

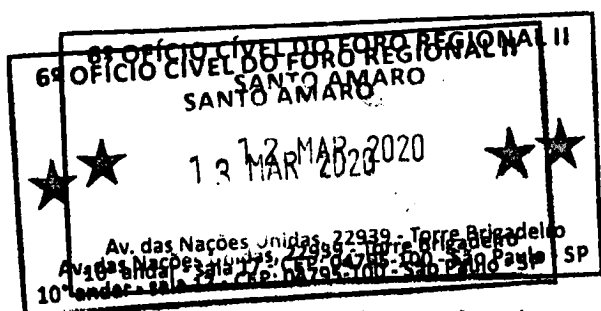
EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO - SP.

PROCESSO Nº 0246660-53.2009.8.26.0002 / 3960-09

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: BANCO BRADESCO S/A.

Reqdo: AQUA 10 MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEICULOS LTDA E
OUTROS.



RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado
nos AUTOS em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem
como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui
respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o
seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 15
V. CONCLUSÃO	PÁG. 16
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 17

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.
- III – Comunicado de Vistoria.

W

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 224 localizado no 22º andar do Edifício Mont Parnasse, Bloco B do CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN, situado a Rua São Joaquim, nº 580 – Liberdade – São Paulo/SP.

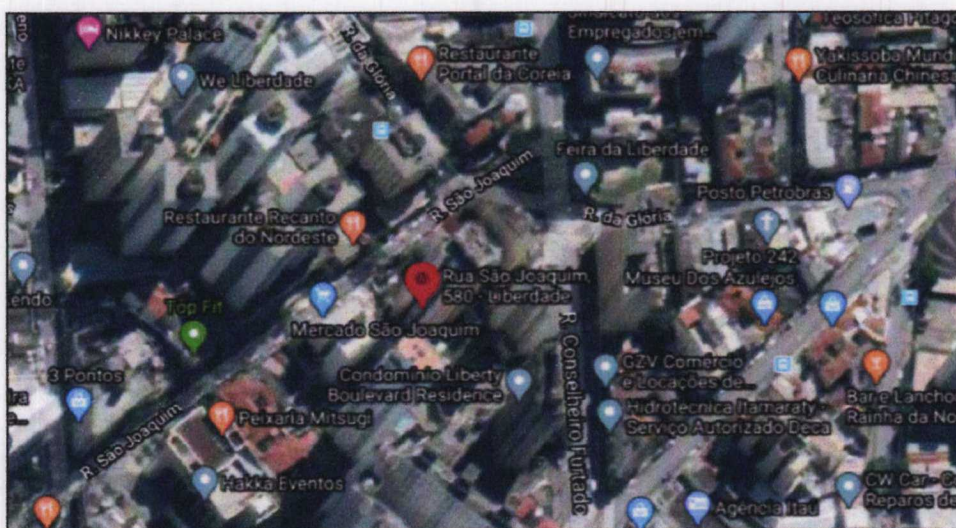
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 224 localizado no 22º andar do Edifício Mont Parnasse, Bloco B do CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN, situado a Rua São Joaquim, nº 580 – Liberdade – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

11.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

V

IMÓVEL: O Apartamento nº 224, no 22º andar do EDIFÍCIO MONT PARNASSE, BLOCO B do CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN, na Rua São Joaquim nº 580, no 2º subdistrito – LIBERDADE, contribuinte nº 033.023.005-0, com a área útil de 26,07 m², área comum de 31,31 m², perfazendo a área total de 57,38 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2053%.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

62.163

fiche

-1-

São Paulo, 6 de Dezembro de 1989

O APARTAMENTO Nº 224, no 22º andar do EDIFÍCIO MONT PARNAS-
SE, Bloco B do CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN, na rua.
São Joaquim nº 580, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contri-
buíte nº 033.023.005-0, com a área útil de 26,07m², área -
comum de 31,31m², perfazendo a área total de 57,38m², cor-
respondendo-lhe a fração ideal de 0,2057%.- PROPRIETÁRIA.-
COMPANHIA COMERCIAL E CONSTRUTORA JACEGUAVA, com sede nesta,
Capital, na rua Costa, nº 31, CGC nº 62.031.711/0001-80.-
TÍTULO AQUISITIVO.- MATRÍCULA Nº 39.866.- C OFICIAL.-.-.-.

R-1/62.163 Por instrumento particular de 06/11/89, a --
proprietária, TRANSMITIU POR VENDA FEITA a YOSHIYUKI KONDO,
brasileiro, médico, RG nº 3.550.029-SP e CIC número ----.
580.034.528-72, solteiro, maior, residente e domiciliado, -
nesta Capital, na rua José Luiz Monteiro nº 282;-NAOKO KON-
GO, brasileira, balconista, RG nº 4.607.232-SP e CIC número
011.347.569-36, solteira, maior, residente e domiciliada,-
nesta Capital, na rua Conselheiro Furtado, nº 645, aptº 24,
pelo valor de NCz\$ 86.360,00, o imóvel desta matrícula.-.-.
São Paulo, 6 de dezembro de 1.989.- O ESC. AUT.-.-.-.-.-.

R-2/62.163 Pelo mesmo instrumento do R-1, os adquirentes
tendo se constituído devedores da CAIXA ECONOMICA FEDERAL.,
CGC nº 00.360.305/0001-04, por sua filial de São Paulo, na
Avenida Paulista, nº 1842, da quantia de NCz\$ 69.098,00, --
resgatável por meio de 240 prestações mensais de capital, -
acessórios e juros anuais a taxa nominal de 9,4% e a efeti-
va de 9,8157% do valor inicial de NCz\$ 875,79, vencendo-se,
a lá a 30 dias da data do título, sendo que o saldo devedor
do financiamento, será atualizado mensalmente, no dia cor-

✓

II.3.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado "**EDIFÍCIO MONT PARNASSE**", é composto por 2 torres, onde a torre do objeto da avaliação contem 25 pavimentos, 1 escada, 8 apartamentos por pavimento, 2 elevadores e subsolos.

Constam na área comum do residencial: quadra, piscina e salão de festas.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos, recuos e alamedas ajardinadas.

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Cômodo com espaço para cozinha e banheiro.

-Área:

Área útil..... = 26,07 m²

-**Conservação:** Entre regular e reparos simples.

-**Idade aparente:** 37 anos.

vt

Foi Usado o apartamento no 12º andar do mesmo bloco como base, uma vez que o proprietário não estava presente na data agendada da vistoria 18/02/2020, conforme anexo III onde os patronos foram comunicados via e-mail.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento cerâmico.

-Paredes: Pintura na sala e quartos, possuindo revestimento em cerâmica no banheiro e cozinha.

-Forros: Laje pintada a látex.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista da portaria.

✓



FOTO 03

Vista da fachada.

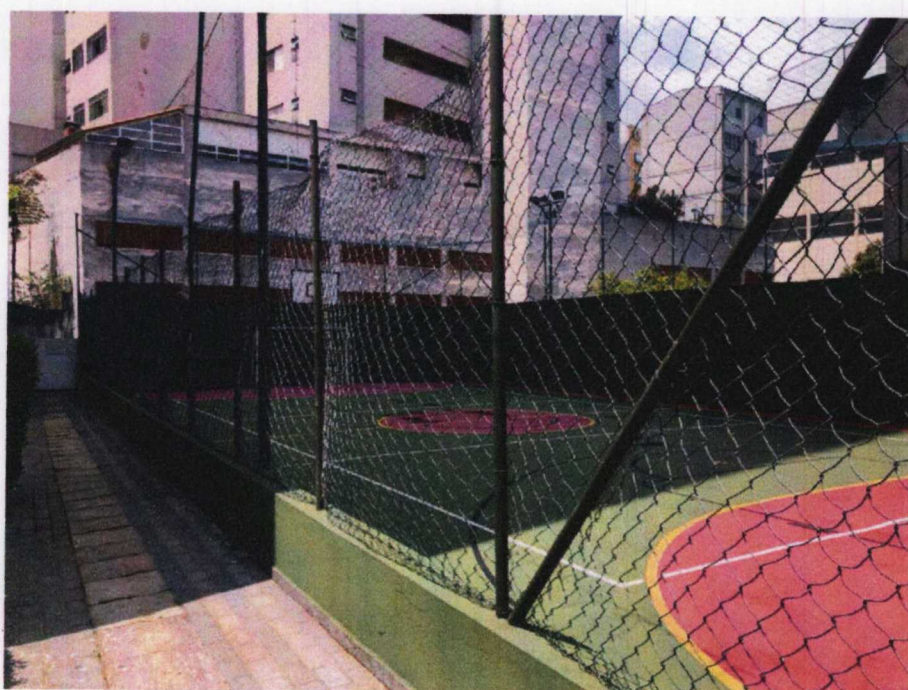


FOTO 04

Vista da área externa.

**FOTO 05**

Vista da piscina.

**FOTO 06**

Vista da quadra.



FOTO 07

Vista do hall de elevadores.

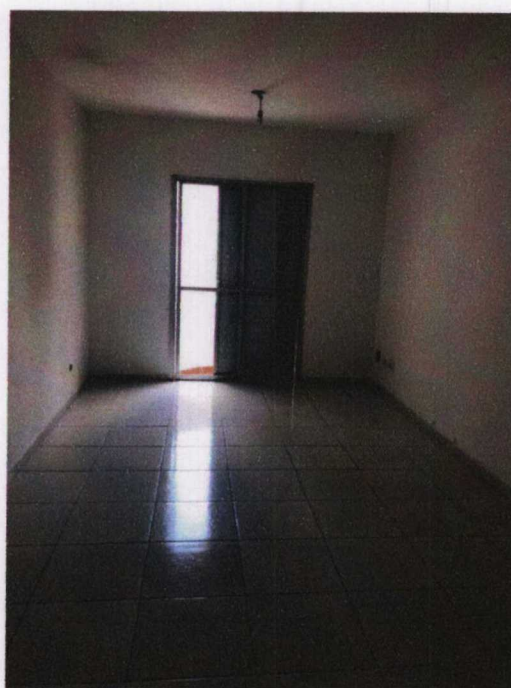


FOTO 08

Vista do apartamento.

V



FOTO 09

Vista do apartamento de outro ângulo.



FOTO 10

Vista do banheiro.

IV - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.**

Como preconizado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 7.287,49/m²

Área útil..... = 26,07 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_I = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (26,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.287,49/\text{m}^2)$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 189.984,86$$

✓

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 224 localizado no 22º andar do Edifício Mont Parnasse, Bloco B do "CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN" – Município de São Paulo/SP pelo "método comparativo direto", e utilizando-se de 7 (sete) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo "in totum" as "NORMAS 2011", para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)** para março de 2020.

O Valor do apartamento nº 224 localizado no 22º andar do Edifício Mont Parnasse, Bloco B do "CONJUNTO RESIDENCIAL QUARTIER LATIN", foi calculado em:

R\$ 190.000,00
(Cento e noventa mil reais)

Válido para março de 2.020.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 16 (dezesesseis) folhas impressas por computador, vindo esta última data e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

Anexo III – Comunicado de Vistoria.

São Paulo, 12 de março de 2.020.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D
CAU N° 64054-9

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/03/2020
SETOR : 033 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 2.393,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO JOAQUIM NÚMERO : 309
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 396,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (K): 0,326 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 289.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PAULO ENOMOTO
CONTATO : REF: ZAP1552759 TELEFONE : (11)-970285951
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 41,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 4.180,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.321,58
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,8278
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/03/2020
SETOR: 033 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUASÃO JOAQUIM NÚMERO: 538
COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 552,00 TESTADA - (ct) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: J NICOLAU CONSULTORIA
CONTATO: REF: 3116 TELEFONE: (11)-32597099
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.420,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.151,73
PADRÃO Fp: 570,89	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3860
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/03/2020
SETOR : 033 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUASÃO JOAQUIM NÚMERO : 548
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,326 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARCELO LARA
CONTATO : REF: 52575 TELEFONE : (11)-43027954
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.080,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.344,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.125,71
PADRÃO Fp : 1.701,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.2367
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/03/2020
SETOR : 033 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUASÃO JOAQUIM NÚMERO : 580
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.438,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 114,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : EM CASA
CONTATO : REF: 14095 TELEFONE : (11)-40630541
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -188,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.811,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9686
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/03/2020
SETOR : 033 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO JOAQUIM NÚMERO : 580
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.438,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 114,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : EM CASA
CONTATO : REF: 9078 TELEFONE : (11)-40630541
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.142,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.142,86
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/03/2020
SETOR: 033 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SÃO JOAQUIM NÚMERO: 580
COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.438,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 114,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: EM CASA
CONTATO: REF: 9680 TELEFONE: (11)-40630541
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.642,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.642,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/03/2020
SETOR : 033 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 2.491,25 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO JOAQUIM NÚMERO : 580
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.438,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 114,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : OKADA & OSHIRO
CONTATO : REF: sandra264 TELEFONE : (11)-32729885
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.325,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 490,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.816,36
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0670
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base, método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores 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. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

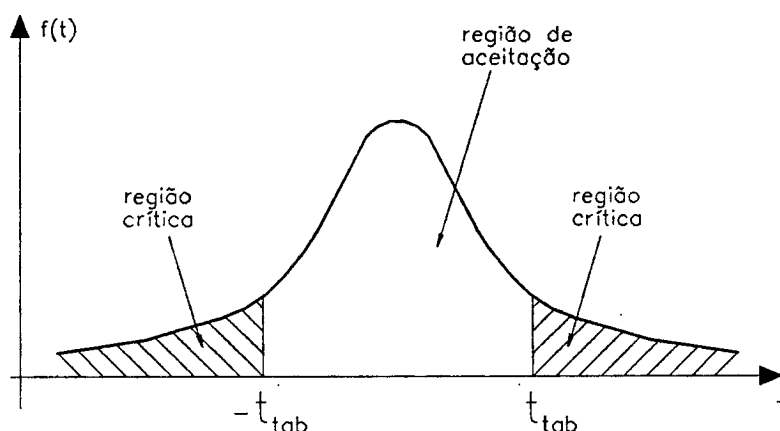
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento**I.1.iv 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 geo-econômica 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA SÃO JOAQUIM ,309	5.100,00	9.321,58	1,8278
☒ 2	RUA SÃO JOAQUIM ,538	5.160,00	7.151,73	1,3860
☒ 3	RUA SÃO JOAQUIM ,548	4.080,00	9.125,71	2,2367
☒ 4	RUA SÃO JOAQUIM ,580	6.000,00	5.811,35	0,9686
☒ 5	RUA SÃO JOAQUIM ,580	5.142,86	5.142,86	1,0000
☒ 6	RUA SÃO JOAQUIM ,580	6.642,86	6.642,86	1,0000
☒ 7	RUA SÃO JOAQUIM ,580	7.325,58	7.816,36	1,0670

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de março/2020**;

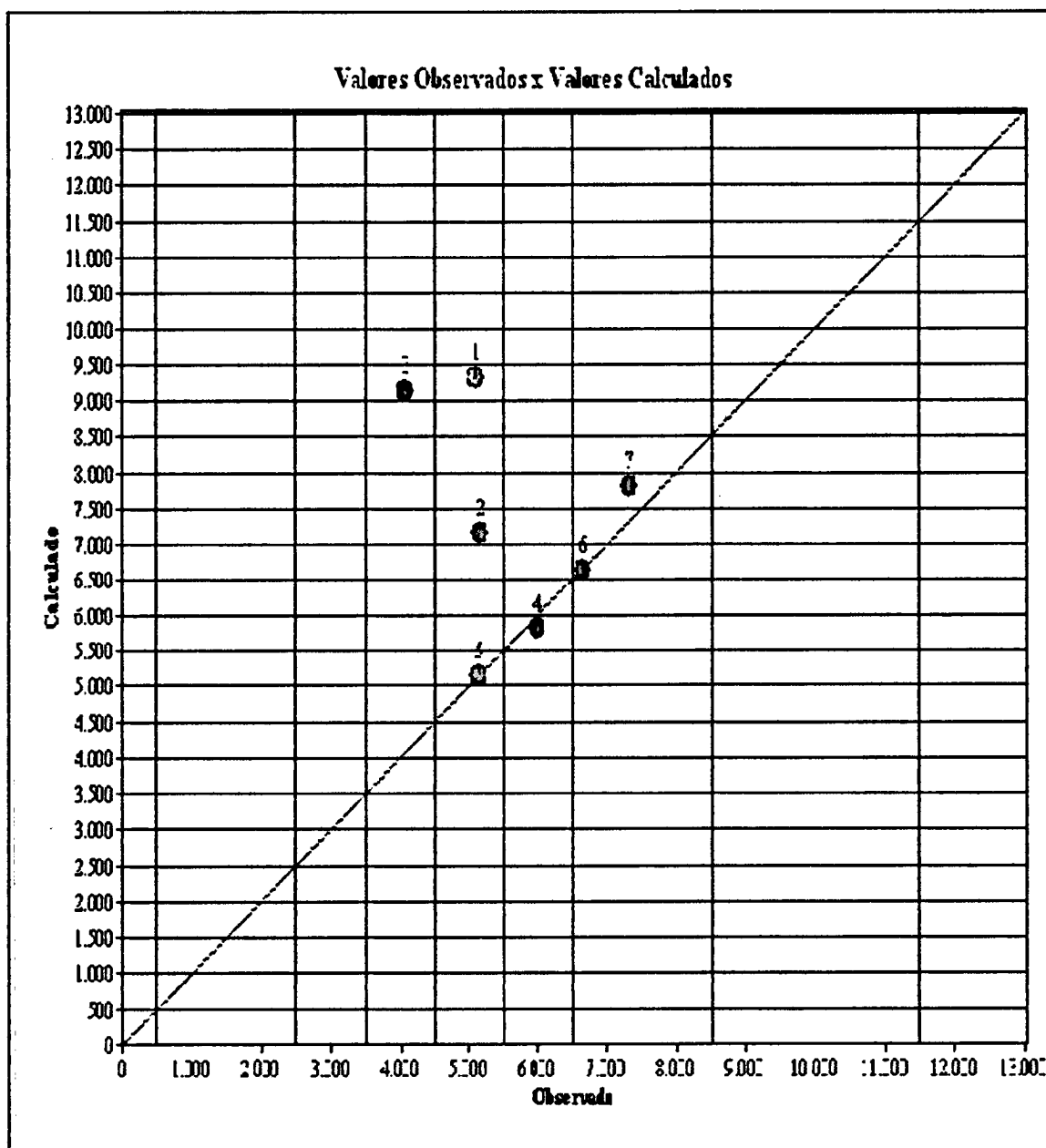
•**LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.100,00	9.321,58
2	5.160,00	7.151,73
3	4.080,00	9.125,71
4	6.000,00	5.811,35
5	5.142,86	5.142,86
6	6.642,86	6.642,86
7	7.325,58	7.816,36

A) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.



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

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0246660 DATA: 04/03/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.491,25
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.635,90
Desvio Padrão : 1.093,86
- 30% : 3.945,13
+ 30% : 7.326,67

Coefficiente de Variação : 19,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.287,49
Desvio Padrão : 1.581,60
- 30% : 5.101,24
+ 30% : 9.473,74

Coefficiente de Variação : 21,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.287,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.287,49000

VALOR TOTAL (R\$): 189.984,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.426,67

INTERVALO MÍNIMO: 6.426,68

INTERVALO MÁXIMO: 8.148,31

INTERVALO MÁXIMO: 8.148,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO III

Comunicado de Vistoria

De: Tardelli Engenharia [tardelli@tardelliengenharia.com.br]
Para: Contato Tardelli Engenharia
Cc:
Assunto: ENC: Vistoria Proc. 3960/09

De: Tardelli Engenharia

Enviada em: sexta-feira, 7 de fevereiro de 2020 16:19

Para: 'fulan@fulangoncalves.com.br'; 'macampos@adv.oabsp.org.br'

Cc: Jaison Contato Tardelli Engenharia

Assunto: Vistoria Proc. 3960/09

O Perito Judicial Rodrigo Tardelli agendou vistoria para o dia 18/02/2020 as 10:00hrs

Processo: 0246660-53.2009.8.26.0002 6ª vara cível Santo Amaro

Repte: Banco Bradesco S/A

Repto: Aqua 10 Multimarcas Comércio de Veículos Ltda e Outros

Endereço: Rua São Joaquim, nº 580, apto 224, Bloco B, Conj. Res. Quartier Latin, Liberdade/SP

FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO COM RESPOSTA

AVALPER | ENGENHARIA

Claudia Rios Batista

secretária

Fone: 3105-3414 / 3107-9289

Fax - 3105-4586