

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

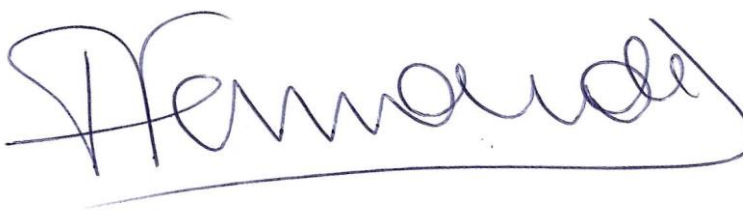
**EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS PRECATORIAS
DA CAPITAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

Processo nº 1040807-21.2019.8.26.0021

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 **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA** ajuizado por **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, como requerente, contra **CIDACAR COMÉRCIO INDÚSTRIA E IMPORTAÇÃO LTDA.**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 05 de outubro de 2.022.



Fabio C. Fernandes

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INDICE

I - CAPÍTULO	4
I.1 PRELIMINARES	4
I.2 OBJETIVO:	6
I.3 VISTORIA:	6
I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL OSORIO, nº 447 – APTO. 22 – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EXPLendor – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.	7
II – DESCRIÇÃO	9
II.1 – LOCAL	9
II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS	10
II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO	11
II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	12
III CAPÍTULO	15
III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO	15
IV -AVALIAÇÃO	17
I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia	17
IV.1 Pesquisa de Campo:	17
IV.2 Identificação das variáveis importantes:	18
IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE	19
IV.4 – 01 (uma) VAGA DE GARAGEM nº 19 – LOCALIZADO NO EDIFÍCIO GARAGEM METROPOLITANO – LOCALIZADO A AVENIDA SÃO LUIZ, nº 153 – BAIRRO DA CONSOLAÇÃO – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.	25
V – DESCRIÇÃO	27
V.1 – LOCAL	27
V.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS	27
V.3 – O IMÓVEL VISTORIADO	28
V.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	29

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI	CAPÍTULO	34
VI.1	METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO	34
VII	-AVALIAÇÃO	36
I.3.2.1	Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia	36
VII.1	Pesquisa de Campo:.....	36
VII.2	Identificação das variáveis importantes:	37
VII.3	OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE.....	38
VII.4	01 (um) IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA DA REPÚBLICA, nº 80 – APTO. nº 702 - BAIRRO DA REPÚBLICA – EDIFÍCIO ESTER – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.	53
VIII	- DESCRIÇÃO	55
VIII.1	– LOCAL	56
VIII.2	– MELHORAMENTOS PÚBLICOS	56
VIII.3	– O IMÓVEL VISTORIADO	57
VIII.4	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	59
IX	CAPÍTULO	64
IX.1	METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO	64
X	-AVALIAÇÃO	66
I.3.2.1	Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia	66
X.1	Pesquisa de Campo:.....	66
X.2	Identificação das variáveis importantes:	67
X.3	OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE.....	68
X.4	Grau de fundamentação do Laudo:	74
XI	– QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE.....	75
	Resposta do Perito: Vide anexos I, III e IV deste laudo técnico.	77
XII	– CONCLUSÃO.....	77
XIII	– ENCERRAMENTO.....	79

I - C A P Í T U L O

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a **AÇÃO CARTA PRECATÓRIA**, decorrente do **processo nº 1040807-21.2019.8.26.0021**, cujo requerente é **Banco Itaú S/A.**, contra o requerido **Cidacar Comércio Industria e Importação Ltda.**

Conforme Carta Precatória inserida as fls. 03/04 dos autos, o D. Juízo da Comarca de Bauru solicita a avaliação dos imóveis descritos nas Matrículas nº 60.476, 45.831 e 45.305 da Capital, conforme termo de penhora inserida as fls. 26/27 dos autos e matriculas inseridas fls. 29/35 dos autos. A ação inicial tramita na Comarca de Bauru, conforme cópia da exordial inserida as fls. 08/16 dos autos.

O requerido apresenta contestação da exordial as fls. 44/46 dos autos, informando que as informações colhidas na exordial não merecem prosperar, pois, a mesma não reflete a realidade dos fatos.

Este D. Juízo nomeia como Perito Judicial o Engº. Thiago Henrique de Brito para realização da avaliação dos imóveis devidamente penhorados.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O Perito nomeado realiza avaliação imobiliária dos imóveis penhorados as fls. 87/148 dos autos, para a data de 25 de maio de 2.021.

O requerido Miguel Chaim apresenta Laudo Contestatório as fls. 159/181 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 209 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação do Bem descrito nas matrículas nº 49.062, 255.910 e 209.438, conforme decisão de fls. 710 dos autos.

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

Laudo de Avaliação

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.2 **OBJETIVO:**

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ 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 dos imóveis através das diretrizes impostas na NBR 14653-2 ;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objetos da demanda;

I.3 **VISTORIA:**

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário realizou vistorias nos imóveis provenientes das matrículas nº 60.476 na data de 23/09/2022 as 11:00 horas no imóvel localizado na Rua General Osorio, nº 447 – apto. 22 – Condomínio Edifício Esplendor – Bairro Santa Efigênia, posteriormente imóvel situado a Praça da República, nº 80, apartamento nº 702 – Bairro da Republica e finalmente imóvel localizado a Avenida São Luis, nº 153 – Vaga nº 19 – Bairro da Consolação, sendo que o imóvel localizado a Praça da República, nº 80 – apto. 702 também vistoriado na data de 03/10/2022 as 13:00 horas conforme documentos em **anexo II**, deste laudo técnico.

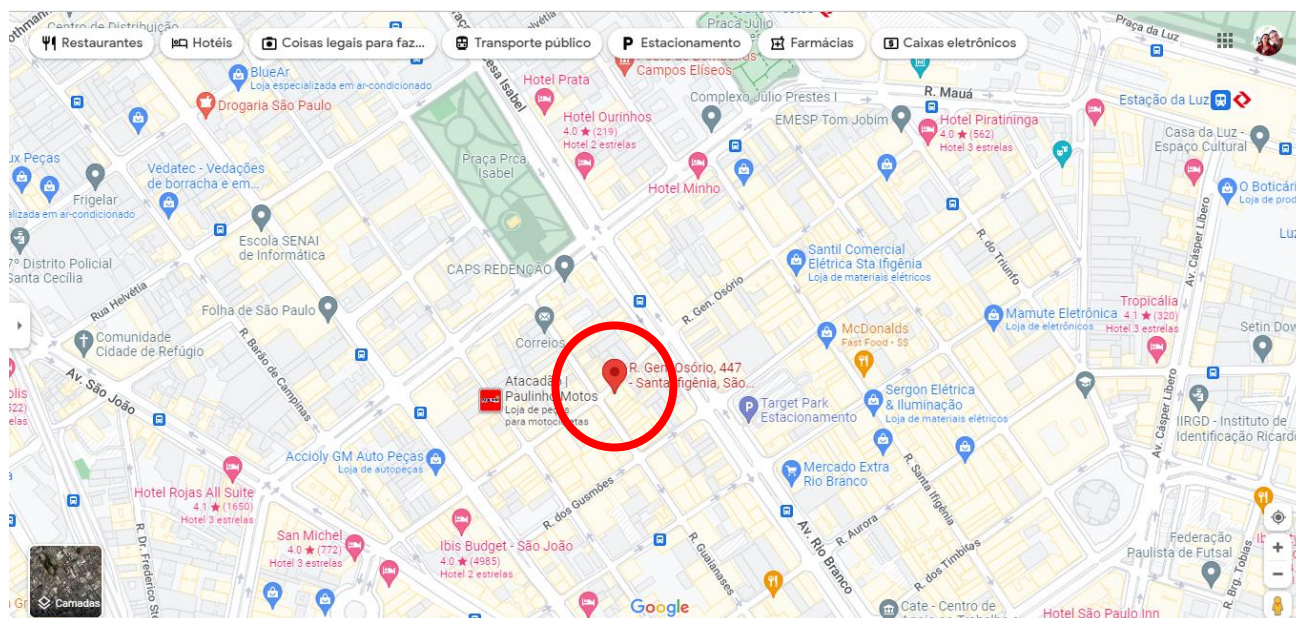
I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL OSORIO, nº 447 – APTO. 22 – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPLENDOR – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de terreno com benfeitorias, situado na Rua General Osorio, nº 447 – Apto. 22 – Bairro da Santa Efigênia – Município e Comarca de São Paulo, onde foi atendido pelo Sr. Ricardo que informou que o imóvel atualmente é de propriedade de sua mãe, portanto não possibilitando a entrada deste signatário no imóvel em questão, porém o Sr. Ricardo não apresentou documentos que comprovassem a referida transação. O imóvel possui de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

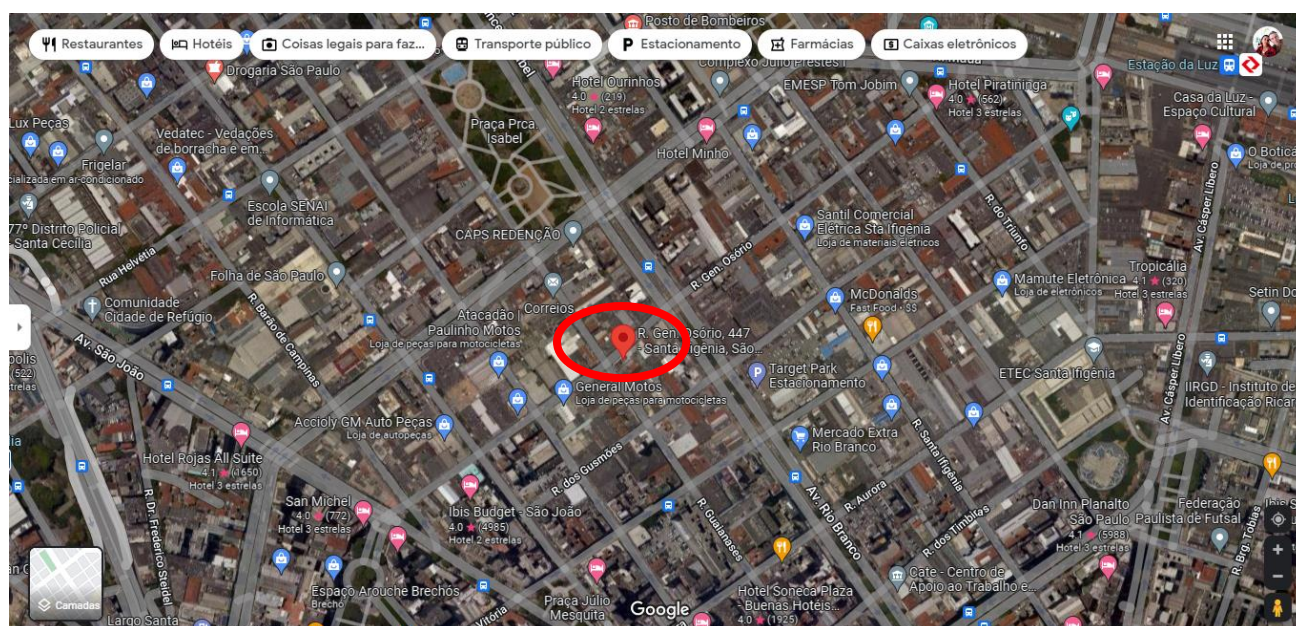
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“A FOTO”



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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno situado a Rua General Osorio, nº 447 – Apto. 22 – Bairro Santa Efigênia – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área Privativa

34,30m²

Area Total

43,40m²

Area Comum

9,10m²**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.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- 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 22

ÁREA TOTAL === 43,40m²

ÁREA PRIVATIVA === 34,30m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 43,40M²

(Quarenta e Três Metros e Quarenta Centímetros Quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio residencial Parque Brasil, localizado a Rua Giovanni Gronchi, nº 6675 – Bairro do Morumbi – Município e Comarca de São Paulo



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes do imóvel em questão, de frente para a Rua General Osorio.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03 e 04) – Vista da Rua General Osorio em ambos os sentidos, verificando seus melhoramentos públicos.



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

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.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 — Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

**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: 43,40m²
- Distância ao centro: 0,500m
- Unidade nº 22

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

FATOR OFERTA (Ff) : Os preços para pagamento à 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 **SETEMBRO/2022**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognominado 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	390.000,00	8986,175115	34,30	43,40	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
2	350.000,00	8064,516129	34,30	43,40	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
3	355.000,00	8179,723502	34,30	43,40	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
4	340.000,00	7834,101382	34,30	43,40	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
5	380.000,00	8755,760369	34,30	43,40	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
6	370.000,00	8525,345622	34,30	43,40	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	40	b	0,43900001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	40	b	0,43900001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	40	b	0,43900001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	40	b	0,43900001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	40	b	0,43900001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	40	b	0,43900001	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	8.986,18	oferta	0,90	-898,62	-0,10	8.087,56
2,00	8.064,52	oferta	0,90	-806,45	-0,10	7.258,06
3,00	8.179,72	oferta	0,90	-817,97	-0,10	7.361,75
4,00	7.834,10	oferta	0,90	-783,41	-0,10	7.050,69
5,00	8.755,76	oferta	0,90	-875,58	-0,10	7.880,18
6,00	8.525,35	oferta	0,90	-852,53	-0,10	7.672,81

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
8.986,18	1,00	0,00	0,00	8.087,56
8.064,52	1,00	0,00	0,00	7.258,06
8.179,72	1,00	0,00	0,00	7.361,75
7.834,10	1,00	0,00	0,00	7.050,69
8.755,76	1,00	0,00	0,00	7.880,18
8.525,35	1,00	0,00	0,00	7.672,81

Cálculo dos Fatores;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
8087,558	0,00	0,90	1,00
7258,065	0,00	0,90	1,00
7361,751	0,00	0,90	1,00
7050,691	0,00	0,90	1,00
7880,184	0,00	0,90	1,00
7672,811	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	8.087,56	8.087,56
s	2	7.258,06	7.258,06
s	3	7.361,75	7.361,75
s	4	7.050,69	7.050,69
s	5	7.880,18	7.880,18
s	6	7.672,81	7.672,81
	média	7.551,84	7.551,84
	desvio	395,73	395,73
	CV	5%	5%
	Linferior	5.286,29	5.286,29
	Lsuperior	9.817,40	9.817,40

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	8.087,56	8.087,56	1,00
2	7.258,06	7.258,06	1,00
3	7.361,75	7.361,75	1,00
4	7.050,69	7.050,69	1,00
5	7.880,18	7.880,18	1,00
6	7.672,81	7.672,81	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	8.087,56	8.087,56
s	2	7.258,06	7.258,06
s	3	7.361,75	7.361,75
s	4	7.050,69	7.050,69
s	5	7.880,18	7.880,18
s	6	7.672,81	7.672,81
	média	7.551,84	7.551,84
	desvio	395,73	395,73
	CV	5%	5%
	Linferior	5.286,29	5.286,29
	Lsuperior	9.817,40	9.817,40

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	8.087,56	8.087,56	1,00
2	7.258,06	7.258,06	1,00
3	7.361,75	7.361,75	1,00
4	7.050,69	7.050,69	1,00
5	7.880,18	7.880,18	1,00
6	7.672,81	7.672,81	1,00

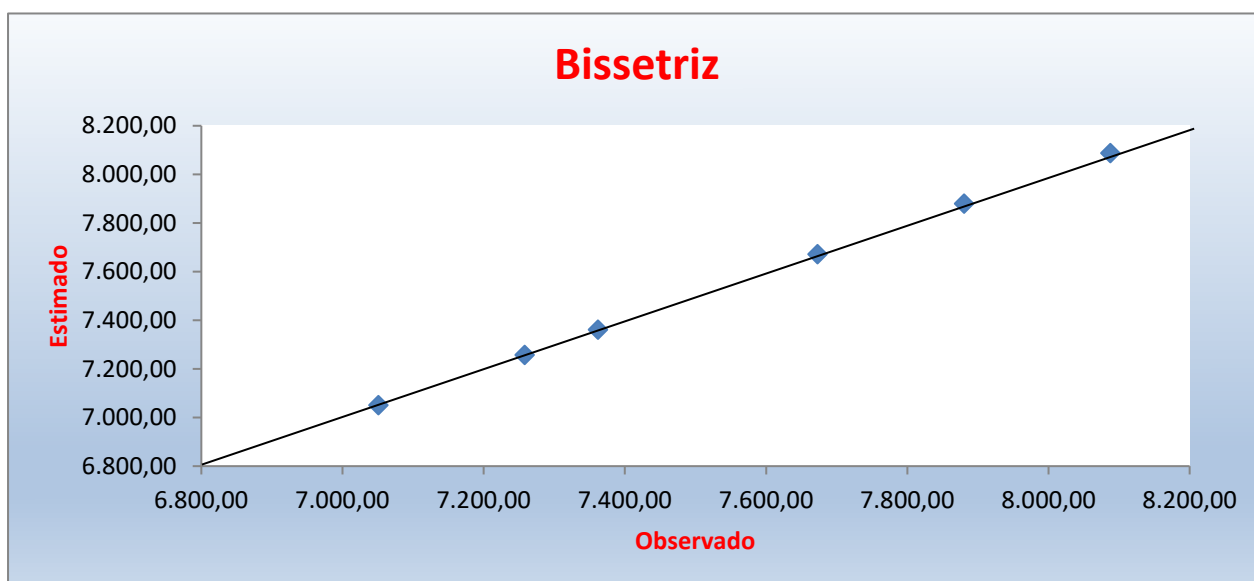
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	7.551,84
Desvio-Padrão	395,73
Erro-Padrão	261,20
IC(significância=20%)	7290,646 < VUmed < 7813,042
Amplitude do IC	7%
Grau III de Precisão	

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.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO BAIRRO DA SANTA EFIGENIA – MUNICIPIO E COMARCA
DE SÃO PAULO**

$$Q = R\$ 7.551,84/m^2$$

(Sete mil, quinhentos e cinquenta e um reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado)

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 (m²)	Área Útil (m²)	Valor unitário proposto (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Apartamento nº 22 localizado no Condomínio Edifício Esplendor, localizado a Rua General Osorio, nº 477 – Bairro da Santa Efigênia – Município e Comarca de São Paulo - SP	43,40	34,30	7.551,84	327.749,85
02.	TOTAL GERAL				327.749,85

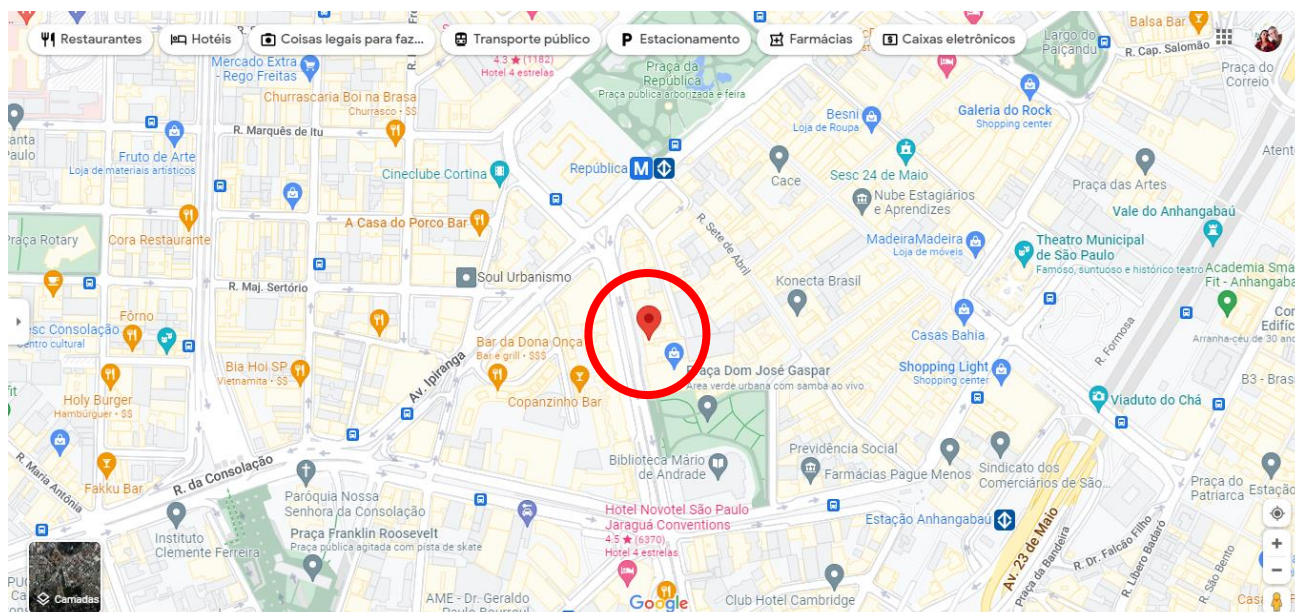
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.4 – 01 (uma) VAGA DE GARAGEM nº 19 – LOCALIZADO NO EDIFÍCIO GARAGEM METROPOLITANO – LOCALIZADO A AVENIDA SÃO LUIZ, nº 153 – BAIRRO DA CONSOLAÇÃO – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando em uma vaga de garagem descrita como nº 19 – localizado no Edifício Garagem Metropolitano – situado a Avenida São Luiz, nº 153 – Bairro da Consolação, o imóvel possui de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

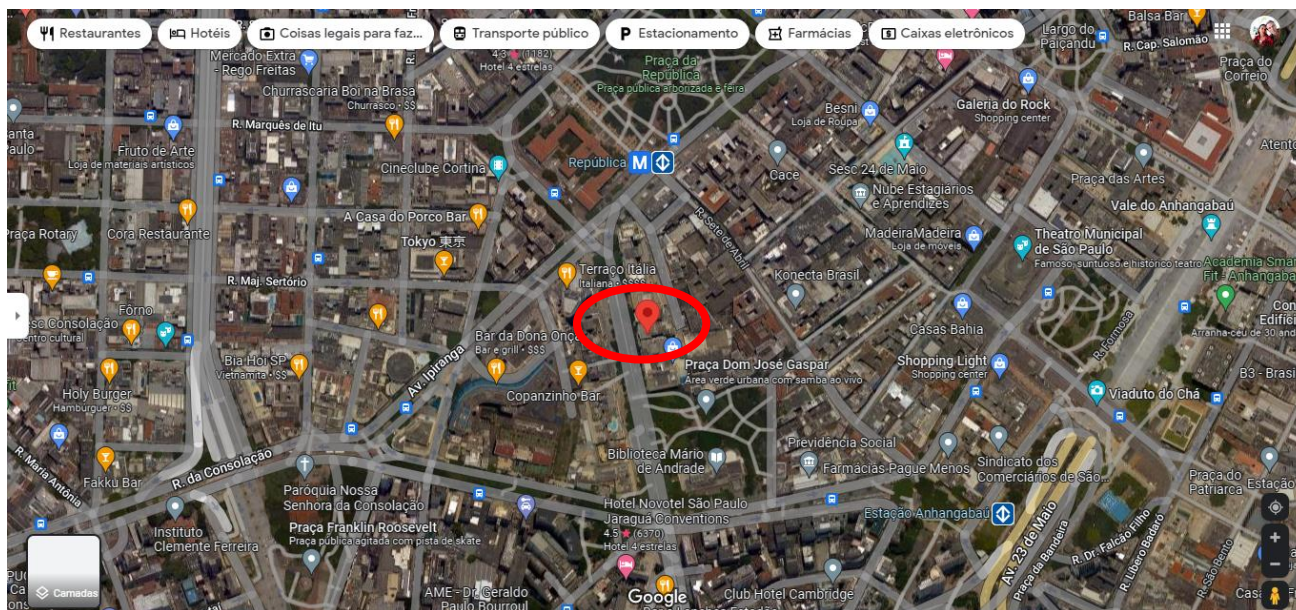
“O GUIA”



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



O terreno situado a Avenida São Luiz, nº 153 – Bairro do Consolação – Bairro da Consolação – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área Privativa

5,00m²

Area Total

5,00m²

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – DESCRIÇÃO**V.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.

V.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.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 Vaga nº 19

ÁREA TOTAL === ===== 5,00m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 5,00m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 5,00M²

(Cinco Metros Quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada da garagem localizado a Avenida São Luiz, nº 153 – Box nº 19
– Bairro da Consolação – Município e Comarca de São Paulo



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas da entrada da garagem.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 3 e 4) – Vistas dos confrontantes do imóvel em questão, de frente para a Avenida São Luiz.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

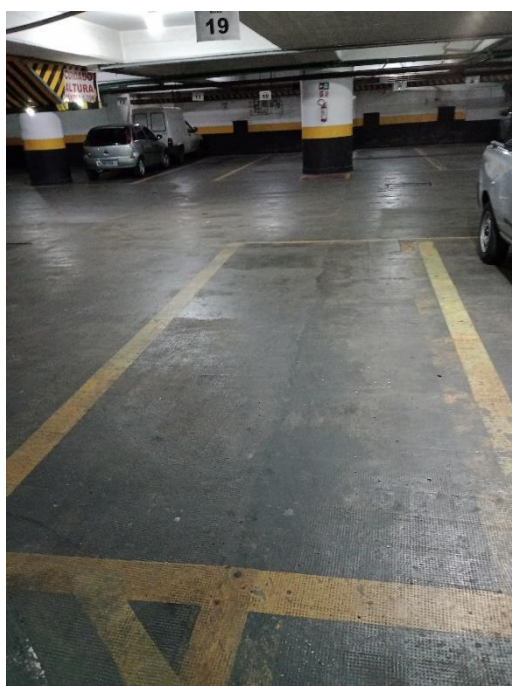
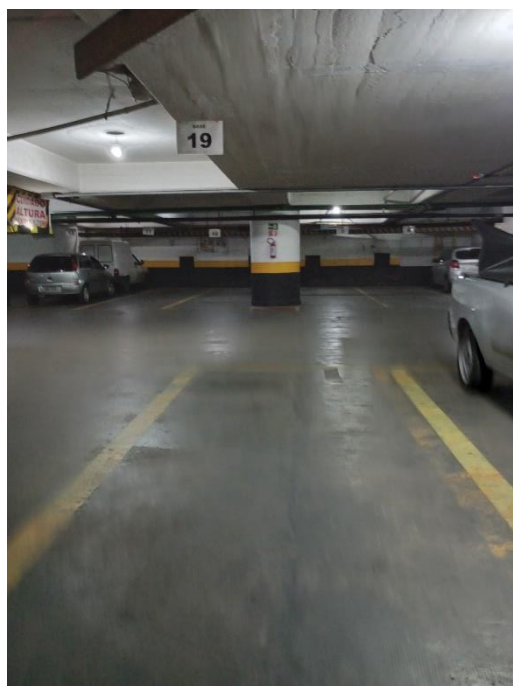
FOTO 05 e 06) – Vista da Rua de acesso a vaga de garagem em ambos os sentidos, verificando seus melhoramentos públicos.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05, 06 e 07) – Vistas da vaga de garagem nº 19.



VI CAPÍTULO

VI.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.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 — Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VII -AVALIAÇÃO

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

VII.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.

VII.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

VII.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: 5,00m²
- Distância ao centro: 0,500m
- Unidade nº 19

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

FATOR OFERTA (Ff) : Os preços para pagamento à 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 **SETEMBRO/2022**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognominado 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	350.000,00	8536,585366	41,00	41,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
2	390.000,00	7647,058824	51,00	51,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
3	470.000,00	7833,333333	60,00	60,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
4	450.000,00	7500	60,00	60,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
5	390.000,00	6500	60,00	60,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
6	420.000,00	7000	60,00	60,0	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	escritório padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	escritório padrão médio (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	8.536,59	oferta	0,90	-853,66	-0,10	7.682,93
2,00	7.647,06	oferta	0,90	-764,71	-0,10	6.882,35
3,00	7.833,33	oferta	0,90	-783,33	-0,10	7.050,00
4,00	7.500,00	oferta	0,90	-750,00	-0,10	6.750,00
5,00	6.500,00	oferta	0,90	-650,00	-0,10	5.850,00
6,00	7.000,00	oferta	0,90	-700,00	-0,10	6.300,00

**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.
8.536,59	1,00	0,00	0,00	7.682,93
7.647,06	1,00	0,00	0,00	6.882,35
7.833,33	1,00	0,00	0,00	7.050,00
7.500,00	1,00	0,00	0,00	6.750,00
6.500,00	1,00	0,00	0,00	5.850,00
7.000,00	1,00	0,00	0,00	6.300,00

Cálculo dos Fatores;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
7682,927	0,00	0,90	1,00
6882,353	0,00	0,90	1,00
7050	0,00	0,90	1,00
6750	0,00	0,90	1,00
5850	0,00	0,90	1,00
6300	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	7.682,93	7.682,93
s	2	6.882,35	6.882,35
s	3	7.050,00	7.050,00
s	4	6.750,00	6.750,00
s	5	5.850,00	5.850,00
s	6	6.300,00	6.300,00
	média	6.752,55	6.752,55
	desvio	630,92	630,92
	CV	9%	9%
	Linferior	4.726,78	4.726,78
	Lsuperior	8.778,31	8.778,31

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	7.682,93	7.682,93	1,00
2	6.882,35	6.882,35	1,00
3	7.050,00	7.050,00	1,00
4	6.750,00	6.750,00	1,00
5	5.850,00	5.850,00	1,00
6	6.300,00	6.300,00	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	7.682,93	7.682,93
s	2	6.882,35	6.882,35
s	3	7.050,00	7.050,00
s	4	6.750,00	6.750,00
s	5	5.850,00	5.850,00
s	6	6.300,00	6.300,00
	média	6.752,55	6.752,55
	desvio	630,92	630,92
	CV	9%	9%
	Linferior	4.726,78	4.726,78
	Lsuperior	8.778,31	8.778,31

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	7.682,93	7.682,93	1,00
2	6.882,35	6.882,35	1,00
3	7.050,00	7.050,00	1,00
4	6.750,00	6.750,00	1,00
5	5.850,00	5.850,00	1,00
6	6.300,00	6.300,00	1,00

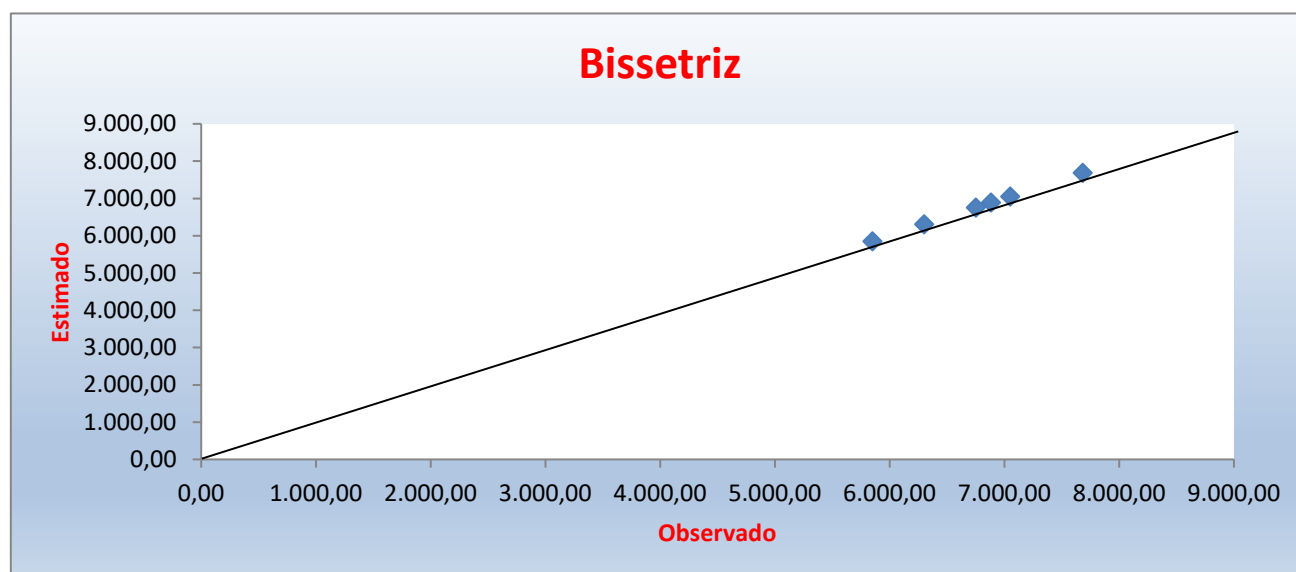
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	6.752,55
Desvio-Padrão	630,92
Erro-Padrão	416,43
IC(significância=20%)	6336,114 < VUmed < 7168,979
Amplitude do IC	12%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO – MUNICÍPIO E COMARCA DE
SÃO PAULO**

$$Q = \text{R\$ } 6.752,55/\text{m}^2$$

(Seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado)

XI - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

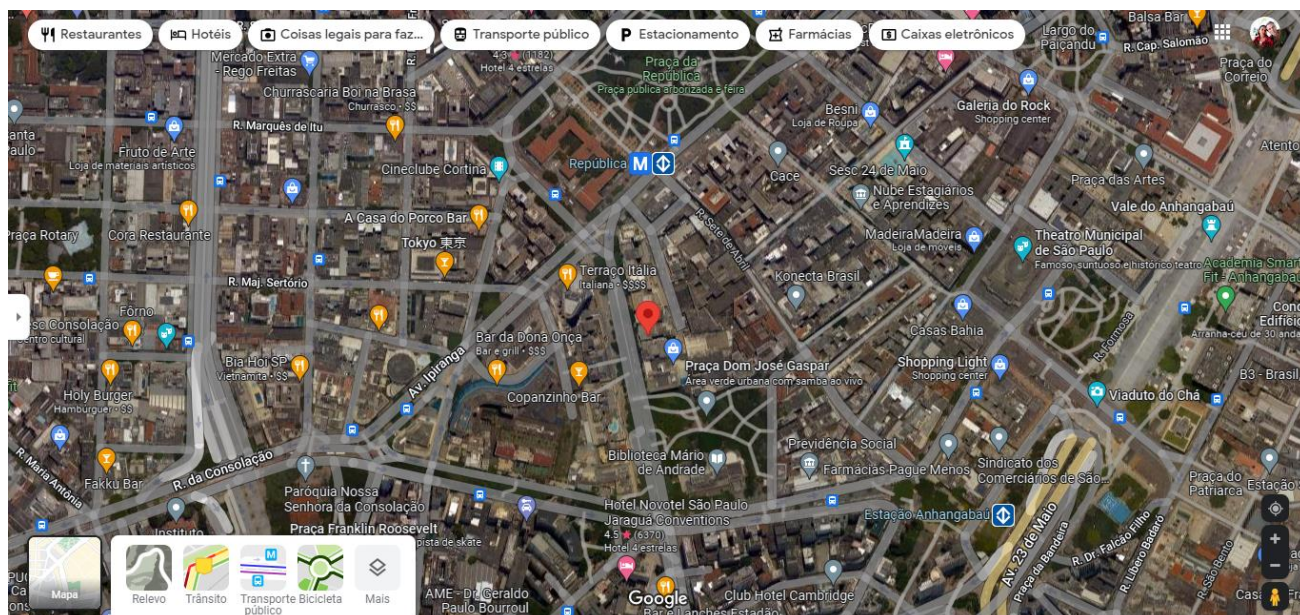
Como determinado pela D. Juíza de Direito, fora realizada a avaliação de 01 (uma) vaga de garagem localizada no Edifício Metrópole, descrita como BOX nº 19.

Para a obtenção do referido valor, este signatário procedeu estudos técnicos junto a NBR 14.653-2 (imóveis Urbanos) e o Mercado Imobiliário da região.

Com este estudo mercadológico, foi possível averiguar que as vagas em epígrafe se encontram localizadas em área de grande procura, com grande concentração de prédios residências e comerciais, como demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Como podemos observar acima, o imóvel avaliando encontra-se localizado em local privilegiado e de grande concentração comercial e residencial;

Em estudos técnicos realizados na Cidade de São Paulo, é possível verificar que houve um aumento significativo da frota de veículos, como informado por site especializado e demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Trânsito e poluição são alguns dos “sintomas” mais evidentes do crescimento de frota sem investimentos em transportes públicos

Na capital paulista, segundo o Detran, aumento de frota foi de 82%

ADAMO BAZANI

A frota de veículos no Estado de São Paulo saltou de 11.197.440 unidades, em 1997, quando entrou em vigor o atual CTB – Código de Trânsito Brasileiro, para 29.164.426 em dezembro de 2017. O crescimento foi de 161%, os dados foram divulgados pelo Detran-SP – Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo.

Somente a capital paulista, possui 8.603.239 veículos, entre motos, carros, caminhonetes, caminhões e ônibus, de acordo com estatística de dezembro de 2017. Em 1997, este número era de 4.735.229 unidades. O dado revela, assim, que o crescimento da capital foi cerca da metade da taxa de todo o Estado, registrando elevação de 82%.

Este tipo de crescimento que antigamente era visto como sinal de prosperidade, hoje é encarado com preocupação por autoridades e especialistas em trânsito, urbanismo e saúde pública.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em nota, o diretor-presidente do Detran-SP, Maxwell Vieira, destaca a necessidade de aperfeiçoar a formação dos motoristas

“O grande número veículos registrados faz com que nos preocupemos ainda mais com a segurança no trânsito. A formação dos condutores e o cuidado com os hábitos do cidadão é estritamente necessária, para que esse crescimento não represente mais riscos à vida”

O trânsito e a poluição também são outras preocupações.

Sem receber investimentos adequados, os sistemas de transportes coletivos ainda não atraem uma parcela da população que se desloca habitualmente pelo transporte individual.

A rede metro ferroviária é insuficiente para a demanda e os ônibus ainda carecem de mais corredores, vias para melhor tráfego e priorização nas políticas públicas para aumentarem a eficiência e a atratividade.

Adamo Bazani, jornalista especializado em transportes

Com o grande aumento da frota veicular da cidade de São Paulo (82% entre 1997 até 2017), houve uma defasagem natural do número de vagas de garagem disponíveis nas grandes áreas comerciais da Capital, causando assim, o efeito comercial mais conhecido com a “Lei da Oferta e Procura”.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após este breve relato e estudo realizado na região na qual se localiza as vagas de garagem, este signatário constatou que a diferença entre o valor de venda do metro quadrado de uma unidade condominial (comercial) e o valor por metro quadrado de uma vaga de garagem (comercial) praticamente oscila entre 40% e 45% entre o valor de venda da unidade, portanto, este signatário adotara um deságio no valor obtido a título de venda da unidade condominial.

Após realizar as medidas das vagas de garagem em epígrafe as classificamos como determina a Norma Brasileira descrita abaixo;

Sobre a quantidade, além das legislações regionais, há a norma ABNT NBR 12721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, a qual define a quantidade de vagas mínimas por tipo de empreendimento residencial além dos tipos de vaga possíveis em uma incorporação.

TIPO	DEFINIÇÃO CONFORME ABNT NBR 127121
Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Área de vaga de garagem como unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício
Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado:	Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional

A definição do tamanho das vagas, é atribuição da prefeitura, mas tecnicamente, mesmo no caso em que o código de obra defina valores, menores, será bom senso do incorporador que pensa na satisfação de seu cliente, dimensionar estes valores, de forma que o mesmo possa usufruir de seus espaços.

A pulverização de legislações, códigos de obras ultrapassados e falta de uma norma específica e única, criam valores diferentes e em todo o território nacional, ocasionando em

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

alguns casos, enormes problemas ao consumidor final, o qual não consegue estacionar seus veículos.

Também a contratação de profissionais não qualificados que vendem soluções mirabolantes, podem ocasionar mais problemas ainda, na mudança da distribuição inicialmente prevista em projeto, o qual deve prever a posição de espaços de manobras, mas por razões que não conhecemos algumas vezes, quando executados, não demonstram resultados no mínimo plausível de uso.

DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

TIPO	CARACTERÍSTICAS
Estacionamento paralelo	Os estacionamentos em paralelo, no mesmo sentido da via, devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,50m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 30°	Os estacionamentos com ângulo de 30° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 2,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 45°	Os estacionamentos a 45° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

	cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 60°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,00m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 90°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.

DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO E MANOBRA

Conforme já descrevemos os códigos de obra das cidades são os responsáveis pela definição destes valores, os quais onde forem maiores que os descritos em nossa tabela abaixo devem ser seguidos e no caso de serem menores, é recomendado o uso destes valores. Pois os mesmos na prática se demonstram o mínimo para serem considerados satisfatórios para o livre trânsito dos veículos nas áreas de garagem.

RECOMENDAÇÕES MÍNIMAS EM METROS

Vaga para Estacionamento	Faixa de Acesso e manobra à Vaga (F)
---------------------------------	---

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tipo de veículo	Altura (H)	Largura (L)	Comprimento (C)	0 a45° *		46 a90°
Pequeno	2.10	2.00	4.20	3.00		4.60
Médio	2.10	2.10	4.70	3.50		4.80
Grande	2.30	2.50	5.50	4.00		5.00
Acessibilidade	Atender ABNT NBR 9050			4.00		5.00
Moto	2.00	1.00	2.00	2.50		2.50

*Quando em sentido duplo de tráfego, ocorrendo manobras, atender ao estabelecido para 46 a 90°.

Para circulação em espaços planos, as faixas devem apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m de largura e 2,30 m de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

Nos casos em que a garagem se destinar ao trânsito máximo de 60 veículos – para empreendimentos habitacionais é admitida uma única faixa de circulação.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Portanto teremos uma vaga de garagem com **5,00m²** de área sendo 2,10m x 2,15m de área de estacionamento 22,86m² de área de abertura de portas, totalizando uma área de **5,00m² de escritura**

Área Total da Vaga: 5,00m²

Valor por m² = 6.752,55/m²

Sendo assim, teremos:

$$A_g \times V_u = V_g$$

Onde;

A_g = Área de Garagem;

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

 $V_u = \text{valor Unitário da Unidade (venda);}$ $V_g = \text{Valor da Garagem}$

$$5,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.752,55/\text{m}^2 =$$

 $\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 33.762,75/\text{unidade}$

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem nº 19, localizado no Edifício Metrôpole, localizado a Avenida São Luis, nº 153 – Consolação – Município e Comarca de São Paulo pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 33.762,75/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga teremos o valor (arredondado) de **R\$ 35.000,00 para Setembro/2022.**

VII.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA DA REPÚBLICA, nº 80 – APTO. nº 702 - BAIRRO DA REPÚBLICA – EDIFÍCIO ESTER – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

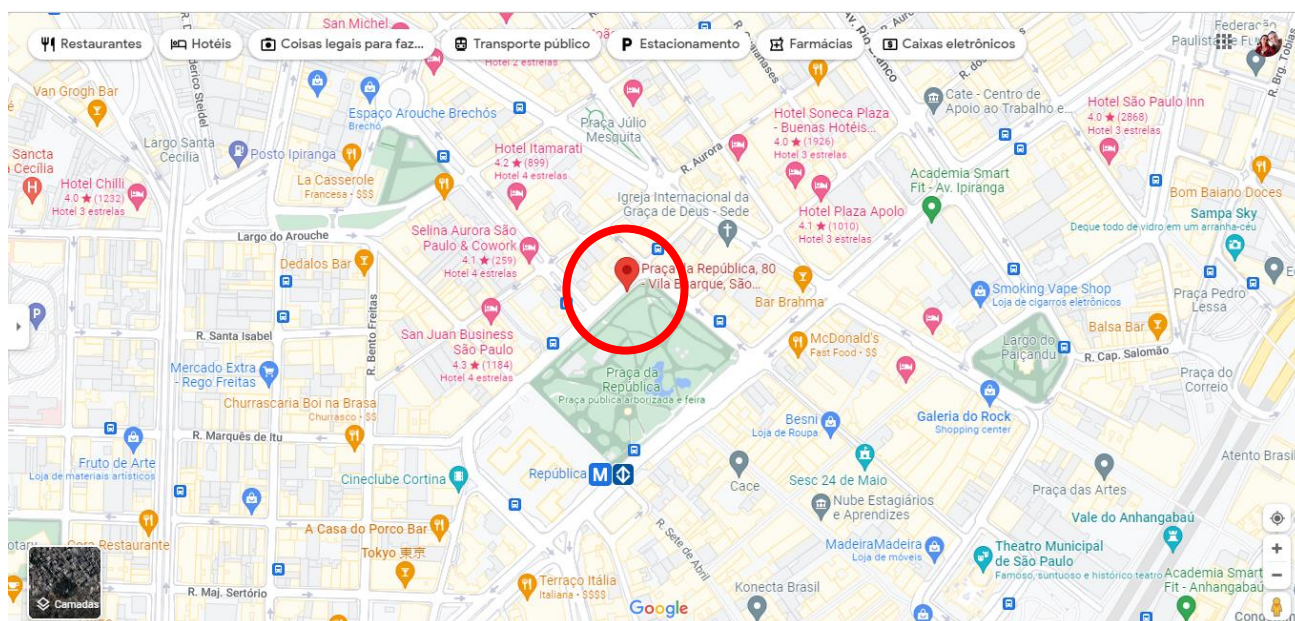
- O imóvel avaliando é constituído de terreno com benfeitorias, situado na Praça da República, nº 80 – apto. 702 – Edifício Ester - Bairro da

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

República – Município e Comarca de São Paulo, onde foi atendido pelo zelador do Edifício na data das 03/10/2022 às 13:00 horas, onde o mesmo realizou a abertura da unidade em questão, sendo necessária a vistoria interna da mesma. O imóvel possui de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

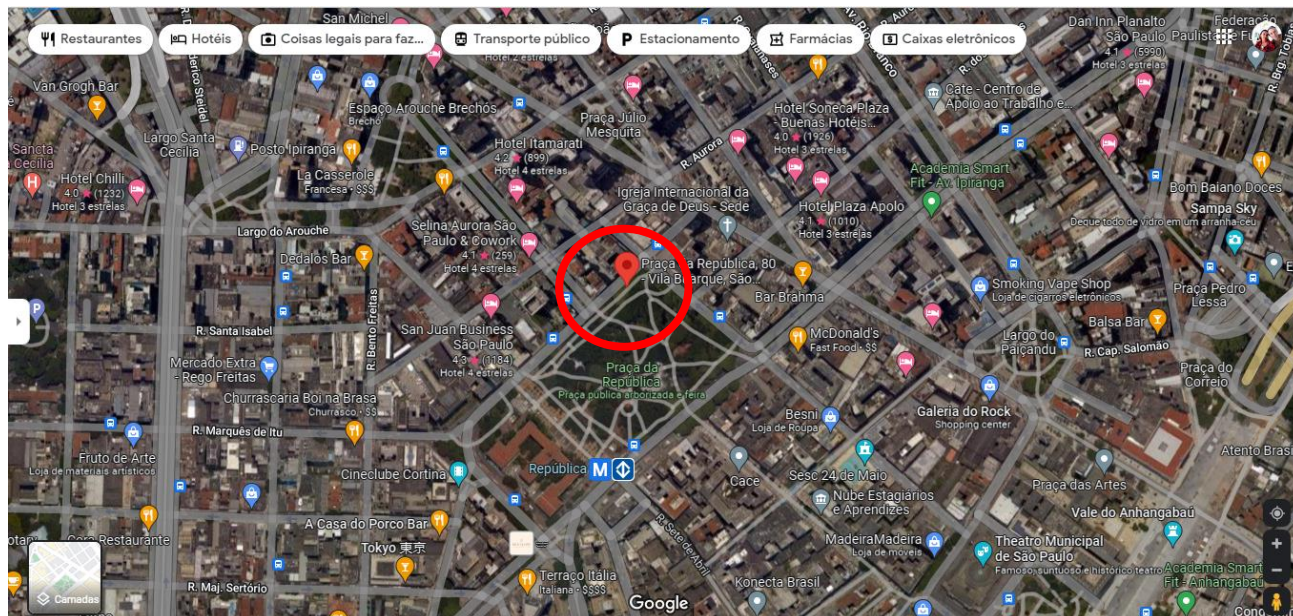
“O GUIA”



“A FOTOFOTO”

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



O terreno situado a Praça da República, nº 80 – Apto. 702 – Bairro da República – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área Privativa

50,61m²

Area Total

68,00m²

VIII – DESCRIÇÃO

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VIII.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.

VIII.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Calçamento

- Guias

- Sarjetas

- Gás Encanado

VIII.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 702

ÁREA TOTAL === ===== 68,00m²

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA PRIVATIVA ===== 50,61m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 68,00M²

(Sessenta e Seis Oito Metros Centímetros Quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VIII.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio Residencial Ester – localizado a Praça da República, nº 80 – Bairro da república – Município e Comarca de São Paulo



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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

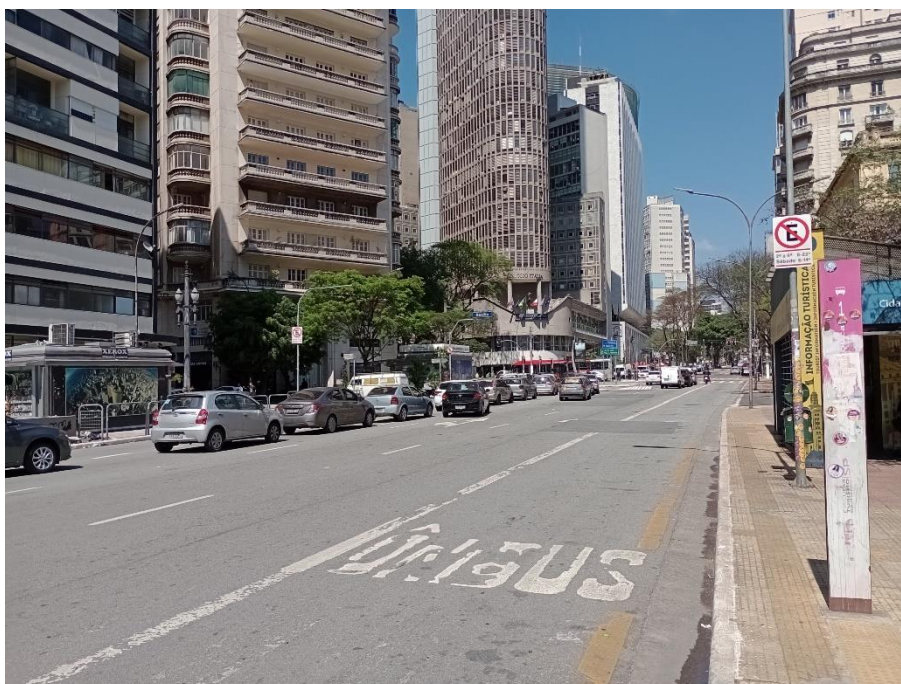
FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes do imóvel em questão, de frente para a Praça da República.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

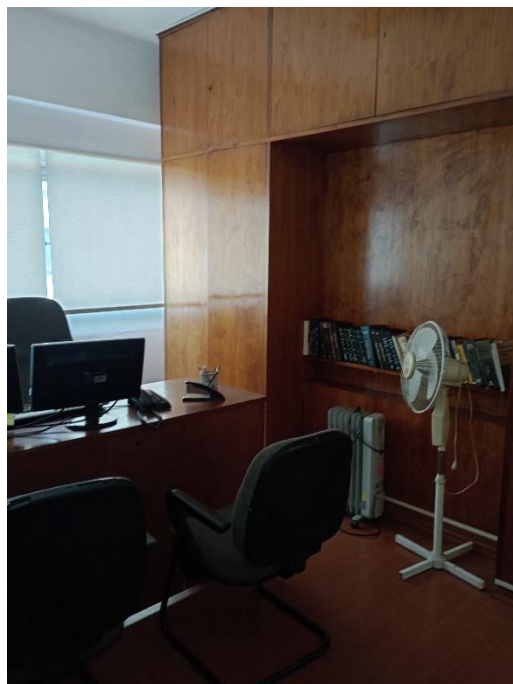
FOTO 03 e 04) – Vista da Praça da República em ambos os sentidos, verificando seus melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

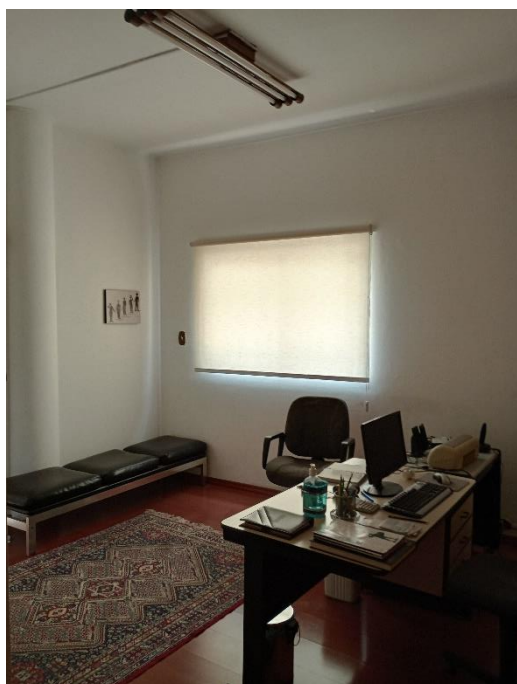
FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas internas da unidade nº 702.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09, 10, 11 e 12) – Vistas de outros pontos do imóvel em questão, notando seus respectivos acabamentos.



IX CAPÍTULO

IX.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.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

10

© ABNT 2004 — Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2004

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

X -AVALIAÇÃO

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

X.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.

X.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

X.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: 68,00m²
- Distância ao centro: 0,500m
- Unidade nº 702

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

FATOR OFERTA (Ff) : Os preços para pagamento à 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 **SETEMBRO/2022**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognominado 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	320.000,00	9142,857143	35,00	35,0	2,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
2	385.000,00	11000	35,00	35,0	2,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
3	450.000,00	12857,14286	35,00	35,0	2,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
4	420.000,00	12000	35,00	35,0	2,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
5	385.000,00	11000	35,00	35,0	2,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
6	420.000,00	12000	35,00	35,0	2,0	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 médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	38	b	0,485000014	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	9.142,86	oferta	0,90	-914,29	-0,10	8.228,57
2,00	11.000,00	oferta	0,90	-1.100,00	-0,10	9.900,00
3,00	12.857,14	oferta	0,90	-1.285,71	-0,10	11.571,43
4,00	12.000,00	oferta	0,90	-1.200,00	-0,10	10.800,00
5,00	11.000,00	oferta	0,90	-1.100,00	-0,10	9.900,00
6,00	12.000,00	oferta	0,90	-1.200,00	-0,10	10.800,00

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Fator Área Não Utilizado				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
9.142,86	1,00	0,00	0,00	8.228,57
11.000,00	1,00	0,00	0,00	9.900,00
12.857,14	1,00	0,00	0,00	11.571,43
12.000,00	1,00	0,00	0,00	10.800,00
11.000,00	1,00	0,00	0,00	9.900,00
12.000,00	1,00	0,00	0,00	10.800,00

Cálculo dos Fatores;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
8228,571	0,00	0,90	1,00
9900	0,00	0,90	1,00
11571,43	0,00	0,90	1,00
10800	0,00	0,90	1,00
9900	0,00	0,90	1,00
10800	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	8.228,57	8.228,57
s	2	9.900,00	9.900,00
s	3	11.571,43	11.571,43
s	4	10.800,00	10.800,00
s	5	9.900,00	9.900,00
s	6	10.800,00	10.800,00
	média	10.200,00	10.200,00
	desvio	1.154,76	1.154,76
	CV	11%	11%
	Linferior	7.140,00	7.140,00
	Lsuperior	13.260,00	13.260,00

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	8.228,57	8.228,57	1,00
2	9.900,00	9.900,00	1,00
3	11.571,43	11.571,43	1,00
4	10.800,00	10.800,00	1,00
5	9.900,00	9.900,00	1,00
6	10.800,00	10.800,00	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	8.228,57	8.228,57
s	2	9.900,00	9.900,00
s	3	11.571,43	11.571,43
s	4	10.800,00	10.800,00
s	5	9.900,00	9.900,00
s	6	10.800,00	10.800,00
	média	10.200,00	10.200,00
	desvio	1.154,76	1.154,76
	CV	11%	11%
	Linferior	7.140,00	7.140,00
	Lsuperior	13.260,00	13.260,00

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	8.228,57	8.228,57	1,00
2	9.900,00	9.900,00	1,00
3	11.571,43	11.571,43	1,00
4	10.800,00	10.800,00	1,00
5	9.900,00	9.900,00	1,00
6	10.800,00	10.800,00	1,00

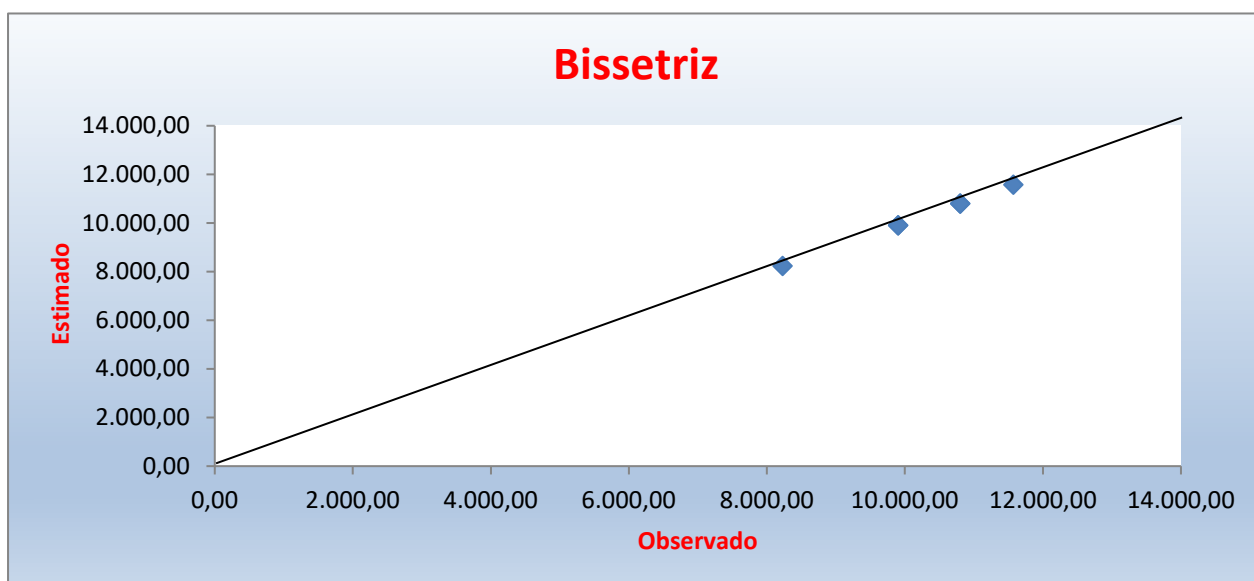
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	10.200,00
Desvio-Padrão	1.154,76
Erro-Padrão	762,18
IC(significância=20%)	9437,818 < VUmed < 10962,18
Amplitude do IC	15%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

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

Não houve valores discrepantes.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO BAIRRO DA REPÚBLICA – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO
PAULO**

$$Q = R\$ 10.200,00/m^2$$

(Dez mil e duzentos reais centavos por metro quadrado)

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 (m²)	Área Útil (m²)	Valor unitário proposto (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Apartamento nº 702 localizado no Edifício Ester – localizado na Praça da República, nº 80 – Município e Comarca de São Paulo	68,00	68,00	10.200,00	693.600,00
02.	TOTAL GERAL				693.600,00

X.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
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 a 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.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

XI – QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE

1. Informe o expert os métodos utilizados para avaliação do bem imóvel sob análise.

Resposta do Perito: Foram utilizados a metodologia comparativa direta, com adoção de fatores homogeneizantes, conforme demonstrado no corpo do laudo técnico e determinado junto a NBR 14.653-2.

2. Foram utilizados os critérios de avaliação estabelecidos pela ABNT, sendo a avaliação resultado de uma análise mercadológica, técnica e probabilística do imóvel e da região?

Resposta do Perito: Sim, foram utilizados os parâmetros determinados na NBR 14.653-3 (ABNT) e demais fatores da Norma Técnica vigente através de utilização de fatores.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Esclareça, senhor perito, se a pesquisa dos dados empregados fora realizada no local ou através de sites de vendas de imóveis?

Resposta do Perito: Sim, conforme anexos I, III e IV deste laudo técnico.

4. Senhor perito, por gentileza, discorra acerca da localização do imóvel?

Resposta do Perito: Vide anexos I, III e IV deste laudo técnico.

5. Descreva o expert a qualidade do material empregado na construção do edifício, principalmente no que tange ao revestimento e acabamento do imóvel?

Resposta do Perito: Foram utilizados fatores que corroboram com a verificação do valor real de venda dos imóveis, levando em consideração seu estado de conservação, manutenção e localização junto aos elementos obtidos “in loco”.

6. Pode o senhor perito descrever as condições da fachada, bem como as condições em que se encontram a parte elétrica e hidráulica do bem.

Resposta do Perito: A perícia judicial teve como parâmetro a avaliação dos imóveis e não a descrição de fatores predominantes do prédio nos quais os imóveis se localizavam.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

7. Quais foram os métodos avaliativos utilizados e os requisitos gerais?

Resposta do Perito: Vide anexos I, III e IV deste laudo técnico.

XII – CONCLUSÃO

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

Foi avaliado 01 (um) terreno com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação localizado a Rua General Osorio, nº 447 – Apto. 22 – Bairro da Santa Efigênia – Município e Comarca de São Paulo e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 327.749,85 para pagamento à vista, nesta data.**

(Trezentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e cinco centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foi avaliado 01 (um) terreno com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação como uma vaga de garagem, descrita como vaga nº 19 – Edifício MetrÓpole – situado a Avenida São Luis, nº 153 – Bairro da Consolação – Município e Comarca de São Paulo e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 35.000,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Trinta e cinco mil reais)

Foi avaliado 01 (um) terreno com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação localizado a Praça da República, nº 80 – Apto. nº 702 – Bairro da República – Município e Comarca de São Paulo e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 693.600,00 para pagamento à vista, nesta data.**

(Seiscentos e noventa e três mil e seiscentos reais)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

XIII – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 78 (setenta e oito) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 04 (quatro) anexos, também rubricados.

São Paulo, 05 de outubro de 2.022.



FABIO COSTA FERNANDES

**Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O S

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária Rua General Osorio, nº 477 – Apto. 22

ANEXO 2) – E-mail enviado as partes

ANEXO 3) – Pesquisa Imobiliária Avenida São Luis, nº 153 – Box nº 19

ANEXO 4) – Pesquisa Imobiliária Praça da República, nº 80 – Apto. nº 702

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Rua General Osorio, nº 477 – Apto. nº 22

Santa Efigênia

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santa Efigenia</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Imoveis H</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11-99459-5385</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 34,30		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Total (m²) : 43,40		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: 4		Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores: 2		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança: não		Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas: não		Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
Piscina: não Sauna: não		Obs:	
Playground: não Churrasqueira: não			
Salão de festas: não			
Salão de jogos: não			
Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão simples (c/e)		40,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	67	
K = 0,439	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,2	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 390.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 8.986,18			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santa Efigenia</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>ATAM Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11-3427-9442</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 34,30		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Total (m²) : 43,40		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: 4		Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores: 2		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança: não		Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas: não		Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
Piscina: não Sauna: não		Obs:	
Playground: não Churrasqueira: não			
Salão de festas: não			
Salão de jogos: não			
Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão simples (c/e)		40,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	67	
K = 0,439	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,2	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 350.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 8.064,52			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santa Efigenia</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Sabatini Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11-3584-7978</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 34,30 Área Total (m²) : 43,40 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: 4 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: não Vagas cobertas: não		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: ☒ água: ☒ luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒ Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒ Telefone: ☒ Gás: ☒ Pavimentação: ☒ lixo: ☒ Obs:	
LAZER Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão simples (c/e)		40,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	67	
K = 0,439	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,2	
H82N:			
VALOR TOTAL R\$ 355.000,00			
VALOR UNITÁRIO R\$ 8.179,72			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santa Efigenia</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Morante Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11-2971-7963</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 34,30		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Total (m²) : 43,40		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: 4		Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores: 2		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança: não		Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas: não		Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
Piscina: não Sauna: não		Obs:	
Playground: não Churrasqueira: não			
Salão de festas: não			
Salão de jogos: não			
Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão simples (c/e)		40,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	67	
K = 0,439	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,2	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 340.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 7.834,10			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u>		Ofertante: <u>Imoveis WEB</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Santa Efigenia</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u>IF:</u>	Telefone: <u>Net</u>	Data: <u>tembro/20</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²):	34,30	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Total (m²):	43,40	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:	4	Sarjetas:	☒ água: ☒
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar:	☒ Esgoto: ☒
Sistema de Segurança:	não	Ilum. Pública:	☒ Transp. ☒
Vagas cobertas:	não	Telefone:	☒ Gás: ☒
LAZER		Pavimentação:	☒ lixo: ☒
Piscina:	não	Obs:	
Sauna:	não		
Playground:	não		
Churrasqueira:	não		
Salão de festas:	não		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	R\$ 380.000,00	
apartamento padrão simples (c/e)			
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		
lc = 60	%vida: 67		
K = 0,439	R = 0,2		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	1,2		
H82N:		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 8.755,76	



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Rua General Osorio, nº 447</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santa Efigenia</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Lello Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3018-0000</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	34,30	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Total (m²) :	43,40	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:	4	Sarjetas:	☒ água: ☒
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar:	☒ Esgoto: ☒
Sistema de Segurança:	não	Ilum. Pública:	☒ Transp. ☒
Vagas cobertas:	não	Telefone:	☒ Gás: ☒
LAZER		Pavimentação:	☒ lixo: ☒
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão simples (c/e)		40,00	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	3
Ic = 60		%vida:	67
K = 0,439		R = 0,2	
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,2	
H82N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 8.525,35	



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

[illegible]

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The screenshot shows an email client interface. At the top, there's a navigation bar with logos for UOL, INGRESSO.COM, UOL HOST, PAGBANK, PAGSEGURO, CURSOS, and UOL PLAY. A search bar contains 'Buscar e-mails'. A notification bar says 'Para sair da tela inteira, mova o mouse para o topo da tela ou pressione F11'. Below the navigation bar, there's a toolbar with buttons for 'Escrever', 'Apagar', 'Mover', 'Marcar', and 'Spam'. A status bar indicates '21% de 25 GB' and a link to 'Adquirir mais espaço'.

The email list on the left shows:

- Entrada: 32
- Enviados
- Rascunhos: 28
- Lixeira: 1
- Quarentena
- Destacados
- Não lidos
- Caso Ubatuba: 2
- ITESP: 3

The selected email is from Sidney Vaitkevicius (sidney.vaitkevicius@uol.com.br) to Sidney.fcfeman (sidney.fcfeman@uol.com.br). The subject is 'P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail.' The body of the email contains the following text:

Na qualidade de perito judicial do processo 1040807-21.2019.8.26.0021, que tramita junto ao Setor de Cartas Precatórias Cíveis do Fórum Central, onde as partes são Banco Itaú S/A, (requerente), contra Cidadac Comércio e Indústria Ltda., (requerida) - Ação de Carta Precatória, convido-os os patronos a acompanhar o início dos trabalhos periciais no imóvel localizado a Rua General Osorio, nº 447 - apto. 22 - Bairro da Republica, posteriormente a Vaga de Garagem localizada a Avenida São Luiz, nº 153 - vaga nº 19 - Bairro da Republica e finalmente imóvel situado Praça da República, nº 80 - Apto. 702 - Bairro da Republica - com data na data de 03/10/2022 as 13:00 horas no primeiro imóvel citado acima.

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

Saudações

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

Fabio Fernandes
perito judicial (11-98556 8579)

Sidney Vaitkevicius
(11) 98203-0989

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 3

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Avenida São Luis, nº 153 – Box nº 19

Edifício Metrópole

Bairro da Consolação

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u>		Ofertante: <u>Casas Vistas</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Consolação</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>19-98294-6500</u>	Data: <u>tembro/20</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	41,0	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Útil (m²):	41,0	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios:	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros:	1		
Nº de Vagas de garagem:	1		
Andar de localização:	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	7	Sarjetas:	☒ água: ☒
Nº de elevadores:	3	luz domiciliar:	☒ Esgoto: ☒
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	☒ Transp. ☒
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	☒ Gás: ☒
LAZER		Pavimentação:	☒ lixo: ☒
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão médio (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:		1,5	
H82N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 8.536,59	



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2																													
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Consolação</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Casas Vistas</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>19-98294-6500</u> Data: <u>tembro/20</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 51,0 Área Útil (m²) : 51,0 Nº de dormitórios : 0 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 1 Nº de Vagas de garagem : 1 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: 7 Nº de elevadores: 3 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: ☒ água: ☒ luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒ Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒ Telefone: ☒ Gás: ☒ Pavimentação: ☒ lixo: ☒ 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>escritório padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></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>1,5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	escritório padrão médio (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:		1,5	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 390.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 7.647,06
Padrões	Área	Idade																											
escritório padrão médio (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:		1,5																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Consolação</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Oswaldo Sales Imoveis</u> Informante: <u>Oswaldo</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3919-1000</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	60,0	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Útil (m²) :	60,0	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1		
Nº de Vagas de garagem :	1		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	7	Sarjetas:	☒ água: ☒
Nº de elevadores:	3	luz domiciliar:	☒ Esgoto: ☒
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	☒ Transp. ☒
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	☒ Gás: ☒
LAZER		Pavimentação:	☒ lixo: ☒
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão médio (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:	1,5		
H82N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 7.833,33	



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																													
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Consolação</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Oswaldo Sales Imoveis</u> Informante: <u>Oswaldo</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3919-1000</u> Data: <u>tembro/20</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 60,0 Área Útil (m²) : 60,0 Nº de dormitórios : 0 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 1 Nº de Vagas de garagem : 1 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: 7 Nº de elevadores: 3 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: ☒ água: ☒ luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒ Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒ Telefone: ☒ Gás: ☒ Pavimentação: ☒ lixo: ☒ 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>escritório padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ic = 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>1,5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	escritório padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	Ic = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,5	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 450.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 7.500,00
Padrões	Área	Idade																											
escritório padrão médio (c/e)		30,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
Ic = 60	%vida:	50																											
K = 0,623	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,5																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Consolação</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Imovel WEB Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	60,0	Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) :	60,0	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1		
Nº de Vagas de garagem :	1		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	7	Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores:	3	luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas:	sim	Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	R\$ 390.000,00	
escritório padrão médio (c/e)			
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		
lc = 60	%vida: 50		
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:	0	VALOR UNITÁRIO	
Fator de ponderação do padrão:	1,5	R\$ 6.500,00	
H82N:			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Avenida São Paulo, nº 187</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Consolação</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Imovel WEB Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>tembro/20</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	60,0	Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) :	60,0	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1		
Nº de Vagas de garagem :	1		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	7	Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores:	3	luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas:	sim	Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão médio (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:		1,5	
H82N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 7.000,00	



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 4

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Praça da República, nº 80 – apto. 702

Praça da República

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Quinto Andar</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3230-4186</u> Data: <u>utubro/202</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) : 35,0		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) : 35,0		Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios : 2		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: 8		Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores: 5		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança: sim		Illum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas: não		Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
Piscina: não Sauna: não		Obs:	
Playground: não Churrasqueira: não			
Salão de festas: não			
Salão de jogos: não			
Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		38,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida:	63	
K = 0,485	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			
		VALOR TOTAL	
		R\$ 320.000,00	
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 9.142,86	



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Imobiliaria RI Casa</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>97783-6886</u> Data: <u>utubro/202</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	35,0	Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) :	35,0	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios :	2	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:	8	Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores:	5	luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança:	sim	Illum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas:	não	Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	R\$ 385.000,00	
apartamento padrão médio (c/e)			
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		
Ic = 60	%vida: 63		
K = 0,485	R = 0,2		
Foc:	0	VALOR UNITÁRIO	
Fator de ponderação do padrão:	1,6	R\$ 11.000,00	
H82N:			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Sabatini Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3584-7978</u> Data: <u>utubro/202</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) : 35,0		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) : 35,0		Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios : 2		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: 8		Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores: 5		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança: sim		Illum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas: não		Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
Piscina: não Sauna: não		Obs:	
Playground: não Churrasqueira: não			
Salão de festas: não			
Salão de jogos: não			
Sala de ginástica: não			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		38,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Ic = 60	%vida:	63	
K = 0,485	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 450.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 12.857,14			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																													
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Sabatini Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3584-7978</u> Data: <u>utubro/202</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 35,0 Área Útil (m²) : 35,0 Nº de dormitórios : 2 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: 8 Nº de elevadores: 5 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: não		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: ☒ água: ☒ luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒ Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒ Telefone: ☒ Gás: ☒ Pavimentação: ☒ lixo: ☒ Obs:																											
LAZER Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não																													
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>38,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ic = 60</td> <td>%vida:</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>K = 0,485</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>1,6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		38,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	Ic = 60	%vida:	63	K = 0,485	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,6	H82N:			VALOR TOTAL R\$ 420.000,00 VALOR UNITÁRIO R\$ 12.000,00
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão médio (c/e)		38,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
Ic = 60	%vida:	63																											
K = 0,485	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,6																											
H82N:																													



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>ATTA Imoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>2768-6261</u> Data: <u>utubro/202</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	35,0	Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) :	35,0	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios :	2	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:	8	Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores:	5	luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança:	sim	Illum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas:	não	Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	R\$ 385.000,00	
apartamento padrão médio (c/e)			
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		
Ic = 60	%vida: 63		
K = 0,485	R = 0,2		
Foc:	0	VALOR UNITÁRIO	
Fator de ponderação do padrão:	1,6	R\$ 11.000,00	
H82N:			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Praça da Republica, nº 80</u> Cidade: <u>Sao Paulo</u> Bairro: <u>Republica</u> Sector : <u>Quadra :</u> IF :		Ofertante: <u>Lopes Immoveis</u> Informante: <u>net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>utubro/202</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) :	35,0	Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) :	35,0	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios :	2	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:	8	Sarjetas: ☒ água: ☒	
Nº de elevadores:	5	luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒	
Sistema de Segurança:	sim	Illum. Pública: ☒ Transp. ☒	
Vagas cobertas:	não	Telefone: ☒ Gás: ☒	
LAZER		Pavimentação: ☒ lixo: ☒	
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		VALOR TOTAL	
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão médio (c/e)		38,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Ic = 60	%vida:	63	
K = 0,485	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,6	
H82N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 420.000,00	
		R\$ 12.000,00	

