

Cesar Carlos Stefanos  
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

1536  
W

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SP.**

**Processo nº 0125213-04.2009.8.26.0001  
Execução Hipotecária**

18 MAR 2019

1º Ofício Cível - Foro Reg. I - Santana  
Av. Eng. Caetano Álvares, 504 - 2º And.  
Av. A - Sales Certório - 207 Audiências - 213214  
CEP 03546-000 - São Paulo - SP

**CESAR CARLOS STEFANES,**  
infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea  
nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Au-  
tos do processo "**Execução Hipotecária do  
Sistema Financeiro da Habitação - Liqui-  
dação / Cumprimento / Execução**" proposta  
por **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO**, em  
desfavor de **QUALITAL ALUMÍNIO COMÉRCIO  
DE METAIS LTDA. e outros**, tendo realiza-  
do vistoria, diligências, estudos, pes-  
quisas e cálculos que se fizeram neces-  
sários, vem, respeitosamente a V. Ex<sup>a</sup>,  
apresentar suas conclusões, consubstan-  
ciadas no seguinte

**LAUDO  
DE  
AVALIAÇÃO**

Fone: (11) 2233 2084 - 99742 5801 - E-mail: cesar.stefanos@gmail.com

## ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha	03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha	04
	A - Apartamento no Edifício Lina	- folha	04
	B - Apartamento no Ed. Morada dos Arcos	- folha	23
III.	AVALIAÇÃO	- folha	47
	A - Apartamento no Edifício Lina	- folha	48
	B - Apartamento no Ed. Morada dos Arcos	- folha	52
IV.	CONCLUSÃO	- folha	55
V.	ENCERRAMENTO	- folha	56

## ANEXOS

ANEXO I.	Elementos para Método Comparativo
ANEXO IA.	Para Edifício Lina
ANEXO IB.	Para Edifício Morada dos Arcos
ANEXO II.	Dados dos cadastros na Municipalidade
ANEXO III.	Croqui das unidades avaliandas
ANEXO IV.	E-mail enviado comunicando data e hora da vistoria

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário foi honrado pela Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional I - Santana, São Paulo, Doutora Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, à folha 706 dos autos, com a indicação como perito judicial, para proceder à avaliação dos imóveis a seguir:

- a) O apartamento nº 23, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO LINA, situado à rua ou Avenida Lazar Segall, nº 118, no 23º Subdistrito - Casa Verde, contendo área construída de 102,1035m<sup>2</sup>; sendo 66,53m<sup>2</sup> de área útil e 35,5735m<sup>2</sup> de área comum; e uma vaga indeterminada para auto. Matrícula nº 24.444 do 8º O.R.I/SP - Cadastro Municipal nº 076.462.0107-3 (Av.5).
- b) O apartamento sob nº 11, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO MORADA DOS ARCOS, situado à rua Franco Paulista nº 153, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área útil de 120,47m<sup>2</sup>; área comum de 78,251m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 198,721m<sup>2</sup>, e duas vagas indeterminadas no 1º ou 2º subsolo. Matrícula nº 50.447 do 3º O.R.I/SP - Cadastro Municipal nº 070.174.0158-1 (R.5).

Pelas partes, não houve a indicação de assistentes técnicos, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados quesitos.

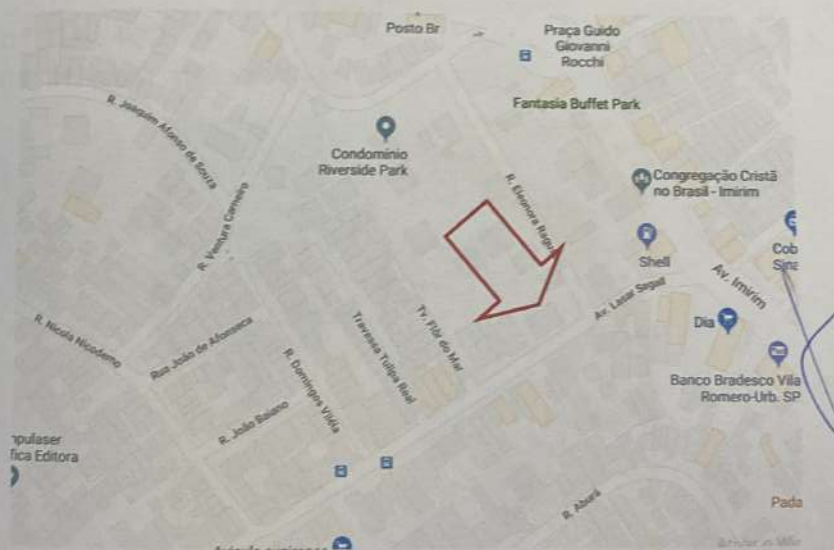
1539  
42

## II. VISTORIA E FOTOS

As vistorias foram agendadas e realizadas no dia 20/02/2019, com início às 9:00 horas e 11:00 horas, respectivamente, tendo o signatário, em atenção às determinações legais, informado os patronos das partes da data e hora da vistoria por e-mail enviado aos patronos

### A - Vistoria e fotos do apartamento situado no EDIFÍCIO LINA

O edifício que contém a unidade avalianda localiza-se à Avenida Lasar Segall, 118, Casa Verde, no 23º Subdistrito, São Paulo. A quadra é complementada pelas ruas Nicola Nicodemo, Ventura Carneiro, José de Figueiredo Seixas e Eleonora Ragusa. Veja croqui da localização abaixo:



5540  
v

### A.1 - Descrição do local

A Avenida Lasar Segall, na porção onde se localiza o imóvel, se apresenta em aclive suave, é asfaltada, possui leito carroçável aproximado de 10,00 metros e calçadas de 2,00 metros de ambos os lados, tendo mão dupla de direção para veículos. Observamos entorno com imóveis majoritariamente destinados a uso comercial e residencial, de padrão médio e inferiores, contando com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Observamos comércio de características local na via e diverso nas imediações, condução coletiva na via, escola e creche nas imediações.

### A.2 - Zoneamento

O zoneamento local, segundo a Lei nº 16.402 de 23/03/2016, nos reporta a uma Zona Mista (**Zona ZM**), conforme abaixo:



Handwritten signature or mark.

1541  
 62

**A.2.1 - Parâmetros da Lei de Zoneamento:**

**SQL:076.774.0036**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016

**PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016**

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NA= Não se Aplica  
 Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO\\_3\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf)

**QUOTA AMBIENTAL - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016**

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 9
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,10
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,15
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NA= Não se Aplica  
 Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO\\_3A\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO_3A_FINAL.pdf)

### A.3 - Valor Venal

O imóvel tem cadastro na municipalidade, em área maior, número 076.774.0036-1, tendo valor venal de R\$ 145.162,00 e unitário de terreno de R\$ 787,00; ambos válidos para o mês de janeiro de 2019.

### A.4 - Terreno

O terreno é irregular, aparentemente seco e firme, situado em meio de quadra, possuindo, segundo constante no cadastro da municipalidade, área incorporada de 1.592,00m<sup>2</sup> e testada de 49,00 metros, nos reportando a profundidade equivalente de 32,49 metros.

### A.5 - Benfeitorias

Trata-se de um condomínio residencial com torre única que, segundo constante do cadastro na municipalidade, data do ano de 1.978, tendo terreno com fechamento frontal em gradil metálico e alvenaria, portões para acesso de veículos e social com acionamento remoto, contando com subsolo, piso térreo e 11 (onze) andares tipo, com 04 (quatro) apartamentos por andar, acessados por dois elevadores e escada de uso comum. Parte da área sob a edificação e da periferia do terreno é destinada ao estacionamento de veículos. O condomínio residencial conta com áreas ajardinadas, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas e área de estar.

#### A.5.1 - Descrição da Unidade

A unidade objeto, de nº 23, localiza-se no 2º andar, porção de fundos do edifício, contando com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e banheiro de serviço. Segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área útil de 66,53 metros quadrados, área comum de 35,5735 metros quadrados, perfazendo a área total de 102,1035 metros quadrados, com uma vaga indeterminada de garagem. O imóvel se apresenta conforma a seguir:

**Sala** - Possui piso cerâmico 40 x 40 (cm) mesclado nas cores cinza e branco, rodapé como o piso, paredes e teto a látex sobre massa corrida. Observamos caixilho metálico de correr.

**Dormitórios** - Em número de 03 (três), possuem piso, rodapé paredes e teto como a sala. Observamos janelas em alumínio anodizado natural e fechamento em P.V.C..

**Banheiro** - Possui piso cerâmico 15 x 30 (cm) na cor branca, paredes revestidas por azulejos decorados 15 x 15 (cm) nas cores branca e azul e teto em forro de gesso na cor branca. Observamos pia com tampo sintético sobre gabinete em MDF, área de banho com fechamento em vidro jateado e estrutura em alumínio, caixilho em alumínio anodizado natural e revestimento de parede danificado, devido a reparo na prumada.



**Cozinha** - Possui piso cerâmico 15 x 30 (cm) na cor verde, paredes revestidas por azulejos decorados 15 x 15 (cm) e teto a látex sobre massa corrida. Observamos pia com tampo em granito sobre gabinete em MDF e caixilho em alumínio anodizado natural.

**Área de serviço** - Possui piso cerâmico 15 x 30 (cm) na cor verde, paredes revestidas por azulejos 15 x 15 (cm) na cor amarela e teto a látex sobre massa corrida. Observamos tanque para roupas em louça na cor branca, de tamanho médio e caixilho "de correr" em alumínio anodizado natural.

**Banheiro de serviço** - Possui piso e paredes como a área de serviço. Observamos pia pequena, sem coluna, e bacia com válvula de descarga.

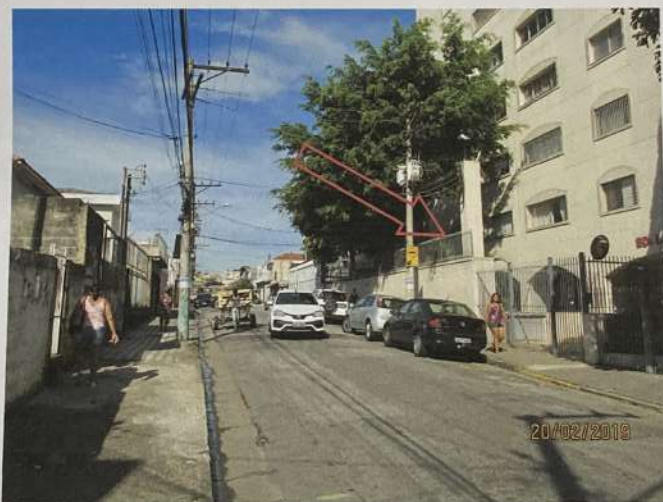
#### A.6 - FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o condomínio residencial e a unidade objeto, o signatário colheu fotos que a seguir exhibe e passa a detalhar:

545  
v



**Foto 01)** Vista da Avenida Lasar Segall, em direção à Avenida Imirim. Observar via em aclive suave, asfaltada, de gabarito reduzido e ocupação majoritariamente horizontal.



**Foto 02)** Outra vista da Avenida Lasar Segall, agora em sentido oposto. A seta indica o local onde se localiza o condomínio residencial.



**Foto 03)** Vista da elevação do edifício que contém a unidade objeto. Observar projeto arquitetônico simples.

**Foto 04)** Outra vista da elevação do "Edifício Lina", contando com subsolo, piso térreo 11 (onze) andares tipo. Observar fechamento frontal em alvenaria, portões e gradil metálicos.



1547  
25  
12



**Foto 05)** Vista da rampa de acesso de autos ao subsolo, destinado ao estacionamento de veículos e contando com piscina e quadra poliesportiva.



**Foto 06)** Vista da área do subsolo destinada ao estacionamento de veículos.

1-11-  
1548  
13



Foto 07) Outra vista da área do subsolo destinada ao estacionamento de veículos e, também, de parte da elevação de fundos do edifício.



Foto 08) Vista da área de piscina e de parte da quadra poliesportiva.



**Foto 09)** Vista do hall de elevadores social no piso térreo. Observar acabamento de piso, paredes e teto salão na porção de fundos.



**Foto 10)** Outra vista do hall social, agora visando a porta de acesso ao salão de festas e o hall de elevadores.



**Foto 11)** Vista do hall de elevadores no piso térreo. Observar acabamento e bom estado geral de conservação.



**Foto 12)** Outra vista do hall de elevadores e de distribuição, agora no 2º andar do edifício. Observar acabamento e bom estado de conservação.



**Foto 13)** Vista da escada de uso comum no 2º andar do edifício. Observar acabamento e corrimãos em alumínio anodizado natural.

**Foto 14)** Vista do corredor de entrada da unidade avaliada. Observar acabamento de piso, paredes e teto. O primeiro vão, à direita da foto, acessa a cozinha, o segundo, os dormitórios e, na porção central e esquerda, vemos parte da sala.





**Foto 15)** Outra vista do referido corredor de entrada, agora em sentido oposto, visando a cozinha e o hall de elevadores.



**Foto 16)** Vista da cozinha da unidade. Observar acabamento de piso, paredes, teto, caixilho e pia com gabinete.

553  
v



**Foto 17)** Outra vista do interior da cozinha, agora visando a comunicação com a área de serviço. Observar acabamento de piso e paredes e parte do caixilho da área de serviço.

**Foto 18)** Vista de parte da área de serviço. Observar acabamento e tanque em louça na cor branca.



5554  
12



**Foto 19)** Vista do banheiro de serviço. Observar acabamento e pia de pequenas dimensões

**Foto 20)** Vista do corredor de acesso aos dormitórios e banheiro. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



1555  
2



**Foto 21)** Vista do interior de um dos dormitórios. Observar acabamento e parte do caixilho em alumínio anodizado natural e PVC.

**Foto 22)** Vista do interior do banheiro. Observar parede com revestimento danificado devido a troca da prumada.



1956



**Foto 23)** Outra vista do banheiro, agora visando a área de banho. Observa-se acabamento de piso, paredes e teto e fechamento da área de banho em vidro e alumínio.

#### **A.7 - PADRÃO CONSTRUTIVO IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Da visualização da periferia do edifício e vistoria da unidade objeto, entende o signatário que a unidade; segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2017", publicado pelo IBAPE-SP; pertence à Classe 1 - Residencial, Grupo 1.3 - Apartamento, Padrão 1.3.3 - Médio, sendo balizada pelo valor médio do intervalo. O edifício tem idade real aproximada de 40 anos e, na ótica do signatário, idade aparente de 35 anos. Consideraremos a unidade com estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela letra "d", com conservação entre regular e demandando reparos simples.

## B - vistoria e fotos do apartamento situado no EDIFÍCIO MORADA DOS ARCOS

O edifício que contém a unidade avalianda localiza-se à Rua Franco Paulista, 153, Água Fria, no 8º Subdistrito - Santana, São Paulo. A quadra é complementada pela Avenida Nova Cantareira, Rua Maestro João Gomes de Araújo e Avenida Água Fria. Veja croqui da localização abaixo:



### B.1 - Descrição do local

A Rua Franco Paulista, na porção onde se localiza o imóvel, se apresenta com declive suave, é asfaltada, possui leito carroçável aproximado de 10,00 metros e calçadas de 2,00 metros de ambos os lados, tendo mão única de direção para veículos.

Observamos área em verticalização, tendo entorno com imóveis majoritariamente destinados a uso comercial e residencial, de padrão superior a médio, contando com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Observamos comércio de características diversas, condução coletiva, escola e creche nas imediações.

### B.2 - Zoneamento

O **zoneamento local**, segundo a Lei nº 16.402 de 23/03/2016, nos reporta a uma Zona Mista (**Zona ZM**), conforme abaixo:



### B.2.1 - Parâmetros da Lei de Zoneamento:

SQL:070.174.0158

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	NA

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO\\_3\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf)

QUOTA AMBIENTAL - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 8
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m <sup>2</sup> (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m <sup>2</sup> (a) (b)	0,20
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m <sup>2</sup>	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m <sup>2</sup>	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m <sup>2</sup>	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m <sup>2</sup>	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m <sup>2</sup>	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO\\_3A\\_FINAL.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/006-QUADRO_3A_FINAL.pdf)



### B.3 - Valor Venal

O imóvel tem cadastro na municipalidade, número 070.174.0158-1, tendo valor venal de R\$ 297.479,00, e valor unitário de terreno de R\$ 1.582,00; ambos válidos para o mês de janeiro de 2019.

### B.4 - Terreno

O terreno é regular, aparentemente seco e firme, situado em meio de quadra, possuindo, segundo constante do cadastro na municipalidade, área de 960,00m<sup>2</sup> e testada de 22,00m, nos reportando a profundidade equivalente de 43,64 metros.

### B.5 - Benfeitorias

Trata-se de um condomínio residencial com torre única, tendo terreno com fechamento frontal em alvenaria e gradil metálico com portões de veículos e de acesso social na com acionamento remoto, contando com 2 subsolos, piso térreo e 12 (doze) andares tipo, com duas unidades autônomas por andar, acessadas por elevador social, em hall social, e elevador de serviço em hall de serviço, onde também se observa a escada de uso comum. Na periferia do piso térreo observamos piscina, área de churrasqueira, quadra poliesportiva e na edificação salão de festas, sala de ginástica e de jogos.

561  
v

### B.5.1 - Descrição da Unidade

A unidade objeto, de nº 11, localiza-se no 1º andar do edifício, equivalendo, em relação à rua, ao 3º pavimento. Possui 3 dormitórios, sendo um suíte, sala para 3 ambientes, terraço, lavabo, banheiro, cozinha, área de serviço, dependência e banheiro de serviço. Segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área útil de 120,47 metros quadrados, área comum de 78,251 metros quadrados, perfazendo a área total de 198,721 metros quadrados, inclusas duas vagas indeterminadas no 1º ou 2º subsolos do edifício, sujeitas à atuação por manobrista. O imóvel se apresenta conforme é descrito a seguir:

**Sala** - Possui piso em tábuas corridas de madeira envernizada, rodapé em cordão de madeira, paredes e teto a látex sobre massa corrida. Observamos porta balcão "de correr", em alumínio anodizado natural, comunicando a um terraço.

**Cozinha** - Possui piso cerâmico 15 x 25 (cm) mesclado em tons da cor marrom, paredes revestidas por azulejos com peças decoradas 15 x 20 (cm) na cor bege e teto a látex sobre massa corrida. Observamos pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica, caixilho em alumínio anodizado natural, comunicação com hall de serviço e com área de serviço.

**Área de serviço** - Possui piso cerâmico como a cozinha, paredes revestidas por azulejos 15 x 15 (cm) na cor bege, emoldurados na cor marrom e teto a látex sobre massa corrida. Observamos tanque para roupas em louça na cor branca, de tamanho médio e caixilho "de correr" em alumínio anodizado natural.

**Banheiro de serviço** - Possui piso, paredes e teto como a área de serviço. Observamos peças sanitárias, pia lavatório e bacia sanitária com caixa acoplada na cor ocre.

**Dependência de serviço** - Possui piso cerâmico 20 x 30 (cm) mesclado em tons da cor marrom, paredes e teto a látex sobre massa fina.

**Lavabo** - Possui piso cerâmico decorado em tons de castanho 20 x 30 (cm), paredes revestidas por azulejos 15 x 20 (cm) mesclado na cor bege e teto em forro de gesso na cor branca. Observamos pia lavatório com coluna e bacia com caixa acoplada na cor marrom.

**Banheiro** - Possui piso cerâmico 20 x 30 (cm) mesclado na cor verde, paredes revestidas por azulejos com peças decoradas 15 x 15 (cm) na cor bege e teto em forro de gesso na cor branca. Observamos pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica, bacia sanitária e bidê na cor verde escuro. Observamos área de banho com fechamento em vidro e estrutura em alumínio, caixilho tipo "maxim-ar" em alumínio anodizado natural.

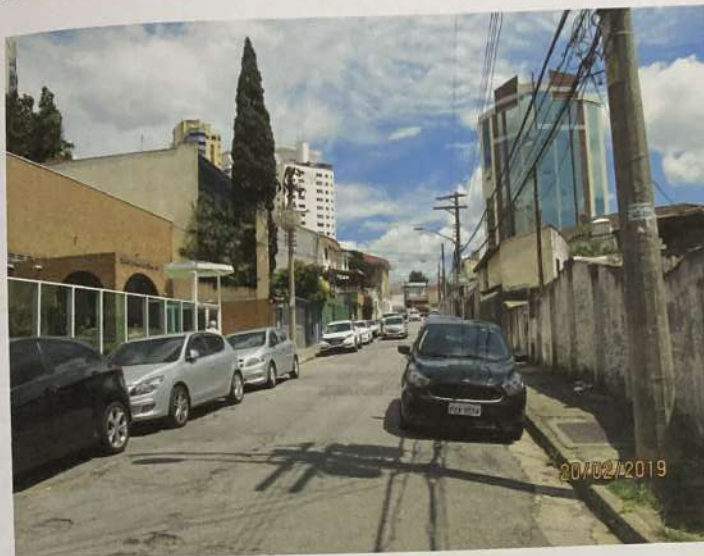
3563  
v

**Dormitórios** - Em número de 03 (três), sendo um suíte com closet, possuem piso, rodapé, paredes e teto como a sala. Observamos janelas basculantes em alumínio anodizado natural com elevação e fechamento através de cinta vertical.

**Banheiro suíte** - Possui piso cerâmico 20 x 30 (cm) mesclado na cor castanho, paredes revestidas por azulejos decorados 15 x 15 (cm) na cor bege, com peças decoradas e teto em forro de gesso na cor branca. Observamos pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica, peças sanitárias; bidê e bacia com caixa acoplada; na cor ocre, área de banho com fechamento em vidro e estrutura em alumínio, caixilho tipo "maxim-ar" com em alumínio anodizado natural.

#### B.6 - FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o condomínio residencial, entorno e a unidade assemelhada a objeto, o signatário colheu fotos que a seguir exhibe e passa a detalhar:



**Foto 24)** Vista da Rua Franco Paulista, em direção à Avenida Água Fria. Observar via em aclive suave, asfaltada, de gabarito reduzido, em mão única e ocupação no entorno em verticalização.



**Foto 25)** Outra vista da Rua Franco Paulista, agora em direção da Avenida Nova Cantareira. A seta indica o "Edifício Morada Dos Arcos".

**Foto 26)** Vista da elevação do edifício "Morada dos Arcos", contando com 02 (dois) subsolos, piso térreo, 12 (doze) andares tipo e (dois) apartamentos por andar. Observar arquitetura, entrada de autos na porção direita e guarita na porção central.



**Foto 27)** Vista da área de acesso social ao interior do edifício, no 1º subsolo. Observar acabamento e boa conservação.



**Foto 28)** Vista da porção complementar da área de entrada. Observar acabamento. Na porção central temos o hall de elevador social; à esquerda, estar e acesso ao hall de serviço.



**Foto 29)** Vista da área de estar no 1º subsolo e do acesso ao hall de serviços e escada de uso comum.

1567  
32 U

Foto 30) Vista do hall social. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



Foto 31) Vista do interior da cabine do elevador, em aço inoxidável escovado.



1568  
33



**Foto 32)** Vista no piso térreo do salão de festas do edifício. Observar acabamento de piso, paredes e teto das dependências.



**Foto 33)** Vista da área de piscina no piso térreo.

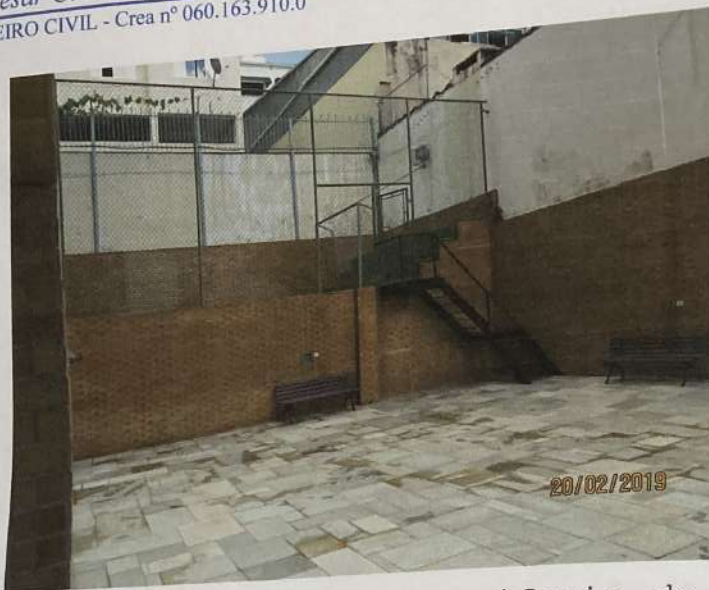


Foto 32) Vista no piso térreo do salão de festas do edifício. Observar acabamento de piso, paredes e teto das dependências.



Foto 33) Vista da área de piscina no piso térreo.

1569  
25



**Foto 34)** Vista de parte da periferia de fundos do piso térreo e da quadra poliesportiva. Observar acabamento de piso, muros, paredes e alambradona área de quadra.



**Foto 35)** Vista da garagem no 2º subsolo. Observar hall de elevador, acabamento e pintura de segurança em conformidade com as Normas.



**Foto 36)** Outra vista da garagem no 2º subsolo, sendo visíveis as duplas de algumas das unidades.

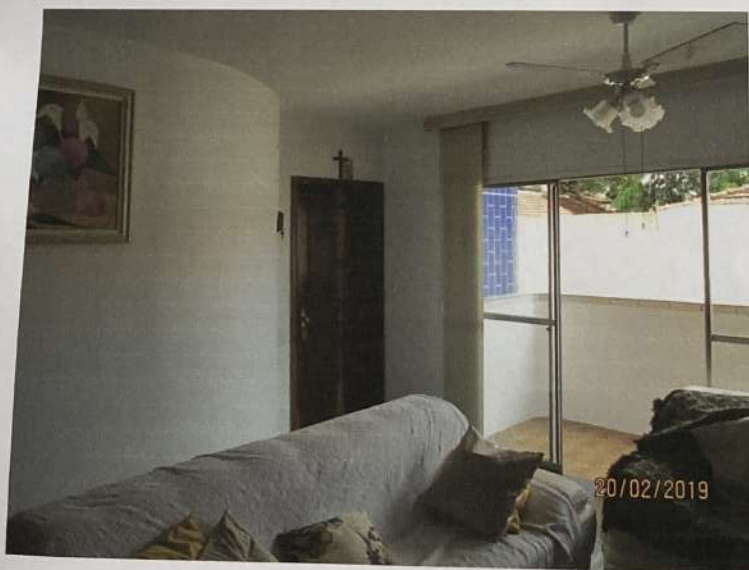


**Foto 37)** Vista da porta de entrada social da unidade avalianda, número 11, no 1º andar, 4º pavimento ou 3º piso acima do nível da rua.

1571  
U



**Foto 38)** Vista do interior da sala. Observar espaço para 03 (três) ambientes e acabamento de piso, paredes e teto.



**Foto 39)** Outra vista da sala, agora visando a área de entrada e o terraço. Observar porta balcão em alumínio anodizado natural e fechamento do terraço em alvenaria.

1572



**Foto 40)** Vista da cozinha. Observar acabamento de piso, paredes e teto, pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica e porta comunicando o hall de serviço.

**Foto 41)** Vista do hall de serviço, que também comunica com a escada de uso comum.



1573  
38



**Foto 42)** Vista da antecâmara da escada de uso comum. Observar portas corta-fogo.

**Foto 43)** Vista da escada de uso comum. Observar acabamento e corrimãos em alumínio.



1574  
✓



**Foto 44)** Outra vista da cozinha, agora visando a área de serviço. Observar acabamento e caixilho em alumínio anodizado natural.

**Foto 45)** Vista do banheiro de serviço. Observar acabamento de piso e paredes e peças sanitárias.







**Foto 46)** Vista da dependência de serviço. Observar acabamento de piso e paredes e caixilho tipo "maxim-ar" em alumínio anodizado natural.

**Foto 47)** Vista do lavabo. Observar acabamento de piso e paredes e peças sanitárias.



1576  
W



**Foto 48)** Vista do corredor de acesso aos dormitórios. Observar acabamento de piso, paredes e teto.

**Foto 49)** Vista do primeiro dormitório. Observar acabamento como observado no corredor. Observamos janelas em alumínio de enrolar com abertura por cinta lateral.





**Foto 50)** Vista do segundo dormitório, que apresenta acabamento e janela assemelhados ao primeiro.

**Foto 51)** Vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica e parte da bacia sanitária com caixa acoplada.



1578  
v



**Foto 52)** Outra vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, peças sanitárias, área de banho com fechamento em vidro e alumínio e caixilho em alumínio anodizado natural, tipo "maxim-ar".



**Foto 53)** Vista da entrada do dormitório suite. Observa acabamento de piso, paredes e teto.



**Foto 54)** Vista do banheiro suíte, localizado à direita de quem adentra ao dormitório. Observar acabamento, peças sanitárias e caixilho.

**Foto 55)** Outra vista do banheiro. Observar área de banho com fechamento em vidro e alumínio.





**Foto 56)** Vista da de parte do dormitório. Observar acabamento de piso paredes e teto e janelas de enrolar com abertura e fechamento por cinta lateral.



**Foto 57)** Vista da área de entrada do dormitório e "caixa" em madeira, onde se tem um closet, privativo da dependência.

1583  
v



**Foto 58)** Vista do interior do closet. Observar acabamento.

#### **B.7 - IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO**

Da visualização da periferia do edifício e da vistoria da unidade, entende o signatário que a unidade; segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2017", publicado pelo IBAPE-SP; pertence à Classe 1 - Residencial, Grupo 1.3 - Apartamento, Padrão 1.3.4 - Superior, sendo balizada pelo valor médio do intervalo. O edifício tem idade real de 34 anos e unidade objeto, na ótica do signatário, idade aparente de 30 anos, se apresentando em regular estado de conservação e obsolescência, referência pela letra "c", segundo o método de Ross/Heidecke.

### III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, são adotadas as definições constantes da NBR 14.653 e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

3.1 - A NORMA possibilita a AVALIAÇÃO do imóvel por diversos métodos, diretos ou indiretos, através da inferência estatística ou através do tratamento de fatores.

#### 3.1.1 - Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor do imóvel avaliando de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método será o balizador deste trabalho, por ter sido possível obter elementos de pesquisa válidos, em número suficiente segundo a Norma, que possibilitassem sua segura utilização.

#### 3.1.2 - Método da Quantificação de Custo

Procede-se a avaliação utilizando-se o custo unitário básico, o tratamento por fatores e paradigma, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo. Abaixo é descrita a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.
- 2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias, **não negociados**, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.



3) O valor unitário de terreno será obtido a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base na existência ou não de asfalto, acesso e topografia do terreno.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017", concebido nos moldes do Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1.987", elaborado pela comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

### 3.2 - AVALIAÇÃO

#### 3.2.A - Unidade do Edifício Lina

##### 3.2.1 - Avaliação pelo Método Comparativo Direto

Procederemos à homogeneização dos elementos através dos seguintes parâmetros:

##### a) Obsolescência e estado de conservação da unidade (Método de Ross/Heidecke) - $F_{oc}$

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal - Tabela 1 do método.

K = coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela 2 do método.

##### b) Área do imóvel

Adotaremos como balizador à área privativa de cada unidade, considerada uma vaga para o estacionamento de veículo.

c) **Padrão construtivo**

Consideraremos o padrão construtivo conforme constante da tabela de coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017".

d) **Variação do preço em função do andar em que a unidade se localiza**

Utilizaremos o estudo elaborado forma de monografia para conclusão de curso de "PÓS GRADUAÇÃO EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - 1996/97 - FAAP - SP", por grupo de trabalho, do qual o subscritor fez parte, que procedeu amplo levantamento do valor de unidades autônomas, apartamentos, na cidade de São Paulo, obtendo, através da regressão linear, os fatores a seguir:

ANDAR	FATOR
1º	1,000
2º	1,026
3º	1,041
4º	1,054
5º	1,066
6º	1,076
7º	1,086
8º	1,095
9º	1,103
10º	1,111
11º	1,119
12º	1,127
13º	1,134
14º	1,141
15º	1,148
16º	1,155
17º	1,161 - Extrapolado
18º	1,168 - Extrapolado

Importante reiterar que a unidade objeto se situa no 2º andar, com conservação entre regular e demandando reparos simples, referência (d) segundo Ross/Heidecke, com idade aparente de 35 anos, área privativa de 66,53m<sup>2</sup>, contando com uma vaga para o estacionamento de veículo.

Temos então, conforme **valor obtido no anexo I deste trabalho** pela homogeneização de unidades autônomas, integrantes do edifício ou de edifícios nas imediações, vendidas recentemente ou disponíveis para venda, que o valor unitário médio homogeneizado de unidades no edifício objeto, dispondo de uma vaga para estacionamento de veículo, é:

$$V_h = R\$ 3.581,46 / m^2$$

(05 elementos válidos e desvio padrão = R\$ 435,39)

O valor de venda de unidades localizadas nos diversos andares do edifício será dado pela fórmula:

$$V_{\text{andar}} = V_h \text{ andar} \times F_{\text{andar}} \times F_{\text{oc}} \times A$$

Para a unidade objeto:

$$F_{\text{oc}} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2

Vida referencial = 60 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 35 anos

Estado de conservação "d" - entre regular a demandando reparos simples

1586  
v

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4980 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5984$$

Logo, o valor de venda da unidade objeto, localizada no 2º andar, de nº 23, contando com uma vaga de garagem será de:

$$V_{2^\circ;23+G} = R\$ 3.581,46 \times 1,926 \times 1,026 \times 0,5984 \times 66,53$$

$$V_{2^\circ;23+G} = R\$ 281.755,79$$

ou, em números redondos;

**$V_i = R\$ 281.800,00$**   
**(duzentos e oitenta e um mil e oitocentos reais), para MARÇO de 2.019.**

3.2.B - Avaliação da Unidade do Edifício Morada dos Arcos

3.2.1 - Avaliação pelo Método Comparativo Direto  
Procederemos à homogeneização dos elementos através dos seguintes parâmetros:

a) Obsolescência e estado de conservação da unidade (Método de Ross/Heidecke) -  $F_{oc}$

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

b) Área do imóvel

Adotaremos como balizador à área privativa de cada unidade, considerada duas vagas para o estacionamento de veículo.

c) Padrão construtivo

Consideraremos o padrão construtivo conforme constante da tabela de coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017".

d) Variação do preço em função do andar em que a unidade se localiza

Utilizaremos o estudo elaborado forma de monografia para conclusão de curso de "PÓS GRADUAÇÃO EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - 1996/97 - FAAP - SP", por grupo de trabalho, do qual o subscritor fez parte, que procedeu amplo levantamento do valor de unidades autônomas, apartamentos, na cidade de São Paulo, obtendo, através da regressão linear, os fatores a seguir:

1588  
v

ANDAR	FATOR
1º	1,000
2º	1,026
3º	1,041
4º	1,054
5º	1,066
6º	1,076
7º	1,086
8º	1,095
9º	1,103
10º	1,111
11º	1,119
12º	1,127
13º	1,134
14º	1,141
15º	1,148
16º	1,155
17º	1,161 - Extrapolado
18º	1,168 - Extrapolado

Importante reiterar que a unidade objeto se situa no 1º andar, regular conservação, referência (c) segundo Ross/Heidecke, com idade aparente de 30 anos, área privativa de 120,47m<sup>2</sup>, com duas vagas para o estacionamento de veículo.

Temos então, conforme **valor obtido no anexo I deste trabalho** pela homogeneização de unidades autônomas, integrantes do edifício ou de edifícios nas imediações, vendidas recentemente ou disponíveis para venda, que o valor unitário médio homogeneizado de unidades no edifício objeto, dispondo de duas vagas para o estacionamento de veículo, é:

$$V_h = R\$ 2.974,02 / m^2$$

(05 elementos válidos e desvio padrão = R\$ 287,20)

O valor de venda de unidades localizadas nos diversos andares do edifício será dado pela fórmula:

$$V_{\text{andar}} = V_{h \text{ andar}} \times F_{\text{andar}} \times F_{oc} \times A$$

Para a unidade objeto:

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,  
expresso em decimal, obtido na tabela 1  
K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado  
na tabela 2

Vida referencial = 60 anos  
Valor residual = 20%  
Idade aparente = 30 anos  
Estado de conservação "c" - regular conservação

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,6090 * (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6872$$

Logo, o valor de venda da unidade objeto, localizada no 1º andar, de nº 11, contando com duas vagas de garagem será de:

$$V_{1^\circ;11+2G} = R\$2.974,02 \times 2,406 \times 1,00 \times 0,6872 \times 120,47$$

$$V_{1^\circ;11+2G} = R\$ 592.381,61$$

ou, em números redondos;

$$V_i = R\$ 592.400,00$$

(quinhentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais), para MARÇO de 2.019.

#### IV. CONCLUSÃO

Diante do que foi apurado em vistoria, após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que:

a) O valor de venda do apartamento nº 23, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO LINA, situado à rua ou Avenida Lazar Segall, nº 118, no 23º Subdistrito - Casa Verde, matrícula nº 24.444 do 8º O.R.I/SP e cadastrado na municipalidade de São Paulo sob nº 076.774.0036-1, é de R\$ 281.800,00 (duzentos e oitenta e um mil e oitocentos reais), válido para o mês de MARÇO do ano de 2.019.

b) O valor de venda do apartamento nº 11, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO MORADA DOS ARCOS, situado à rua Franco Paulista nº 153, no 8º Subdistrito - Santana, matrícula nº 50.447 do 3º O.R.I/SP e cadastrado na municipalidade de São Paulo nº 070.174.0158-1, é de R\$ 592.400,00 (quinhentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais), válido para o mês de MARÇO do ano de 2.019.

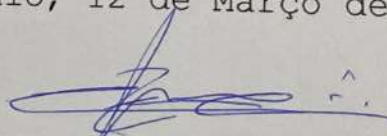


## V. ENCERRAMENTO

Este trabalho possui 56 (cinquenta e seis) folhas, todas escritas no anverso, numeradas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda anexos, numerados de I a IV.

O signatário agradece à MM<sup>a</sup> Juíza a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 12 de Março de 2.019.



**Cesar Carlos Stefanos**

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0  
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

1592  
J

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO  
COMPARATIVO DIRETO



1593  
2

A N E X O I A

ELEMENTOS PARA APARTAMENTO  
NO EDIFÍCIO LINA



**ELEMENTO 1**

**End:** Rua Lasar Segall, 118 - ap.  
33 - 3º and - Edifício Lina  
**Benfeit.:** Sala, 2 dorms., cozi-  
nha, a.s., 2 banheiros e 1 vaga.  
**Área construída** = 66,53m<sup>2</sup>  
**Fonte** - Sra. Rosangela/moradora  
- 97512 0492



**A venda - R\$ 300.000,00 - 03/19**

Idade aparente = 35 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor atual de venda

$$V_v = R\$ 300.000,00 - 10\% =$$

$$V_v = R\$ 270.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6224$

$$V_h = R\$ 270.000,00 / 1,926 / 1,041 / 0,6224 / 66,53$$

$$V_h = R\$ 3.252,14/m^2$$

**ELEMENTO 2**

**End:** Rua Lasar Segall, 118 - ap.  
53 - 5º and - Edifício Lina  
**Benfeit.:** Sala, 2 dorms., cozi-  
nha, a.s., 2 banheiros e 1 vaga.  
Reformado e mobiliado.  
**Área construída** = 66,53m<sup>2</sup>  
**Fonte** - Sr. Walter - Pptário  
- 98084 7111



**A venda - R\$ 400.000,00 - 03/19**

Idade aparente = 35 anos - boa conservação "b"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 400.000,00 - 10\% = R\$ 360.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6320$

$$V_h = R\$ 360.000,00 / 1,926 / 1,066 / 0,6320 / 66,53$$

$$V_h = R\$ 4.170,18/m^2$$

1592  
1591

## ELEMENTO 3

End: Rua Lasar Segall, 118 - ap.  
83 - 8º and - Edifício Lina

Benfeit.: Sala, 2 dorms., cozi-  
nha, a.s., 2 banheiros e 1 vaga.

Área construída = 66,53m<sup>2</sup>

Fonte - Sr. Itamar/Proprietário  
- 94735 6143

A venda - R\$ 380.000,00 - 03/19



Idade aparente = 35 anos - boa conservação "b"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 380.000,00 - 10\% = R\$ 342.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6320$

$$V_h = R\$ 342.000,00 / 1,926 / 1,095 / 0,6320 / 66,53$$

$$V_h = R\$ 3.856,75/m^2$$

## ELEMENTO 4

End: Rua Lasar Segall, 118 - ap.  
81 - 8º and - Edifício Lina

Benfeit.: Sala, 2 dorms., cozi-  
nha, a.s., 2 banheiros e 1 vaga.

Área construída = 66,53m<sup>2</sup>

Fonte - Sr. Jorge - Proprietário  
- 97512 0492

A venda - R\$ 290.000,00 - 03/19



Idade aparente = 35 anos - de regular a sps reparos "d"

Padrão construtivo - Apto médio com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 290.000,00 - 10\% = R\$ 261.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,5984$

$$V_h = R\$ 261.000,00 / 1,926 / 1,095 / 0,5984 / 66,53$$

$$V_h = R\$ 3.108,57/m^2$$

5505  
2  
1596  
/

**ELEMENTO 5**

End: Rua Lasar Segall, 118 - ap.  
21 - 2º and - Edifício Lina  
Benfeit.: Sala, 2 dorms., cozi-  
nha, a.s., 2 banheiros e 1 vaga.  
Área construída = 66,53m<sup>2</sup>  
Fonte - Beyer Imóveis  
- 2973 1000  
**A venda - R\$ 320.000,00 - 03/19**



Idade aparente = 35 anos - regular conservação "c"  
Padrão construtivo - Apto médio com elevador  
Valor atual de venda

$$V_v = R\$ 320.000,00 - 10\% = R\$ 288.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6224$

$$V_h = R\$ 288.000,00 / 1,926 / 1,026 / 0,6224 / 66,53$$

$$V_h = R\$ 3.519,67/m^2$$

**CÁLCULO DA MÉDIA, DESVIO PADRÃO E  
INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES**

**CÁLCULO DA MÉDIA**

ELEMENTO 1 =	R\$ 3.252,14/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 2 =	R\$ 4.170,18/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 3 =	R\$ 3.856,75/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 4 =	R\$ 3.108,57/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO 5 =	R\$ 3.519,67/ m <sup>2</sup>
<b>TOTAL =</b>	<b>R\$ 17.907,31 / m<sup>2</sup></b>

MÉDIA = R\$ 3.581,46 / m<sup>2</sup>  
MÉDIA SANEADA= R\$ 3.581,46 / m<sup>2</sup>

Desvio Padrão = R\$ 435,39

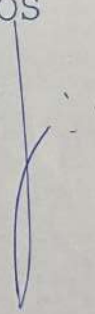
**INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES DA AMOSTRA**

Limite inferior = 13,20%      Limite superior = 16,44%

~~1508~~ 17  
25  
1598  
K 1598  
11

A N E X O I B

ELEMENTOS PARA APARTAMENTO NO  
EDIFÍCIO MORADA DOS ARCOS



1507  
15/11/19

**ELEMENTO 1**

**End:** R. Franco Paulista, 153 - 6º and - ap 62 - Ed. Morada dos Arcos

**Benfeit.:** 3 dorms., um suíte, sala, lavabo, área e banheiro de serviço, terraço e 2 vagas.

**Área construída** = 120,47m<sup>2</sup>

Fonte - Zanelli Imóveis - Suzete  
- 2262 9988 - Cód 311232

**A venda - R\$ 650.000,00 - 03/19**



Idade aparente = 30 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto superior com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 650.000,00 - 10\% = R\$ 585.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6872$

$$V_h = R\$ 585.000,00 / 2,406 / 1,076 / 0,6872 / 120,47$$

$$V_h = R\$ 2.729,52/m^2$$

**ELEMENTO 2**

**End:** R. Franco Paulista, 153 - 8º and - ap 82 - Ed. Morada dos Arcos

**Benfeit.:** 3 dorms., um suíte, sala, lavabo, área e banheiro de serviço, terraço e 2 vagas.

**Área construída** = 120,47m<sup>2</sup>

Fonte - Mirantte Imóveis -  
Sr. Jorge - 2971 7963

**A Venda - R\$ 950.000,00 - 03/19**



Idade aparente = 30 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto superior com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 950.000,00 - 10\% = R\$ 855.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6872$

$$V_h = R\$ 855.000,00 / 2,406 / 1,095 / 0,6872 / 120,47$$

$$V_h = R\$ 2.920,07/m^2$$



AS98  
1599  
X

**ELEMENTO 3**

**End:** R. Franco Paulista, 153 - 3º and - ap 31 - Ed. Morada dos Arcos  
**Benfeit.:** 3 dorms., um suíte, sala, lavabo, área e banheiro de serviço, terraço e 2 vagas.

**Área construída** = 120,47m<sup>2</sup>

Fonte - Mirante Imóveis -  
Sr. Jorge - 2971 7963

**A venda - R\$ 795.000,00 - 03/19**



Idade aparente = 30 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto superior com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 795.000,00 - 10\% = R\$ 715.500,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6872$

$$V_h = R\$ 715.500,00 / 2,406 / 1,041 / 0,6872 / 120,47$$

$$V_h = R\$ 3.450,65/m^2$$

**ELEMENTO 4**

**End:** R. Franco Paulista, 153 - 3º and - ap 32 - Ed. Morada dos Arcos  
**Benfeit.:** 3 dorms., um suíte, sala, lavabo, área e banheiro de serviço, terraço e 2 vagas.

**Área construída** = 120,47m<sup>2</sup>

Fonte - 3059 0843 / 98358 6906

**A venda - R\$ 690.000,00 - 03/19**



Idade aparente = 30 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Apto superior com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 690.000,00 - 10\% = R\$ 621.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,6872$

$$V_h = R\$ 621.000,00 / 2,406 / 1,041 / 0,6872 / 120,47$$

$$V_h = R\$ 2.994,91/m^2$$

15099  
V  
1600

**ELEMENTO 5**

End: R. Franco Paulista, 67 - 1º and - ap 11 - Cond. Ed. Marialva

Benfeit.: 3 dorms., um suite, sala, lavabo, área e banheiro de serviço, terraço e 3 vagas.

Área construída = 125,00m²

Fonte - D8 IMÓVEIS - Sra. Nina -  
Fone: 2631 1448 / 2631 0761

A venda - R\$ 750.000,00 - 03/19



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Superior com elevador

Valor de venda

$$V_v = R\$ 750.000,00 - 10\% = R\$ 675.000,00$$

Valor unitário homogeneizado -  $F_{oc} = 0,8088$

$$V_h = R\$ 675.000,00 / 2,406 / 1,000 / 0,8088 / 125,00$$

$$V_h = R\$ 2.774,96/m^2$$

**CÁLCULO DA MÉDIA, DESVIO PADRÃO E INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES**

**CÁLCULO DA MÉDIA**

ELEMENTO 1 =	R\$ 2.729,52 / m²
ELEMENTO 2 =	R\$ 2.920,07 / m²
ELEMENTO 3 =	R\$ 3.450,65 / m²
ELEMENTO 4 =	R\$ 2.994,91 / m²
ELEMENTO 5 =	R\$ 2.774,96 / m²
<b>TOTAL =</b>	<b>R\$ 14.870,11 / m²</b>

MÉDIA = R\$ 2.974,02 / m²  
MÉDIA SANEADA = R\$ 2.974,02 / m²

Desvio Padrão = R\$ 287,20

**INTERVALO ENTRE A MÉDIA E OS LIMITES DA AMOSTRA**

Limite inferior = 8,22%      Limite superior = 16,03%

5600  
v  
1601  
K

A N E X O I I

DADOS DOS CADASTROS DA MUNICIPALIDADE



1600  
1602



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 076.774.0036-1

Local do Imóvel:  
AV LASAR SEGALL, 118 - AP 23  
IMIRIM CEP 02543-010  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV LASAR SEGALL, 118 - AP 23  
IMIRIM CEP 02543-010

Contribuinte(s):  
CNPJ 47.191.770/0001-22 CONSTRUTORA PAVIMENTO S A  
CPF 954.298.708-04 JOSENALDO AMORIM COSTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.582	Testada (m):	49,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0250
Área total (m²):	1.582		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	103	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	440	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	787,00
- da construção:	1.607,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	55.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	89.382,00
Base de cálculo do IPTU:	145.162,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/05/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/02/2019  
Número do Documento: 2.2019.000337964-0  
Solicitante: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.778.956-10)

1602  
1603



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

Cadastro do Imóvel: 070.174.0158-1

Local do Imóvel:  
R FRANCO PAULISTA, 153 - AP 11  
CEP 02332-030  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R FRANCO PAULISTA, 153 - AP 11  
CEP 02332-030

Contribuinte(s):  
CPF 260.638.688-71 IOLANDA ABRÃO MARIANO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	080	Testada (m):	22,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0306
Área total (m²):	080		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	258	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.582,00
- da construção:	1.607,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	92.811,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	204.668,00
Base de cálculo do IPTU:	297.479,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/05/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/02/2019  
Número do Documento: 2.2019.000337715-1  
Solicitante: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.776.958-10)

~~1603~~  
2  
1604  
/

A N E X O   I I I

CROQUI DAS UNIDADES AVALIANDAS

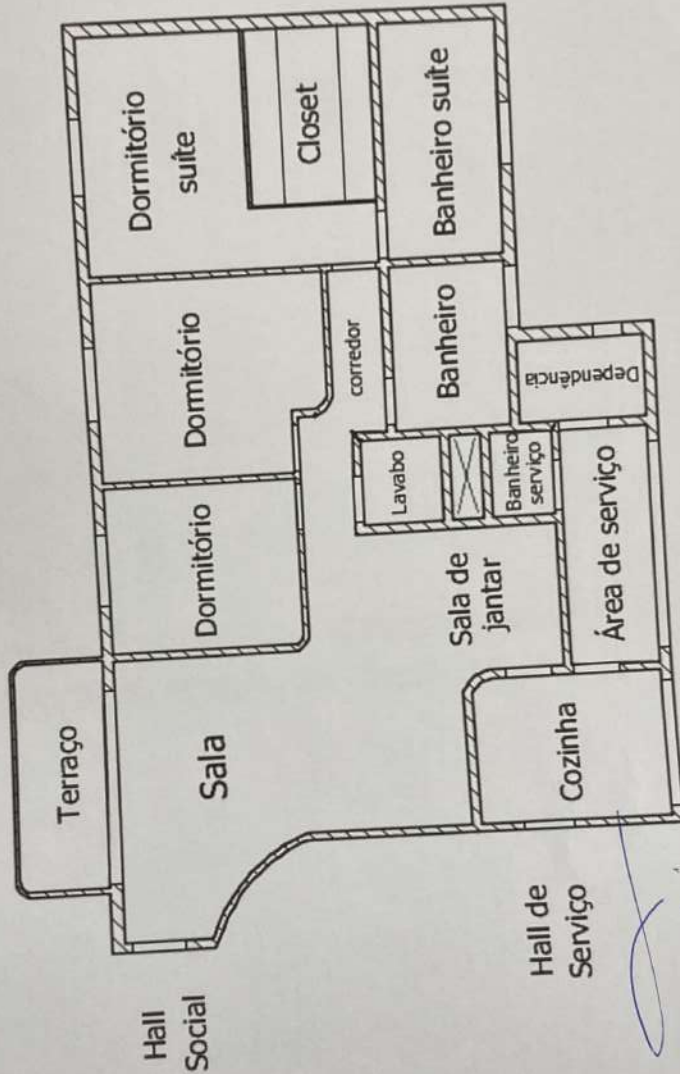
1604  
1604

### Croqui da Unidade Apartamento Edifício Lina



1605  
1606

Croqui da Unidade  
Aptamento Edifício Morada dos Arcos





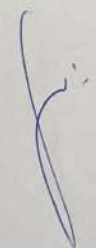
Cesar Carlos Stefanos  
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

~~1606~~  
✓  
1607  
/

A N E X O I V

E-MAIL ENVIADO, COMUNICANDO  
DATA E HORA DA VISTORIA

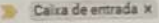


Fone: (11) 2233 2084 – 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanos@gmail.com

*Cesar Carlos Stefanos*  
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

1607  
1608  
1609

Aviso de Vistoria - Processo 0125213-04.2009 - 1ª Cível -  
Santana - SP 

Cesar C Stefanos <cesar.stefanos@gmail.com>  
para braga, leandro.mello, castro Jardim, garcia/lema

8 de fev de 2019 09:49 (Há 7 dias) ☆ ↶ ⋮

Requerente - COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO  
Requerido - QUALITAL ALUMÍNIO COMÉRCIO DE METAIS  
e outros

Doutores, bom dia!

Cesar Carlos Stefanos, perito avaliador nomeado nos autos do processo supra,  
vem, em atenção às deter-  
minações legais, comunicar a V. Sas a vistoria aos imóveis  
objeto e início dos trabalhos, conforme a seguir:

**Data das vistorias - 20/02/2019 - Quarta-feira**

- a) **Início dos trabalhos - 9:00 horas no local**  
**Local 1** - Avenida Lazar Segall, 118 - apto 23 - 2º andar -  
Edifício LINA - 23º Subdistrito - Casa Verde - São Paulo.
- b) **Início dos trabalhos - 11:00 horas no local**  
**Local 2** - Rua Franco Paulista, 153 - apto 11 - 1º andar -  
Ed. MORADA DOS ARCOS - 8º Subdistrito - Santana - SP

Atenciosamente,  
Eng. Cesar Carlos Stefanos  
Perito Judicial  
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

**FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO** e comunicar partes.

Fone: (11) 2233 2084 - 99742 5801 - E-mail: cesar.stefanos@gmail.com