

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

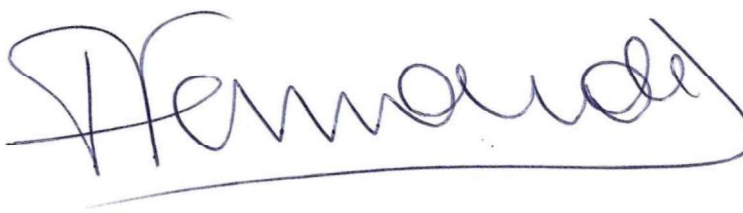
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0094249-07.2018.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** ajuizado por **ROMEU TEDESCO**, como requerente, contra **T.S.I. TECNOLOGIA SUPPORT INFORMÁTICA LTDA.**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 22 de Julho de 2.020.

**Fabio C. Fernandes**

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

INDICE

I - C A P Í T U L O	3
I.1 PRELIMINARES	3
I.2 OBJETIVO:	4
I.3 VISTORIA:	5
I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RUA ANHANGUERA, nº 395 – BAIRRO DA BARRA FUNDA – – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.....	5
I.5 - DESCRIÇÃO.....	7
I.5.i – LOCAL.....	7
I.5.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	8
I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO.....	9
I.5.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	10
II CAPÍTULO	15
II.1 CRITÉRIOS E METODOLOGIA	15
II.2 Método Comparativo.....	15
II.2.i Verificação do Grau de Ajustamento.....	18
II.2.ii Grau de precisão:.....	18
II.3 AVALIAÇÃO.....	21
II.3.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	21
II.3.ii Pesquisa de Campo:.....	21
II.3.iii Fatores homogeneizantes:	22
II.3.iv – Grau de Precisão:	26
II.3.v Grau de Fundamentação:	28
III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA	30
III.1 Cálculo da Edificação denominada Edificação – Edificação;	31
III.2 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;	32
III.3 Grau de fundamentação do Laudo:	33
III.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;	34
IV – CONCLUSÃO.....	35
V – ENCERRAMENTO.....	36

I - C A P Í T U L O

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação ***PROCEDIMENTO DE PEDIDO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA***, decorrente do **processo nº 0094249-07.2018.8.26.0100**, cujo requerente é **Romeu Tedesco**, contra a requerida **T.S.I Tecnologia Support Informática Ltda.**

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/02 dos autos o requerente impetra com demanda de Cobrança contra a requerida, informando realizou a locação de imóvel a requerida, onde a mesma deixou de cumprir suas obrigações contratuais, perfazendo uma dívida de R\$ 268.071,21, conforme também inserida as fls. 03/08 dos autos. Informa o requerente que conforme Acórdão do TJ do Estado de São Paulo, foi determinada a penhora do imóvel do fiador, conforme documento de fls. 09/14 dos autos, sendo um imóvel localizado a Rua Anhanguera, nº 395 – Bairro da Barra Funda, registrado conforme Matrícula nº 1.426 do 15º CRI da Capital e documentos inseridos as fls. 15/18 dos autos.

O requerido apresenta contestação do pedido da exordial as fls. 84/91 dos autos, informando que tenta acordo amigável com os requeridos, conforme cópia de documento inserido as fls. 91 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 144 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito as fls. 139/143 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

I.2 **OBJETIVO:**

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização do imóvel;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2 ;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total do Imóvel objeto da demanda;

I.3 VISTORIA:

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

Este signatário realizou vistoria técnica do imóvel em questão na data de 15 de julho de 2.020 as 11:00 horas, onde estiveram presentes a Patrona do Requerente e seu representante, juntamente com o Sr. Nicola (atual possuidor da chave de acesso do imóvel, conforme demonstrado em cópia de e-mail enviados as partes e inserido em **anexo II** deste laudo tecnico). Informamos que não houve nenhum empecilho ao acesso do imóvel e que a mesma findou-se na mesma data.

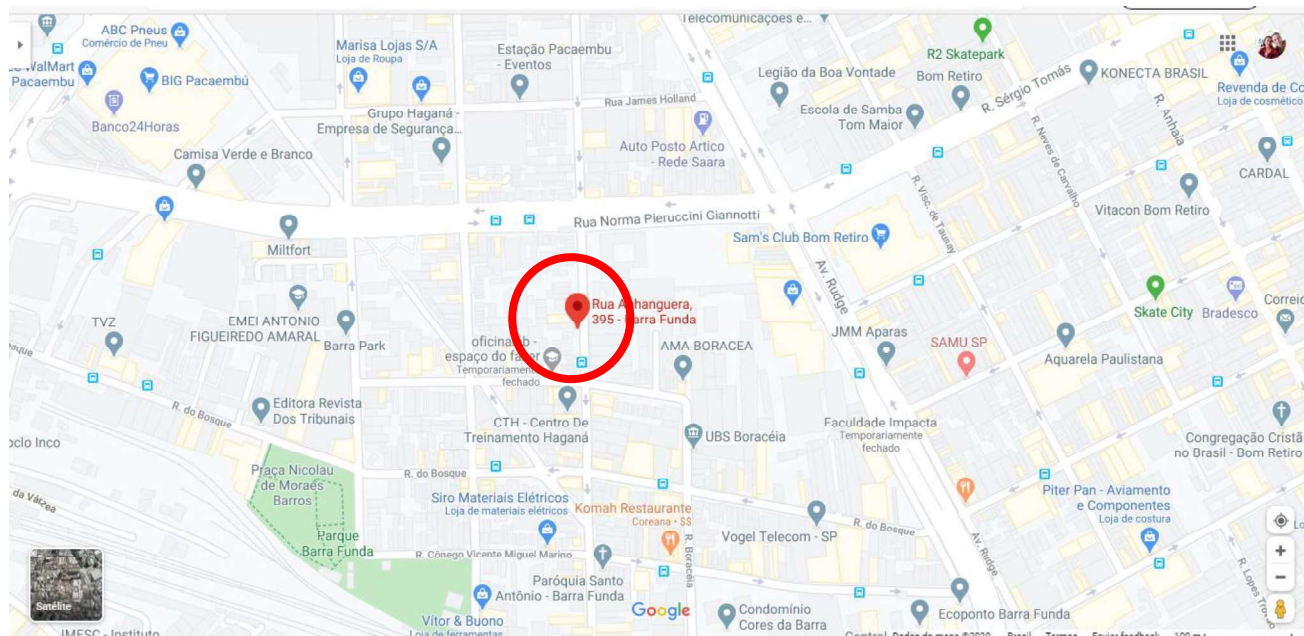
I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RUA ANHANGUERA, nº 395 – BAIRRO DA BARRA FUNDA -- MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de terreno com benfeitorias, situado na Rua Anhanguera, nº 395 – Bairro da Barra Funda – Município e Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

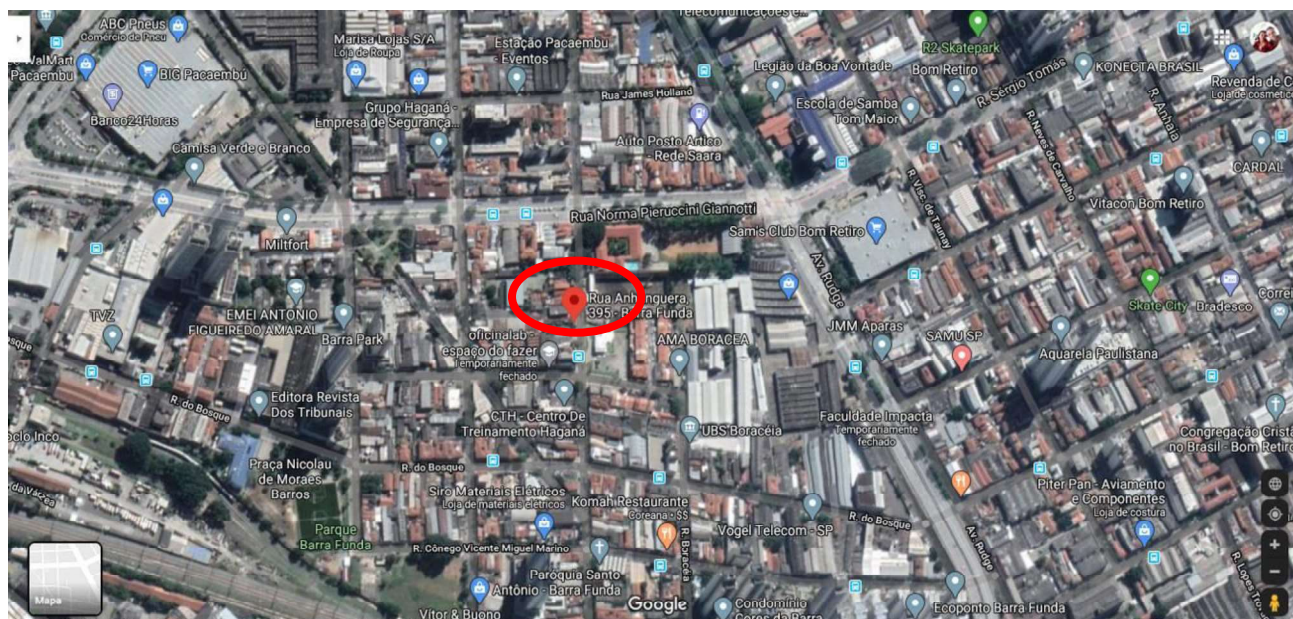
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2020 às 11:40, sob o número WJMJ20410775533 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0094249-07.2018.8.26.0100 e código 966CA9A

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno situado a Rua Anhanguera, nº 395 – Bairro da Barra Funda – Município e Comarca de Pinheiros, é composto de um terreno como segue abaixo;

*Área do Terreno**280,00m²**Barra Funda**Município de São Paulo**Inscrição Cadastral**019.039.000.9***I.5 - DESCRIÇÃO****I.5.i – LOCAL**

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água

- Luz

- Transporte

- Energia Elétrica

- Rede de telefonia

- Guias

- Sarjetas

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Anhanguera

TESTADA ===== 7,00 mts.

PARA A RUA ANHANGUERA

LATERAL DIREITA ===== 40,00 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 40,00 mts

FUNDOS ===== 7,00 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 280,00 M²

(Duzentos e oitenta metros quadrados)

I.5.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da testada do imóvel objeto da lide, voltado para a Rua Anhanguera, nº 395 – Bairro da Barra Funda – Município e Comarca de São Paulo.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista dos confrontantes do imóvel avaliando.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

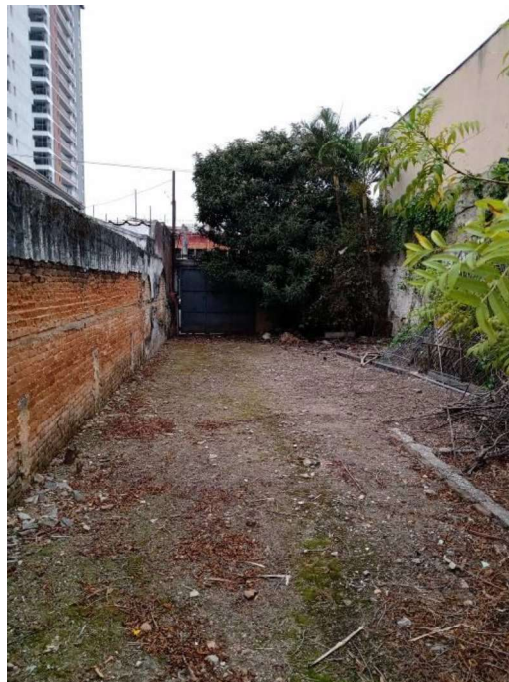
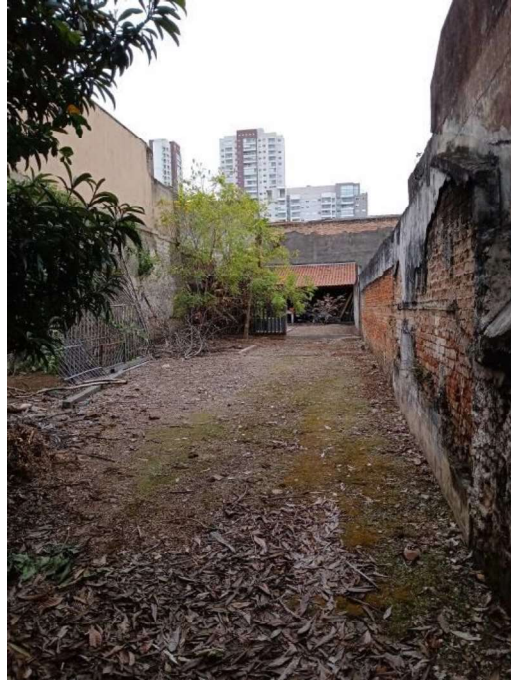
FOTO 3 e 4) - Vista da Rua Anhanguera em ambos os sentidos, onde podemos verificar a existência de todos os melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05, 06 e 07) – Vistas internas do imóvel em questão, notando a existência de pequena cobertura nos fundos do imóvel.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08 e 09) – Vista em detalhe da edificação existente nos fundos do imóvel.



II CAPÍTULO

II.1 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

II.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (250,00m²);
- Frente: 10,00 m;
- Profundidade: entre 20 a 40 m;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

II.2.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

II.2.ii Grau de precisão:

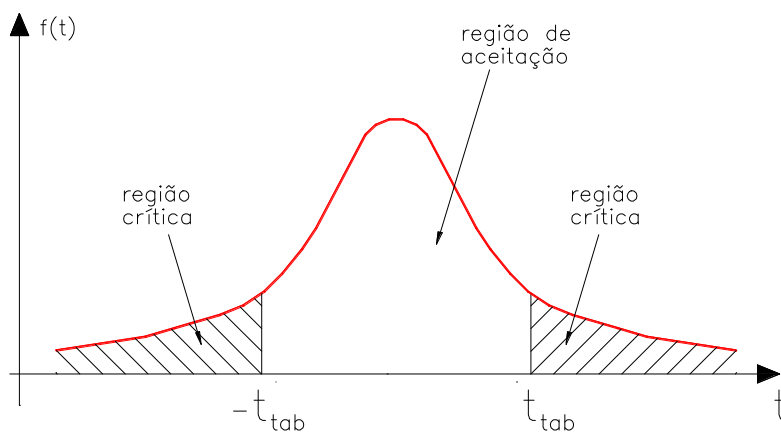
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

II.3 AVALIAÇÃO

II.3.i **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

II.3.ii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtót	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	2.800,00	oferta	125,00	5,0	25,0	2ª zona	90,0	108.824,4	350.000,0	241.175,6	1.929,4		terreno plano	seco
2	3.600,00	oferta	125,00	5,0	25,0	2ª zona	90,0	108.824,4	450.000,0	341.175,6	2.729,4		terreno plano	seco
3	4.000,00	oferta	125,00	5,0	25,0	2ª zona	120,0	150.937,6	500.000,0	349.062,4	2.792,5		terreno plano	seco
4	3.200,00	oferta	125,00	5,0	25,0	2ª zona	60,0	67.237,6	400.000,0	332.762,4	2.662,1		terreno plano	seco
5	4.992,00	oferta	250,00	10,0	25,0	2ª zona	250,0	440.750,9	1.248.000,0	807.249,1	3.229,0		terreno plano	seco
6	3.125,00	oferta	240,00	10,0	24,0	2ª zona	160,0	193.465,5	750.000,0	556.534,5	2.318,9		terreno plano	seco

• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	1.649,41
2,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.369,41
3,00	500.000,00	oferta	0,90	-50.000,00	-0,10	2.392,50
4,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	2.342,10
5,00	1.248.000,00	oferta	0,90	-124.800,00	-0,10	2.729,80
6,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	2.006,39

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- PROFUNDIDADE - 20/40 : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 2ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam nos seguintes valores: 20,00m (Profundidade mínima) e 40,00m (Profundidade máxima). O fator profundidade é calculado do seguinte modo:

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^P]$$

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	1.649,41
25,00	1,00	0,00	0,00	2.369,41
25,00	1,00	0,00	0,00	2.392,50
25,00	1,00	0,00	0,00	2.342,10
25,00	1,00	0,00	0,00	2.729,80
24,00	0,98	40,54	0,02	2.046,93

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE - 2005 admitindo 10,00m como testada de referência para o local (aproveitamento eficiente), limitada a um mínimo de 12,5m e máximo de 16,25m, calculada do seguinte modo:

$$C_f = (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5,00	0,87	213,51	0,13	1.862,92
5,00	0,87	306,72	0,13	2.676,12
5,00	0,87	309,71	0,13	2.702,21
5,00	0,87	303,18	0,13	2.645,28
10,00	1,00	0,00	0,00	2.729,80
10,00	1,00	0,00	0,00	2.006,39

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
1649,405	213,51	0,00	0,90	0,87	1,00
2369,405	306,72	0,00	0,90	0,87	1,00
2392,499	309,71	0,00	0,90	0,87	1,00
2342,099	303,18	0,00	0,90	0,87	1,00
2729,796	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
2006,394	0,00	40,54	0,90	1,00	0,98

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Julho/2020**;
- LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
- CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Ff	Fp

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
s	1	1.649,41	1.862,92	1.649,41	1.862,92
s	2	2.369,41	2.676,12	2.369,41	2.676,12
s	3	2.392,50	2.702,21	2.392,50	2.702,21
s	4	2.342,10	2.645,28	2.342,10	2.645,28
s	5	2.729,80	2.729,80	2.729,80	2.729,80
s	6	2.006,39	2.006,39	2.046,93	2.046,93
	média	2.248,27	2.437,12	2.255,02	2.443,88
	desvio	372,37	392,84	367,44	384,20
	CV	17%	16%	16%	16%
	Linferior	1.573,79	1.705,98	1.578,52	1.710,71
	Lsuperior	2.922,75	3.168,26	2.931,53	3.177,04

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “**combinação 03**”, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno, mas como a norma rege que os fatores FRENTE E PROFUNDIDADE são fatores de uso obrigatório, o signatário entende por adotar a **combinação 03** onde são “utilizados” os dois fatores.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 2.443,88/m².

II.3.iv – Grau de Precisão:

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

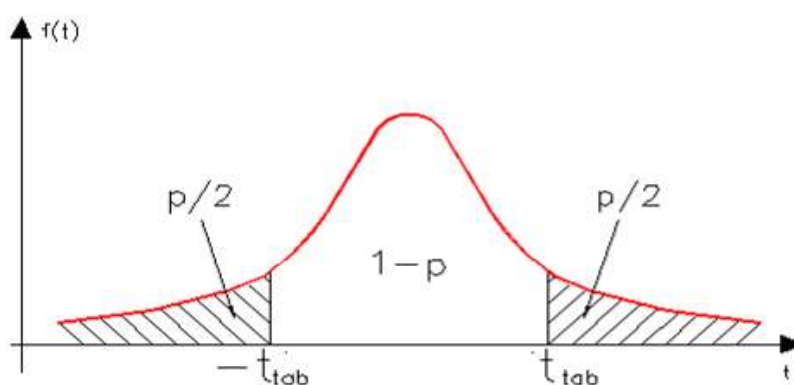


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2,443,88
Desvio-Padrão	384,20
Erro-Padrão	253,59
IC(significância=20%)	2190,288 < VUmed < 2697,465
Amplitude do IC	21%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

II.3.v Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 3	FG
1	1.649,41	1.862,92	1,13
2	2.369,41	2.676,12	1,13
3	2.392,50	2.702,21	1,13
4	2.342,10	2.645,28	1,13
5	2.729,80	2.729,80	1,00
6	2.006,39	2.046,93	1,02

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

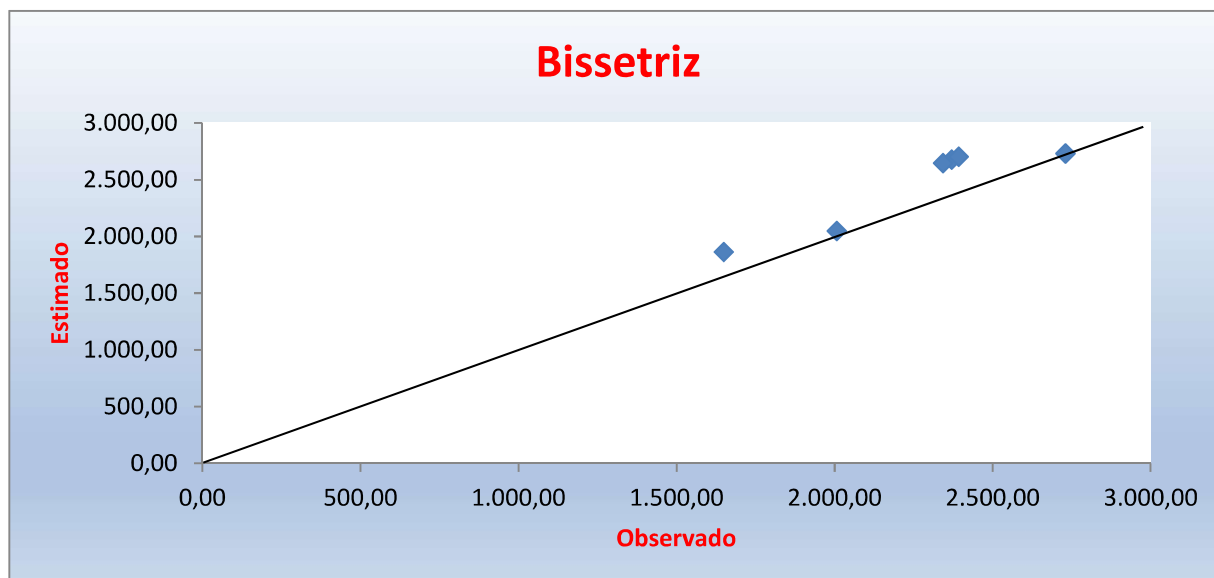


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO NO BAIRRO DA BARRA FUNDA**

$$Q = \text{R\$ } 2.443,88 / \text{m}^2$$

**(DOIS MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E TRÊS
MIL E OITENTA E OITO CENTAVOS POR METRO
QUADRADO)**

III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide;

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	280	
VU Homogeneizado	2443,876709	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
7	0,931149915	-168,2611189
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
40	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	2.275,62	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	637.172,37	

$$Q = R\$ 637.172,37$$

(Seiscentos e trinta e sete mil, cento e setenta e dois reais e trinta e sete centavos)

JULHO/2020

III.1 Cálculo da Edificação denominada Edificação – Edificação;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2005”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “COBERTURA PADRÃO SIMPLES”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Cinquenta anos) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples a importantes);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 0,12 \times H82N \times [R + K*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 21,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Junho/2020 = R\$ 1.438,67/m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,506 (considerando-se estado “b” de conservação e idade real de 15 anos);

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Cobertura

Endereço:	Rua Anhanguera, nº 395		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Barra Funda
Sector:	0	Quadra:	0
IF:	0	Data:	jul/20

DADOS DO ELEMENTO		EDIFICAÇÕES		
Área Total (m ²):	0,0	Padrões	Área	Idade
Testada Principal (m):	0,0	cobertura padrão simples	21,00	15
Testada Secundária (m):	-	Classe de Conservação	b	
Profundidade Equivalente (m):	#DIV/0!	Termo	médio	3
Topografia:	terreno plano	lc = 20	%vida:	75
Consistência do terreno:	seco	K = 0,343	R = 0,1	
Obs:		Foc: 0,408250001		
		Fator de ponderação do padrão: 0,12		
		H82N: 1438,67		
VALOR CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO		
à vista		70,48 /m ²		
R\$ 1.480,09				

III.2 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno localizado a Rua Anhanguera, nº 395 – Barra Funda – Município e Comarca de São Paulo	280,00		2.275,62	637.172,37
02.	Área Edificada no Lote		21,00	70,48	1.480,09
03.	TOTAL GERAL				638.580,46

III.3 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O fator Fp atingiu grau III O conjunto de fatores atingiu grau II

III.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno localizado a Rua Anhanguera, nº 395 – Barra Funda – Município e Comarca de São Paulo	280,00		2.275,62	637.172,37
02.	Área Edificada no Lote		21,00	70,48	1.480,09
03.	TOTAL GERAL				638.580,46

IV – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 01 (um) terreno com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 638.580,46 para pagamento à vista, nesta data.**

(Seiscentos e trinta e oito mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta e seis centavos)

**FABIO
FERNANDES**

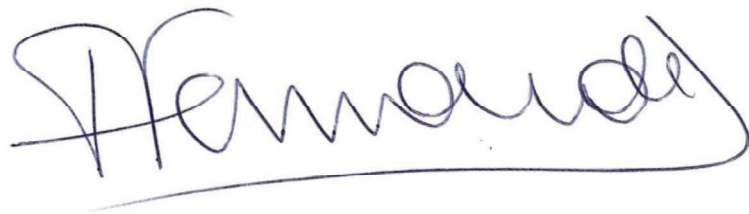
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 36 (trinta e seis) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 22 de Julho de 2.020.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) - E mail enviados as partes

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Rua Anhanguera, nº 395

Barra Funda

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1																																																					
Endereço: <u>Rua Cruzeiro, nº 420</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Barra Funda Sector: <u>Quadra:</u> IF:		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Zacarias</u> Tipo: oferta Telefone: <u>98219-9648</u> Data: <u>Julho/2020</u>																																																			
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 125,0 Testada Principal (m): 5,0 Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00 Topografia: terreno plano Consistência do terreno: seco Obs:		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 2ª zona Uso predominante na região: urbana Acessibilidade: direta Pólo de influência: Obs:																																																			
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>casa padrão médio</td> <td>90,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ic = 70</td> <td>%vida:</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>K = 0,508</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,606400013</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,386</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>1438,67</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	casa padrão médio	90,00	40	Classe de Conservação	d		Termo	médio	3	Ic = 70	%vida:	57	K = 0,508	R = 0,2		Foc:		0,606400013	Fator de ponderação do padrão:		1,386	H82N:		1438,67	MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>luz domiciliar:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Esgoto:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ilum. Pública:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Transp.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telefone:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Gás:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pavimentação:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>lixo:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td> </tr> </tbody> </table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:			
Padrões	Área	Idade																																																			
casa padrão médio	90,00	40																																																			
Classe de Conservação	d																																																				
Termo	médio	3																																																			
Ic = 70	%vida:	57																																																			
K = 0,508	R = 0,2																																																				
Foc:		0,606400013																																																			
Fator de ponderação do padrão:		1,386																																																			
H82N:		1438,67																																																			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 108.824,36		VALOR DO TERRENO R\$ 241.175,64																																																			
VALOR TOTAL à vista R\$ 350.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$ 2.800,00 /m²																																																			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2																																																					
Endereço: <u>Rua Cruzeiro, nº 22</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Barra Funda Sector: <u>Quadra:</u> IF:		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Zacarias</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>98219-9648</u> Data: <u>Julho/2020</u>																																																			
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 125,0 Testada Principal (m): 5,0 Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00 Topografia: terreno plano Consistência do terreno: seco Obs:		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 2ª zona Uso predominante na região: urbana Acessibilidade: direta Pólo de influência: Obs:																																																			
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>casa padrão médio</td> <td>90,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 70</td> <td>%vida:</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>K = 0,508</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,606400013</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,386</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>1438,67</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	casa padrão médio	90,00	40	Classe de Conservação	d		Termo	médio	3	lc = 70	%vida:	57	K = 0,508	R = 0,2		Foc:		0,606400013	Fator de ponderação do padrão:		1,386	H82N:		1438,67	MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>luz domiciliar:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Esgoto:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ilum. Pública:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Transp.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telefone:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Gás:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pavimentação:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>lixo:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td> </tr> </tbody> </table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:			
Padrões	Área	Idade																																																			
casa padrão médio	90,00	40																																																			
Classe de Conservação	d																																																				
Termo	médio	3																																																			
lc = 70	%vida:	57																																																			
K = 0,508	R = 0,2																																																				
Foc:		0,606400013																																																			
Fator de ponderação do padrão:		1,386																																																			
H82N:		1438,67																																																			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 108.824,36		VALOR DO TERRENO R\$ 341.175,64																																																			
VALOR TOTAL à vista R\$ 450.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$ 3.600,00 /m²																																																			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Rua Cruzeiro, nº 550</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: Barra Funda	Informante: <u>Lucas</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector :	Quadra :	Telefone: <u>99414-9303</u>	Data: <u>Julho/2020</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	125,0	Zona de Ocupação:	2ª zona
Testada Principal (m) :	5,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	25,00	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão médio	120,00	40	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	c		Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc = 70	%vida:	57	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,539	R = 0,2		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0,630800009			
Fator de ponderação do padrão:	1,386		
H82N:	1438,67		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 150.937,57		R\$ 349.062,43	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 500.000,00		R\$ 4.000,00 /m²	
à vista			

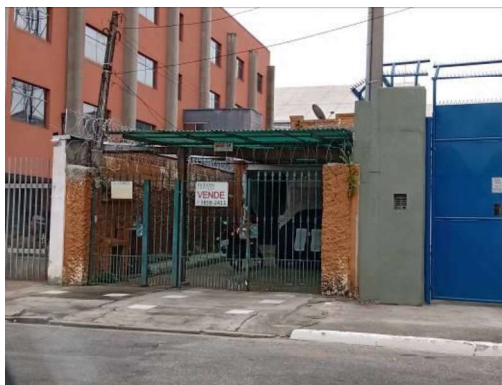


FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: <u>Rua Cruzeiro, lado nº 685</u>		Ofertante: <u>Gios</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Barra Funda</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: _____	Quadra: _____	IF: _____	Telefone: <u>3858-2411</u>
		Data: <u>Julho/2020</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	125,0	Zona de Ocupação:	2ª zona
Testada Principal (m):	5,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	25,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	
casa padrão médio	60,00	40	
Classe de Conservação	e		
Termo	médio	3	
lc = 70	%vida:	57	
K = 0,452	R = 0,2		
	Foc:	0,561999989	
Fator de ponderação do padrão:	1,386		
H82N:	1438,67		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 67.237,56		R\$ 332.762,44	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 400.000,00		R\$ 3.200,00 /m²	
		à vista	



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5																																																					
Endereço: <u>Rua Solimões, 331</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Barra Funda Sector: <u>Quadra:</u> IF:		Ofertante: <u>SH Prime</u> Informante: <u>Sabrina</u> Tipo: oferta Telefone: <u>5171-0060</u> Data: <u>Julho/2020</u>																																																			
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 250,0 Testada Principal (m): 10,0 Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00 Topografia: terreno plano Consistência do terreno: seco Obs:		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 2ª zona Uso predominante na região: urbana Acessibilidade: direta Pólo de influência: Obs:																																																			
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>escritório padrão médio (s/e)</td> <td>250,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ic = 70</td> <td>%vida:</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>K = 0,675</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,74000001</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,656</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>1438,67</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	escritório padrão médio (s/e)	250,00	30	Classe de Conservação	c		Termo	médio	3	Ic = 70	%vida:	43	K = 0,675	R = 0,2		Foc:		0,74000001	Fator de ponderação do padrão:		1,656	H82N:		1438,67	MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>luz domiciliar:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Esgoto:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ilum. Pública:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Transp.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telefone:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Gás:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pavimentação:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>lixo:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td> </tr> </tbody> </table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:			
Padrões	Área	Idade																																																			
escritório padrão médio (s/e)	250,00	30																																																			
Classe de Conservação	c																																																				
Termo	médio	3																																																			
Ic = 70	%vida:	43																																																			
K = 0,675	R = 0,2																																																				
Foc:		0,74000001																																																			
Fator de ponderação do padrão:		1,656																																																			
H82N:		1438,67																																																			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 440.750,95		VALOR DO TERRENO R\$ 807.249,05																																																			
VALOR TOTAL à vista R\$ 1.248.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$ 4.992,00 /m²																																																			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6																																																					
Endereço: <u>Rua Baronesa de Porto Carreiro, 162</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Barra Funda Sector: <u> </u> Quadra: <u> </u> IF: <u> </u>		Ofertante: <u>Mirante Imoveis</u> Informante: <u>Vito</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3871-8400</u> Data: <u>Julho/2020</u>																																																			
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 240,0 Testada Principal (m): 10,0 Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 24,00 Topografia: terreno plano Consistência do terreno: seco Obs:		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 2ª zona Uso predominante na região: urbana Acessibilidade: direta Pólo de influência: Obs:																																																			
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>casa padrão médio</td> <td>160,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 70</td> <td>%vida:</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>K = 0,508</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,606400013</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,386</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>1438,67</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	casa padrão médio	160,00	40	Classe de Conservação	d		Termo	médio	3	lc = 70	%vida:	57	K = 0,508	R = 0,2		Foc:		0,606400013	Fator de ponderação do padrão:		1,386	H82N:		1438,67	MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>luz domiciliar:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Esgoto:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ilum. Pública:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Transp.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telefone:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Gás:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pavimentação:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>lixo:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td> </tr> </tbody> </table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:			
Padrões	Área	Idade																																																			
casa padrão médio	160,00	40																																																			
Classe de Conservação	d																																																				
Termo	médio	3																																																			
lc = 70	%vida:	57																																																			
K = 0,508	R = 0,2																																																				
Foc:		0,606400013																																																			
Fator de ponderação do padrão:		1,386																																																			
H82N:		1438,67																																																			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 193.465,53		VALOR DO TERRENO R\$ 556.534,47																																																			
VALOR TOTAL à vista R\$ 750.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$ 3.125,00 /m²																																																			



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
 cel. (11) 98556.8579 - Email: fcfernan@uol.com.br

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

UOL HOST PAGBANK PAGSEGURO CURSOS

UOL

BUSCA BATE-PAPO EMAIL

UOL mail

Buscar e-mails Nesta pasta

sidney.fcfernan@uol.com.br | Configurações | Ajuda | Sair

8% de 25 GB - mais espaço

Escrever

sidney.fcfernan@uol.com.br (2)

Editar contas

Entrada (2)

Enviados

Rascunhos (4)

Lixeira (6)

Quarentena

Destacados

Não lidos

Editar pastas | Adicionar

Voltar para lista Apagar Mover Marcar Spam

Responder Responder a todos Encaminhar

De: sidney.fcfernan [mailto:sidney.fcfernan@uol.com.br]
 Enviada em: segunda-feira, 13 de julho de 2020 12:04
 Para: joao.hajar@nhsadvogados.com.br; cristina@everestmoveis.com.br
 Assunto: Vistoria Processo nº 0094249-07.2018.8.26.0100

Prezados Patronos,

Na qualidade de Perito judicial do processo 00094249-07.2018.8.26.0100, que tramita na 28ª Vara Cível do Forum João Mendes, onde as partes são, Romeu Tedesco e outra (requerente), contra, TSI Tecnologia Support Informática Ltda (requerido), Ação Cumprimento de Sentença, convido-os as partes a acompanhar a perícia técnica que se realizar no dia 15/07/2020 as 11:00, no imóvel localizado a Rua Anhanguera, nº 395 - Barra Funda - São Paulo.

Saudações

P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail-

Fabio Fernandes

Perito Judicial (11-98556 8579)

UOL HOST PAGBANK PAGSEGURO CURSOS

UOL

BUSCA BATE-PAPO EMAIL

UOL mail

Buscar e-mails Nesta pasta

sidney.fcfernan@uol.com.br | Configurações | Ajuda | Sair

8% de 25 GB - mais espaço

Escrever

sidney.fcfernan@uol.com.br (2)

Editar contas

Entrada (2)

Enviados

Rascunhos (4)

Lixeira (6)

Quarentena

Destacados

Não lidos

Editar pastas | Adicionar

Voltar para lista Apagar Mover Marcar Spam

Responder Responder a todos Encaminhar

Cópia: isabel@nhsadvogados.com.br andressa@nhsadvogados.com.br caio.santos@nhsadvogados.com.br marcio.novaes@nhsadvogados.com.br
 jair@tsi-informatica.com.br

image00... .png 92.8 KB

Baixar anexos | Ver prévia de anexos

As imagens podem estar armazenadas em servidores não seguros.
 Para sua segurança, imagens externas neste e-mail não são exibidas automaticamente.
 Mostrar imagens deste e-mail ou Sempre mostrar as imagens

Caro Sr. Sidney, boa tarde!

Os responsáveis pelo imóvel solicitaram apenas a gentileza do Senhor retirar a chave do terreno na loja ao lado, no nº423, com responsável o Nicolo.

Agradecemos,

Atenciosamente,

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The screenshot displays an email client interface with the following details:

- Header:** UOL HOST, PAGBANK, PAGSEGURO, CURSOS. Search bar: BUSCA. BATE-PAPO, EMAIL. User: sidney.fcfernan@uol.com.br. Storage: 0% de 25 GB - mais espaço.
- Navigation:** Voltar para lista, Apagar, Mover, Marcar, Spam.
- Actions:** Responder, Responder a todos, Encaminhar.
- Subject:** RE: Vistoria Processo nº 0094249-07.2018.8.26.0100. Enviado em: 14/07/2020 | 11:20. Prioridade alta.
- From:** cristina@everestimoveis.com.br
- To:** sidney.fcfernan@uol.com.br
- Cópia:** joao.hajar@nhsadvogados.com.br
- Body:**

Prezado Dr. Sidney, bom dia

Ciente do agendamento.

Ágradeço o envio do email.

Atenciosamente,

Cristina Arvate

-----Original Message-----
 From: "sidney.fcfernan" <sidney.fcfernan@uol.com.br>
 Sent: Monday, July 13, 2020 11:04am
 To: joao.hajar@nhsadvogados.com.br; cristina@everestimoveis.com.br
 Subject: Vistoria Processo nº 0094249-07.2018.8.26.0100