de garagem que, sem exceção, são descobertas e no pavimento térreo de cada bloco.



Foto nº 15 - Vista do bloco nº 10, onde se situa o apartamento avaliando sob o nº 96.



Foto nº 16 - Vista parcial das vagas de garagem do bloco nº 10.

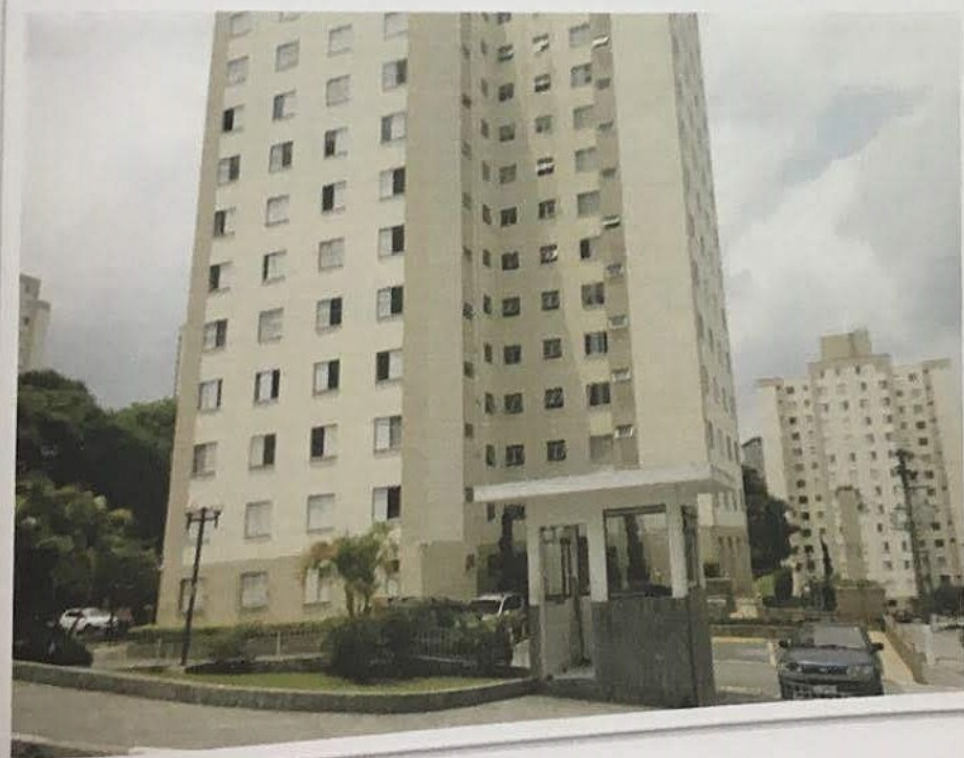


Foto nº 17 - Vista parcial da fachada bloco nº 10.



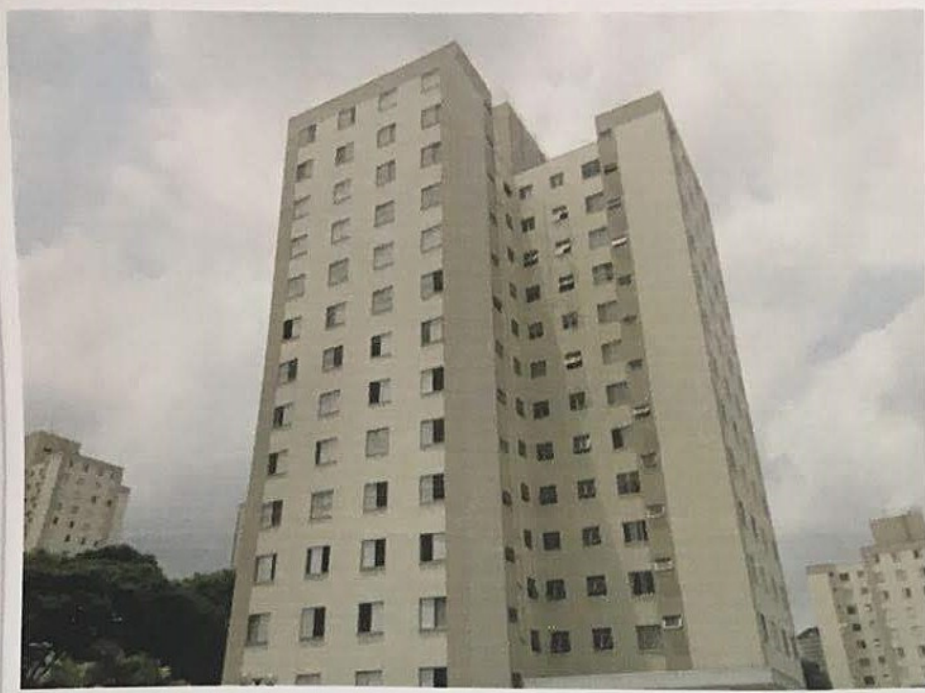


Foto nº 18 - Vista mais ampla da fachada do bloco nº 10.



Foto nº 19 - Vista do "totem" de identificação do bloco nº 10
junto a sua entrada.



Foto nº 20 - Vista do acesso ao bloco nº 10.

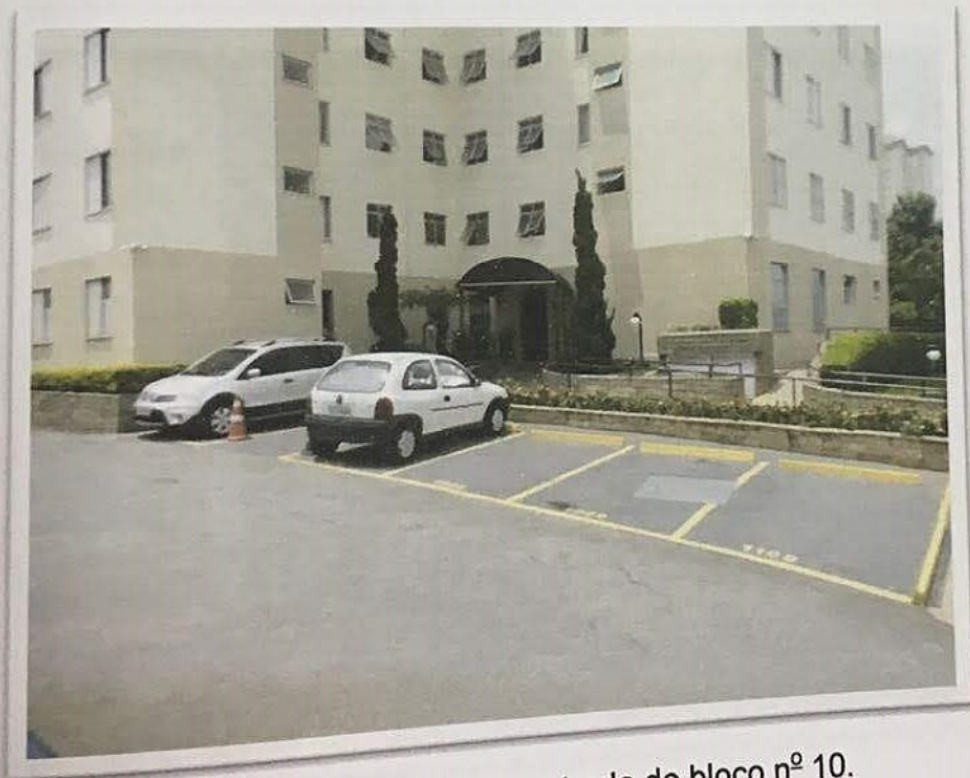


Foto nº 21 - Vista, ao fundo, da entrada do bloco nº 10.





Foto nº 22 - Vista da entrada do bloco nº 10.



Foto nº 23 - Vista parcial da portaria do bloco nº 10.



Foto nº 24 - Vista sob outro ângulo da portaria, vendo-se, ao fundo, o hall dos elevadores - em número de 2 (dois).



Foto nº 25 - Vista do hall dos elevadores no pavimento térreo do bloco nº 10.



Foto nº 26 - Vista parcial do salão de festas no pavimento térreo do bloco nº 10.



Foto nº 27 - Vista do mesmo salão no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se, ao fundo, o acesso a cozinha e banheiro.



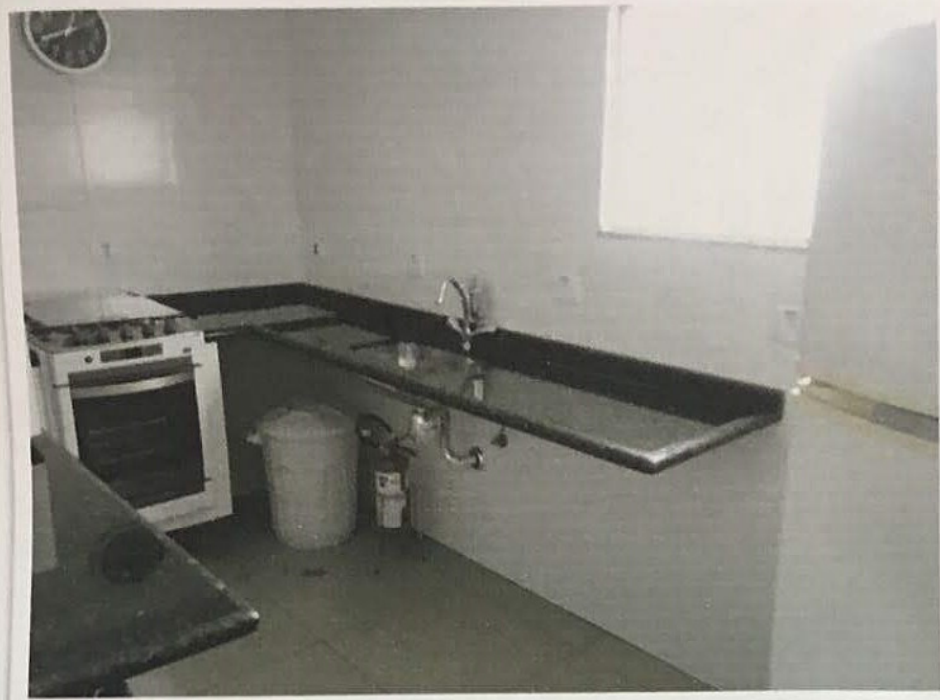


Foto nº 28 - Vista parcial da cozinha do salão de festas no pavimento térreo do bloco nº 10.



Foto nº 29 - Vista parcial do banheiro do salão de festas no pavimento térreo do bloco nº 10.



Foto nº 30 - Outra vista do pavimento térreo do bloco nº 10, vendo-se, ao fundo, a porta da sala de funcionários, e, à esquerda, outra saída para a parte externa desse bloco.



Foto nº 31 - Vista do painel no interior do elevador, vendo-se que o bloco em tela, assim como os demais blocos, são constituídos de andar térreo e mais 13 (treze) andares.





Foto nº 32 - Vista parcial do apartamento avaliando sob o nº 96, que não foi vistoriado pelas razões retro expostas.



Foto nº 33 - Outra vista dessa porta, podendo-se observar que a fechadura aparenta estar danificada.

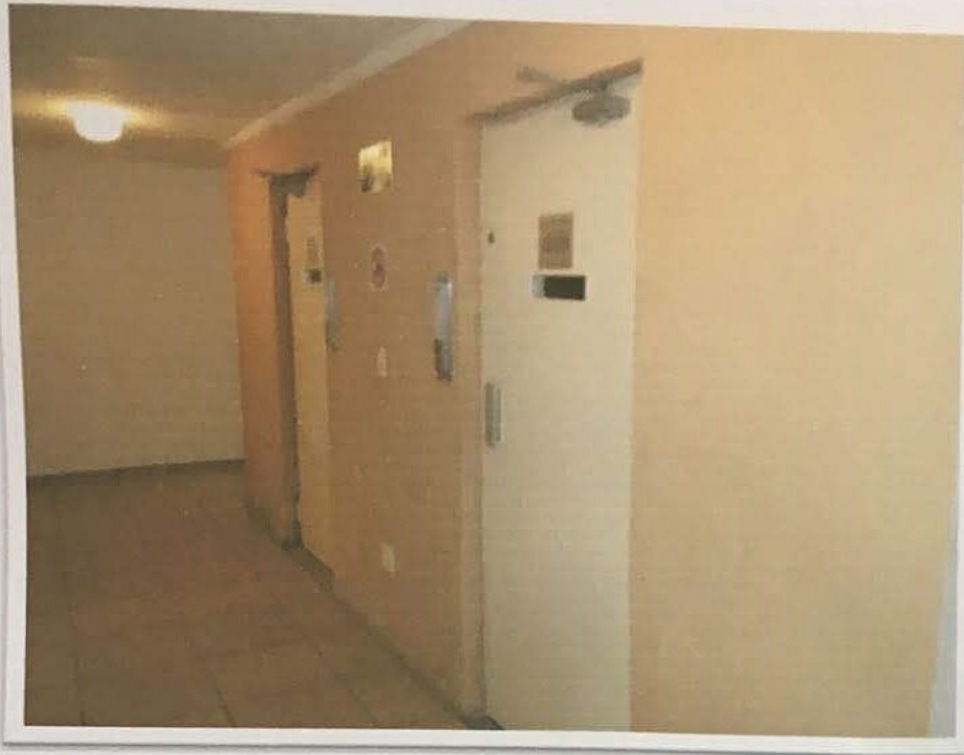


Foto nº 34 - Vista do hall dos elevadores no 13º (décimo terceiro) e último andar do bloco nº 10, onde se localiza o apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando sob o nº 96.



Foto nº 35 - Vista parcial da escadaria do bloco nº 10, que é do tipo enclausurada com porta corta-fogo.



Foto nº 36 - Vista parcial da entrada do apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando sob o nº 96.



Foto nº 37 - Vista da entrada do apartamento nº 137 no sentido oposto ao da fotografia acima.



Foto nº 38 - Vista mais afastada em relação a fotografia anterior, vendo-se, parcialmente, a sala de jantar, como denominado na planta baixa no Anexo 2.



Foto nº 39 - Vista no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se a sala de estar, como denominado na planta baixa no ANEXO 2. Vê-se, ainda, o acesso aos dormitórios e banheiro.



Foto nº 40 - Vista parcial do corredor, vendo-se, parcialmente, o banheiro e os dormitórios do apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando nº 96.



Foto nº 41 - Vista parcial do banheiro do apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando nº 96.

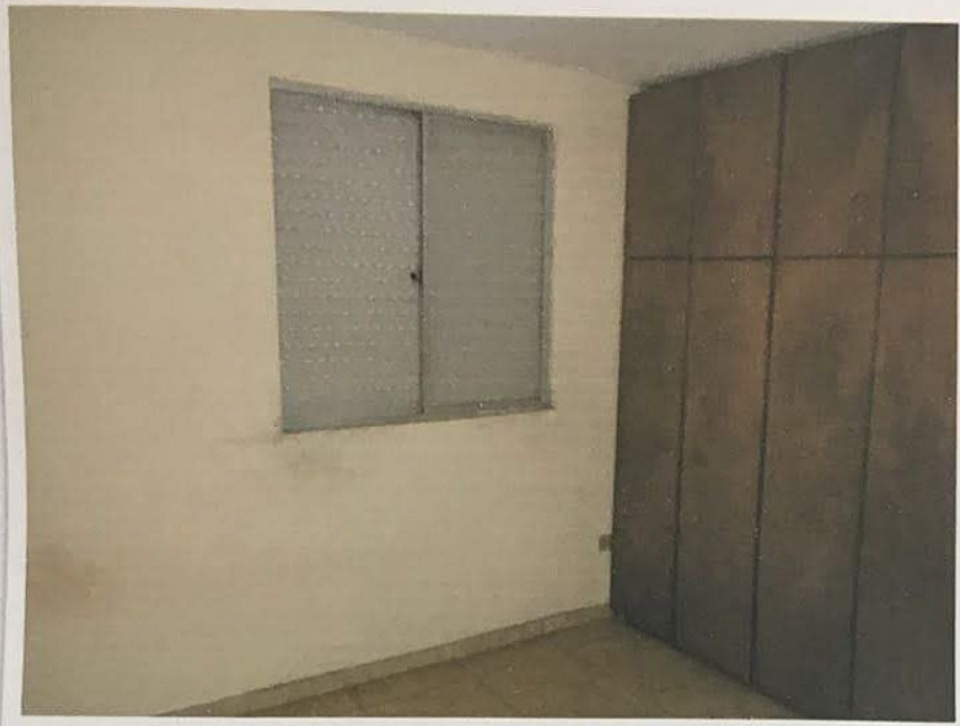


Foto nº 42 - Vista parcial do dormitório 1, como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 43 - Vista parcial do dormitório 2, como denominado na planta baixa no ANEXO 2.



Foto nº 44 - Vista parcial da cozinha do apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando nº 96.



Foto nº 45 - Vista da cozinha no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se a sua entrada.





Foto nº 46 - Outra vista da cozinha, vendo-se, ao fundo, a área de serviço.



Foto nº 47 - Vista parcial da área de serviço do apartamento nº 137, vistoriado em substituição ao avaliando nº 96 pelas razões retro expostas.

A Avenida Parada Pinto, no trecho em consideração, tem perfil plano e pode ser considerada como um “espigão” dessa região próxima ao Horto Florestal.

Está inserida em zona denominada ZC, conforme se observa no ANEXO 3. Trata-se de zona de centralidade que são porções do território localizadas na macrozona de estruturação e qualificação urbana, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3, básico de 1,00 e máximo igual a 2,00, conforme se observa na tabela abaixo extraída do novo Zoneamento da Cidade de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2.016.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,30	28	5	3	3	NA		
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ÁREAS PÚBLICAS E SAPIVEL (l)	VERDES	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AI	NA	1	4	0,85	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES		Ala	NA	1	2	0,5	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,4	10	5	3	3	NA	
AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA			

207

O "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II" é constituído de 13 (treze) Blocos, como se observa na vista aérea no ANEXO 4.

O Condomínio em tela, como mencionado, entesta para a Avenida Parada Pinto e pelo seu terreno de grande dimensão é circundado por várias ruas, conforme se observa na planta quadra da PMSP no ANEXO 5.

São vias afetadas por todos os melhoramentos públicos, além da proximidade as áreas de comércio local, institucional e de transporte coletivo (direto), destacando-se, também, a pouca distância (cerca de 200,00m) da Avenida Santa Inês, que juntamente com a Avenida Parada Pinto são as mais importantes artérias viárias da região.

O Condomínio está assentado numa área de terreno de 63.023,00m² e foi construído no ano de 1.990, tendo, portanto, 27 (vinte e sete) anos, conforme atesta a certidão abaixo emitida pela Municipalidade:


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastramento do Imóvel: 071.431.2187-8

Local do Imóvel:
AV PARADA PINTO, 3420 - AP 96 E VG
BLOCO 10 PQ RES VIT REGIA II CEP 02611-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PARADA PINTO, 3420 - AP 96 E VG
BLOCO 10 PQ RES VIT REGIA II CEP 02611-001

Contribuinte(s):
CPF 118.752.126-53 DINAH GALVAO SILVA

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m):		0,00
Área incorporada (m ²):	35.136	Fração Ideal:		0,0007
Área não incorporada (m ²):	27.887			
Área total (m ²):	<u>63.023</u>			
Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção:		2-B
Área construída (m ²):	63	Uso:	residência	
Área ocupada pela construção (m ²):	5.856			
Ano da construção corrigido:	<u>1990</u>			
Valores de m ² (R\$):				
- de terreno:	655,00			
- da construção:	1.206,00			
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):				
- da área incorporada:	25.923,00			
- da área não incorporada:	20.575,00			
- da construção:	41.768,00			
Base de cálculo do IPTU:	<u>88.266,00</u>			



O "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II" é constituído, como mencionado de 13 (treze) blocos/prédios.

Todos os blocos (prédios) têm as mesmas dimensões e características construtivas.

Cada bloco é constituído de pavimento térreo, onde se localiza a portaria, salão de festas, sala de funcionários e 6 (seis) apartamentos, e, mais 13 (treze) andares-tipo com 8 (oito) apartamentos por andar, totalizando, pois, em cada bloco 110 (cento e dez) unidades condominiais residenciais, e, no Condomínio inteiro perfaz o total de 1.430 (mil, quatrocentos e trinta) apartamentos.

O apartamento avaliando - nº 96 - localiza-se no 9º (nono) andar do bloco nº 10 e pode ser enquadrado na tipologia construtiva de "apartamento - padrão simples", de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no ANEXO 6.

O apartamento em tela, conforme consta na matrícula sob o nº 68.647 do 3º CRI da Capital - certidão acostada aos autos às fls. 24 - tem a seguinte descrição:

"O Apartamento sob o nº 96, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Bloco "10", do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II", com entrada pela Avenida Parada Pinto, nº 3.420, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área útil de 49,27 metros quadrados, área comum de 13,50 metros quadrados, (inclusive uma vaga indeterminada descoberta, localizada no pavimento térreo do respectivo bloco), área total de 62,77 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,0006993".

201

O apartamento é constituído de living para estar e jantar, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem (vide novamente planta baixa no **ANEXO 2** que mostra e dá boa noção dos espaços físicos ali existentes).

O apartamento encontra-se, segundo informado pela síndica, Sra. Rosemeire, como foi entregue pela construtora, ou seja, carpete tipo "forração" na sala e dormitórios; piso cerâmico nas áreas molhadas; massa desempenada com pintura à látex na paredes; azulejo parcial no banheiro, cozinha e área de serviço, podendo, por essa razão, ser considerado o estado da edificação na referência **F (éfe)** do mencionado estudo do IBAPE, que qualifica tal letra no estado de "**necessitando reparos simples a importantes**".

3.0 - AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do apartamento será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada a ser aplicada.

No presente caso foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos e confiáveis, ofertas de apartamentos à venda no mesmo condomínio, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel avaliando, além de satisfazer suficientemente a "Norma do IBAPE" no que tange ao número de comparativos no mesmo local - em número de 3 (três).

Na homogeneização desses elementos comparativos, o signatário apontará alguns critérios recomendados pelas "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS" do IBAPE, que são os seguintes:

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, entretanto não serão utilizados, por situarem-se os elementos comparativos no mesmo condomínio.

Fator Padrão Construtivo: esse fator também não será utilizado em virtude de todos os elementos serem do mesmo padrão construtivo.

Fator de Obsolescência: será homogeneizado para a idade de 27 (vinte e sete) anos na referência F (éfe), resultando no $F_{oc} = 0,560$.

3.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Elemento 1

Local: Avenida Parada Pinto, nº 3.420
Apto. nº 52, 5º andar do Bloco 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II"

Fator idade (F_{oc}): 27 anos (referência C) = 0,725

Preço: R\$ 265.000,00 à vista - vendido em outubro/2017

Fonte: c/ vendedora - Sra. Antonia - tel.: 9.7662-2693

$$V_{U1} = R\$ 265.000,00 \times (0,560 / 0,725)$$

$$V_{U1} = R\$ 204.689,65$$

Elemento 2

Local: Avenida Parada Pinto, nº 3.420
Apto. nº 84, 8º andar do Bloco 8 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II"

Fator idade (F_{oc}): 27 anos (referência E) = 0,641

Preço: R\$ 230.000,00 à vista - à venda em dezembro/2017

Fonte: Amavi Imóveis - Sra. Marisilda - tel.: 2231-1466

$$V_{U2} = (R\$ 230.000,00 \times 0,90) \times (0,560 / 0,641)$$

$$V_{U2} = R\$ 180.842,43$$

207

Elemento 3

Local: Avenida Parada Pinto, nº 3.420
Apto. nº 32, 3º andar do Bloco 11 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II"

Fator idade (F_{oc}): 27 anos (referência F) = 0,560

Preço: R\$ 225.000,00 à vista - à venda em dezembro/2017

Fonte: Amavi Imóveis - Sra. Marisilda - tel.: 2231-1466

$$V_{U3} = (R\$ 225.000,00 \times 0,90) \times (0,560 / 0,560)$$

$$V_{U3} = R\$ 202.500,00$$

Elemento 4

Local: Avenida Parada Pinto, nº 3.420
Apto. nº 61, 6º andar do Bloco 1 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II"

Fator idade (F_{oc}): 27 anos (referência C) = 0,725

Preço: R\$ 270.000,00 à vista - à venda em dezembro/2017

Fonte: Interface Imóveis - Sr. Eduardo - tel.: 2231-0205

$$V_{U4} = (R\$ 270.000,00 \times 0,90) \times (0,560 / 0,725)$$

$$V_{U4} = R\$ 187.596,55$$

Elemento 5

Local: Avenida Parada Pinto, nº 3.420
Apto. nº 56, 5º andar do Bloco 6 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II"

Fator idade (F_{oc}): 27 anos (referência C) = 0,725

Preço: R\$ 265.000,00 à vista - à venda em dezembro/2017

Fonte: Interface Imóveis - Sr. Eduardo - tel.: 2231-0205

$$V_{U4} = (R\$ 265.000,00 \times 0,90) \times (0,560 / 0,725)$$

$$V_{U4} = R\$ 184.220,68$$



88/

Soma e média dos elementos comparativos

V_{U1} R\$ 204.689,65

V_{U2} R\$ 180.842,43

V_{U3} R\$ 202.500,00

V_{U4} R\$ 187.596,55

V_{U5} R\$ 184.220,68

R\$ 959.849,31 / 5 = R\$ 191.969,86

Verificação dos limites (30% acima e abaixo)

R\$ 191.969,86 x 1,3 = R\$ 249.560,81

R\$ 191.969,86 x 0,7 = R\$ 134.378,90

Verifica-se, pois, que todos os elementos comparativos estão dentro dos limites retro estabelecidos. Não houve discrepância nesse sentido e a média obtida de R\$ 191.969,86, devidamente arredondada para R\$192.000,00, é o valor da presente avaliação.

4.0 – VALOR DO APARTAMENTO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento em questão e sua respectiva garagem por:

R\$ 192.000,00
(cento e noventa e dois mil reais)
(data base: dezembro/2.017).



209

5.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 36 (trinta e seis) folhas somente no anverso. Contendo 47 (quarenta e sete) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

- ANEXO 01 – Mapa oficial da cidade (MOC) da PMSP – folha única.
- ANEXO 02 – Planta baixa do apartamento – folha única.
- ANEXO 03 – Planta de zoneamento – folha única.
- ANEXO 04 – Vista aérea do google – folha única.
- ANEXO 05 – Planta quadra da PMSP – folha única.
- ANEXO 06 – Tipologia construtiva – folha única.

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 11 de dezembro de 2.017.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO 1

Mapa Oficial da Cidade

MOC da PMSP

Local:

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.

Setor 71 - Quadra 431



tel: (011) 5579-0130
cel: (011) 9.9611-7852

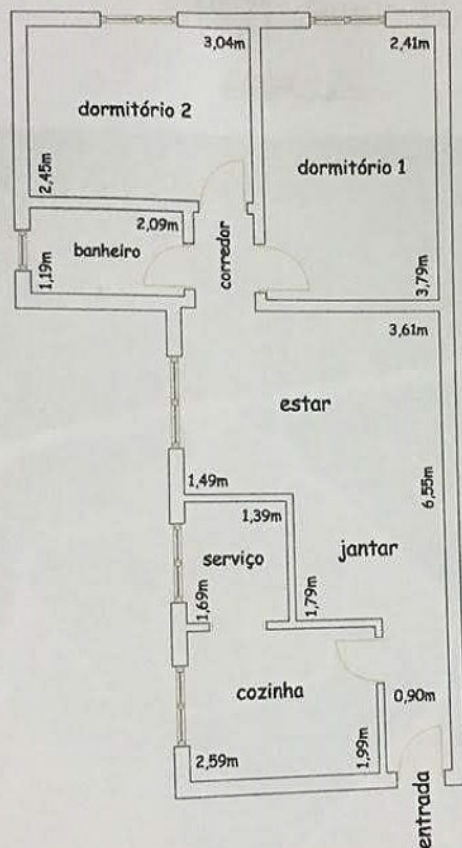
Email: lfbpfranco@uol.com.br

ANEXO 2

Levantamento de Área

Local:

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.



planta baixa - escala 1:100

área útil 49,27m²



212

ANEXO 3

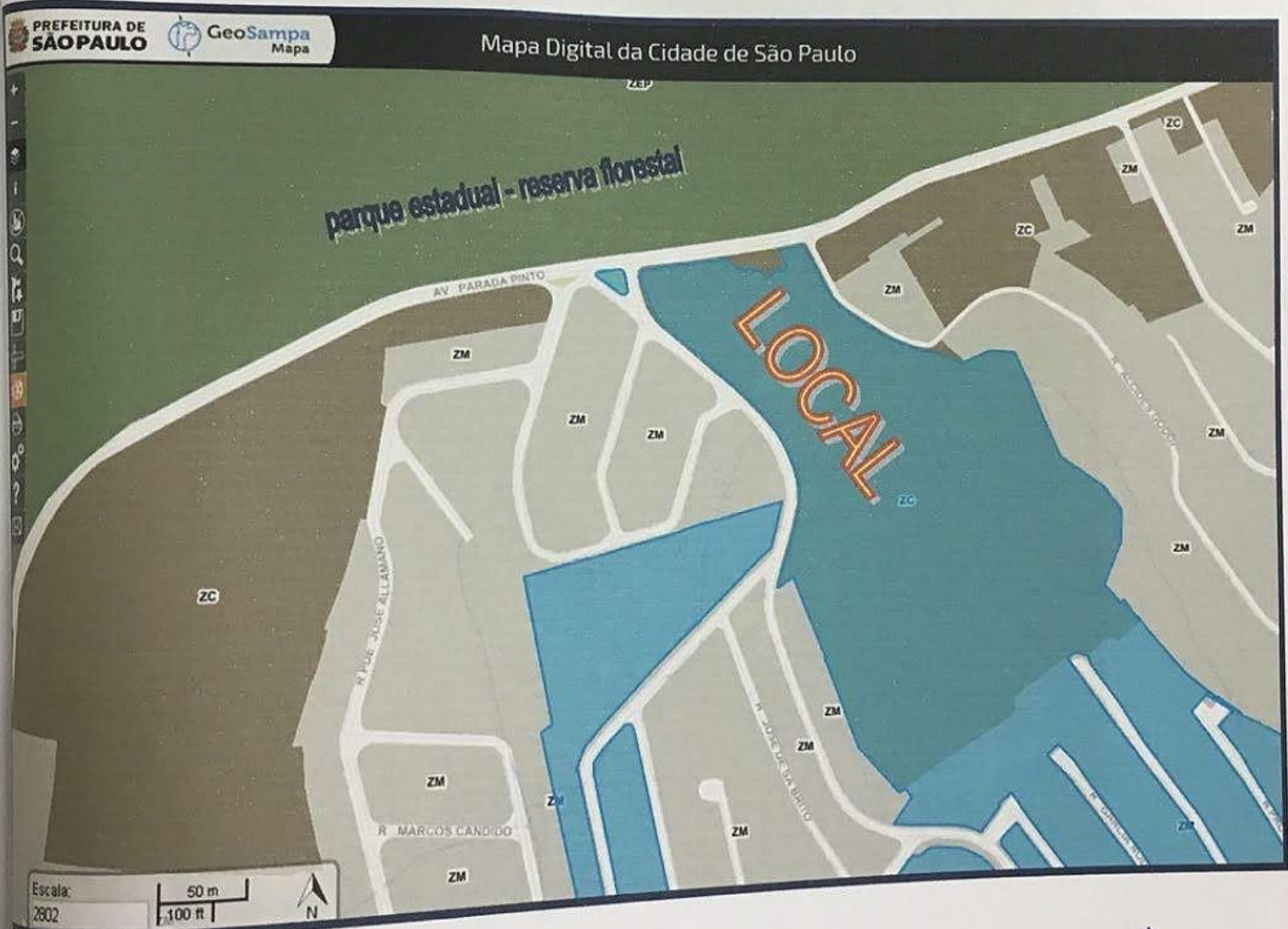
Planta de Zoneamento

Local:

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.

Setor 71 - Quadra 341

Zona - ZC



tel.: (011) 5579-0130
cel.: (011) 9.9611-7852

Email: lfbpfranco@uol.com.br

213

ANEXO 4

Vista Aérea do Google

Local

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.



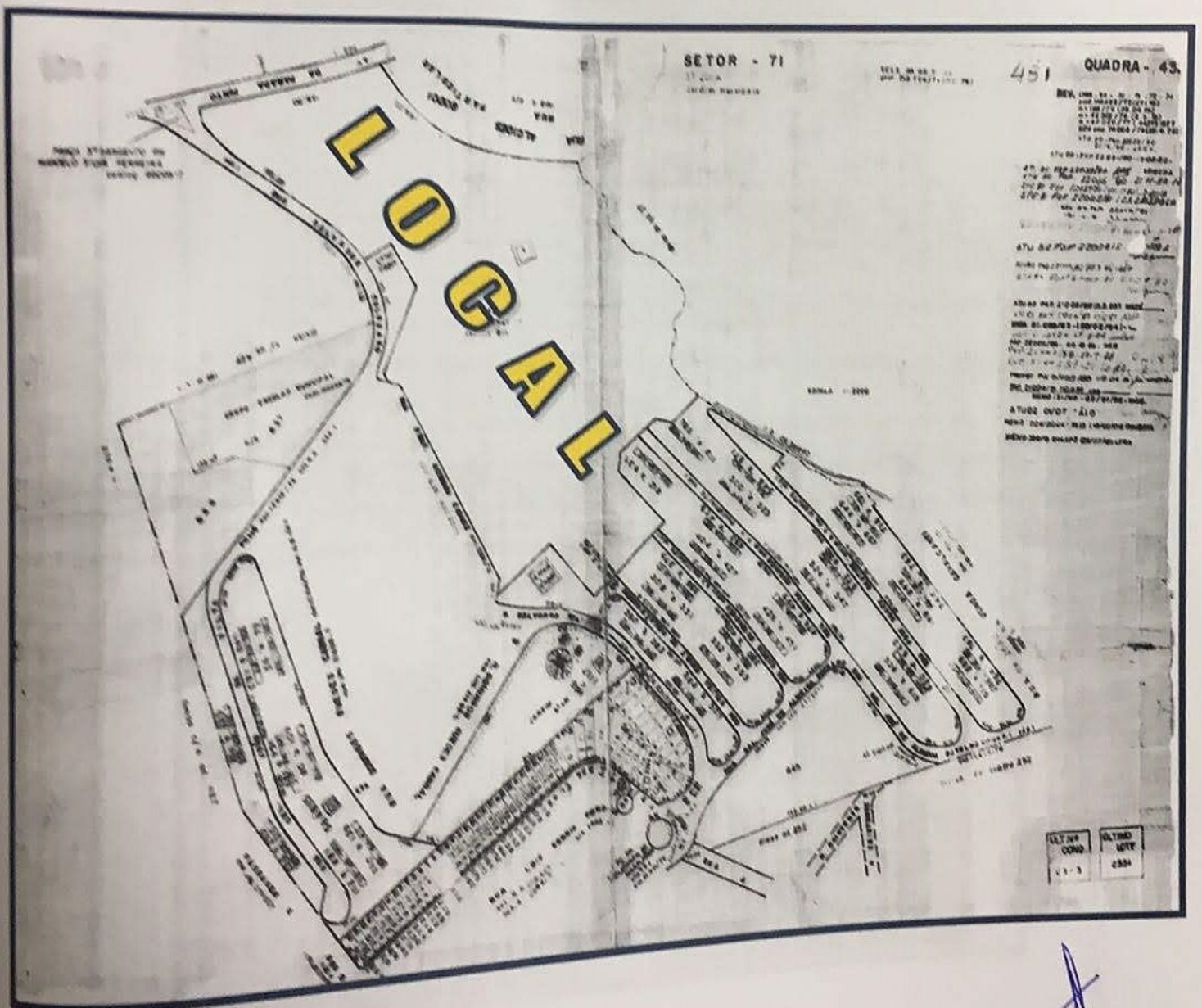
ANEXO 5

Planta Quadra - PMSP

Local:

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.

Setor 71 - Quadra 341



tel.: (011) 5579-0130
cel.: (011) 9.9611-7852

Email: lfbfranco@uol.com.br

ANEXO 6

Tipologia Construtiva

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco nº 10 do "Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II", situado nesta Capital, na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, 8º Subdistrito - Santana.

ibape SP | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações | www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.2 - Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o tecto) nas áreas molhadas.
- Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

