

MARILÉIA T. DE CAMARGO CECCHINI

Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 - Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 436
Rua Expedicionário Lellis nº. 2418 - Sertãozinho - SP (CEP 14.166-070)
Fone: (16) 3942-6188 e-mail: periciaeavaliacao@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Proc. 0049669-18.2007.8.26.0506

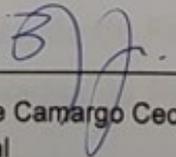
(Autos nº 1.949 / 07)

MARILÉIA T. DE CAMARGO CECCHINI, perita judicial nomeada nos Autos da **Ação de Cobrança** requerida pelo **Condomínio Edifício Monte Carlo** contra **Eliana Aparecida Manoel Olivato e Fernando Azevedo Olivato**, tendo elaborado seu laudo pericial, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. requerer o levantamento da quantia referente aos honorários periciais depositados às fls. 232.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 08 de Agosto de 2014.



Marileia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5
Membro Titular do IBAPE nº 436

257
m

LAUDOPERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.
CARTÓRIO DO QUARTO OFÍCIO CÍVEL

AUTOS Nº 1.949 / 07

PROCESSO: 0049669-18.2007.8.26.0506

AÇÃO: AÇÃO DE COBRANÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO

REQUERIDOS: ELIANA APARECIDA MANOEL OLIVATO E
FERNANDO AZEVEDO OLIVATO

INDICE

1. Objetivo
2. Critério da Avaliação
3. Localização
4. Condições de Infraestrutura Urbana
5. Descrição do Imóvel
6. Metodologia
7. Avaliação do Imóvel
8. Conclusão
9. Termo de Encerramento

ANEXOS

Anexo 01 – Pesquisa e tratamento de dados (homogeneização por fatores)

Anexo 02 – Levantamento fotográfico

Anexo 03 - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo 04 – Cartas enviadas às Partes

30

Handwritten initials/signature

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado de um imóvel situado nesta cidade à Avenida Portugal nº 2800, Jardim São Luiz, composto pelo apartamento nº 153 do Condomínio Edifício Monte Carlo – Edifício Menton, objeto da Matrícula nº 83.092, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Segundo o texto base da NBR 14.653 da ABNT, a definição de Valor de Mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”:

Para a identificação do Valor de Mercado, a metodologia avaliatória compõe-se em três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado – identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra;

Handwritten signature

- 259
M
- Método involutivo – identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
 - Método evolutivo – identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Em nosso trabalho devido à possibilidade de se obter uma base de dados composta por imóveis semelhantes ao avaliando, utilizaremos o Método Comparativo Direto. Para edificações e benfeitorias civis utilizar-se-á o trabalho "Edificações – Valores de Venda" e, para depreciação será usado o Método do Valor Decrescente.

2.1. Definições

A seguir apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, segundo o novo texto base da NBR 14.653 da ABNT.

B

260
260
M
M

"Amostra": conjunto de dados de mercado representativos de uma população

"Bem": coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

"Benfeitoria": resultado da obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

"Custo" – total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.

"Custo de reedição": custo de produção, descontada a depreciação, tendo em vista o estado em que se encontra o bem.

"Custo direto de produção": gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

"Custo de reprodução: gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação".

"Custo de substituição: Custo de reedição de um bem com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando"

"Depreciação": perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado e qualidade ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação e obsolescimento.

B

261
M

"Fator de comercialização": razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

"Homogeneização": tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e o bem avaliando.

"Imóvel": bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

"Modelo": representação técnica da realidade

"Modelo da regressão": modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

"Nível de significância": probabilidade de rejeitar a hipótese nula quando ela for verdadeira

"Pesquisa": conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

B

262
m

"Preço": quantia pela qual se efetua, ou se propões efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele

"Tratamento de dados": aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferença de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

"Vistoria": constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

2.2. Metodologia Avaliatória

A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Método Comparativo de Dados de Mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e,

conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de precisão e fundamentação da NBR 14.653. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Serão igualmente consideradas as abordagens elaboradas por comitês do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), que visam à atualização e aperfeiçoamento daquelas normas, das quais se destacam:

Avaliação das benfeitorias

Foi utilizado o trabalho "Edificações - Valores de Venda", específico para a região de Ribeirão Preto, contemplando como indexador o valor do CUB de R8-N, publicado mensalmente pelo Sinduscon-SP. A depreciação será calcula pelo Método do Valor Decrescente (idade aparente).

Depreciações

Os bens tangíveis estão sujeitos a uma perda de valor por diversos motivos, acentuados pela variável tempo. Porém, cada tipo de bem tem uma vida útil e uma curva de depreciação própria, que podem estar ou não sujeitas a atenuações conforme o seu estado de conservação. Exemplificando, um computador tem uma vida útil

de 3 anos, um apartamento de 60 anos, um terreno, por sua vez possui, vida útil infinita.

É intuitivo que um terreno não apresente depreciação. O mesmo pode apresentar valoração por decorrências conjunturais, tanto econômicas como planos urbanísticos, porém não apresenta depreciação em função do desgaste físico, ocorrendo o mesmo com as fazendas (terra nua).

Já as instalações civis, por exemplo, possuem uma vida útil pré-determinada que, podem ou não, serem acrescidas em função da sua manutenção ou estado de conservação, o mesmo acontecendo em relação aos equipamentos, indústrias e de certa forma, as culturas agrícolas.

Antes de passarmos adiante, torna-se necessário a assimilação de alguns conceitos básicos de depreciação que iremos buscar dentro da Engenharia de Avaliações.

"A depreciação é a decadência do valor de um bem, incidindo apenas sobre o valor inerente não sendo apropriadas as despesas de transporte, montagem e fiscais. Cinco são os elementos circunstanciais que ocasionam a depreciação.

764
M

B

765
109

Depreciação inicial: que é a perda instantânea do valor no momento em que o equipamento entra em operação, passando o "status" de novo para usado, sendo comum para veículos e equipamentos.

Decrepitude: depreciação em função da idade, em consequência da sua utilização, desgaste e manutenção.

Deterioração: é a depreciação devida ao desgaste de componentes, ou de falhas de funcionamento em função de mau uso ou manutenção inadequada.

Mutilação: depreciação devida à retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes, neste caso a depreciação seria correspondente a reposição dos mesmos.

*Obsolescência: depreciação devida a superação tecnológica."*¹

Das depreciações das Benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias dos imóveis avaliados e dos elementos comparativos, utilizamos o Método do Valor Decrescente.

Condições Limitantes

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem

¹ FILLINGER, Victor Carlos, *Avaliações de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais*, IBAPE-SP

20

266
M

como nos critérios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e na legislação vigente, baseando-se:

- a) Levantamento de campo efetuado pela signatária;
- b) Na vistoria da edificação;
- c) Na pesquisa imobiliária realizada no entorno do imóvel, abrangendo imóveis comparáveis ao avaliando e, considerando as variáveis influenciáveis para os valores unitários de apartamentos;
- d) Custos de edificações publicados.

Direito de propriedade

- a) Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o patrimônio foi feita;
- b) Para fins de valoração, o imóvel avaliando foi considerado livre de ônus, gravames e restrições;

Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, está indicada no item "Conclusão". A perita não assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

Vistoria

Conforme cartas com ARs enviadas às Partes, a vistoria foi realizada no dia 16/10/2012 e, como a data da vistoria difere da

data da avaliação, não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando descrito neste trabalho.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando se localiza a Avenida Portugal nº 2800, na quadra completada pelas Ruas Ignácio Ferrero, Pedro Degani e Avenida Carlos Eduardo de Gásperi Consoni, no bairro Jardim Botânico.

A Avenida Portugal trata-se de importante via, com fluxo intenso de veículos, de natureza mista (residencial e comercial),

O entorno é composto por edifícios residenciais e estabelecimentos comerciais de prestação de serviços.

4. CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local onde se situa o imóvel avaliando é dotado de pavimentação asfáltica, possuindo ainda os seguintes serviços urbanos básicos:

- rede de distribuição de água e esgoto;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;

- coleta de lixo;
- transporte coletivo próximo.

768
M

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 83092 – Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Trata-se do apartamento nº 153, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Menton, Condomínio Monte Carlo, com área total de 94,8576 m², sendo 75,6500 m² de área útil ou privativa e 19,2076 m² de área comum, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,50000% no respectivo terreno e nas coisas comuns e ainda duas vagas individuais e indeterminadas na garagem. A unidade autônoma avalianda, confrontando de quem da Avenida Portugal olha para o edifício, pela frente com o apartamento nº 151, pela direita com o apartamento nº 154, pela esquerda e nos fundos com área comum do condomínio.

O Condomínio Monte Carlo é composto por cinco blocos com dez andares cada um e quatro apartamentos por andar totalizando duzentos apartamentos.

768

269
M

A edificação tem idade aparente de 10 (dez) anos, padrão médio comercial, possuindo nas áreas comuns play ground, churrasqueiras, espaço fitness, piscinas, quadras e salão de festas.

O saguão de entrada tem dois elevadores e o hall tem piso de granito e assoalho de madeira, caixilhos de alumínio com vidro temperado e paredes pintadas com tinta látex.

O apartamento avaliando está em bom estado de conservação podendo ser assim descrito:

- Sala de estar/jantar: piso cerâmico e porta de madeira;
- Sacada: piso cerâmico, mureta de alvenaria e porta de vidro;
- Cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, vitrô de alumínio, portas de madeira e pia de granito sobre armário de madeira;
- Área de serviços: piso cerâmico, uma parede revestida de azulejos, janela de alumínio e tanque de louça;
- Dormitórios (2) e Suíte: piso cerâmico, janela veneziana de alumínio, porta e armário embutido de madeira;
- Banheiro social e banheiro da suíte: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, lavatório e bancada de granito sobre armário de madeira, vaso sanitário, box de acrílico (banheiro da suíte), porta de madeira e janela de alumínio.

B

6. METODOLOGIA

A presente avaliação será norteada pelo Método Comparativo Direto, com base em pesquisa de vendas e ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando.

Método: Comparativo de Dados do Mercado – permite obter o valor do imóvel através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização do método acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

Condições de Homogeneização

Como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após coletar uma amostra contendo sete elementos, todos no condomínio que contem o avaliando, analisamos os fatores influenciáveis no valor unitário do imóvel avaliando.

Após analisar e efetuar os cálculos, obtivemos o Valor Unitário Homogeneizado (vide Anexo 01):

270
17
B

6. METODOLOGIA

A presente avaliação será norteada pelo Método Comparativo Direto, com base em pesquisa de vendas e ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando.

Método: Comparativo de Dados do Mercado – permite obter o valor do imóvel através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização do método acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

Condições de Homogeneização

Como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após coletar uma amostra contendo sete elementos, todos no condomínio que contem o avaliando, analisamos os fatores influenciáveis no valor unitário do imóvel avaliando.

Após analisar e efetuar os cálculos, obtivemos o Valor Unitário Homogeneizado (vide Anexo 01):

8

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 3.304,69 (R\$ / m²)

$$Vi = 75,65 \times 3.304,69$$

Vi = R\$ 249.999,80 que arredondamos para (*)

R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto, a venda de imóveis análogos aos avaliados, considerando o tipo de imóvel e o montante apurado, se mostra com média liquidez, com prazo médio de venda entre doze e dezoito meses.

GRAU DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO

Vide Anexo 01

Classificação do trabalho	Grau de fundamentação	II
	Grau de precisão	III

B

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 3.304,69 (R\$ / m²)

$$Vi = 75,65 \times 3.304,69$$

Vi = R\$ 249.999,80 que arredondamos para (*)

R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto, a venda de imóveis análogos aos avaliados, considerando o tipo de imóvel e o montante apurado, se mostra com média liquidez, com prazo médio de venda entre doze e dezoito meses.

GRAU DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO

Vide Anexo 01

Classificação do trabalho	Grau de fundamentação	II
	Grau de precisão	III

B

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel avaliando, localizado à Rua Avenida Portugal nº 2800, Condomínio Monte Carlo, Edifício Menton, apartamento nº 153, objeto da Matrícula nº 83.092 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, válido para a data-base de Agosto / 2012 (data da vistoria), é de:

R\$ 250.000,00

(Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Observações:

- Os valores acima representam os valores de mercado do bem, para a finalidade que se destina, e para a data base do laudo.
- Não foi averiguada a situação dominial do imóvel.
- No Item 1 encontra-se relatada a finalidade e objetivo da avaliação.
- A fundamentação metodológica e critérios de avaliação encontram-se no capítulo 2 deste laudo.

243
WA

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por dezoito (18) laudas digitadas somente no anverso, estando às folhas rubricadas e numeradas, sendo que a primeira e esta última estão assinadas.

Seguem em anexo:

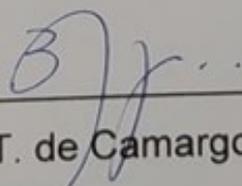
Anexo 01 – Pesquisa e tratamento de dados

Anexo 02 – Levantamento fotográfico

Anexo 03 - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo 04 – Cartas enviadas às Partes

Ribeirão Preto, 08 de Agosto de 2014.



Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Engª Civil - CREA 060.112.293-5

Membro Titular do IBAPE nº 436

Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

27/1
5

ANEXO 01

PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS

8

27/1
5

ANEXO 01

PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS

8

PESQUISA - APARTAMENTOS - AVENIDA PORTUGAL - CONDOMÍNIO MONTE CARLO - RIBEIRÃO PRETO

N	Endereço	Condomínio	V / O	Preço	Áutil	Valor Unitário	Valgas	A Lazer	Idade Ap	Data	Fonte	Fone
1	Avenida Portugal nº 2800 - apto 1004	Condomínio Monte Carlo - Edifício Mônaco	Venda	R\$ 275.000,00	75,65	R\$ 3.635,16	2	Sim	10	set/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
2	Avenida Portugal nº 2800 - apto 202	Condomínio Monte Carlo - Edifício Mônaco	Venda	R\$ 240.000,00	75,65	R\$ 3.172,50	2	Sim	10	set/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
3	Avenida Portugal nº 2800 - apto 901	Condomínio Monte Carlo - Edifício Mônaco	Oferta	R\$ 280.000,00	75,65	R\$ 3.701,26	2	Sim	10	set/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
4	Avenida Portugal nº 2800 - apto 103	Condomínio Monte Carlo - Edifício Mônaco	Oferta	R\$ 280.000,00	75,65	R\$ 3.701,26	2	Sim	10	set/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
5	Avenida Portugal nº 2800 - apto 351	Condomínio Monte Carlo - Edifício Carnes	Oferta	R\$ 260.000,00	75,65	R\$ 3.436,88	2	Sim	10	set/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
6	Avenida Portugal nº 2800 - apto 234	Condomínio Monte Carlo - Edifício Carnes	Venda	R\$ 245.000,00	75,65	R\$ 3.238,60	2	Sim	10	jul/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
7	Avenida Portugal nº 2800 - apto 343	Condomínio Monte Carlo - Edifício Grace	Oferta	R\$ 280.000,00	75,65	R\$ 3.701,26	2	Sim	10	jul/12	Sr. Kleber (zelador)	3621-8116
	Avaliando	Condomínio Monte Carlo - Edifício Menton	Venda	x	75,65	x	2	Sim	10	mar/12		

3

27/5

APARTAMENTOS - AVENIDA PORTUGAL - RIBEIRÃO PRETO

ZONA DE NORMA: 8ª (COMERCIAL PADRÃO MÉDIO)		Área Util:	75,6500	m²
Frete de Referência:	10,00	m	Expoente:	0,25
Profundidade Mínima:	20,00	m	Idade:	10 anos
Profundidade Máxima:	40,00	m	Local:	1
Múltiplas Frentes:	1,10		CC:	1,87 x H8-ZON
Área de Referência:	200,00	m²	Intervalo:	200 - 500
Fator de Área:	Não se aplica no intervalo			

N	LOCALIZAÇÃO	FF	Kd	PADRÃO	CC	IND. LOCAL	V.U. (R\$/m²)	FI		Fpc		Ftr		VALOR HOMOG (R\$/m²)
								Parc		Parc		Parc		
1	Avenida Portugal nº 2800 - apto 1004	1,00	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.635,16	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.635,16
2	Avenida Portugal nº 2800 - apto 202	1,00	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.172,50	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.172,50
3	Avenida Portugal nº 2800 - apto 901	0,90	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.331,13	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.331,13
4	Avenida Portugal nº 2800 - apto 103	0,90	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.331,13	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.331,13
5	Avenida Portugal nº 2800 - apto 351	0,90	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.093,19	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.093,19
6	Avenida Portugal nº 2800 - apto 234	1,00	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.238,60	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.238,60
7	Avenida Portugal nº 2800 - apto 343	0,90	0,860	M. Com.	1,87	1,000	3.331,13	1,000	0,000	1,000	0,00	1,000	0,000	R\$ 3.331,13

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO APARTAMENTO: (VUB)

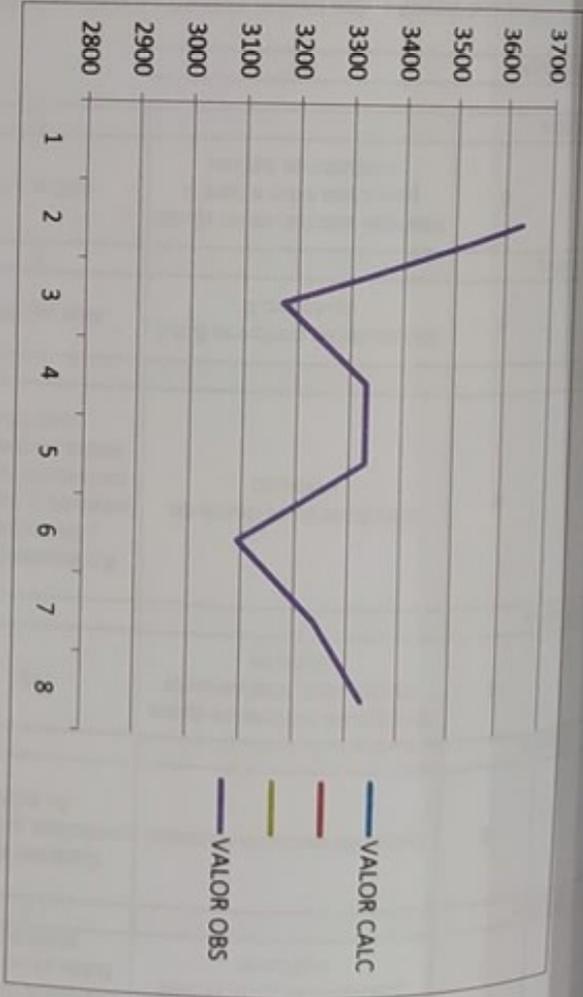
MÉDIA	R\$	3.304,69
LIMITE INFERIOR	R\$	2.313,28
LIMITE SUPERIOR	R\$	4.296,10

MÉDIA SANEADA	R\$	3.304,69
LIMITE INFERIOR	R\$	2.313,28
LIMITE SUPERIOR	R\$	4.296,10

3

3/1/20

ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
Média	3304,692664
Erro padrão	65,07891615
Mediana	3331,130205
Modo	3331,130205
Desvio padrão	172,1826277
Variância da amostra	29646,85729
Curtose	2,167914282
Assimetria	1,100989092
Intervalo	541,9695968
Mínimo	3093,192333
Máximo	3635,16193
Soma	23132,84865
Contagem	7
Nível de confiança(95,0%)	159,2423712



ca

W/12

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO POR FATORES

2780
M

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3		
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
Pontos			2	
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
Pontos			2	
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos			2	
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
Pontos		3		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Pontos		3		
Total de Pontos		12		

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Classificação do trabalho	Grau de fundamentação	II
	Grau de precisão	III

(Handwritten signature)

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO POR FATORES

2780
M

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3		
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
Pontos			2	
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
Pontos			2	
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos			2	
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
Pontos		3		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Pontos		3		
Total de Pontos		12		

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

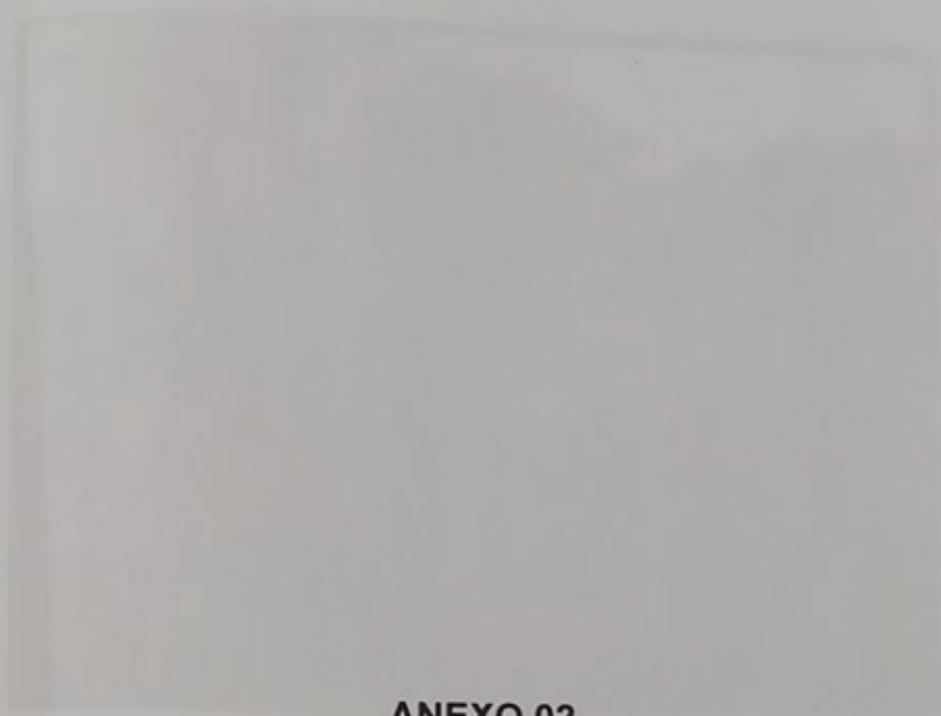
Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Classificação do trabalho	Grau de fundamentação	II
	Grau de precisão	III

(Handwritten signature)

279
h



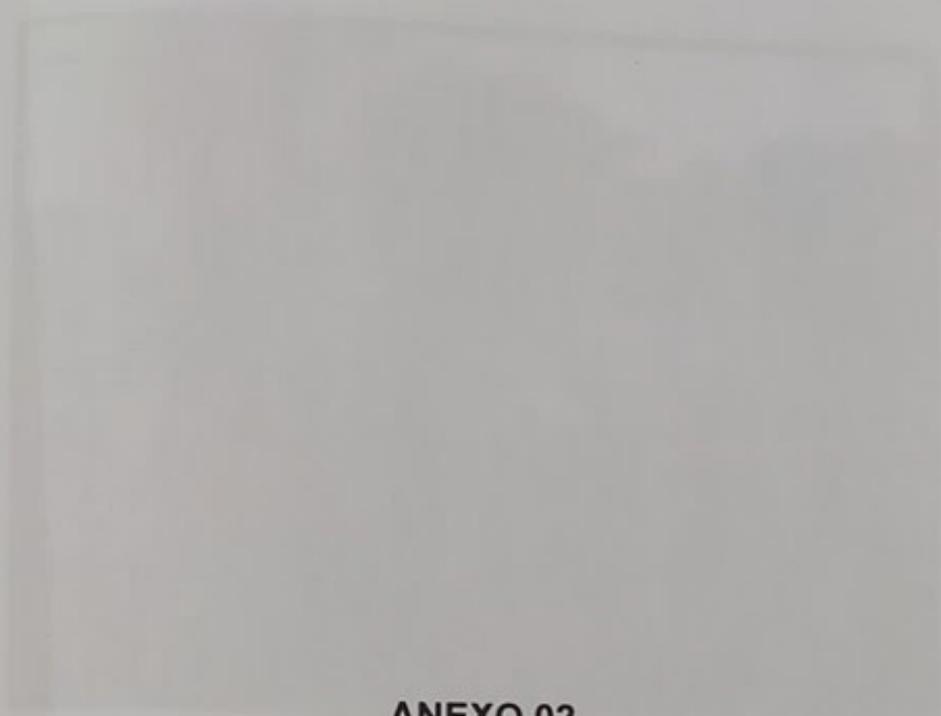
ANEXO 02

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



h

279
h



ANEXO 02

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



h

200
/



Vista frontal do condomínio



Vista frontal do condomínio

200

200
/



Vista frontal do condomínio



Vista frontal do condomínio

200

Handwritten notes:
28/1
M



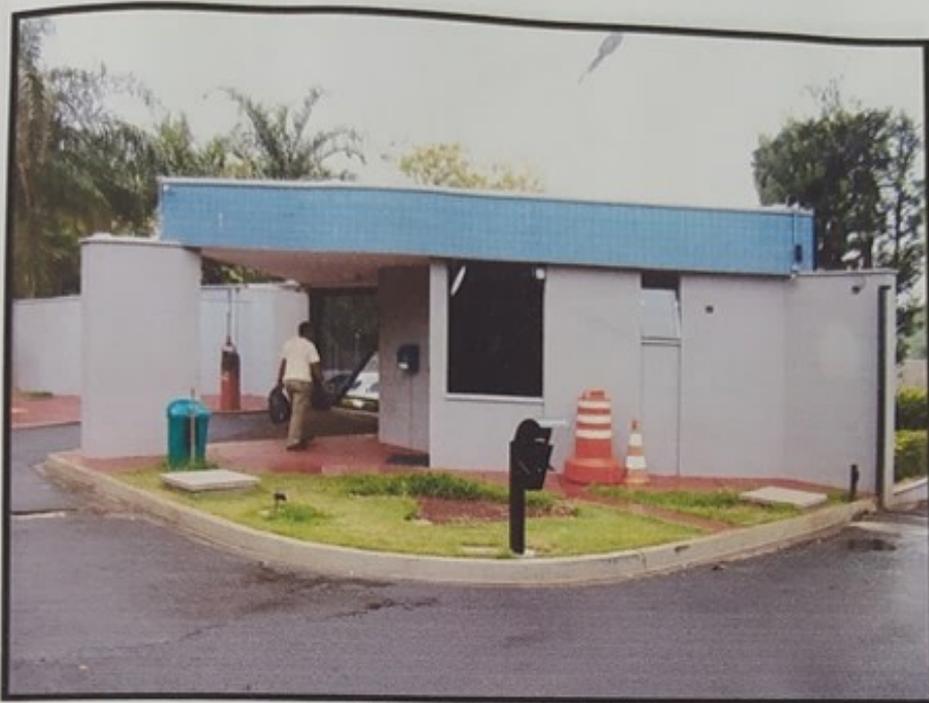
Vista da portaria do condomínio



Vista frontal do condomínio

Handwritten signature:

~~281~~
281
M



Vista da portaria do condomínio



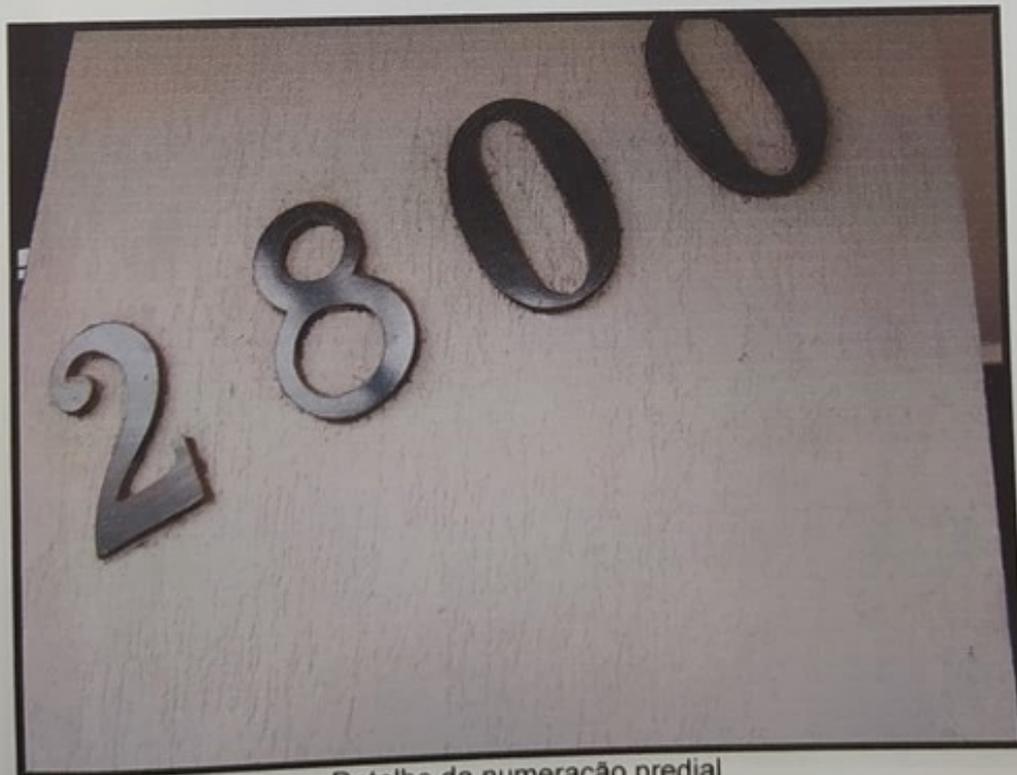
Vista frontal do condomínio

2

Handwritten signature



Placa de identificação do condomínio



Detalhe da numeração predial

Handwritten mark

20/12/2022
M



Placa de identificação do edifício



Hall de entrada

20

204
107



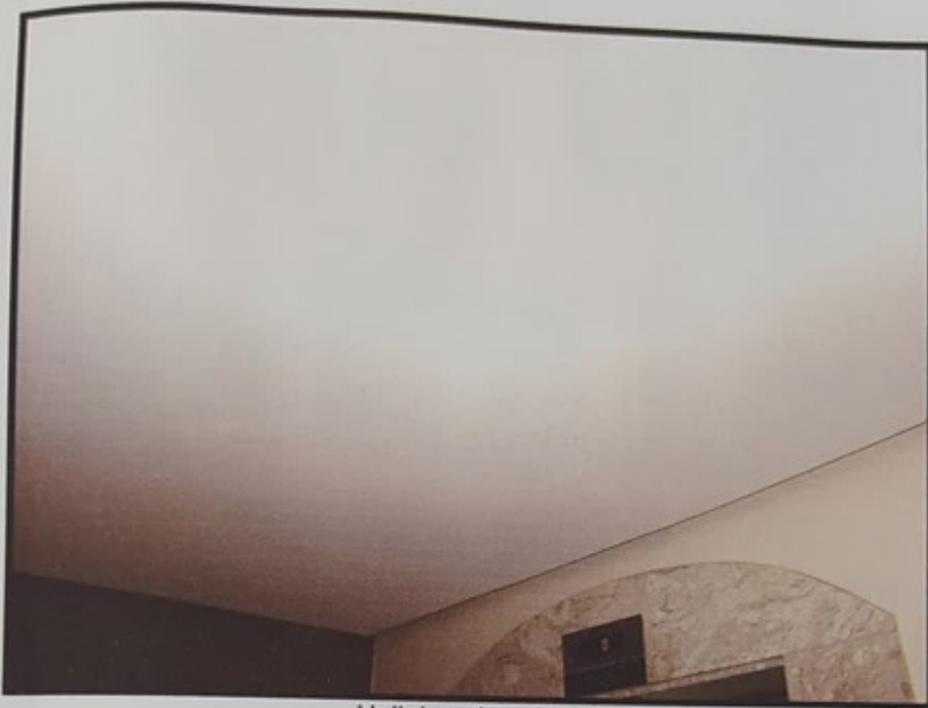
Hall de entrada



Hall dos elevadores

30

785
m



Hall dos elevadores



Sala

20

206
✓



Banheiro



Banheiro

20

206
✓



Banheiro



Banheiro

20

207
m



Banheiro



Dormitório

20

207
m



Banheiro



Dormitório

20

288
M



Dormitório



Banheiro da suíte

20

288
M



Dormitório



Banheiro da suíte

20

Handwritten signature



Banheiro da suíte



Circulação

Handwritten signature

Handwritten signature in blue ink.



Banheiro da suíte



Circulação

Handwritten signature in blue ink.

290
m



Suíte



Suíte

20

291
m



Suite



Sacada

20

192
M



Sacada



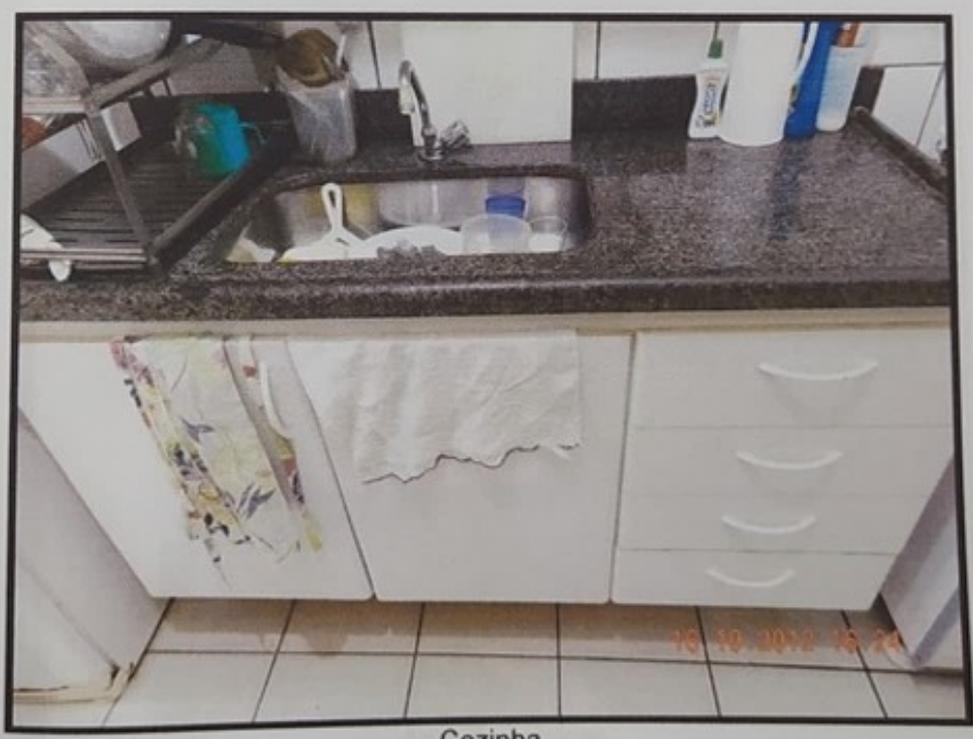
Cozinha

[Handwritten signature]

793
LM



Cozinha



Cozinha

LM

793
LM



Cozinha



Cozinha

Handwritten signature or mark.

299
M



Área de serviços



Área de serviços

20

295
m



Hall do elevador



Numeração do apartamento

to

295
m



Hall do elevador



Numeração do apartamento

to

296
M



Dependências do condomínio



Dependências do condomínio

20

297
17



Dependências do condomínio



Estacionamento

298
W



Estacionamento



Quadra poliesportiva

20

299
Tr



Área de lazer



Área de lazer

20

300
m



Salão de festas



Quadra poliesportiva

20

301
1007



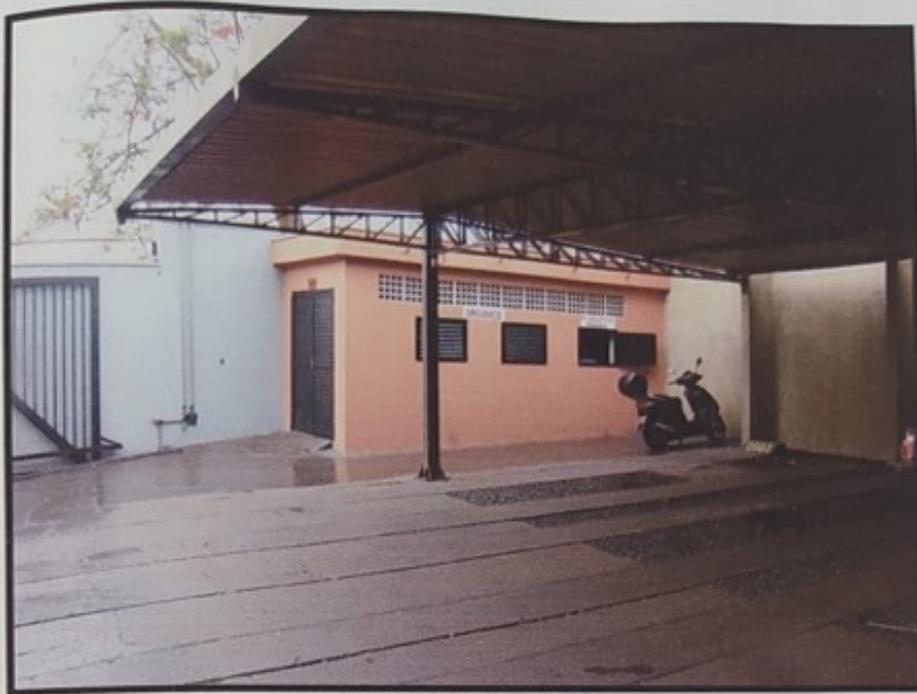
Piscinas



Piscinas

301

302
M



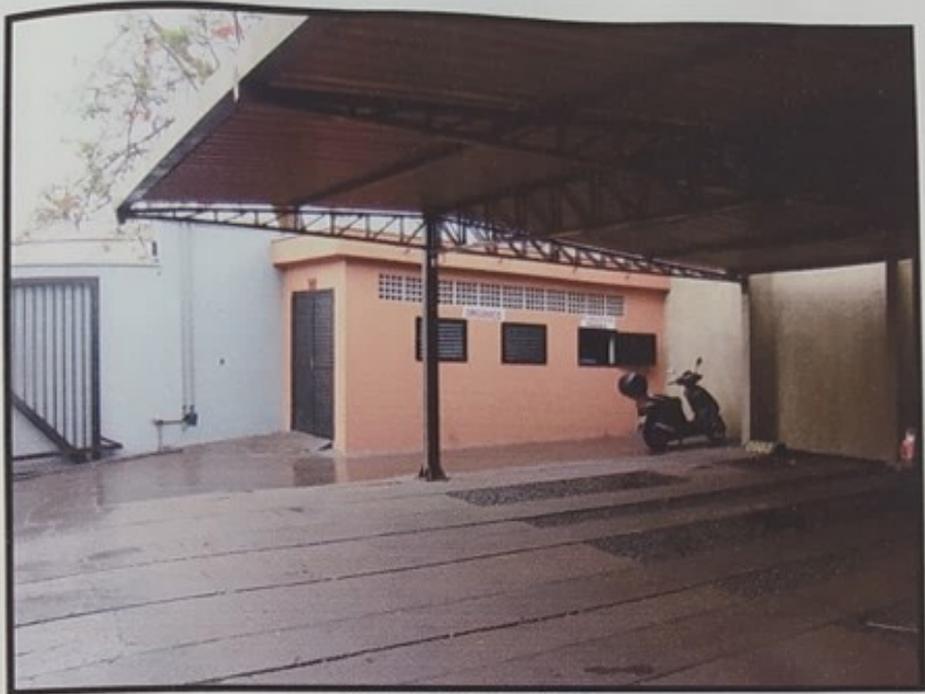
Deposito de residuos



Circulação para veículos

20

302
M



Deposito de residuos



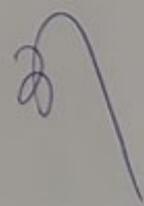
Circulação para veículos

20

303
M

ANEXO 03

A.R.T. - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



303
[Handwritten signature]

ANEXO 03

A.R.T. - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

[Handwritten signature]

304
M



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11

CREA-SP

ART

Anotação de Responsabilidade Técnica
 Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77

1- Nº DA ART

8210200503676965

CONTRATADO

2 - Nº DO CREAM DO PROFISSIONAL
601122935

3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL
04671032830

4 - NOME DO PROFISSIONAL
MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO

5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL
Engenheira Civil

ART

6 - TIPO DE ART
2-Desempenho De Cargo Ou Funcao
 9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART
1 - Não

7 - VINCULADA A ART Nº

8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS
1 - Não
 10 - SUBEMPREGADA
1 - Não

ANOTAÇÃO

11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO
1 - Responsabilidade Principal

12 - ÁREA DE ATUAÇÃO
6 - Civil, Fortificacao E Construcão

13 - TIPO DE CONTRATADO
2- Pessoa Física

EMPRESA CONTRATADA

14 - Nº DE REGISTRO NO CREA

15 - NOME COMPLETO

16 - CGC/CNPJ

17 - CLASSIFICAÇÃO

CONTRATANTE

18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO
Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto

19 - TELEFONE P/ CONTATO
(16)6290004

20 - CPF/CNPJ
51174001000193

DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO

21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO
Rua Alice Alem Saadi n. 1010

22 - CEP
14096-570

CLASSIFICAÇÃO

23 - NATUREZA	24 - UNIDADE	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS
1			2 29 38
2			
3			

27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO
Esta ART se refere ao desempenho de cargo/funcao, em virtude dos servicos prestados na condicao de perita judicial, junto a 4a. Vara Civel da Comarca de Ribeirao Preto, para elaboracao de avallacoes e pericias judiciais.

RESUMO DO CONTRATO

Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...

28 - VALOR DO CONTRATO	29 - DATA DO CONTRATO	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE	32 - VALOR DA ART A PAGAR
300,00	17/06/2005	17/06/2005	65	26,00

ASSINATURA

33 - LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

**Sertãozinho
 17/06/2005**

(Handwritten Signature)
Marileia Terezinha De Camargo

Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto

33 - Nosso Número: 8210200503676965
SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)

897 20Jun2005 002 26.00RD 017#

Obs:
 - Pagamento via home bank , o comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
 - A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional

30

304
M



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11

CREA-SP

ART

Anotação de Responsabilidade Técnica
 Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77

1- Nº DA ART

8210200503676965

CONTRATADO

2 - Nº DO CREAM DO PROFISSIONAL
601122935

3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL
04671032830

4 - NOME DO PROFISSIONAL
MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO

5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL
Engenheira Civil

ART

6 - TIPO DE ART
2-Desempenho De Cargo Ou Funcao
 9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART
1 - Não

7 - VINCULADA A ART Nº

8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS
1 - Não
 10 - SUBEMPREGADA
1 - Não

ANOTAÇÃO

11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO
1 - Responsabilidade Principal

12 - ÁREA DE ATUAÇÃO
6 - Civil, Fortificacao E Construcão

13 - TIPO DE CONTRATADO
2- Pessoa Física

EMPRESA CONTRATADA

14 - Nº DE REGISTRO NO CREA

15 - NOME COMPLETO

16 - CGC/CNPJ

17 - CLASSIFICAÇÃO

CONTRATANTE

18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO
Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto

19 - TELEFONE P/ CONTATO
(16)6290004

20 - CPF/CNPJ
51174001000193

DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO

21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO
Rua Alice Alem Saadi n. 1010

22 - CEP
14096-570

CLASSIFICAÇÃO

23 - NATUREZA	24 - UNIDADE	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS
1			2 29 38
2			
3			

27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO
Esta ART se refere ao desempenho de cargo/funcao, em virtude dos servicos prestados na condicao de perita judicial, junto a 4a. Vara Civel da Comarca de Ribeirao Preto, para elaboracao de avallacoes e pericias judiciais.

RESUMO DO CONTRATO

Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...

28 - VALOR DO CONTRATO	29 - DATA DO CONTRATO	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE	32 - VALOR DA ART A PAGAR
300,00	17/06/2005	17/06/2005	65	26,00

ASSINATURA

33 - LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

**Sertãozinho
 17/06/2005**

(Assinatura)
Marileia Terezinha De Camargo

Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto

33 - Nosso Número: 8210200503676965
SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)

097 20Jun2005 002 26.00RD 017#

Obs:
 - Pagamento via home bank , o comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
 - A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional

30