

645

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 39ª Vara
Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP.**

Processo físico: nº 0103984-21.2005.8.26.0100

Ação: Procedimento Comum

140 F.J.M.19.01265778-2 300519 1588 41
 1150-39ª DE. CIVEL. CENTRAL. 11/1001/2019 13:25 001478

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum**, promovida por **Condomínio Edifício Jacqueline**, em face de **Ednaldo Borges Medeiros**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibapec SP nº 884

P24103

646
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

Anexo: 01 pesquisa de elementos comparativos.



647

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Jacqueline, situado na Rua Jaguaribe, sem vaga de garagem, nº 511, bairro da Consolação, Subdistrito Santa Cecília, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 53.801:

| |
|--|
| Valor à vista = R\$ 205.000,00 |
| (Duzentos e cinco mil reais) |
| válido para a data base "Maio de 2019" |



Foto: Vista geral da fachada do Edifício Jacqueline onde se localiza o imóvel avaliando.

648

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Comum**, promovida por **Condomínio Edifício Jacqueline**, em face de **Ednaldo Borges Medeiros**, processo n^o 0103984-21.2005.8.26.0100, em curso perante esse E. Juízo da 39^a Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital Regional - SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito do juízo para avaliar o bem imóvel descrito no Termo de Penhora, conforme reproduzido parcialmente a seguir:

| |
|---|
|  <p>PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO Juízo de Direito da 39^a Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo Praça João Mendes Jr. s/n - 12^o andar, sala 1220/1228 - Centro- São Paulo/SP - CEP: 01501-000</p> |
| <p>Processo n^o 0103.08.2005.103984-1/000000-000 Ordem n^o 1563/2005</p> <p>Ação: Procedimento Ordinário (em geral) Valor da Causa: R\$ 3.400,30 Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACQUELINE, inscrito no CNPJ Nº 54.030.192/0001-08 com sede à Rua Jaguaribe nº 511 - - Santa Cecília - 01224-001 - São Paulo - SP.</p> <p>Requerido: EDNALDO BORGES MEDEIROS, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador do RG Nº 1.243.485, CPF Nº 603.239.064-00 residente à Rua Jaguaribe nº 511 - apto. 12 - - São Paulo - SP.</p> <p>MM. Jiz(a): MARELLA FERRAZ DE ARRUDA POLLICE NOGUEIRA</p> |
| <p>TERMO DE PENHORA</p> |
| <p style="text-align: center;">CERTIFICO e dou fé que para os efeitos do artigo 658, § 4^o do CPC, que nos autos do processo acima mencionados, aos 09/12/2011 foi lavrado termo de penhora, referente ao o imóvel assim descrito: "os direitos oriundos do compromisso de compra e venda firmado entre Jovanilton Cerqueira Dias e Ednaldo Borges Medeiros referente ao seguinte imóvel: apartamento nº 12, localizado no 1^o andar do Edifício Jacqueline, situado na Rua Jaguaribe nº 511, no 1^o Subdistrito Santa Cecília, objeto da transcrição nº 53.801, do 2^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP", tendo sido nomeado depositário EDNALDO BORGES MEDEIROS, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador do RG Nº 1.243.485, CPF Nº 603.239.064-00 residente à Rua Jaguaribe nº 511 - apto. 12 - - São Paulo - SP.</p> |

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

699

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Vistoria e Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 12**, localizado no **1º andar do Edifício "Jacqueline"**, situa-se na **Rua Jaguaribe, nº 511**, bairro da **Consolação**, Subdistrito **Santa Cecilia**, nesta **Capital de São Paulo**, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital **"Google Maps"** que segue:



650

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| ⇒ Pavimentação: | Asfáltica |
| ⇒ Iluminação: | Pública/domiciliar |
| ⇒ Redes: | Energia elétrica/água/telefonia |
| ⇒ Gás: | Encanado subterrâneo |
| ⇒ Lixo: | Coleta semanal |
| ⇒ TV: | Cabo |
| ⇒ Transportes: | Linhas coletivas |

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| ⇒ Ocupação da Região: | Heterogênea |
| ⇒ Ocupação Comercial: | Padrão Médio |
| ⇒ Ocupação Residencial: | Padrão Simples a Superior |
| ⇒ Escolas: | Municipais e Particulares |
| ⇒ Serviços Médicos: | Hospitais Municipais |
| ⇒ Agências Bancárias: | Diversas |
| ⇒ Entretenimento: | Praças |



651
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:

CONTRIBUINTE IMOBILIÁRIO

007.033.0473-9

| SETOR | QUADRA | LOTE |
|-------|--------|--------|
| 007 | 033 | 0473-9 |


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do imóvel: 007.033.0473-9

Local do imóvel:
R JAGUARIDE, 511 - A1 APTO 12
CEP 01224-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALM LOBO, 580
SPRANGA - SÃO PAULO - CEP 04212-001

Contribuinte(s):
CPF 352.679.766-87 IEDA MARIA RICCIARDI

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 248 | Testada (mt): | 6,20 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0340 |
| Área total (m²): | 248 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 68 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 240 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1969 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.260,00 |
| - da construção: | 2.130,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 57.473,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 55.727,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 114.200,00 |

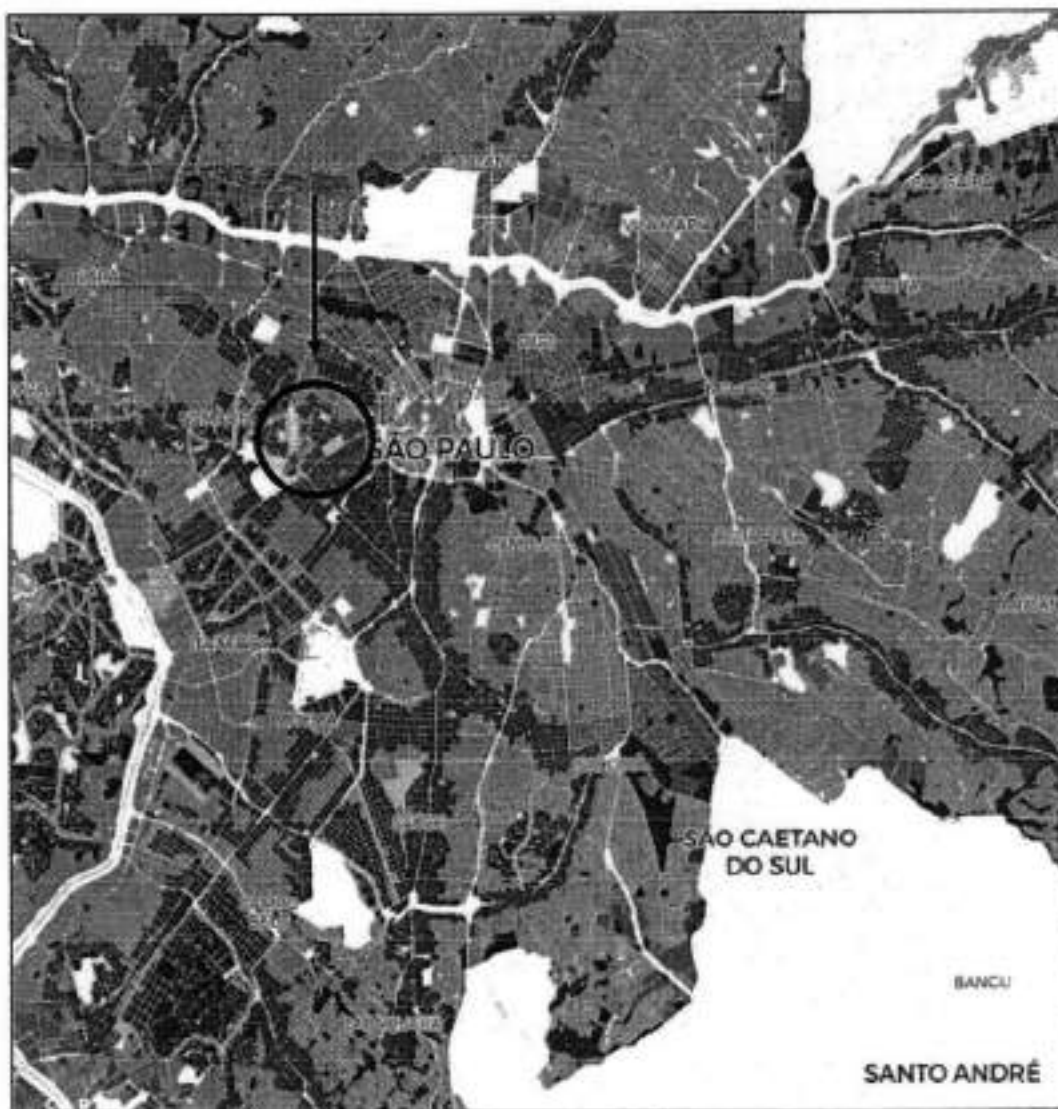
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais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

652

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.5) Classificação de Zoneamento:**

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana "**ZEU**" Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do endereço eletrônico do "Geosampa":

→ Planta Geral de Zoneamento:

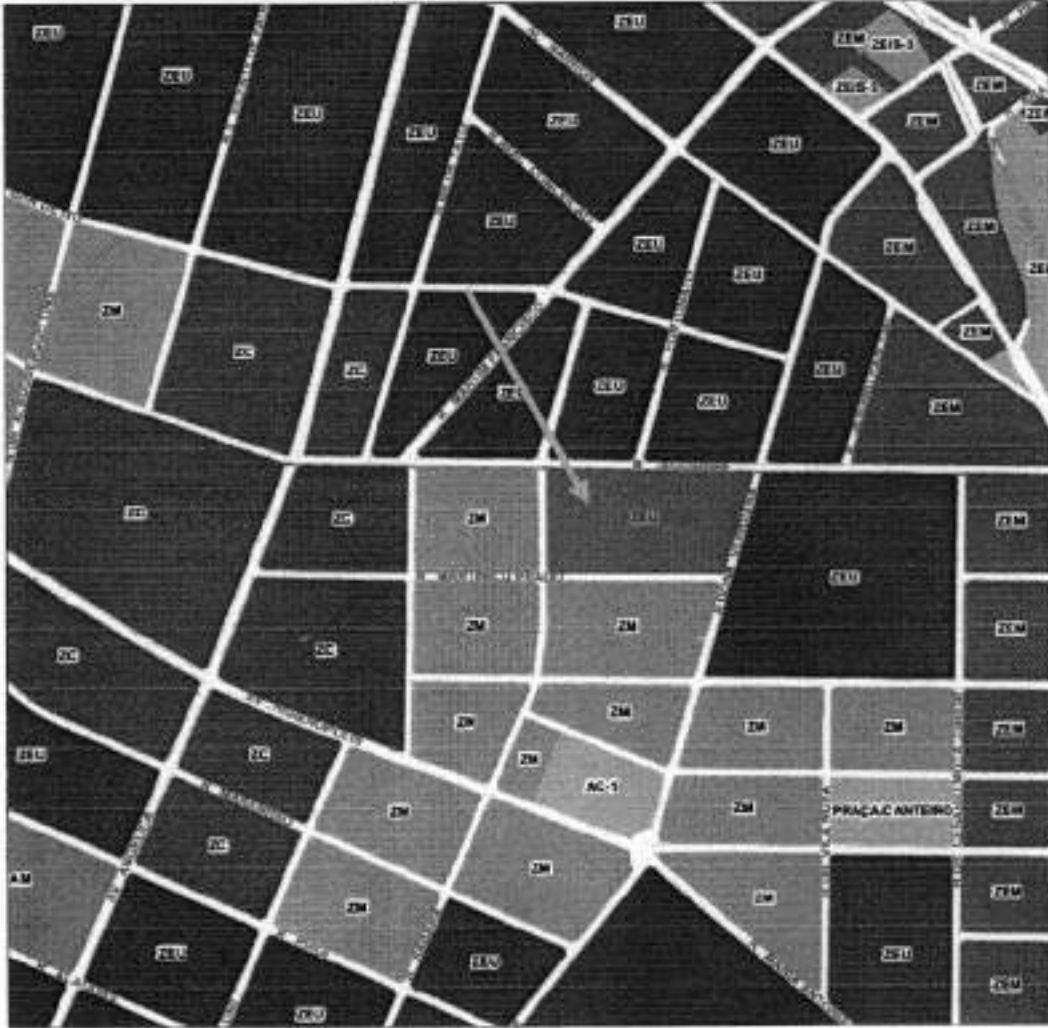


653

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

→ **Planta de Zoneamento da Microrregião:**



Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pela PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

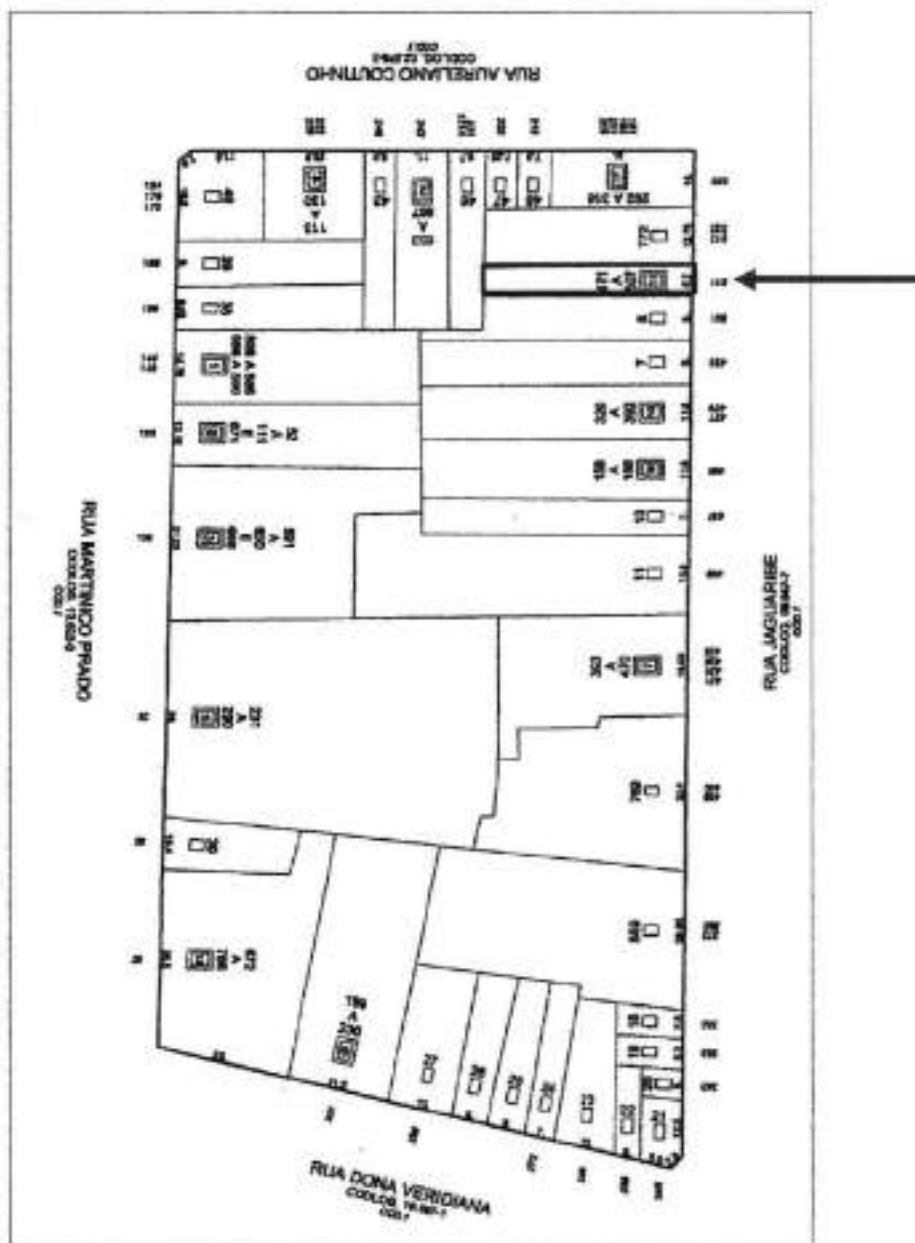
– ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;

654

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Terreno: A área de terreno onde se encontra implantado Edifício "Jacqueline" possui área total de 248,00 m², com testada voltada para a Rua Jaguaribe.



3.6.1.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato irregular, topografia plana ao nível da via pública. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais.

655

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 01 Bloco de apartamentos residencial.

3.6.2.1) Sistema de segurança: O Condomínio possui portaria com guarita 24 horas, portão automatizado e sistema CFTV instalado em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.2.2) Estacionamento: O condomínio não possui estacionamento.

3.6.2.4) Áreas de lazer: O condomínio não possui área de lazer.

3.6.3) Edifício Jacqueline: É constituído por 10 pavimentos, sendo térreo, mezanino e 9 superiores, contendo 04 unidades habitacionais por andar, totalizando 32, servido por elevadores, assim disposto:

- ⇒ **Pavimento Térreo:** salão comercial, portaria, centro de medição, "hall" de entrada e de elevador, escada de circulação, extintores e hidrantes;
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 9º, contendo "hall" de circulação e de elevador, escadarias, extintores, hidrantes, contendo área de lazer e 112 apartamentos.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores e caixas d'água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com revestimento através de pintura e caixilhos de ferro e alumínio com vidros.

3.6.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a edificação se enquadra na classificação:

| | | | |
|---------------|--------|-------|-------------|
| Prédio | Classe | 1 | Residencial |
| | Grupo | 1.3 | Apartamento |
| | Padrão | 1.3.2 | Simplex |



656

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

3.6.5) Das áreas do apartamento: A unidade habitacional nº 12, possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 53.801:

| APTO. | Área Útil | Área Comum | Área Total | Fração Ideal Terreno |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 12 | 51,156 m ² | 16,810 m ² | 67,966 m ² | 8,308% |

308

2 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Pag: 0001/0000
 2ºMI 01013810

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, perante o Livro 2 - Registro Geral de Imóveis de São Paulo a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula: 53.001 Folha: 02 São Paulo, 01 de abril de 1985

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO JACQUELINE", situado na rua Jaguaribe nº 511, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área total construída de ---/67,966m²., dos quais 51,156m². são de área útil e 16,810m². / de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 8,308m², no terreno e nas coisas comuns do edifício.

CONTRIBUINTE: - 007.033.0473-9.

PROPRIETÁRIA: - MARIA ELENA PILEGGI, brasileira, solteira, maior, advogada, funcionária pública, RG. nº 1.526.197-SP e do CIC nº 029.214.938-15, domiciliada nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 85.066, deste Cartório.

O Oficial Maior: *[Assinatura]*

N. 1 em 01 de abril de 1985

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 20 de março de 1983 (lvº 2896, fls. 91vº) do 2º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 15.000.000, a RUIRÔ SAKAKIBARA, japonês, representante comercial, RG. nº 2.107.358-SP e do CIC sob número ---/008.564.108-10, casado sob o regime da comunhão de bens, antes de lei nº 4.515/77, com KAIUK SAKAKIBARA, brasileiro, do lar, RG. nº 4.430.184-SP, domiciliado nesta Capital; e, MARILIND BERAFIM, comerciante, RG. nº 5.553.358-SP e do CIC sob nº 577.574.828-00, casado sob o regime da comunhão de bens, antes de lei nº 4.515/77, com APARECIDA NIBEIRO MASSARICO BERAFIM, do lar, RG. nº 11.009.147-SP, ambas brasileiras, domiciliado nesta Capital.

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*
 continua no verso

Rua Vinte e Cinco, 376 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
 Fones: (11) 3640-4992 / 3640-4998 - Fax: (11) 3640-4993 - www.2trsp.com.br - e-mail: 2trsp@2trsp.com.br

11248-J-AA 567673

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO CELIO DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2020 às 15:53, sob o número WJMJ20410714577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026183-12.2005.8.26.0100 e código 9655697.

657

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.7) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente, após explanar a fase processual de penhora e avaliação do imóvel na portaria, foi autorizado pelo zelador Sr. Francisco a entrada no condomínio. Ato contínuo, após o zelador interfonar na unidade avalianda, foi autorizado pela moradora o acesso ao interior do imóvel.

3.6.8) Dependências: Originalmente se configura como "kit net", sendo composta por sala sem divisão, banheiro e cozinha e área descoberta.

3.6.9) Informações adicionais: Fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º, o subscritor inquiriu o zelador acerca das dependências internas do imóvel, sendo a perícia informada que a unidade foi alterada na sua concepção arquitetônica original, uma vez que, a área antes descoberta foi totalmente coberta com laje e paredes de alvenaria para compor dormitório extra, bem como foi implantado divisão na sala para configurar outro dormitório.

3.6.10) Estado de conservação: Visualmente pode-se constatar a presença de vestígios de infiltração no teto do banheiro e trincas na parede de divisa da área ampliada, ao passo que, as demais dependências se encontram em estado regular necessitando de pintura.

Outrossim, segundo informações do zelador, a área ampliada que foi coberta e fechada para compor o dormitório 02, caracteriza-se como área construída irregular do âmbito condominial, contudo, a questão deverá ser analisada por quem de direito.

Nota: Cumpre consignar que, com o fito de subsidiar informações e contribuir com o feito, as patologias construtivas foram observadas de forma visual para atender a avaliação no que tange a classificação do estado de conservação, porém, para maiores esclarecimentos das questões técnicas em pauta, tais como sua efetiva estabilidade estrutural, entre outros, a edificação deverá ser objeto de minuciosos exames técnicos, **cujo trabalho não contempla o escopo da presente avaliação.**

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas no decorrer da vistoria.

658

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

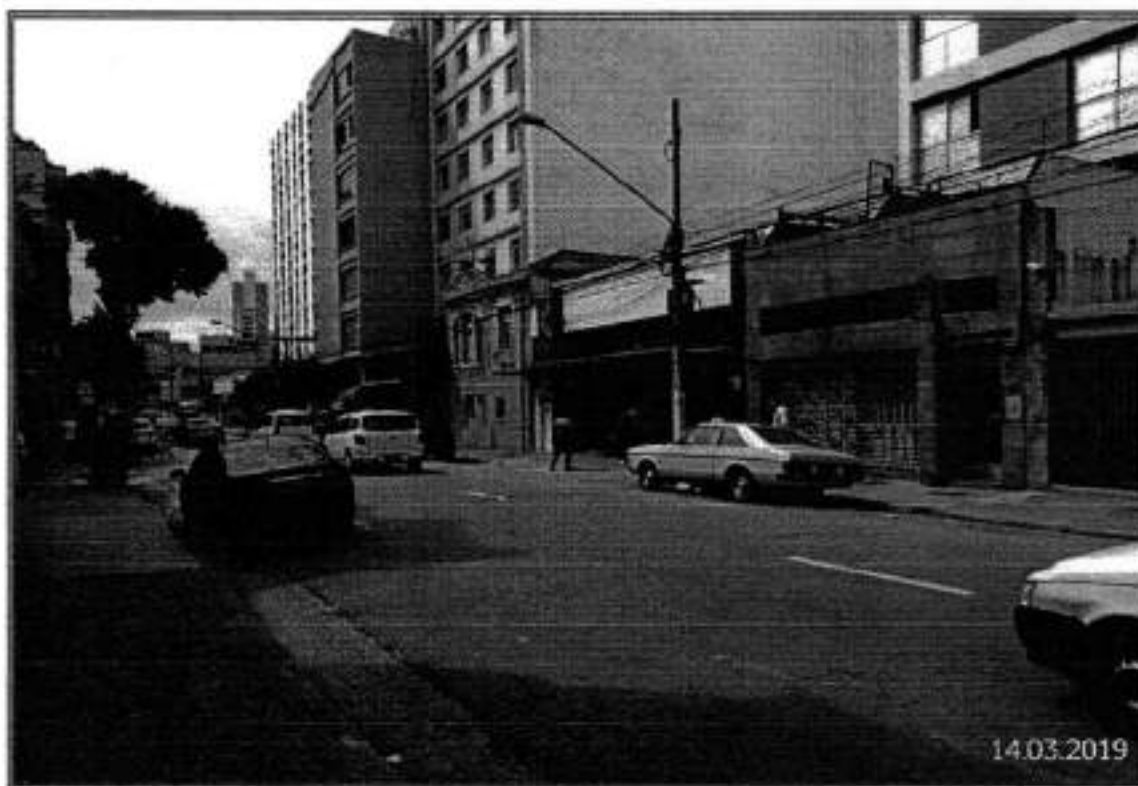


Foto nº 01: Vista parcial da Rua Jaguaribe, no trecho onde localiza-se o Edifício Jacqueline.

659

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da fachada do Edifício Jacqueline, onde se localiza o imóvel avaliando.

660

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da portaria.

661

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Detalhe para a portaria.

662

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Corredor de acesso ao hall de entrada e de elevadores.

663

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial do hall de elevadores do pavimento térreo.

664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

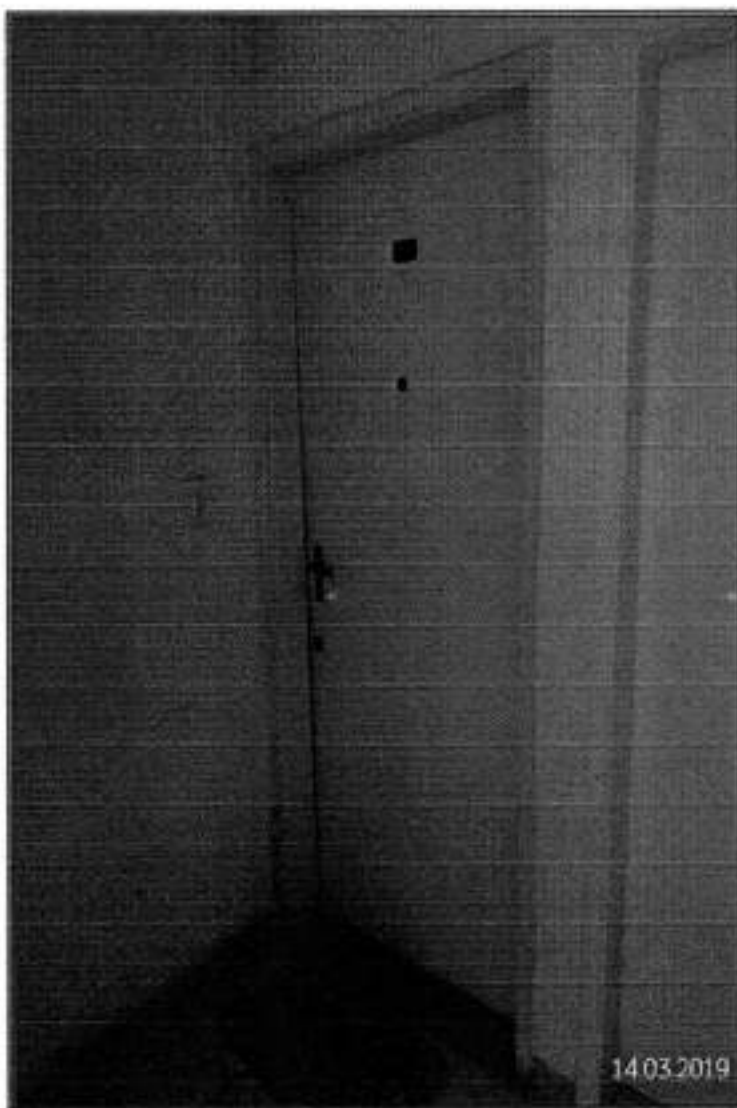


Foto nº 07: Vista parcial do hall de entrada do 1º andar e apartamento avaliando sob nº 12.

665

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial da sala de estar. Aos fundos observa-se a parede de subdivisão que originou o dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins ⁶⁶⁶

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial do banheiro.

667

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial da cozinha.

668
Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do dormitório 01, proveniente da subdivisão de fechamento da parede da sala.



669
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista do corredor de acesso ao dormitório 02, proveniente da ampliação na área "dantes" descoberta. Detalhe para a trinca na edificação ampliada.

670
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial do dormitório 02, proveniente da ampliação na área "dantes" descoberta. Detalhe para os vestígios de infiltração no teto da laje.

671
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

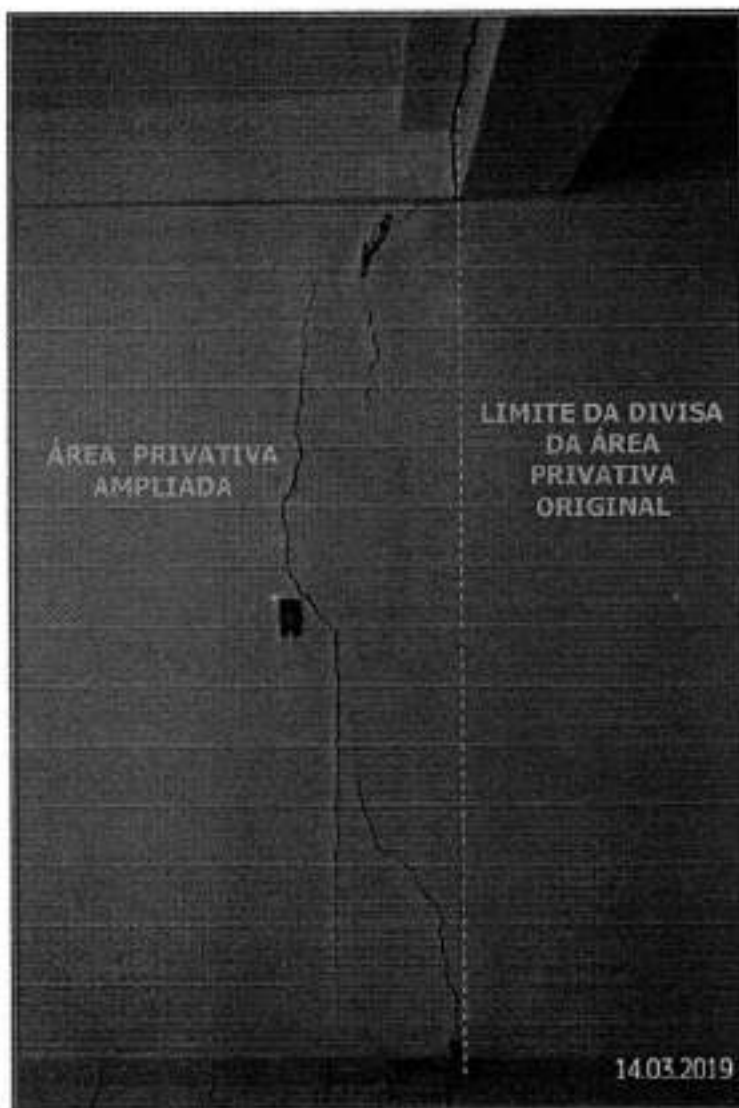


Foto nº 14: Detalhe para a área que foi ampliada (à esquerda), e incorporada a edificação original, onde se observa trinca dinâmica.

Rui

672
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

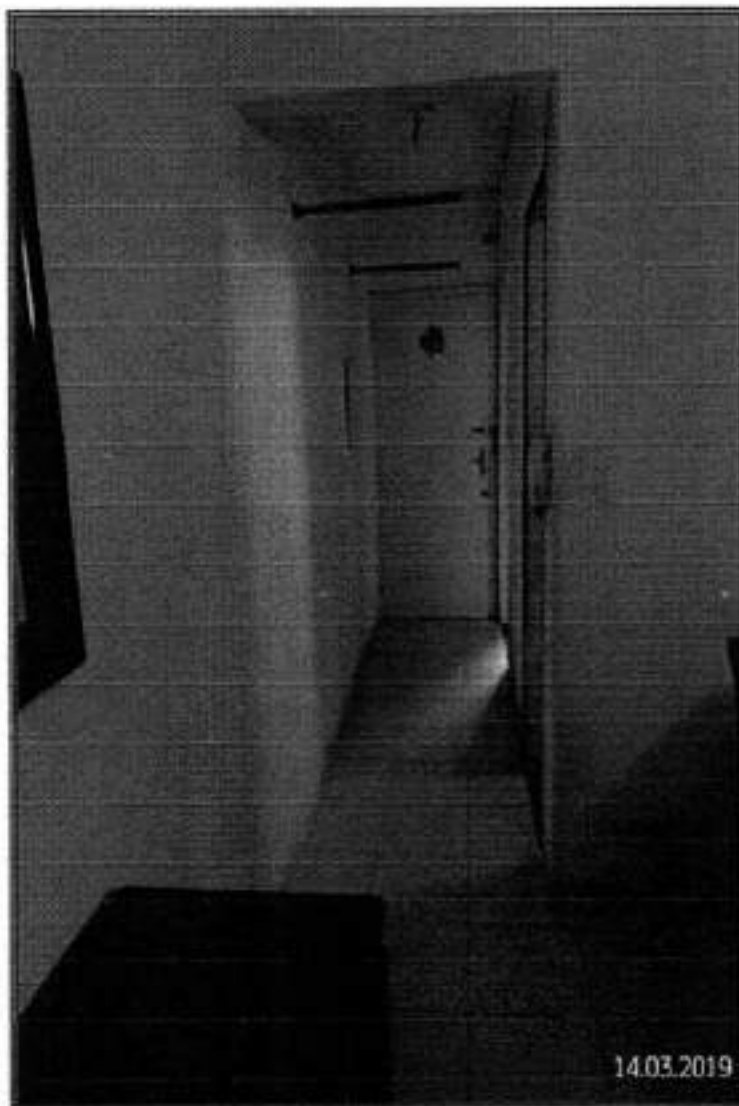


Foto nº 15: Vista parcial do corredor com detalhe para a porta de entrada aos fundos.

673

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e *precisão*.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

674

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado de apartamento.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações e imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

675

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicas das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

| |
|--|
| TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS |
|--|

1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;

2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.

3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.



676

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Análise elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o "Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização", consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, afim de parametrizar os dados obtidos.



677

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

4.4) Graus de Fundamentação e Precisão

4.4.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--|--|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 6 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados do mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | 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 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 ^a |

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

678

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

13.1.2 Requisitos para fundamentação na inferência estatística: Conforme Tabela 5.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--|--|---|--|
| | | I | II | III |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliado | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção da situação paradigmática |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | $8(k - 1)$, onde k é o número de variáveis independentes | $4(k - 1)$, onde k é o número de variáveis independentes | $3(k - 1)$, onde k é o número de variáveis independentes |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, não inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor deste (bicaudal) | 10 % | 20 % | 30 % |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1 % | 2 % | 5 % |

4.4.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

| | |
|-----------------------|-----|
| Grau de Fundamentação | II |
| Grau de Precisão | III |

4.4.3) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

679
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5) Pesquisa Comparativa:

4.5.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.5.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.5.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através da qual se obteve o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

4.6) Do Valor Unitário:

4.6.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.

⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia", conforme tabela de Coeficientes - base R&N atualizados:

680

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N (Válida a partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|------------|-------|
| | | | Mínimo | Médo | Máxim a | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,040 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,158 | 0,180 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 0,260 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2- Padrão Protetório | 0,492 | 0,578 | 0,660 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,472 | 0,738 | 0,900 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,912 | 1,058 | 1,200 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médo | 1,212 | 1,388 | 1,560 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,778 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,438 | 2,880 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,88 | | | |
| | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | Sem elevador | 1,202 | 1,268 | 1,500 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3- Padrão Médo | Sem elevador | 1,512 | 1,748 | 1,980 |
| | | | Com elevador | 1,992 | 1,928 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,228 | 2,660 |
| Com elevador | | | 2,172 | 2,408 | 2,840 | |
| 1.3.5- Padrão Fino | | 2,652 | 3,098 | 3,480 | | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,48 | | | | | |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 | |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | Sem elevador | 0,972 | 1,098 | 1,240 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- Padrão Médo | Sem elevador | 1,452 | 1,658 | 1,860 |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,838 | 2,040 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,872 | 2,048 | 2,220 |
| | | | Com elevador | 2,052 | 2,298 | 2,520 |
| | | 2.1.5- Padrão Fino | 2,532 | 3,048 | 3,600 | |
| | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,60 | | | | |
| | 2.2- GALPÃO | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| | | 2.2.2- Padrão Simples | 0,492 | 0,738 | 0,960 | |
| | | 2.2.3- Padrão Médo | 0,972 | 1,328 | 1,680 | |
| 2.2.4- Padrão Superior | | Acima de 1,68 | | | | |
| 3- ESPECIAL | 3.1- COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 | |
| | | 3.1.2- Padrão Médo | 0,102 | 0,248 | 0,300 | |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 0,312 | 0,458 | 0,600 | |

681

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.7) Características do Imóvel:

4.7.1) O apartamento avaliando possui as seguintes características:

| SITUAÇÃO PARADIGMA | |
|---------------------------|------------------------|
| Classe Construtiva | Residencial |
| Grupo | Apartamento |
| Padrão Construtivo | Simplex |
| Área útil "Privativa" | 51,156 m ² |
| Área Total Construída | 676,966 m ² |
| Idade aparente (lr) | 50 anos |
| Vida Referencial | 60 anos |

4.7.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], será considerado a área privativa (útil) conforme recomenda as atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia comumente empregada no mercado imobiliário.



682

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar Pro", onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.8.2) O valor total de mercado do apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Jacqueline, situado na Rua Jaguaribe, *sem vaga de garagem*, conforme cálculos planilhas de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

Vi = R\$ 204.768,41

EM NÚMEROS REDONDOS:

| |
|---|
| Vi = R\$ 205.000,00 |
| (Duzentos e cinco mil reais) |
| válido para a data base "Maio de 2.019" |

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Grau de Fundamentação: II | |
| Resultado final da avaliação | |
| Média saneada | |
| 4.002,51 | |
| Intervalo de confiança do paradigma | |
| Mínimo | Máximo |
| 3.688,62 | 4.316,40 |
| Valor unitário | Valor total |
| 4.002,51 | 204.768,41 |
| Intervalo de Confiança Avaliando | |
| Mínimo | Máximo |
| 3.688,63 | 4.316,39 |
| Grau de precisão: III | |



683

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do *apartamento n^o 12, localizado no 1^o andar do Edifício Jacqueline, situado na Rua Jaguaribe, sem vaga de garagem, n^o 511, bairro da Consolação, Subdistrito Santa Cecília, nesta Capital de São Paulo, matrícula n^o 53.801*, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**":

| |
|---|
| Edifício "Jacqueline" |
| Apartamento n^o 12 SEM VAGA DE GARAGEM |
| Valor à vista = R\$ 205.000,00 |
| (Duzentos e cinco mil reais) |
| válido para a data base "Maio de 2.019" |



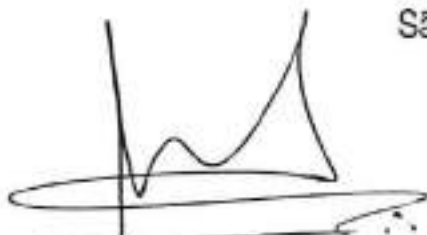
684

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**VI. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 40 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse **respeitável Juízo**, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 15 de maio de 2.019


Rui das Neves Martins**Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4****MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**Trabalho n^o 9.175/19

685

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**



686

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Construção

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 27/03/2019
 SETOR: 007 QUADRA: 080 ÍNDICE DO LOCAL: 2,698,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CESARIO MOTA JUNIOR - EDIFÍCIO NEW YORK NÚMERO: 526
 COMP.: APTO. KIT BARRIO: CONSOLAÇÃO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples of elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (R): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: VP CONSULTORIA DE MÓVEIS
 CONTATO: SR. EDNALDO TELEFONE: (11)-38240498
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 264,18 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.175,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.315,06 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.554,49 |
| PADRÃO Fp: -691,43 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,6689 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO CELIO DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2020 às 15:53, sob o número WJMJ20410714577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026183-12.2005.8.26.0100 e código 9655697.

687

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAssessorProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/03/2019
SETOR: 007 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 3.444,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAGUARIBE - EDIFÍCIO JACQUELINE NÚMERO: 511
COMP: APTO. 1º ANDAR BARRIO: CONSOLAÇÃO CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,600 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: VP CONSULTORIA DE BÓVES
CONTATO: SR. EDNALDO TELEFONE: (11)-35240499
OBSERVAÇÃO:
Apto. reformado

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Rec: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.742,86 |
| OBSOLESCÊNCIA Fob: -1.359,64 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.194,64 |
| PADRÃO Fp: -1.388,57 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,6042 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO CELIO DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2020 às 15:53, sob o número WJMJ20410714577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026183-12.2005.8.26.0100 e código 9655697.

688

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Cad. Avaliar/Perf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/03/2019
 SETOR: 007 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 3.444,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAGUARIBE- EDIFÍCIO JACQUELINE NÚMERO: 511
 COMP.: APTO. 1º ANDAR PT BARRIO: CONSOLAÇÃO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 9F: 3P

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LIMPAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (c) m: 1,00 PROF. EQMV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (D): 0,355 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,16 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: P APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: VP CONSULTORIA DE BIÓVES
 CONTATO: SR. EDNALDO TELEFONE: (11)-35240499
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA ISAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.691,16 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -687,16 FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.467,88 |
| PADRÃO Fp: | -536,13 FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7302 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

689

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Croc Avaliar/Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/03/2019
SETOR: 007 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 3,44400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAGUARIBE- EDIFÍCIO JACQUELINE NÚMERO: 511
COMP: APTO. 1º ANDAR FT BARRIO: CONSOLAÇÃO CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: WF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (c_T) m: 1,00 PROF. EQUIV. (P_e): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,355 IDADE: 50 anos PRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,08 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,08

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: VP CONSULTORIA DE BIÓTIPOS
CONTATO: SR. EDNALDO TELEFONE: (11)-38240499
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA ISAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.000,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -876,87 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.435,41 |
| PADRÃO Fp: -685,71 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7382 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

690

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

CocAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 DIGITADO DATA DA PESQUISA: 27/03/2019
 SETOR: 007 QUADRA: 024 ÍNDICE DO LOCAL: 3.438,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAGUARIBE- EDIFÍCIO KALLI NÚMERO: 424
 COMP.: APTO. KIT BARRIO: CONSOLAÇÃO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: SF: 5P

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (cT) m: 1,00 PROF. EQIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRUA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cf elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (R): 0,422 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 BANHEIROS: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: VP CONSULTORIA DE BÓVEIS
 CONTATO: SR. EDIVALDO TELEFONE: (11)-38240499
 OBSERVAÇÃO:
 Apto. reformado com armários embudados

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Rec: 2,39 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.857,14 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobis: -1.715,91 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.359,95 |
| PADRÃO Pp: -783,47 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0.6358 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

691

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

GenAvaliarPro^o

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : EDIFÍCIO JACQUELINE DATA : 28/03/2019
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : BAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.7 PARCELA DE BENEFÍCIOS : 0.0
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 3.444,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Índice 50 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | Estado de Conservação: G - REPAROS IMPORTANTES apartamento simples c/ elev. 02 |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 |
| | Acréscimo 0 |

GenAvaliarPro^o

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA CESARIO MOTA JUNIOR - EDIFÍCIO NEW YORK, 326 | 5.175,00 | 3.554,67 | 0,6869 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA JAGUARIBE - EDIFÍCIO JACQUELINE, 511 | 6.942,66 | 4.194,64 | 0,6042 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA JAGUARIBE - EDIFÍCIO JACQUELINE, 511 | 4.691,16 | 3.467,88 | 0,7392 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA JAGUARIBE - EDIFÍCIO JACQUELINE, 511 | 6.000,00 | 4.425,41 | 0,7392 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA JAGUARIBE - EDIFÍCIO KALU, 624 | 6.857,14 | 4.359,95 | 0,6358 |

692

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

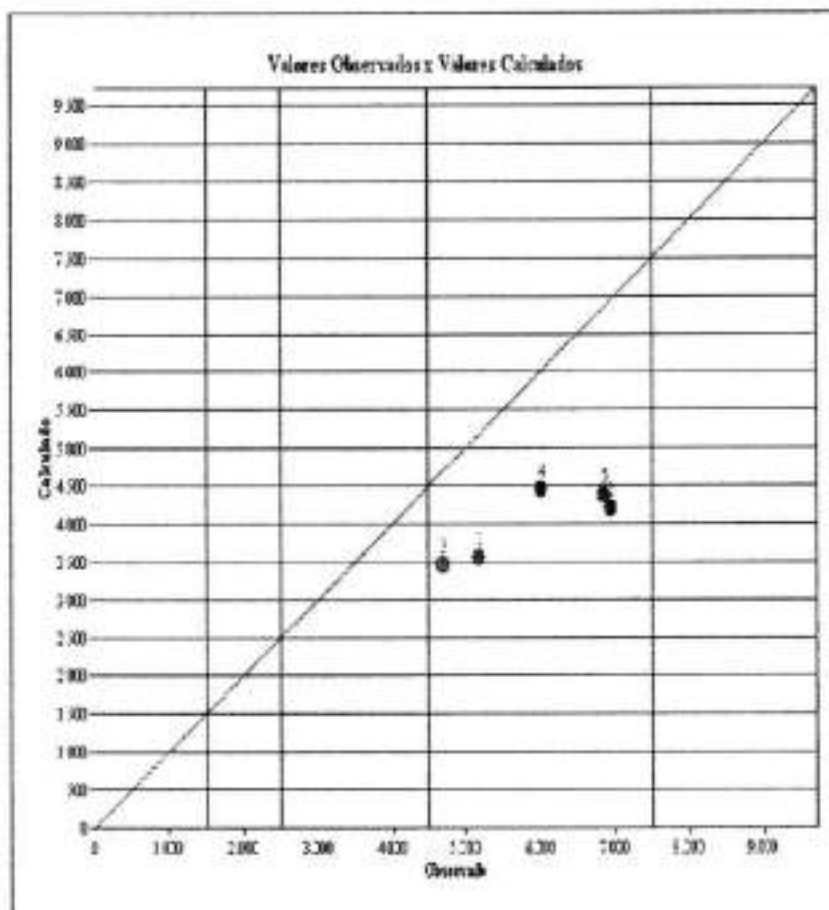
GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 5.175,00 | 3.554,69 |
| 2 | 6.942,86 | 4.194,64 |
| 3 | 4.691,16 | 3.467,88 |
| 4 | 6.000,00 | 4.435,41 |
| 5 | 6.857,14 | 4.359,95 |

GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



693

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Curso AvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA JAGUARIBE 511 EDIFÍCIO JACQUELINE CONSOLAÇÃO SAO PAULO - Data: 28/03/2019
 Cliente: 39a VARA CENTRAL Edificação nº: 51.14 Modalidade: Venda
 Área terreno nº: 1.00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.933,23
 Desvio Padrão: 999,38
 - 30%: 4.153,26
 + 30%: 7.713,20

Coefficiente de Variação: 16,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.002,51
 Desvio Padrão: 457,64
 - 30%: 2.801,76
 + 30%: 5.203,27

Coefficiente de Variação: 11,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | V |
|--|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| 1 Caracter. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de abstração paradigmática | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 7 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de fatores ref a todos os caracteres dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de fatores ref a todos os caracteres dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação de fatores ref a todos os caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,20 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 6,40 a 2,50 % | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.002,51

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.002,51/000

VALOR TOTAL (R\$): 204.768,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

INTERVALO MÍNIMO: 3.468,63

INTERVALO MÍNIMO: 3.468,63

INTERVALO MÁXIMO: 4.536,40

INTERVALO MÁXIMO: 4.536,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO CELIO DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2020 às 15:53, sob o número WJMJ20410714577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026183-12.2005.8.26.0100 e código 9655697.