

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

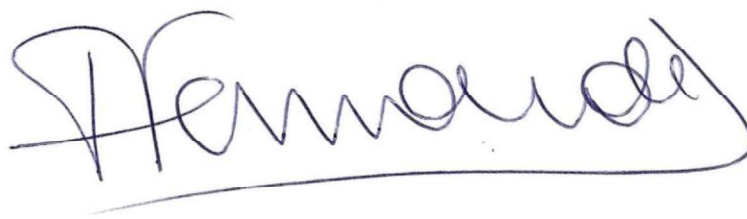
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1089973-18.2015.8.26.0100

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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPÓLIS**, como requerente, contra **MAHBUBAR RAHMAN**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENÇA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 29 de março de 2021.



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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, decorrente do **processo nº 1089973-18.2015.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Metrópolis**, contra o requerido **Mahbubar Rahman outros**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/04 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. 55 dos autos, perfazendo a quantia de R\$ 7.940,91, proveniente da unidade nº 32, conforme matrícula nº 143.723 do 4º CRI de Imóveis da Capital, inserido as fls. 35/37 dos autos.

Assim, o requerente solicita que seja realizada a penhora da unidade descrita na matrícula nº 143.243 do 4º CRI da Capital, conforme fls. 35/37 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 322 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito as fls. 35/37 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 pela Síndica do Prédio a Sra. Alexandra, onde a mesma informou que o imóvel encontrava-se vazio, porém devido a uma ação policial existia uma chave do apartamento, sendo assim, após a demonstração do mandado de avaliação a Sra. Síndica procedeu o acesso a unidade avalianda, tudo conforme demonstrado em documentação inserida em **anexo III** deste laudo técnico.

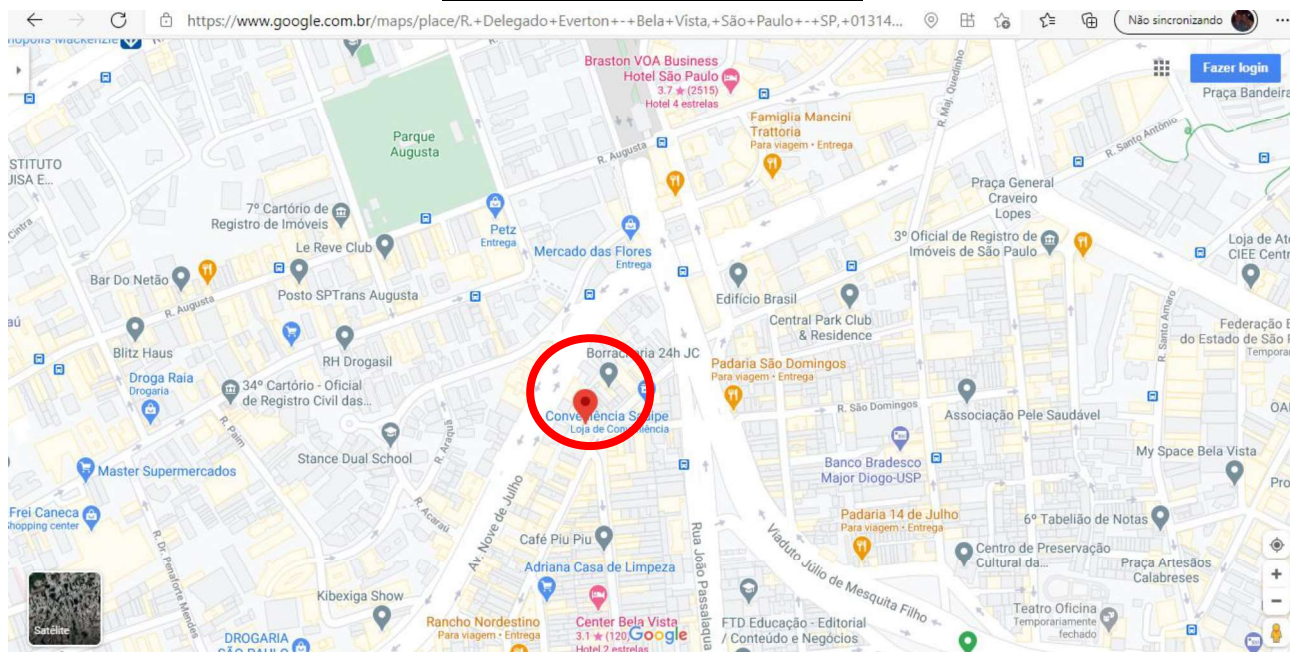
- 01 (uma) UNIDADE HABITACIONAL DESCRITA LOCALIZADA NA RUA DELEGADO EVERTON, nº 30 – APTO. 32 – BAIRRO DA BELA VISTA – CONDOMINIO EDIFICIO METROPÓLIS - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

- Conforme motivos narrados no item vistoria deste trabalho técnico, fora vistoriada unidade objeto da lide (unidade nº 32), localizada a Rua Delegado Everton, nº 30 – Bairro da Bela Vista - – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

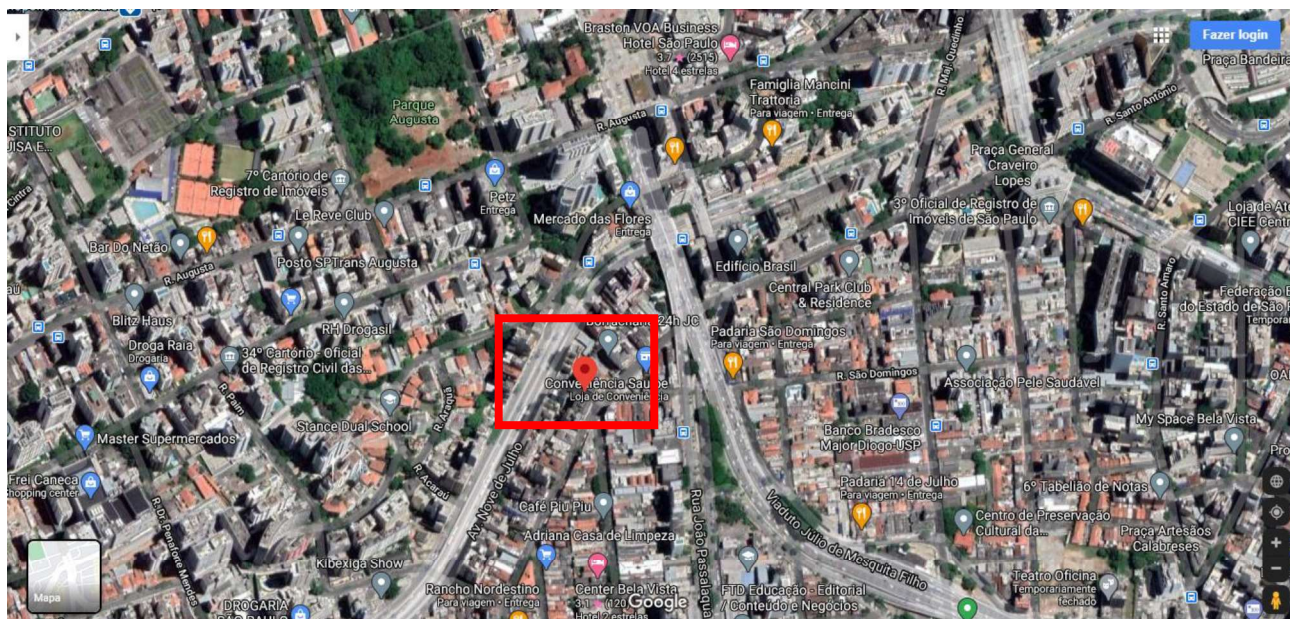
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 32, situados no 3º andar – Edifício Condomínio Metrópolis
– Localizado a Rua Delegado Everton, nº 32 - Bairro da Bela Vista, como segue
abaixo;

Condomínio Edifício Metrópolis

Área Total

72,00m²

Área Útil

33,6831m²

Área Comum

38,3215m²

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 32

ÁREA TOTAL ===== 72,00m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 33,6861m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 33,6831M²

(Trinta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio Edifício Metrópolis, nº 32 – apto. nº 64 – Bairro da Bela Vista – 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 Delegado Everton – Bairro da Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

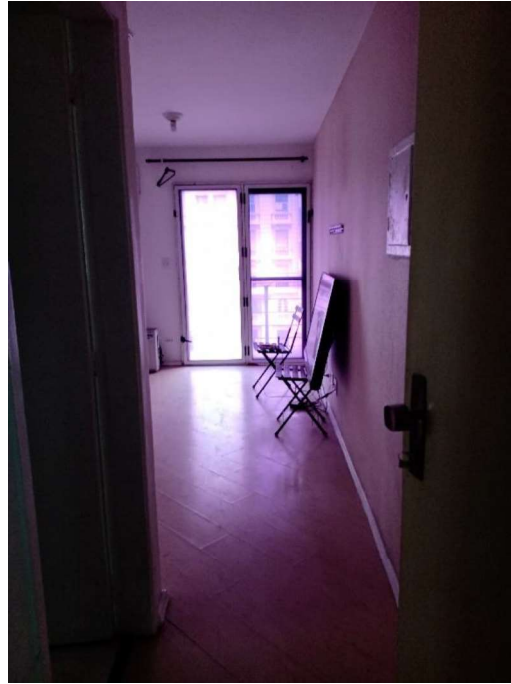
FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Delegado Everton em ambos os sentidos, onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

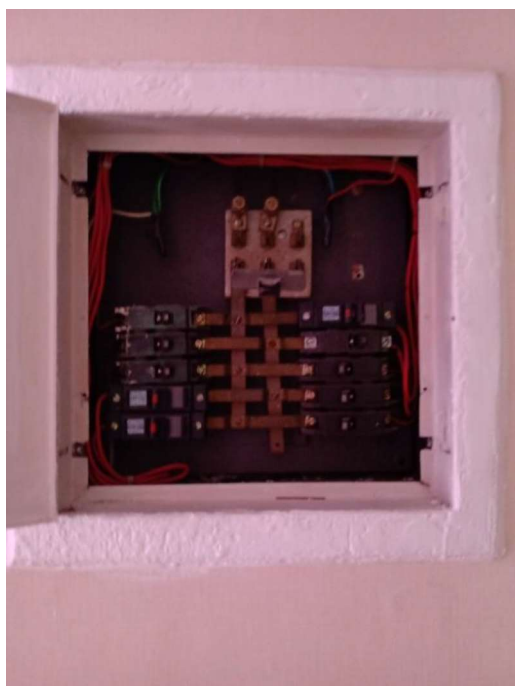
FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas internas da unidade vistoria em questão, notando seu atual estado de conservação.



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 do hall de elevadores, cozinha, do imóvel em questão.



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.

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.

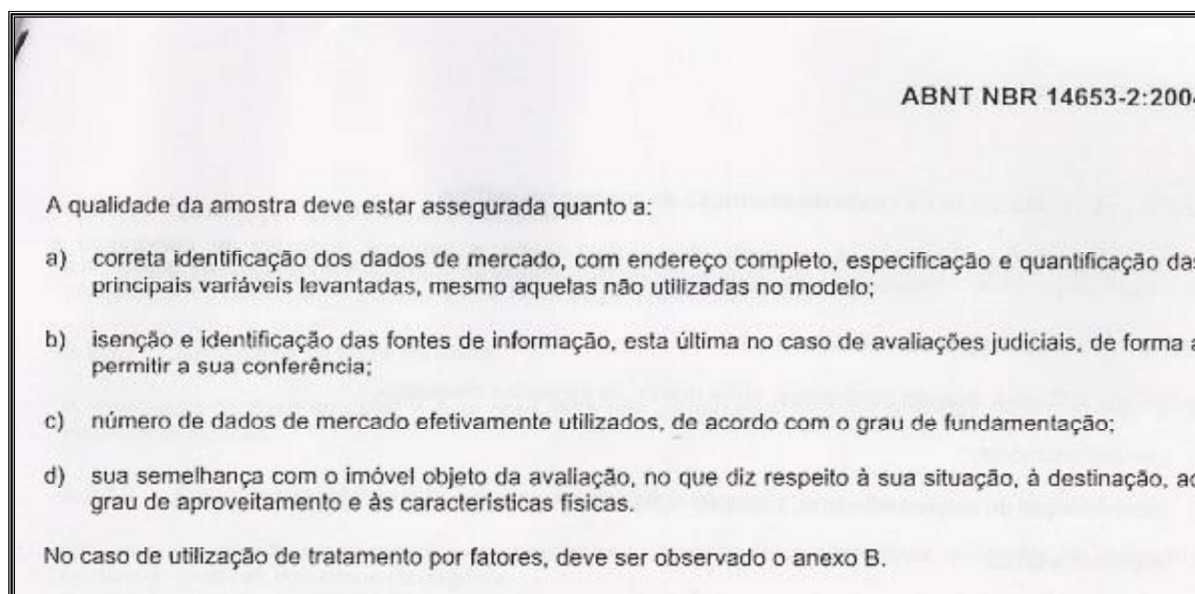
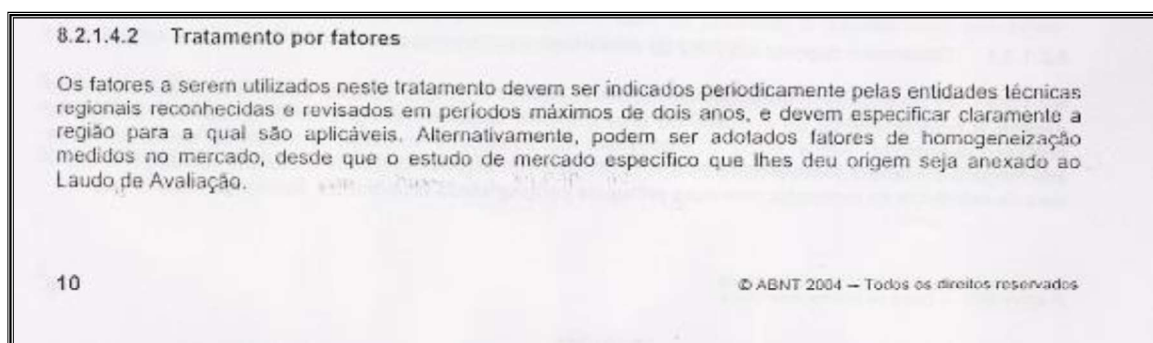
Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:**

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:

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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: 33,68m²
- Distância ao centro: 1,0km
- Apartamento n° 32

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

FATOR OFERTA (Ff) : 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 **MARÇO/2021**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	285.000,00	3958,333333	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
2	325.000,00	4513,888889	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
3	330.000,00	4583,333333	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
4	329.000,00	4569,444444	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
5	300.000,00	4166,666667	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
6	300.000,00	4166,666667	33,68	72,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	b	0,623000026	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	3.958,33	oferta	0,90	-395,83	-0,10	3.562,50
2,00	4.513,89	oferta	0,90	-451,39	-0,10	4.062,50
3,00	4.583,33	oferta	0,90	-458,33	-0,10	4.125,00
4,00	4.569,44	oferta	0,90	-456,94	-0,10	4.112,50
5,00	4.166,67	oferta	0,90	-416,67	-0,10	3.750,00
6,00	4.166,67	oferta	0,90	-416,67	-0,10	3.750,00

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
3.958,33	1,00	0,00	0,00	3.562,50
4.513,89	1,00	0,00	0,00	4.062,50
4.583,33	1,00	0,00	0,00	4.125,00
4.569,44	1,00	0,00	0,00	4.112,50
4.166,67	1,00	0,00	0,00	3.750,00
4.166,67	1,00	0,00	0,00	3.750,00

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
3562,5	0,00	0,90	1,00
4062,5	0,00	0,90	1,00
4125	0,00	0,90	1,00
4112,5	0,00	0,90	1,00
3750	0,00	0,90	1,00
3750	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	3.562,50	3.562,50
s	2	4.062,50	4.062,50
s	3	4.125,00	4.125,00
s	4	4.112,50	4.112,50
s	5	3.750,00	3.750,00
s	6	3.750,00	3.750,00
	média	3.893,75	3.893,75
	desvio	237,01	237,01
	CV	6%	6%
	Linferior	2.725,63	2.725,63
	Lsuperior	5.061,88	5.061,88

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	3.562,50	3.562,50	1,00
2	4.062,50	4.062,50	1,00
3	4.125,00	4.125,00	1,00
4	4.112,50	4.112,50	1,00
5	3.750,00	3.750,00	1,00
6	3.750,00	3.750,00	1,00

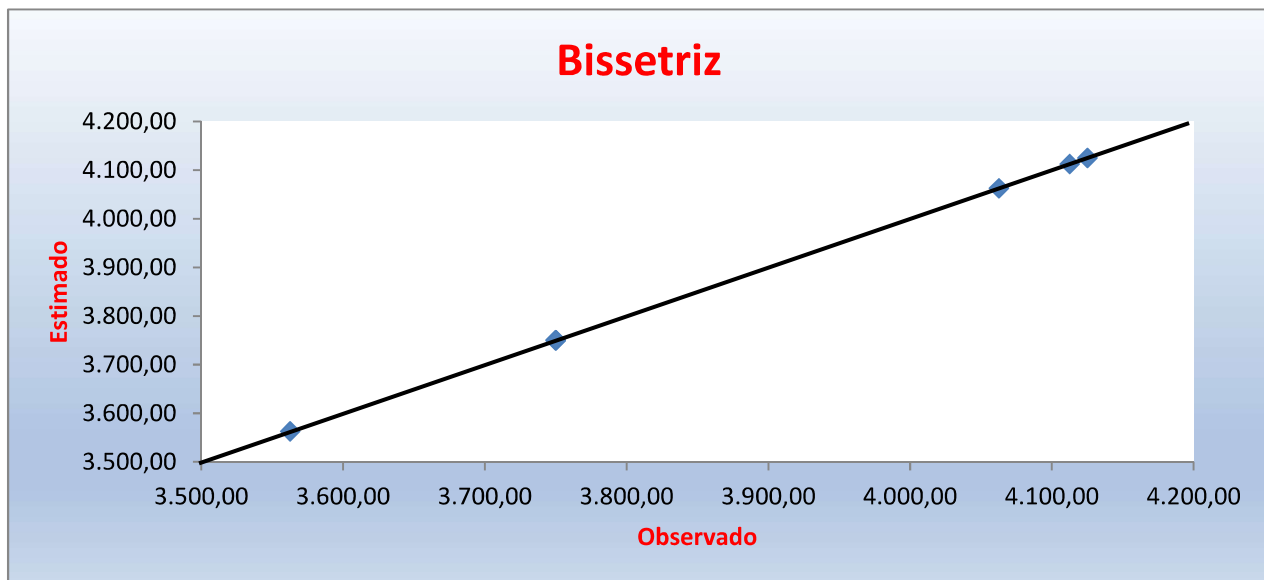
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	3.893,75
Desvio-Padrão	237,01
Erro-Padrão	156,43
IC(significância=20%)	3737,318 < VUmed < 4050,182
Amplitude do IC	8%
Grau III de Precisão	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



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 NA BELA VISTA – RUA DELEGADO EVERTON, nº 30 - -
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO**

$$Q = R\$ 3.893,75/m^2$$

(Três mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

XI - VALOR DA UNIDADE AVALIADA;

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 32 – localizada no 3º pavimento do Edifício Condomínio Metrópolis – situado a Rua Delegado Everton, nº 30 – Bairro da Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo	72,00	38,32	3.893,75	280.350,00
02.	TOTAL GERAL				280.350,00

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**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 Delegado Everton, nº 30 – Bairro da Bela Vista – Condomínio Edifício Metrópolis - 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\$ 280.350,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Duzentos e oitenta mil, trezentos e cinquenta reais)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 27 (vinte e sete) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Segue 03 (três) anexos, também rubricados.

São Paulo, 29 de março de 2021.



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

ANEXO 3) – Documentação Enviada Pela Requerente

**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 Delegado Everton , nº 30 - apto. 32

Bairro da Bela Vista

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1		
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n° 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u> </u> Quadra : <u> </u> IF : <u> </u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3105-6300</u> Data: <u>Março/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	72,0	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	33,7	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	0	
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:	1	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:	não	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H82N:		
		VALOR TOTAL
		R\$ 285.000,00
		VALOR UNITÁRIO
		R\$ 8.462,00



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n° 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Costa Nova Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2905-0480</u> Data: <u>Março/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	72,0	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	33,7	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	0	
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:	1	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:	não	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 325.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 9.649,64		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n.º 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u> </u> Quadra : <u> </u> IF : <u> </u>		Ofertante: <u>Costa Nova Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2905-0480</u> Data: <u>Março/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	72,0	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	33,7	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	0	
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:	1	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:	não	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 330.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 9.798,10		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																													
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n° 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Costa Nova Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2905-0480</u> Data: <u>Março/2021</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²) : 72,0 Área Útil (m ²) : 33,7 Nº de dormitórios : 1 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 1 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 10ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 1 Nº de elevadores: 1 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: não		MELHORAMENTOS PÚBLICOS 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"/> Obs:																											
LAZER Piscina: <i>não</i> Sauna: <i>não</i> Playground: <i>não</i> Churrasqueira: <i>não</i> Salão de festas: <i>não</i> Salão de jogos: <i>não</i> Sala de ginástica: <i>não</i>																													
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão simples (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão simples (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,2	H82N:		
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão simples (c/e)		30,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	50																											
K = 0,623	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,2																											
H82N:																													
VALOR TOTAL																													
R\$ 329.000,00																													
VALOR UNITÁRIO																													
R\$ 9.768,41																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n° 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Costa Nova Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2905-0480</u> Data: <u>Março/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	72,0	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	33,7	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	0	
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:	1	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:	não	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 300.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 8.907,36		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
Endereço: <u>Rua Delegado Everton, n° 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Costa Nova Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2905-0480</u> Data: <u>Março/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	72,0	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Útil (m ²) :	33,7	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	0	
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:	1	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:	não	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>não</i>	Churrasqueira: <i>não</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>não</i>		
Sala de ginástica: <i>não</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão simples (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
H82N:		
		VALOR TOTAL
		R\$ 300.000,00
		VALOR UNITÁRIO
		R\$ 8.907,36



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 Para sair da tela inteira, mova o mouse para o topo da tela ou pressione F11 sidney.fcfernan@uol.com.br | Configurações | Ajuda | Sair 10% de 25 GB - mais espaço

Escrever

Voluntaria para lista Apagar Mover Marcar Spam

Responder Responder a todos Encaminhar

★ RES: Vistoria Processo nº 1089973-18.2015.8.26.0100 Enviado em: 11/03/2021 | 14:20

Dc: "Marlene Ventura" <marlenefventura@terra.com.br>

Para: sidney.fcfernan@uol.com.br

Boa tarde.

Sr. Fabio já informei a síndica Sra. Alexandra (tel. 95652-2847).

Obrigada

De: sidney.fcfernan <sidney.fcfernan@uol.com.br>
Enviada em: quinta-feira, 11 de março de 2021 14:10
Para: esrmfv@terra.com.br; guerrerosanna@terra.com.br; contato@brasileirorodrigues.com.br; marlenefventura@aasp.org.br
Assunto: Vistoria Processo nº 1089973-18.2015.8.26.0100

Prezados Patrons,

apartamentos a venda na Rua RES: Vistoria Processo nº 1089973 x

https://mail.uol.com.br/?xc=384f825659afc551f2b1d22206250e8b#/webmail/0//INBOX/page:2/NTQ2OA Não sincronizando

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 10% de 25 GB - mais espaço

Escrever

Voluntaria para lista Apagar Mover Marcar Spam

Responder Responder a todos Encaminhar

De: sidney.fcfernan <sidney.fcfernan@uol.com.br>
Enviada em: quinta-feira, 11 de março de 2021 14:10
Para: esrmfv@terra.com.br; guerrerosanna@terra.com.br; contato@brasileirorodrigues.com.br; marlenefventura@aasp.org.br
Assunto: Vistoria Processo nº 1089973-18.2015.8.26.0100

Prezados Patrons,

Na qualidade de perito judicial do processo 1089973-18.2015.8.26.0100, que tramita junto a 28ª Vara Cível do Forum João Mendes, onde as partes são Condomínio Edifício Metropolis (requerente), contra Mahbubar Rahmann (requerido) - Ação Cobrança, convido-os as partes a acompanhar a vistoria técnica no imóvel localizado a Rua Delegado Everton, nº 30 - Apto. nº 32 - Bairro da Bela Vista - Município e Comarca de São Paulo, para a data de 17/03/2021 as 11:30 horas.

Saudações

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

Fabio Fernandes
perito judicial (11-98556 8579)

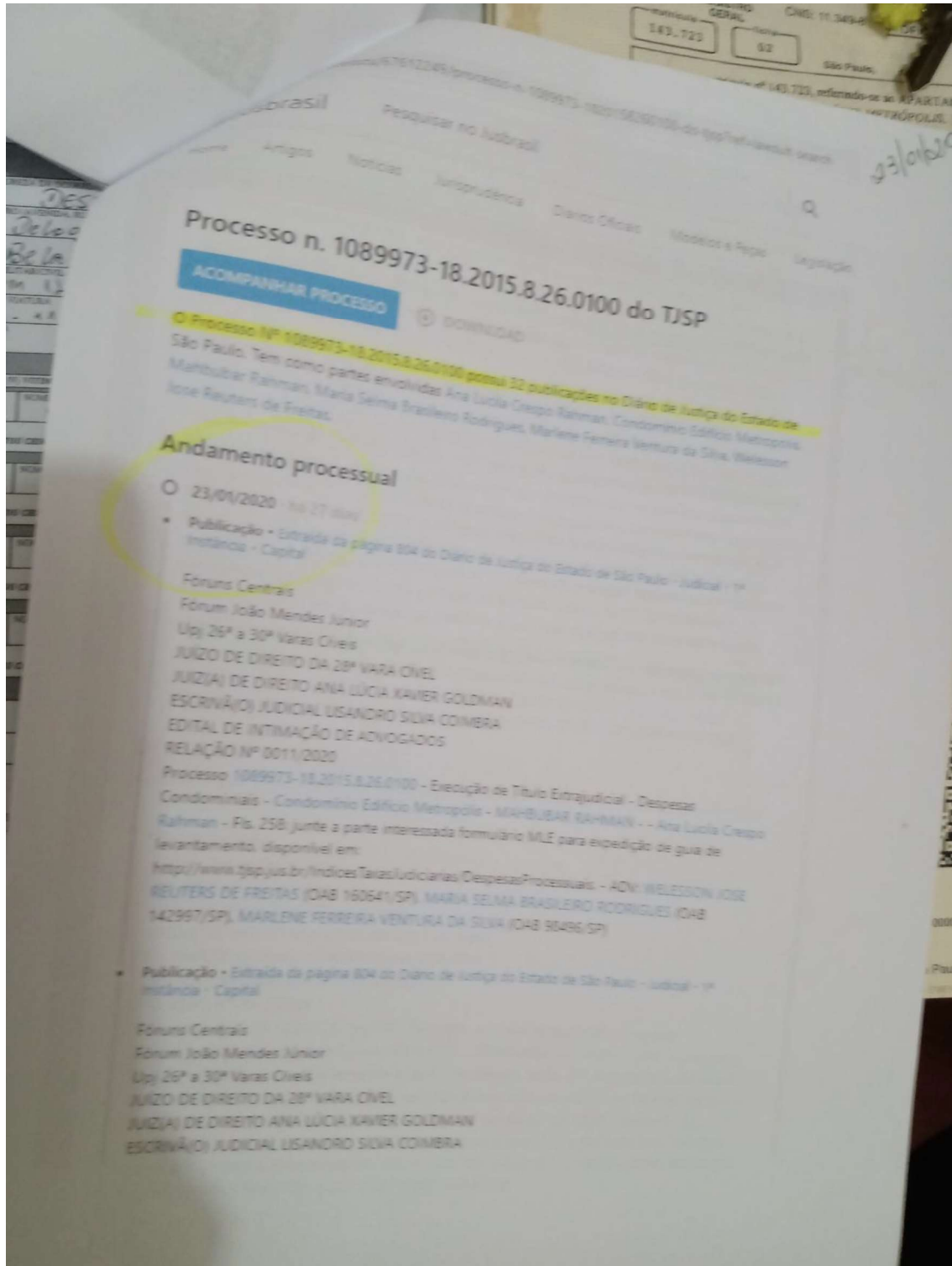
FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 3

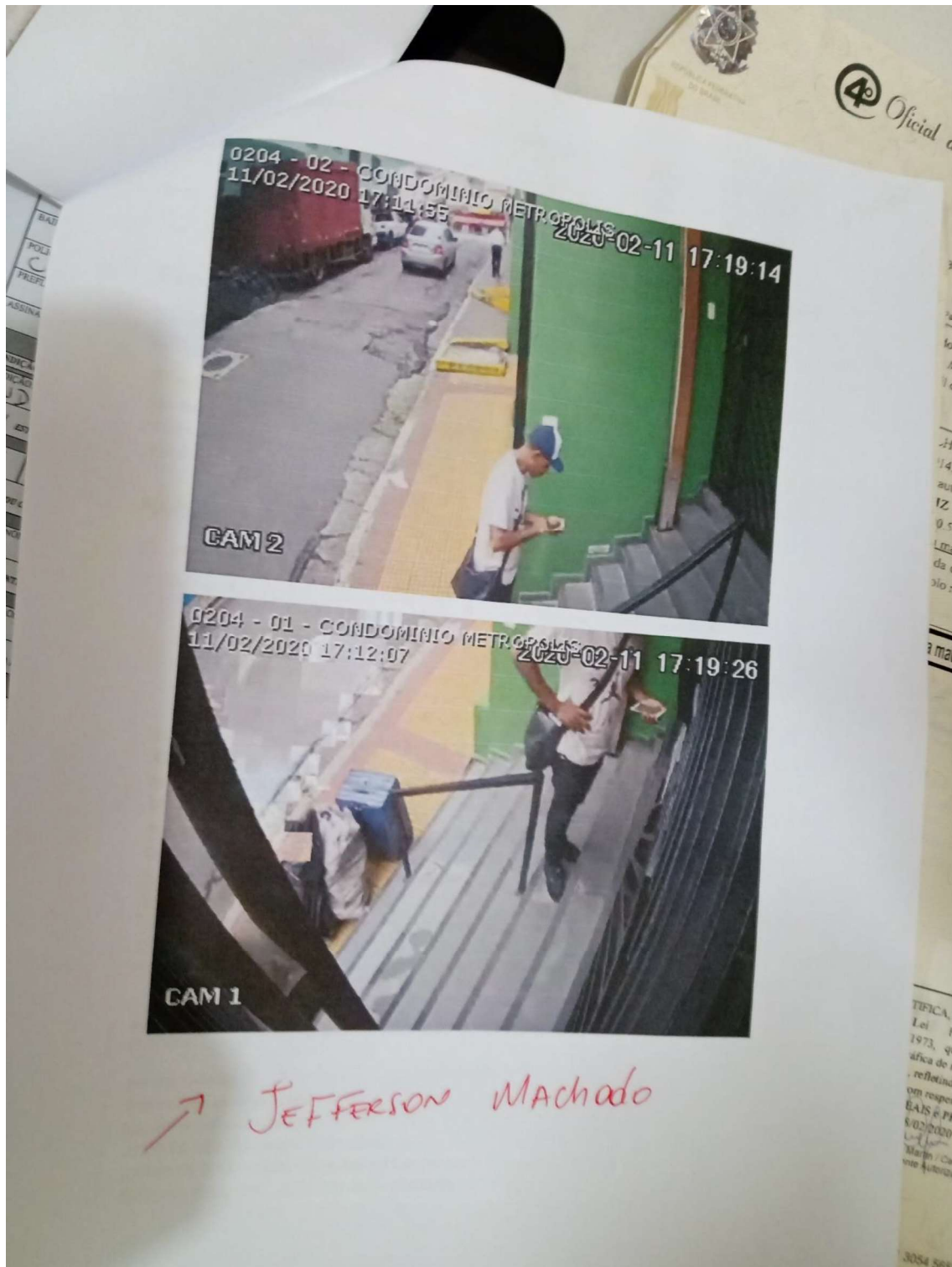
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/03/2021 às 10:02, sob o número WJMJ21404810684. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1089973-18.2015.8.26.0100 e código AA81643.

FABIO FERNANDES

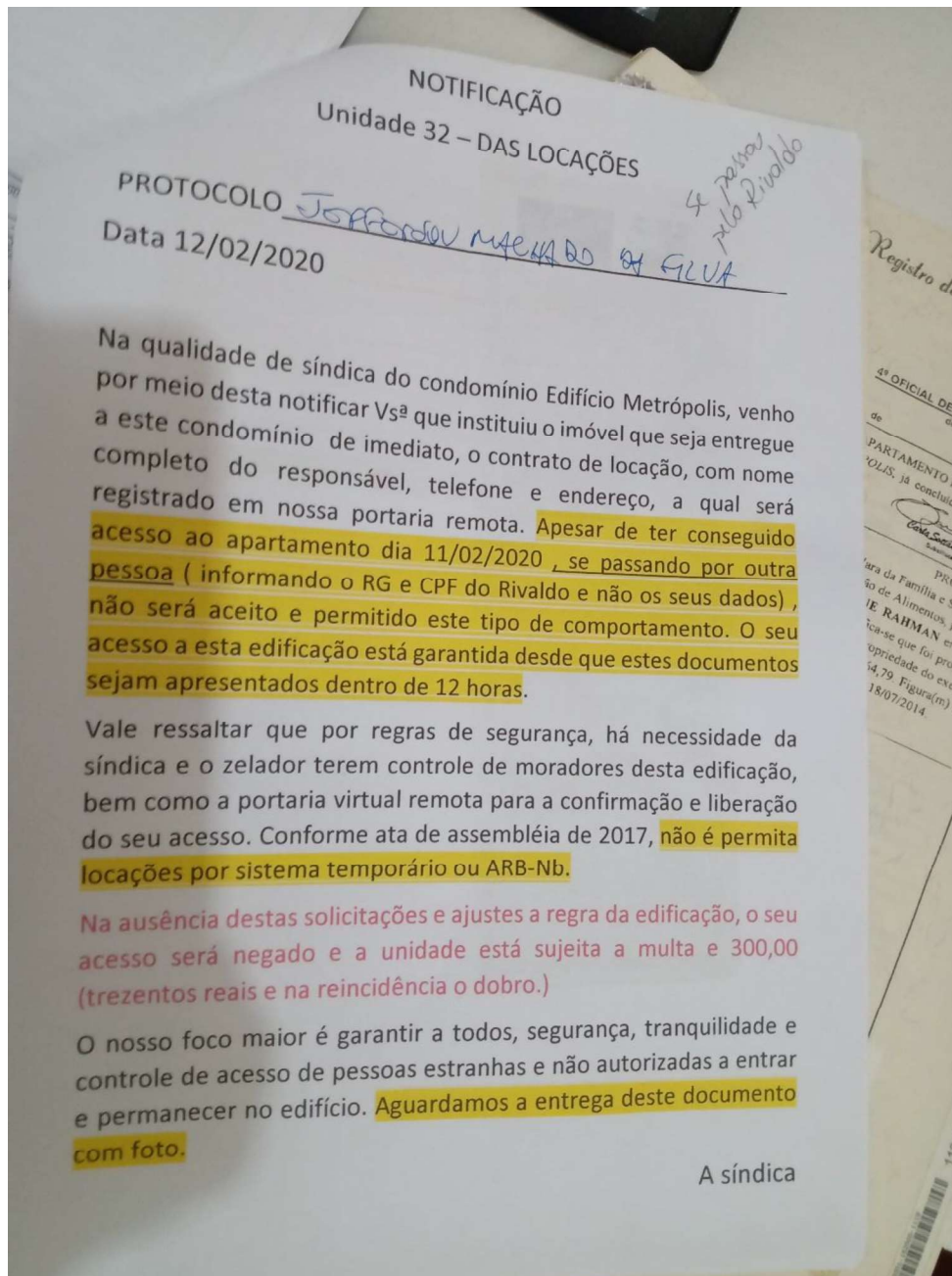
Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/03/2021 às 10:02, sob o número WJMJ21404810684. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1089973-18.2015.8.26.0100 e código AA81643.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA		NOTIFICAÇÃO DE OCORRÊNCIA	
DADOS DA OCORRÊNCIA <input checked="" type="checkbox"/>		BO/PM Nº <u>11476</u>	BO/PC Nº <u>1</u>
FATO (NATUREZA DA OCORRÊNCIA) <u>Desinteligência</u>		DATA OCORRÊNCIA <u>30/01/20</u>	HORA DO FATO <u>05H 38</u>
LOCAL DO FATO (AVENIDA, RUA, NÚMERO, ETC.) <u>R. Delegado Everton, nº 30</u>		COMPLEMENTO (ANEXOS, APTO, BLOCO, ETC.)	
BARRIO <u>Bela Vista</u>	MUNICÍPIO <u>São Paulo</u>	PONTO DE REFERÊNCIA	
POLICIAL MILITAR/CIVIL 1 (CARGO/FUNÇÃO/NOME/Nº DE IDENTIFICAÇÃO) <u>CA PM 11013-A FABIANA</u>		POLICIAL MILITAR/CIVIL 2 (CARGO/FUNÇÃO/NOME/Nº DE IDENTIFICAÇÃO) <u>Sd PM 137663-21 D. Lopes</u>	
PREFIXO DA VIATURA <u>M-11116</u>		UNIDADE POLICIAL <u>13 CIA</u>	
ASSINATURA <i>[assinatura]</i>		ASSINATURA <i>[assinatura]</i>	
QUALIFICAÇÃO DOS ENVOLVIDOS			
CONDIÇÃO: (V) VITIMA - (A) AUTOR - (I) INDICIADO - (S) SINDICADO - (T) TESTEMUNHA - (C) CONDUTOR - (FND) PARTE NÃO DEFINIDA			
CONDIÇÃO: <u>PND</u>	NOME COMPLETO (NÃO ABREVIAR): <u>RIVALDO SANTANA</u>	DOC Nº (RG/CPF/CNH/RNE/OUTROS): <u>SD 416 871</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> ESTOU CIENTE DA NECESSIDADE DE REGISTRO IMEDIATO DA OCORRÊNCIA NO DP			
CONDIÇÃO: <u>PND</u>	NOME COMPLETO (NÃO ABREVIAR): <u>ALEXANDRA REGINA FERRARA</u>	DOC Nº (RG/CPF/CNH/RNE/OUTROS): <u>25 977 692</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> ESTOU CIENTE DA NECESSIDADE DE REGISTRO IMEDIATO DA OCORRÊNCIA NO DP			
CONDIÇÃO:	NOME COMPLETO (NÃO ABREVIAR):	DOC Nº (RG/CPF/CNH/RNE/OUTROS):	
<input type="checkbox"/> ESTOU CIENTE DA NECESSIDADE DE REGISTRO IMEDIATO DA OCORRÊNCIA NO DP			
CONDIÇÃO:	NOME COMPLETO (NÃO ABREVIAR):	DOC Nº (RG/CPF/CNH/RNE/OUTROS):	
<input type="checkbox"/> ESTOU CIENTE DA NECESSIDADE DE REGISTRO IMEDIATO DA OCORRÊNCIA NO DP			
CONDIÇÕES GERAIS DO VEÍCULO			
PLACAS	ESPECIE/TIPO	MARCA/MODELO	ANO FABRIC.
PROPRIETÁRIO	DOC Nº:	CONDUTOR	DOC Nº:
DANOS CAUSADOS NO VEÍCULO	<input type="checkbox"/> CARROCERIA	<input type="checkbox"/> LANTERNA/FAROL	<input checked="" type="checkbox"/> MOTOR
	<input type="checkbox"/> VIDROS	<input type="checkbox"/> PARA-CHOQUE	<input type="checkbox"/> RETROVISORES
ESPECIFICAR:			
<input type="checkbox"/> MACHUCADO	<input type="checkbox"/> CHAVE DE RODA	<input type="checkbox"/> EQUIP. DE SOM	<input type="checkbox"/> MOTOR

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

