

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Processo nº 0074211-37.2019.8.26.0100

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 ACÇÃO DE COBRANÇA ajuizado por **CONDOMINIO EDIFÍCIO CARAJAS**, como requerente, contra **ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA KAMEL DA SILVA E ANTONIO ROCHA DA SILVA**, 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, 14 de janeiro de 2.021.



Fabio C. Fernandes

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I C A P Í T U L O**I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA**, decorrente do **processo nº 0074211-37.2019.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Carajás**, contra o requerido **Espolio de Maria Aparecida Kamel Rocha e Antonio Rocha da Silva**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/05 dos autos a requerente solicita ação de execução por quantia certa, proveniente de débitos condominiais contra o requerido informando que o mesmo não vem realizando suas obrigações condominiais conforme planilha de fls. 30 dos autos, perfazendo a quantia de R\$ 78.104,77, proveniente da unidade nº 62, conforme matrícula nº 72.288 do 4º CRI de Imóveis da Capital, inserido as fls. 27/28 dos autos.

Assim, o requerente solicita que seja realizada a penhora da unidade descrita na matrícula nº 72.288 do 4º CRI da Capital, conforme fls. 27/28 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 137 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito as fls. 27/28 dos autos.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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;

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria da unidade similar a unidade habitacional, 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.

Conforme e-mail informando as partes inserido em **anexo II**, na data e hora da perícia este signatário foi atendido pelo zelador do Prédio, onde o mesmo após inúmeras tentativas constatou juntamente com este signatário a impossibilidade de acessar o imóvel, então, fora realizada vistoria em unidade similar para constatar a disposição dos cômodos e demais itens pertinentes a perícia técnica.

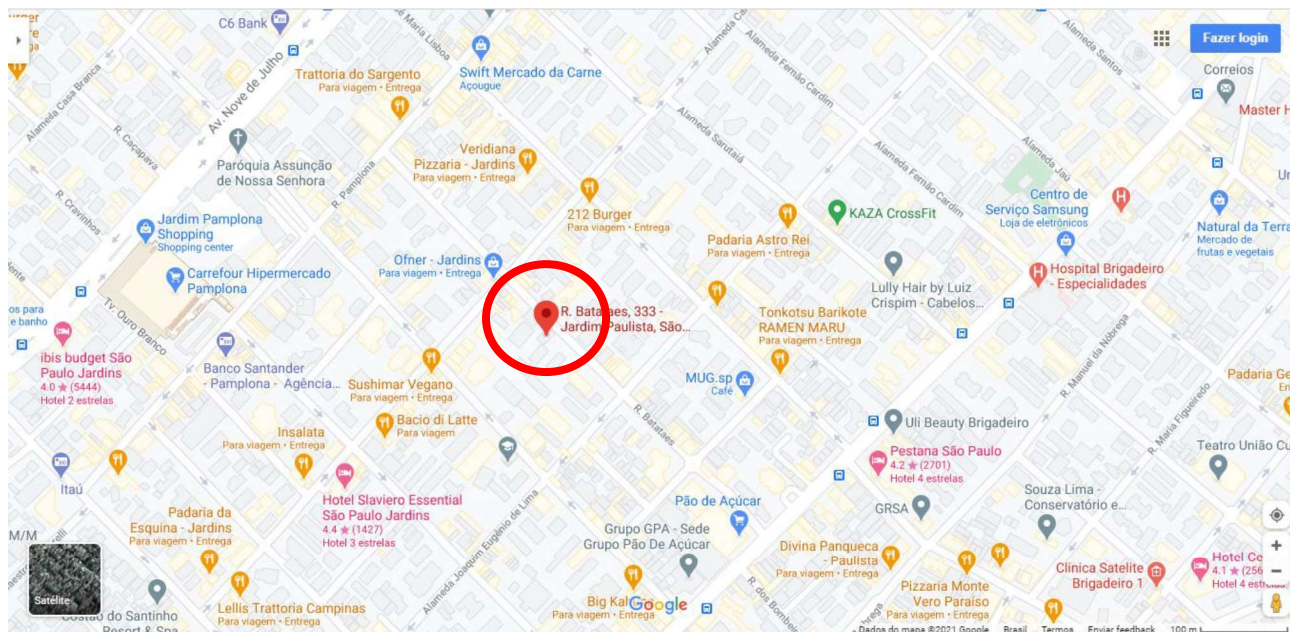
- 01 (uma) UNIDADE HABITACIONAL DESCRITA LOCALIZADA NA RUA BATATAES, nº 333 – APTO. 62 - JARDINS – CONDOMINIO EDIFICIO CARAJAS - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO - SP.

- Conforme motivos narrados no item vistoria deste trabalho técnico, fora vistoriada unidade similar a unidade nº 62 (apartamento avaliando) localizada a Rua Batataes, nº 333 – Jardins – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

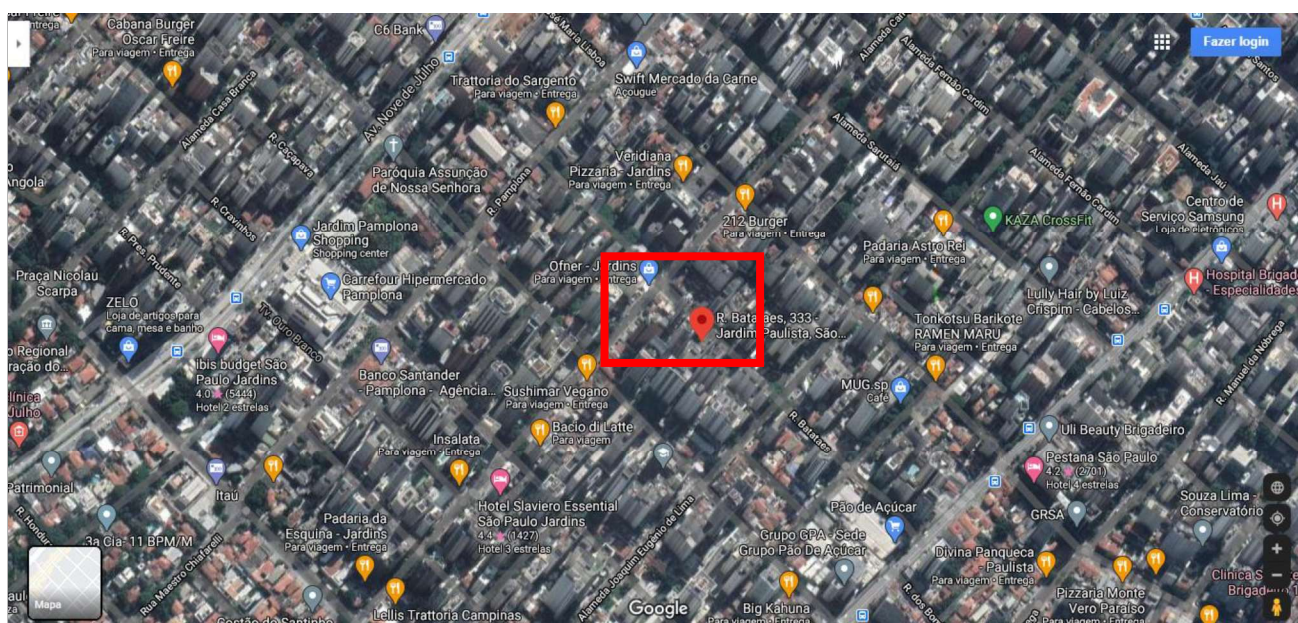
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional n° 64, situados no 6° andar – Edifício Condomínio Carajás – localizado a Rua Batataes, n° 333 – Bairro do Jardins, como segue abaixo;

Condomínio Edifício Carajás

Área Total

290,68m²

Área Útil

226,77m²

Área Comum

33,43m²

Área de Garagem

30,48m²

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II – DESCRIÇÃO

II.1 – 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, com gás encanado.

II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

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

A medida da Apartamento nº 64

ÁREA TOTAL ===== 290,68m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 226,77m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 290,68M²

(Duzentos e noventa metros e sessenta e oito centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio Edifício Carajás, nº 333 – Bairro do Jardins – Município e Comarca de São Paulo.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes do imóvel avaliando, localizado a Rua Carajás – Bairro do Jardins – Município e Comarca de São Paulo



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Batataes em ambos os sentidos, onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

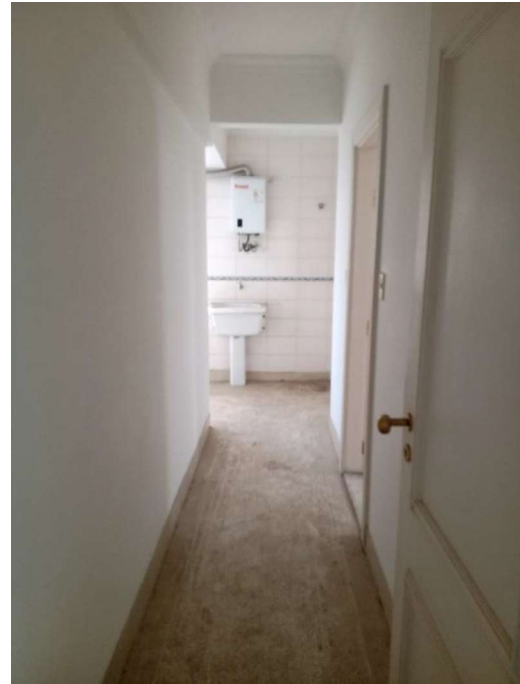
FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas internas da unidade vistoria (não a unidade penhorada), verificando suas disposições.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09, 10, 11 e 12) – Outras vistas da unidade vistoriada, notando suas disposições.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

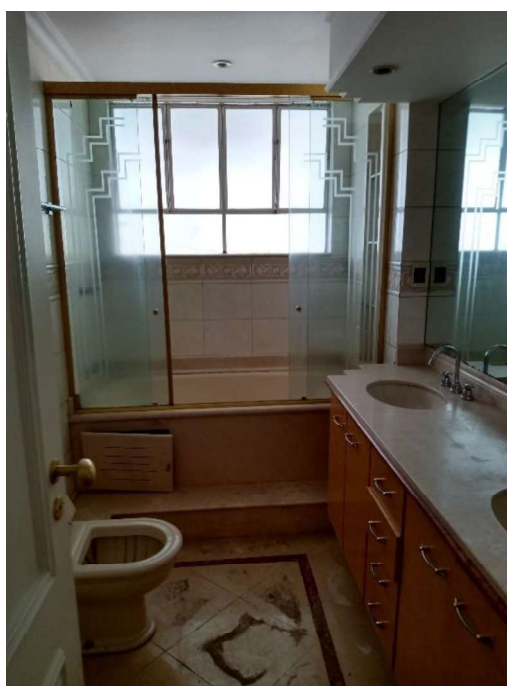
FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas dos dormitórios e sala de estar da unidade avalianda., ,



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

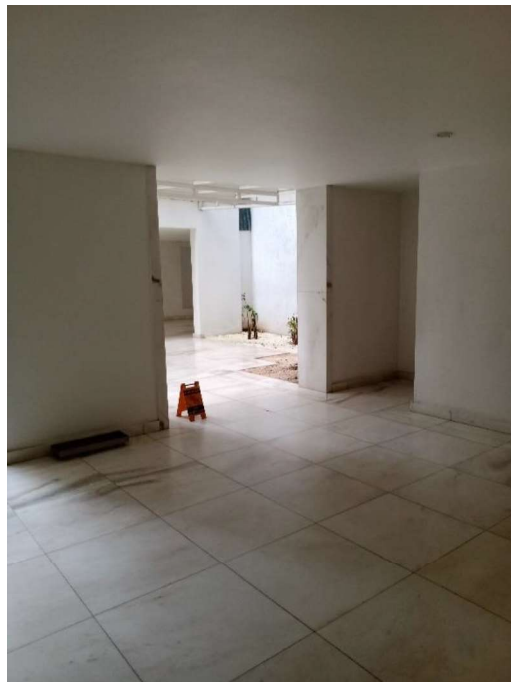
FOTO 17, 18 e 19) – Vistas dos dormitórios do imóvel vistoriado, notando suas disposições.



FABIO FERNANDES

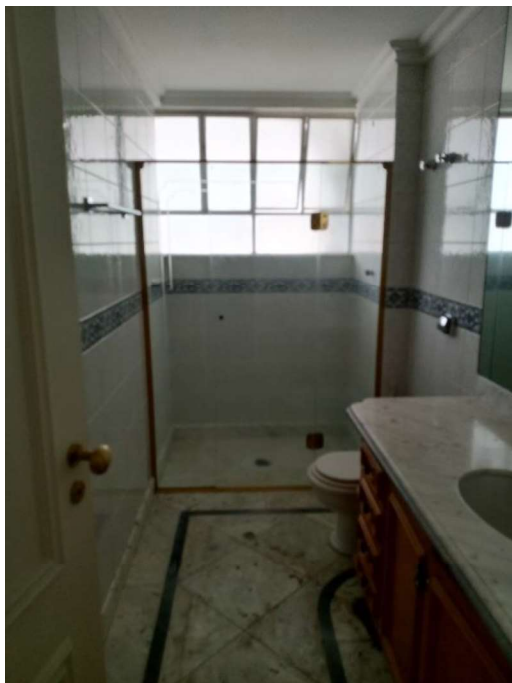
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20) – Vista das internas do Edifício Carajás.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



III CAPÍTULO

III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de apartamentos em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em apartamentos.

FABIO FERNANDES

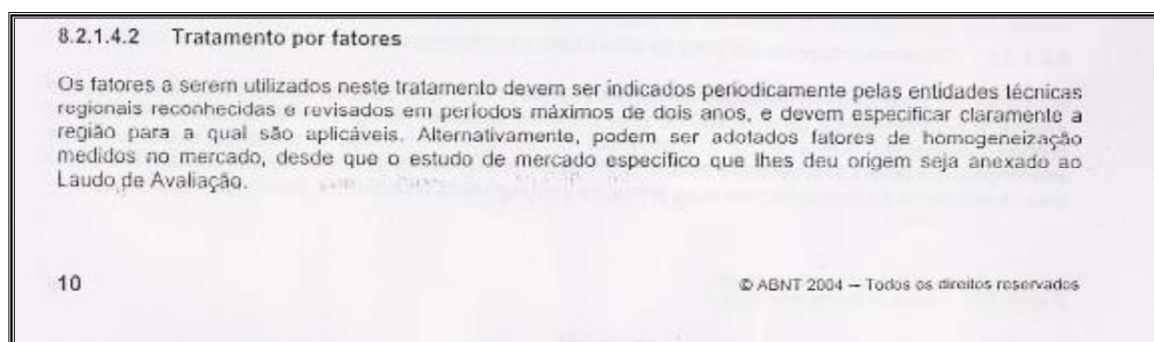
Avaliações e Perícias de Engenharia

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação dos apartamentos, sabendo-se que os apartamentos resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

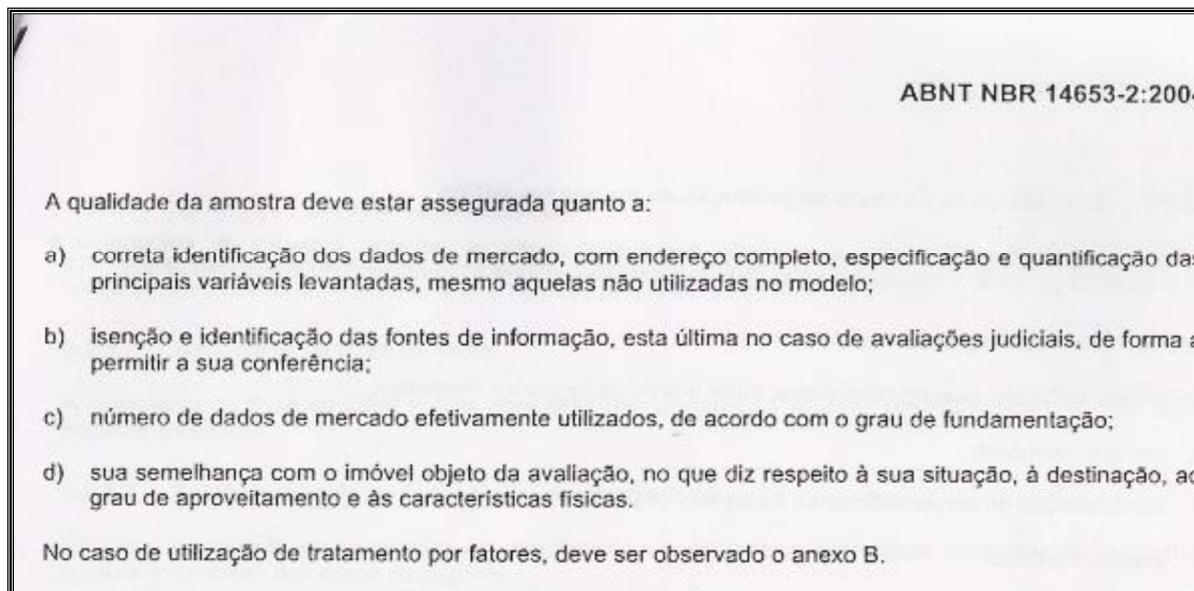
A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos apartamentos.

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de apartamentos, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



IV -AVALIAÇÃO

I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia

IV.1 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 geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

IV.2 Identificação das variáveis importantes:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

IV.3 **OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE**

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 290,68m²
- Distância ao centro: 10,0km
- Apartamento n° 62

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são :

FATOR OFERTA (Ef): Os preços para pagamento á vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO : Os valores são válidos para **JANEIRO/2021**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomiado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	2.500.000,00	8600,522912	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
2	2.300.000,00	7912,481079	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
3	2.200.000,00	7568,460162	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
4	2.000.000,00	6880,418329	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
5	1.800.000,00	6192,376496	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim
6	1.940.000,00	6674,00578	226,77	290,68	4,0	4	5,0	3,0	2º	sim	sim	sim

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta
sim	sim	sim	sim	apartamento padrão fino	médio	30	b	0,518000007	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	8.600,52	oferta	0,90	-860,05	-0,10	7.740,47
2,00	7.912,48	oferta	0,90	-791,25	-0,10	7.121,23
3,00	7.568,46	oferta	0,90	-756,85	-0,10	6.811,61
4,00	6.880,42	oferta	0,90	-688,04	-0,10	6.192,38
5,00	6.192,38	oferta	0,90	-619,24	-0,10	5.573,14
6,00	6.674,01	oferta	0,90	-667,40	-0,10	6.006,61

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
8.600,52	1,00	0,00	0,00	7.740,47
7.912,48	1,00	0,00	0,00	7.121,23
7.568,46	1,00	0,00	0,00	6.811,61
6.880,42	1,00	0,00	0,00	6.192,38
6.192,38	1,00	0,00	0,00	5.573,14
6.674,01	1,00	0,00	0,00	6.006,61

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
7740,471	0,00	0,90	1,00
7121,233	0,00	0,90	1,00
6811,614	0,00	0,90	1,00
6192,376	0,00	0,90	1,00
5573,139	0,00	0,90	1,00
6006,605	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	7.740,47	7.740,47
s	2	7.121,23	7.121,23
s	3	6.811,61	6.811,61
s	4	6.192,38	6.192,38
s	5	5.573,14	5.573,14
s	6	6.006,60	6.006,61
	média	6.574,24	6.574,24
	desvio	798,23	798,23
	CV	12%	12%
	Linferior	4.601,97	4.601,97
	Lsuperior	8.546,51	8.546,51

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	7.740,47	7.740,47	1,00
2	7.121,23	7.121,23	1,00
3	6.811,61	6.811,61	1,00
4	6.192,38	6.192,38	1,00
5	5.573,14	5.573,14	1,00
6	6.006,60	6.006,61	1,00

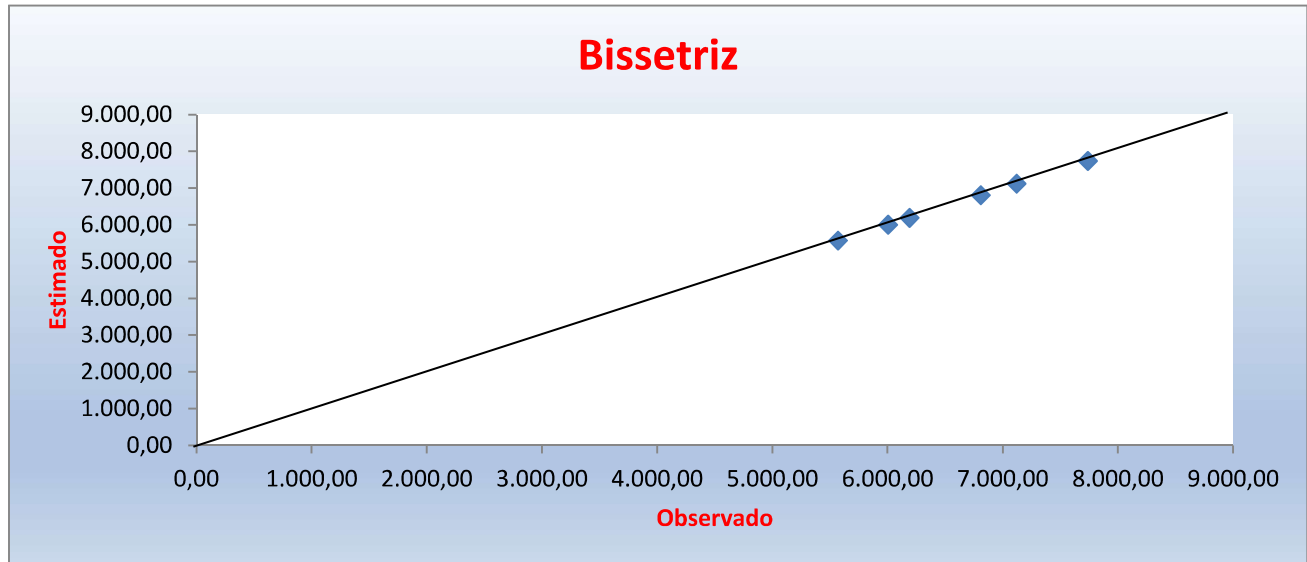
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	6.574,24
Desvio-Padrão	798,23
Erro-Padrão	526,86
IC(significância=20%)	6047,379 < VUmed < 7101,102
Amplitude do IC	16%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADO NOS JARDINS – RUA BATATAES, nº 333 - MUNICIPIO E
COMARCA DE SÃO PAULO**

$$Q = R\$ 6.574,24/m^2$$

(Seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado)

XI - VALOR DA UNIDADE AVALIADA;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os valores provenientes aos imóveis penhorados nos autos em epígrafe;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Unidade nº 62 – localizada no 6º pavimento do Condomínio Edifício Carajás, localizado a Rua Batataes, nº 333 – Bairro do Jardins – Município e Comarca de São Paulo	290,68	226,77	6.574,24	1.911.000,00
02.	TOTAL GERAL				1.911.000,00

IV.4 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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

		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
4	Identificação dos dados de mercado			
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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – 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 avaliada 01 (uma) unidade habitacional, situada a Rua Batataes, nº 333 – Apto. nº 62 – Bairro do Jardins – Condomínio Edifício Carajás - Município e Comarca de São Paulo, 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\$ 1.911.000,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Um milhão, novecentos e onze mil reais)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 29 (vinte e nove) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Segue 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 14 de Janeiro de 2.021.



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 Enviado as Partes

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Batataes, nº 333 – apto. 62

Bairro do Jardins

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: Rua Batataes, nº 333		Ofertante: Lopes Marber Imoveis	
Cidade: São Paulo	Bairro: Jardins	Informante: Net	Tipo: oferta
Sector :	Quadra :	Telefone: 2148-2400	Data: janeiro/202
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	290,9	Zona de Ocupação:	10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	226,8	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:	
Nº de suítes :	4	Obs:	
Nº de banheiros :	5		
Nº de Vagas de garagem :	3		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina:	sim	Sauna:	sim
Playground:	sim	Churrasqueira:	sim
Salão de festas:	sim		
Salão de jogos:	sim		
Sala de ginástica:	sim		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão fino		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 50	%vida:	60	
K = 0,518	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2,55	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 2.500.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 11.024,39			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: Rua Batataes, nº 333 Cidade: São Paulo Bairro: Jardins Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Lopes Prime Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 3844-1000 Data: janeiro/202
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²) :	290,9	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Útil (m²) :	226,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão fino		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 50	%vida:	60
K = 0,518	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		2,55
H82N:		
VALOR TOTAL		
		R\$ 2.300.000,00
VALOR UNITÁRIO		
		R\$ 10.142,44



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: Rua Batataes, nº 333 Cidade: São Paulo Bairro: Jardins Sector : Quadra : IF :		Ofertante: 123 Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 3372-1600 Data: janeiro/202
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	290,9	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	226,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão fino		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 50	%vida:	60
K = 0,518	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	2,55	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 2.200.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 9.701,46		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
Endereço: Rua Batataes, n.º 333 Cidade: São Paulo Bairro: Jardins Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Tavar Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 99929-2222 Data: janeiro/202
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²) :	290,9	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Útil (m²) :	226,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão fino		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 50	%vida:	60
K = 0,518	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		2,55
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 2.000.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 8.819,51		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: Rua Batataes, n.º 333		Ofertante: Tavar Imoveis	
Cidade: São Paulo	Bairro: Jardins	Informante: Net	Tipo: oferta
Sector :	Quadra :	Telefone: 99929-2222	Data: janeiro/202
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	290,9	Zona de Ocupação:	10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	226,8	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:	
Nº de suítes :	4	Obs:	
Nº de banheiros :	5		
Nº de Vagas de garagem :	3		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina:	sim	Sauna:	sim
Playground:	sim	Churrasqueira:	sim
Salão de festas:	sim		
Salão de jogos:	sim		
Sala de ginástica:	sim		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão fino		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 50	%vida:	60	
K = 0,518	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2,55	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 1.800.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 7.937,56			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
Endereço: <u>Rua Batataes, n.º 333</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardins</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Viva Real Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>net</u> Data: <u>aneiro/202</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	290,9	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	226,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	4	Obs:
Nº de banheiros :	5	
Nº de Vagas de garagem :	3	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	1	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>sim</i>	Sauna: <i>sim</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>sim</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão fino		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 50	%vida:	60
K = 0,518	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		2,55
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.940.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 8.554,92		



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The screenshot shows an email client interface with a dark header bar containing navigation links (UOL HOST, PAGBANK, PAGSEGURO, CURSOS) and the UOL logo. Below the header is a search bar and a navigation menu. The main content area displays an email from Sidney Fcferman (sidney.fcferman@uol.com.br) with the subject "Vistoria Processo nº 0074211-37.2019.8.26.0100". The email body contains a professional message in Portuguese, addressed to "Prezados Patronos", regarding a judicial process. The sender's name and contact information are listed at the bottom of the email.

UOL mail

Buscar e-mails Nesta pasta

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

8% de 25 GB - mais espaço

Escrever

Volter para lista Apagar Mover Marcar

Responder Responder a todos Encaminhar

★ Vistoria Processo nº 0074211-37.2019.8.26.0100 Enviado em: 16/12/2020 | 19:44

De: "sidney.fcferman" <sidney.fcferman@uol.com.br>

Para: arenas.adv@sti.com.br advocaciatobaruela@uol.com.br

Cópia oculta: fcferman8480@gmail.com fcferman@uol.com.br acpfernandes@uol.com.br

Prezados Patronos,
Na qualidade de perito judicial do processo 0074211-37.2019.8.26.0100, que tramita junto a 28ª Vara Cível do Fórum Central, onde as partes são Condomínio Edifício Carajás como requerente, contra Espólio de Maria Aparecida Kamel da Silva e outro Reais (requerida) - Ação de Cumprimento de Sentença, convido-os as partes a acompanhar a vistoria técnica no imóvel localizado a Rua Batatais, nº 333 - apto. 62 - Cambuci, para a data de 17/12/2020 as 15:00 horas.

Saudações
P.S. Confirmar o recebimento deste email.

Fabio Fernandes
perito judicial (11-98556 8579)

Entrada (15)
Enviados
Rascunhos (12)
Lixeira (3)
Quarentena
Destacados
Não lidos

Editar pastas | Adicionar