

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

367
/ 80

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE N° 1

1 - Interessado:

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE -
COMARCA DE SÃO PAULO

2 - Finalidade:

Avaliação do imóvel.

3 - Objetivo:

Determinar o valor de mercado para venda, utilizando o método comparativo que é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

4 - Objeto de Avaliação:

Tipo do bem:

Apartamento

Endereço do apartamento:

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 03220-100

Avenida Do Oratório, N° 5.660, Apt. 34, 3° andar, bl. 7, Edifício Pintassilgo - Condomínio
Morada dos Pássaros

Bairro: São Paulo

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Área construída (m²):

Área útil: 64,05 m²

Área comum: 39,22 m² - (Com uma vaga descoberta de garagem)

TOTALIZANDO: 103,27 m²

Fração Ideal: 0,2436%

O terreno onde está construído o deferido empreendimento encerra a área de 16.436,00 m².

Conforme matrícula n° 143.093 - Registro Geral do 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Ocupante do Imóvel:

Tendo visitado no dia 04/08/2015, verificamos que o local encontrasse ocupado.

Tipo de ocupação:

Residencial.

5 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

No desenvolvimento deste trabalho não encontramos fatores limitantes.

6 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliado:

Data da vistoria: 04/08/2015

Acompanhada pelo Advogado Celio Levi Paixão Cavalcante.

6.1) Caracterização da Região

6.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha viária do Município de São Paulo, infraestrutura completa, ocupação residencial com padrão de ocupação médio com idade aparente de 10 anos e estado de conservação bom, apresentando facilidade de acessos.

368
AR

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

369
RB

6.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgoto, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

6.2) Caracterização dos imóveis avaliando.

Trata-se de uma avaliação sendo um apartamento.

O apartamento avaliando encontra-se no 3º andar, o edifício possui 10 pavimentos sendo térreo e nove pavimentos tipo, elevador e área de lazer sendo edificado plano e ao nível da via

publica. O imóvel avaliando possui estrutura em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade de construção por volta de 10 anos, encontrando-se em estado de conservação regular.

Fotos avaliando:



FOTO: 01

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Entrada

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da entrada do edifício.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

370
86



FOTO: 02

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Sala

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da sala.
Nota-se padrão de acabamento.



FOTO: 03

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Sala de Jantar.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da sala de jantar integrante a sala de estar.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

371
RCP



FOTO: 04

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Cozinha

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da cozinha e área de serviço



FOTO: 05

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Área de serviço

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da área de serviço.

372
/ Rf



FOTO: 06

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Banheiro.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do banheiro.



FOTO: 07

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 1.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 1.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

373
OP



FOTO: 08

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 2.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 2.



FOTO: 09

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 2.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 2. Nota padrão de acabamento.

374
80

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - "SisDea Windows".

Período de pesquisa: de 21/07/2015 a 29/07/2015

Modelo Estatístico - Compra e venda:

Numero de Datos de mercado utilizados:

Apartamento: 11 elementos efetivamente utilizados

Foto do Imóvel 1	Nome do imóvel	Data de evento		20/01/2018		Evento		N. oferta		Vistoriação		
	Valor construtivo	R\$		500.000,00		Forma		Linha Imobiliária				
	Telefone local	111.7188-4203										
	Endereço	Av. São Quirino								Andar		10º
	Cidade	São Paulo - SP						Estado		SP		
	Tipologia	Duplex				N. Apartamentos		Sobras				
	Área construída (m²)	15		Área Terreno (m²)								
	Características	1		Cidade total		3		m² de água		2		
				Cidade urbana		5		m² de terreno		3		
				m² elevadores		2		Módulo Apartamentos		6		
Localização	Itina		X. Itina		regular		nem					
Padrão de acabamento	Semi-prestado		X. normalizado		alto		baixo					
Estado de conservação	nem		X. regular		baixo		alto					
Informações adicionais: Valor do construtor R\$ 320.00												

375
80

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

	Data do evento	25/07/2016	Evento	X oferta		Transação
	Valor venditória	R\$	275.000,00	Parcela	Lotto Inteira	
	Telefone e-mail	111 2185-4355				
	Endereço	Av. Do Odeão				
	Bairro	São Lucas	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Doçes	X Apartamento		Mist	
	Área construída(m²)	44	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Qtda total	2	Qtd de vagas	2
			Qtda subter	0	Qtd sanitários	2
		Qtd elevadores	2	Qtd de Apartar	4	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	superior	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	X regular	boa	ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 220,00						

	Data do evento	25/07/2016	Evento	X oferta		Transação
	Valor venditória	R\$	250.000,00	Parcela	Lotto Inteira	
	Telefone e-mail	111 2185-4355				
	Endereço	Rua Lúcia				
	Bairro	São Lucas	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Doçes	X Apartamento		Mist	
	Área construída(m²)	46	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Qtda total	2	Qtd de vagas	1
			Qtda subter	0	Qtd sanitários	1
		Qtd elevadores	2	Qtd de Apartar	4	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	superior	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	regular	X boa	ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 240,00						

	Data do evento	25/07/2016	Evento	X oferta		Transação
	Valor venditória	R\$	300.000,00	Parcela	Lotto Inteira	
	Telefone e-mail	111 2185-4355				
	Endereço	Rua Pascoal Ramos Maciel				
	Bairro	São Lucas	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Doçes	X Apartamento		Mist	
	Área construída(m²)	60	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Qtda total	2	Qtd de vagas	1
			Qtda subter	0	Qtd sanitários	2
		Qtd elevadores	2	Qtd de Apartar	16	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	superior	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	X ruim	regular	boa	ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 420,00						

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

376
28

Data nº	5		Data do evento	29/07/2016	Evento	X oferta		Transação
Valor vendida/leilão	R\$		425.000,00	Forma	Lance Inicial			
Telefone-e-mail	(11) 2186-4350							
Endereço	Rua Dona Maria Cândida de Lima							
Cidade	São Lucas		Cidade	São Paulo - SP		Andar	1º	
Tipo	Duplex		X Apartamento		Mist			
Área construída(m²)	84		Área Terreno (m²)					
Características	1		Cota total	2	NP de vagas	1		
			Cota rubric	3	NP habitação	2		
			NP elevadores	2	Estado Apartado	3		
Localização	Alta		X boa	regular	ruim			
Perfil de acabamento	Semiaparelado		X normalizado	alto	baixo			
Estado de conservação	ruim		regular	X bom	ótimo			

Foto do nº 5

Informações relevantes: Valor do construtor R\$ 250,00

Data nº	6		Data do evento	29/07/2016	Evento	X oferta		Transação
Valor vendida/leilão	R\$		525.000,00	Forma	Lance Inicial			
Telefone-e-mail	(11) 2186-4350							
Endereço	Rua Princesa Rainha Maria II							
Cidade	São Lucas		Cidade	São Paulo - SP		Andar	1º	
Tipo	Duplex		X Apartamento		Mist			
Área construída(m²)	88		Área Terreno (m²)					
Características	1		Cota total	2	NP de vagas	1		
			Cota rubric	3	NP habitação	2		
			NP elevadores	2	Estado Apartado	10		
Localização	Alta		X boa	regular	ruim			
Perfil de acabamento	Semiaparelado		X normalizado	alto	baixo			
Estado de conservação	X ruim		regular	boas	ótimo			

Foto do nº 6

Informações relevantes: Valor do construtor R\$ 400,00

Data nº	7		Data do evento	29/07/2016	Evento	X oferta		Transação
Valor vendida/leilão	R\$		200.000,00	Forma	Remanejo Inicial			
Telefone-e-mail	(11) 2186-4350							
Endereço	Rua Princesa Rainha Maria II - 118							
Cidade	São Lucas		Cidade	São Paulo - SP		Andar	1º	
Tipo	Duplex		X Apartamento		Mist			
Área construída(m²)	82		Área Terreno (m²)					
Características	1		Cota total	2	NP de vagas	1		
			Cota rubric	3	NP habitação	1		
			NP elevadores	1	Estado Apartado	10		
Localização	Alta		X boa	regular	ruim			
Perfil de acabamento	Semiaparelado		X normalizado	alto	baixo			
Estado de conservação	X ruim		regular	boas	ótimo			

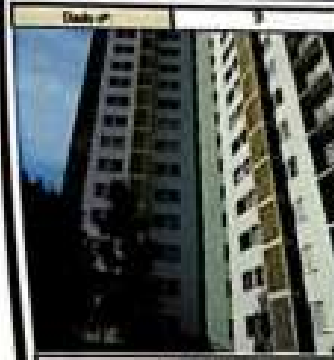
Foto do nº 7

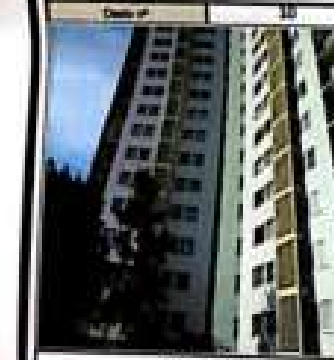
Informações relevantes: Valor do construtor R\$ 200,00

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

377
/

	Data do evento	29/07/2015	Evento	X oferta	Transação	
	Valor venditório	R\$	300.000,00	Fonte	Avalia Imoveis	
	Telefone e-mail	111-2380-6303				
	Endereço	Rua Erva Imperial		Andar	2º	
	Cidade	Jardim Guaraná	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Duplex		X Apartamento	Área	
	Área construída (m²)	40	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Quarto total	2	Área de garagem	1
			Quarto suíte	0	Área sanitária	1
	Área de circulação	1		Área de garagem	10	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	semipopular	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	X ruim	regular	boa	ótima		
Informações relevantes - Valor do condomínio: R\$ 250,00						

	Data do evento	29/07/2015	Evento	X oferta	Transação	
	Valor venditório	R\$	300.000,00	Fonte	Century 21	
	Telefone e-mail	111-2380-6303				
	Endereço	Rua Costa Barros		Andar	2º	
	Cidade	Vila Alpina	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Duplex		X Apartamento	Área	
	Área construída (m²)	72	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Quarto total	3	Área de garagem	1
			Quarto suíte	1	Área sanitária	2
	Área de circulação	2		Área de garagem	10	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	semipopular	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	X regular	boa	ótima		
Informações relevantes - Valor do condomínio: R\$ 260,00						

	Data do evento	29/07/2015	Evento	X oferta	Transação	
	Valor venditório	R\$	300.000,00	Fonte	Century 21	
	Telefone e-mail	111-2380-6303				
	Endereço	Rua Costa Barros		Andar	2º	
	Cidade	Vila Alpina	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	Duplex		X Apartamento	Área	
	Área construída (m²)	72	Área Terreno (m²)			
	Características	1	Quarto total	3	Área de garagem	1
			Quarto suíte	1	Área sanitária	2
	Área de circulação	2		Área de garagem	10	
Localização	ótima	X boa	regular	ruim		
Padrão de acabamento	semipopular	X normalizado	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	X regular	boa	ótima		
Informações relevantes - Valor do condomínio: R\$ 260,00						

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

378
288

Unidade nº	11		Data do evento	25/07/2015	Evento	X. Oferta		Transação
Valor vendatário	R\$		254.000,00	Fls.	Procedência Imóvel			
Telefone-e-mail	(11) 4455-0670							
Endereço	Rua Lúcia				Área	2º		
Cidade	São Lucas				Cidade	São Paulo - SP		
Tipos	Duplex				X. Apartamento	10m²		
Área construída(m²)	62		Área Terreno (m²)					
Características	1		Quota total	2		MP de reger	1	
			Quota sobre	5		MP banheiro	1	
			MP elevador	1		Quota Apartado	5	
Localização	Alta		X. Boa	regular		ruim		
Padrão de acabamento	Semi popular		X. Normalizado	alto		baixo		
Estado de conservação	ruim		regular	X. Boa		ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 250,00								

Unidade nº	12		Data do evento	25/07/2015	Evento	X. Oferta		Transação
Valor vendatário	R\$		300.000,00	Fls.	Imóvel Imobiliário			
Telefone-e-mail	(11) 2386.1240							
Endereço	Rua Lúcia				Área	2º		
Cidade	São Lucas				Cidade	São Paulo - SP		
Tipos	Duplex				X. Apartamento	10m²		
Área construída(m²)	47		Área Terreno (m²)					
Características	1		Quota total	2		MP de reger	1	
			Quota sobre	1		MP banheiro	2	
			MP elevador	2		Quota Apartado	5	
Localização	Alta		X. Boa	regular		ruim		
Padrão de acabamento	Semi popular		X. Normalizado	alto		baixo		
Estado de conservação	ruim		regular	X. Boa		ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 245,00								

Unidade nº	13		Data do evento	25/07/2015	Evento	X. Oferta		Transação
Valor vendatário	R\$		300.000,00	Fls.	Imóvel Imobiliário			
Telefone-e-mail	(11) 2386.2040							
Endereço	R. São Quirino				Área	2º		
Cidade	São Lucas				Cidade	São Paulo - SP		
Tipos	Duplex				X. Apartamento	10m²		
Área construída(m²)	64		Área Terreno (m²)					
Características	1		Quota total	2		MP de reger	1	
			Quota sobre	1		MP banheiro	2	
			MP elevador	2		Quota Apartado	1	
Localização	Alta		X. Boa	regular		ruim		
Padrão de acabamento	Semi popular		X. Normalizado	alto		baixo		
Estado de conservação	ruim		regular	X. Boa		ótima		
Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 250,00								

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

379
R

Data nº	14		Data do evento	20/03/2015	Evento	☒ aberto	☐ transação
Valor declaratório	R\$		315.000,00	Fonte	Grupos Bancar		
Tributário-mat.	115.385-1-0240						
Endereço	Rua Lúcia				Anexo	2º	
Cidade	São Lucas		Cidade	São Paulo - SP			
Tipo	Duplex		☒ Apartamento	☐ lotes			
Área construída(m²)	64		Área Terreno (m²)				
Características	1	Cob. total	2	IP de vagas	1		
		Cob. cobr.	1	IP sanitários	2		
		IP elevadores	2	Modelo Apartado	0		
Localização	lote	☒ lotes	regular	não			
Padrão de acabamento	intermediário	☒ normalizado	alto	baixo			
Estado de conservação	bom	regular	☒ bom	ruim			

Foto data 14

Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 245,00

Data nº	15		Data do evento	20/03/2015	Evento	☒ aberto	☐ transação
Valor declaratório	R\$		210.000,00	Fonte	Grupos Interins		
Tributário-mat.	115.378-1-0279						
Endereço	Av. Dos Orelhões				Anexo	1º	
Cidade	São Lucas		Cidade	São Paulo - SP			
Tipo	Duplex		☒ Apartamento	☐ lotes			
Área construída(m²)	64		Área Terreno (m²)				
Características	1	Cob. total	2	IP de vagas	1		
		Cob. cobr.	0	IP sanitários	2		
		IP elevadores	2	Modelo Apartado	0		
Localização	lote	☒ lotes	regular	não			
Padrão de acabamento	intermediário	☒ normalizado	alto	baixo			
Estado de conservação	bom	regular	bom	☒ novo			

Foto data 15

Informações relevantes: Valor do condomínio R\$ 200,00

10 - Especificações da Avaliação

Este presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

380
80

(I) - Resultados da Avaliação

Modelo:

Condomínio Morada dos Pássaros.

Data de Referência:

Quarta-feira, 29 de Julho de 2015.

Informações Complementares:

Condomínio Morada dos Pássaros, São Paulo, SP.

Dados para a proteção de valores:

Área privativa = 67,05

Estado de conservação = 2

Idade aparente = 10

Vagas de garagem = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Total

Mínimo (4,64%) = 4.260,49

Médio = 4.467,89

Máximo (4,64%) = 4.675,29

Intervalo Predição

Mínimo (9,59%) = 4.039,43

Máximo (9,59%) = 4.896,34

Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

381
80

Função Estimativa:

Valor unitário =

-1306,283413

+181471,9625 / Área privativa

+1786,816674 * In (Estado de conservação)

+3506,05924 / Idade aparente

+1127,914865 * Vagas de garagem

Valor de mercado do apartamento: COMPRA E VENDA

R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).

O valor expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

12- Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho, foi observado que o imóvel avaliando encontra-se em um bairro estruturado e que o padrão do mesmo é igual ao encontrado na região.