

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL II, STO. AMARO, SÃO PAULO/SP.**

Luciano Jorge de Faria Neves, Engº Civil, Perito Judicial nomeado nos Autos do **PROCESSO nº 0000619-94.2018.8.26.0002**, em face DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DO CAMPO LIMPO, CNPJ nº 53.829.552/0001-73; e AQUILES APOSTOLATOS, CPF nº 341.588.806-10, vem mui respeitosamente perante V. Exa., apresentar as conclusões expressas no presente Laudo Completo de Avaliação de Imóvel dos dois imóveis objeto do Processo Judicial supra citado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS APARTAMENTOS

Processo: Nº 0000619-94.2018.8.26.0002

Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DO CAMPO LIMPO, CNPJ nº 53.829.552/0001-73

Requerido: AQUILES APOSTOLATOS, CPF nº 341.588.806-10.

Localização: Rua Professora Nina Stocco nº 596, aptos. 94, Bloco Q; e 124, Bloco P, Jardim Catanduva, São Paulo/SP, CEP 05767-001.

Data: 17 de junho de 2020

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado dos imóveis abaixo especificados, dentro da finalidade indicada:

- 1.1.1 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco nº 596
- 1.1.2 – Local: Bairro Jardim Catanduva (Capelinha – 29º Subdistrito, Sto. Amaro).
- 1.1.3 – Município: São Paulo / SP.
- 1.1.4 – Coordenadas UTM:
 - Latitude: 7385609.02 m – S
 - Longitude: 320503.05 m – E
 - Fuso: 23K,
 - Elevação: 769 m.
- 1.1.5 – Finalidade: O presente Laudo Pericial objetiva apurar o valor de venda do imóvel com endereço acima identificado, baseado na apresentação dos fatores técnicos que subsidiaram sua elaboração.

1.2 – ATIVIDADES BÁSICAS:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente Laudo de Avaliação:

- 1.2.1 – Vistoria do imóvel: Foi realizada no dia 16/06/2020, às 10:00 horas, acompanhada pelo Sr. Eduardo Oliveira de Vasconcelos, CPF nº 353.876.238-46 nas áreas comuns do conjunto residencial bem como dentro das unidades imobiliárias de nº 94 (noventa e quatro) do Bloco 'Q', e de nº 124 (cento e vinte e quatro) do Bloco 'P'.
- 1.2.2 – Diagnóstico do Mercado.
- 1.2.3 – Coleta de Dados: Procedida através de levantamentos realizados no mercado imobiliário de interesse na região através de sites de venda de imóveis, os quais foram identificados dentro do próprio Condomínio Flores do Campo Limpo através das fontes pertinentes.
- 1.2.4 – Escolha e justificativa da Metodologia e Critérios de Avaliação.
- 1.2.5 – Cálculo do Valor do Imóvel.
- 1.2.6 – Considerações Finais.

1.3 – CONCEITO DE VALOR:

Entende-se como valor de mercado a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR 14653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais, onde em seu item 3.44, está preceituado:

“ Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) - Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) - Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) - Inexistência de influências externas;
- d) - Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) - Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV), temos:

- 1) *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise no momento estabelecido para o trabalho de avaliação.*
- 2) *Na Norma IVS-1 há a seguinte definição: “**Valor de Mercado** – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação”.*

1.4 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

As presentes Avaliações de Imóvel seguem as condições e limitações abaixo elencadas:

- 1.4.1 – Computamos e registramos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, como de boa fé e confiáveis;
- 1.4.2 – O trabalho apresentado e seus resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação de Imóvel em conexão com qualquer outro.
- 1.4.3 – A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
- 1.4.4 – Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas aqui consideradas de caráter jurídico.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para a determinação do valor do imóvel objeto deste trabalho, amparou-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR 14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontra-se a seguinte definição:

“8.2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra”.

Este Método define o valor do bem imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização dos fatores atribuídos, ou por regressão linear, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos pela NBR 14653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

2.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isso relativo à fundamentação e precisão, assim definidos: *“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos, aqui reproduzidos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

“9.2.2 – O grau de fundamentação, no caso de utilização do modelo de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1”.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização 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	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas 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
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.				

Para fins de enquadramento do Laudo em Graus de Fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela acima identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;

- O atendimento a cada exigência do “grau I” terá um ponto; do “grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos.
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela.

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

9.2.3 Grau de Precisão, conforme Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.3 – APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho de avaliação residuiu no aproveitamento eficiente determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR 14653-2 da ABNT:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

3) DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

3.1 – Residências Unifamiliares

3.1.1 – Localização:

Os imóveis avaliando, no contexto urbano, possuem as seguintes características:

- Logradouro frontal: Rua Professora Nina Socco;
- Bairro: Jardim Catanduva;
- Município: São Paulo/SP, CEP 05767-001.

3.1.2 – Acesso: A Portaria de entrada ao conjunto de 21 edifícios que formam o Condomínio Floresta de Campo Limpo, está situada no logradouro Rua Professora Nina Stocco, que reúne características de via principal, com mão dupla, faixa de rolamento com aproximadamente 9,00 metros, pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e passeios em bom estado de conservação.

3.1.3 – Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Predomina na região a ocupação mista onde verificam-se os usos residencial unifamiliar com predominância de casas e alguns condomínios verticais de padrão construtivo simples; estabelecimentos comerciais como armazéns, lojas, bancos, padarias, mercados de suprimentos alimentícios, postos de serviços, oficinas de reparos automotivos, imobiliárias, prestadores de serviços, indústrias de pequena porte, clínicas, posto de saúde, farmácias, bares, lanchonetes e restaurantes populares, dentre outros.

3.1.4 – Infra-estrutura urbana:

O local, região onde está situado o Conjunto Residencial e os imóveis avaliando, é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- Pavimentação asfáltica da via pública;
- Ciclo-faixa no trecho em frente ao Residencial Floresta do Campo Limpo;
- Passeio e meio-fio;
- Rede de água potável;
- Rede de águas pluviais;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de Telefonia;
- Iluminação pública;
- Rede de Cabeamento de TV;
- Arborização;
- Transporte público (ônibus);
- Coleta regular de lixo;
- Entrega Postal;
- Limpeza e conservação viária;

3.1.5 – Características físicas dos imóveis:

a) **Apartamento nº 94:** Matrícula nº 262.899, Livro 2, ficha 1, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

b) **Apartamento nº 124:** Matrícula nº 262.892, Livro 2, ficha 1, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- Frente e acesso ao Residencial Floresta de Campo Limpo: Rua Professora Nina Stocco;
- Bairro: Jardim Catanduva, São Paulo/SP;
- Topografia do terreno: declives acentuados;
- Topografia da Rua Professora Nina Stocco (acesso): leve declive;
- Local do terreno do Residencial: trata-se de uma área inserida numa ZC – Zona de Centralidade dentro do Plano Diretor do Município, a qual tem a pretensão de “articulação entre moradia, comércio e empregos que favoreçam o equilíbrio das funções urbanas da cidade”.
- Orientação Solar predominante de ambos apartamentos nºs 94 do Bloco “Q”, e 124 do Bloco “P”: **Oeste**.

3.1.6 – Descrição dos Imóveis:

Os imóveis avaliando, localizados em região de alta densidade demográfica, são os apartamentos de nº 94 (noventa e quatro), localizado no 9º andar do Bloco “Q”; e o de nº 124 (cento e vinte e quatro) localizado no 12º andar do Bloco “P”, ambos no Condomínio Floresta de Campo Limpo, que tem a Guarita de acesso pela Rua Professora Nina Stocco nº 596, CEP 05767-001, bairro Jardim Catanduva (Capelinha), São Paulo/SP, ambos de propriedade de Aquiles Apostolatos, CPF nº 341.588.806-10, os quais têm as seguintes e idênticas características conforme Certidões datadas de 08/07/1994, emitidas pelo 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 2, ficha 1, Matrículas sob **nº 262.899 referente ao apartamento nº 94; e nº 262.892 referente ao apartamento nº 124:**

- Área privativa de 45,810 m²;
- Área comum de 42,693 m² (aí incluída uma vaga de garagem coletiva, indeterminada);
- Área total de 88,5030 m²;
- Fração ideal de 0,0983 %

3.1.7 – Divisão (cômodos) dos apartamentos e padrão construtivo:

- Padrão simples de acabamento;
- Sala única;
- Cozinha/Área de Serviço;
- Banheiro social;
- Dois quartos sociais;
- Uma vaga de garagem coletiva indeterminada para cada um dos apartamentos.

3.1.8 – Equipamentos de Lazer e suportes do Condomínio:

Os 21 blocos de edifícios que compõem o Residencial Floresta de Campo Limpo, que estão distribuídos numa área de 60.000 m² (6,0 Ha), dispõem de um conjunto de equipamentos e atrativos localizados no térreo, composto de:

- Salão de festas/eventos/encontros/palestras/reuniões com espaço/copa-cozinha de apoio, lavabos masculino/feminino de uso exclusivo dos moradores;
- Salão de jogos no pavimento superior do salão de festas;
- Play-ground infantil;
- Quadra poliesportiva (duas);
- Churrasqueiras - sete quiosques equipados e cobertos;
- Portaria com porteiro físico 24 horas pela Rua Professora Nina Stocco;
- Interfone – comunicação interna
- Acesso de pedestres de moradores pela Rua Professora Nina Stocco;
- Hall de entrada em cada um dos 21 blocos;
- Dois elevadores, social e de serviços, em cada um dos blocos;
- Compartimento coletivo de gás de cozinha para atendimento ao Condomínio;
- Rede interna de distribuição de gás de cozinha;
- Lixeira coletiva externa;
- Vagas de garagem: 1008 unidades correspondendo a uma vaga por apartamento;
- Vagas para visitantes.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

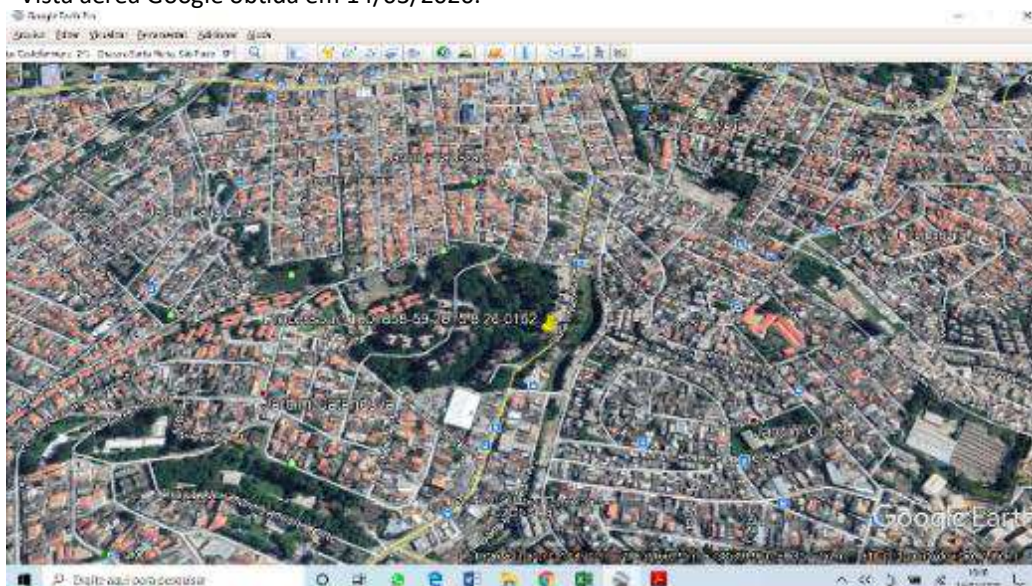
- Pavimentação das vias de circulação interna e estacionamentos revestidas com blocos intertravados de concreto; placas de concreto simples em alguns trechos;
- Calçadas com piso cimentado;
- Vinte e um blocos de apartamentos com 12 pavimentos, dispoendo cada bloco de 4 apartamentos por andar, perfazendo um conjunto de 1008 unidades habitacionais unifamiliares.
- Paisagismo com iluminação e arborização natural abundante;
- Fachadas dos blocos revestidas com tijolos aparentes e detalhes em concreto aparente;
- Muro de fechamento do perímetro do Condomínio.

Para melhor percepção demográfica e situação dos imóveis dentro do bairro Jardim Catanduva (Capelinha), inserimos neste trabalho a maquete eletrônica do Residencial bem como fotografia aérea (satélite) obtida no Google Earth em 14/03/2020, além do Mapa municipal onde se verifica a ZC – Zona de Centralidade onde encontra-se o Residencial Floresta de Campo Limpo bem como outras imagens das partes comuns do Residencial e do apartamento (ANEXO Nº 1) obtidas na vistoria procedida.

Maquete eletrônica do Residencial Floresta de Campo Limpo

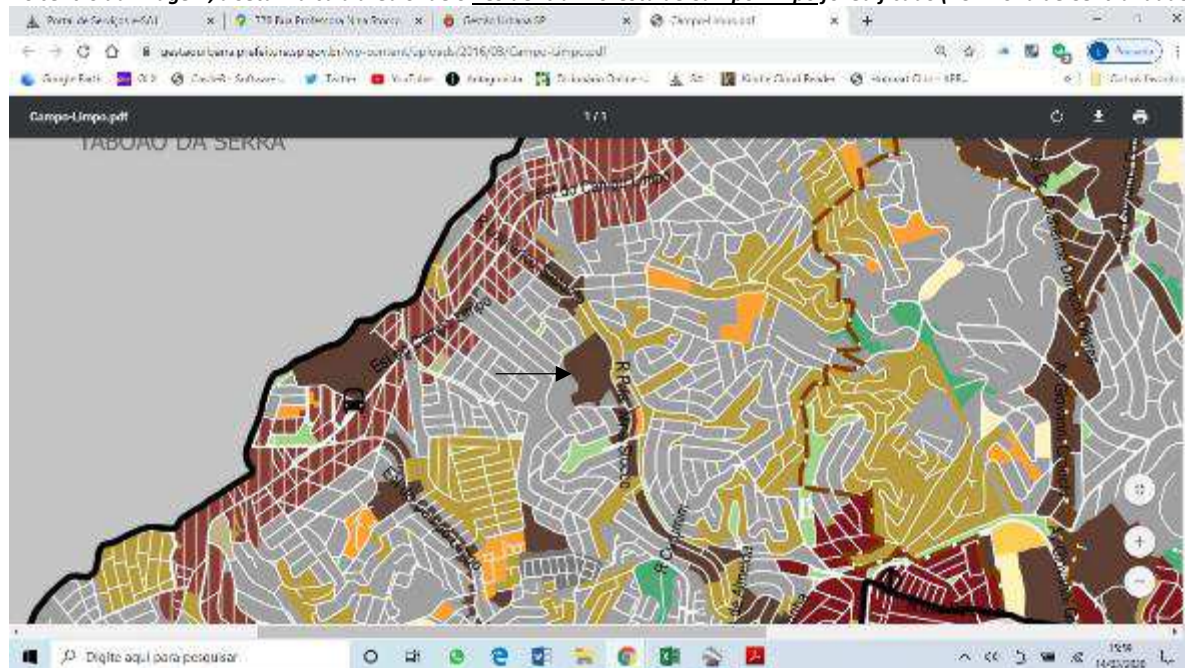


Vista aérea Google obtida em 14/03/2020.



Mapa do Zoneamento onde está inserido o Condomínio – Zona ZC.

No centro da imagem, a seta indica a área onde o Residencial Floresta de Campo Limpo foi edificado (ZC – Zona de Centralidade).



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 – Homogeneização por Fatores:

No Tratamento da Homogeneização por Fatores, utilizam-se elementos (“fatores”) empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada da amostra.

4.2 – Coleta de Dados:

Compreende a etapa inicial onde serão levantados os dados relativos aos imóveis com características semelhantes (homogeneização por fatores) ao imóvel avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica e segura ao Laudo de Avaliação.

Para comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada pesquisa seletiva, onde todos os imóveis são semelhantes aos imóveis avaliando; são apartamentos usados, com idades aparentes aproximadas, neste trabalho, localizados na vizinhança dentro do próprio Residencial Flores do Campo Limpo, obtendo-se assim um recorte representativo e seguro do mercado imobiliário local, satisfazendo assim as exigências da Norma de Avaliação de onde se retiram as condições de:

- Equivalência de Situação: dados que estejam em um contexto geosocioeconômico semelhante;
- Equivalência de Tempo: dados que foram ou estão sendo comercializados há não mais de seis meses da data do Laudo;
- Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas;
- Comercialização: aplicada para correção do valor de mercado.

4.3 – Processamento e Análise dos Dados:

O valor de um imóvel se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de forma (para mais ou para menos) significativa na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

No caso em tela, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos Fatores que consideramos importantes conforme abaixo.

Há de se colocar “pesos” em cada característica de cada item dos imóveis colhidos à título de amostra, tendo como objetivo impor coeficientes em função dos dados, objetivando a homogeneização desses Fatores que compõem a amostra no tocante a seus preços de mercado em relação ao bem avaliando.

Para determinação do valor do imóvel usamos a fórmula:

$$Vi = A \times Vm \times K1 \times K2 \times k3 \times \dots \times kn$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel avaliando em (R\$);

A = Área do imóvel avaliando em (m²);

Vm = Valor médio unitário em (R\$/m²);

K = K1 a Kn são os fatores de homogeneização (*pesos, ajustes feitos nas características de cada item da amostra*).

Fatores utilizados:

- **Fator Oferta:** Objetiva adequar os valores de cada imóvel conforme o tempo em que eles se encontram expostos à venda no mercado.

OBS:

1) Se o imóvel já foi vendido utiliza-se o Fator 1;

2) Se o imóvel estiver em oferta:

2.1 – Utiliza-se Fator 0,9 para imóveis expostos até 4 (quatro) meses no mercado;

2.2 – Utiliza-se o Fator 0,8 para aqueles que estão há mais de 4 (quatro) meses no mercado, (*porque há a o entendimento de que podem estar com preços superestimados*).

- **Fator Quantidade de Quartos:** É destinado a adequar diferenças de melhor ou pior habitabilidade no imóvel da amostra em relação ao imóvel avaliando, fazendo-se o uso dos atributos qualitativos absolutos através do emprego de coeficiente que podem variar de 0,9 a 1,20 motivado por maior ou menor conforto aos moradores da unidade.
- **Fator Conservação:** Destinado a adequar diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reparos, reformas importantes, etc.
- **Fator Padrão de Acabamento:** Destinado a adequar diferenças de níveis construtivos (acabamento, arquitetura, etc.);

OBS:

Utiliza-se mais comumente: para Padrão mais baixo = 0,90;

para Padrão Normal = 1,00;

para Padrão mais Alto = 1,10.

4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores:

Seguem abaixo duas planilhas com o tratamento de homogeneização através de Fatores para as presentes avaliações:

4.4.1 – Apartamento nº 94, Bloco Q, do Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo:

Apartamento 94, Bloco Q											
Dados	Valores			Fatores de homogeneização					Valor	Xi - Ma	(Xi - Ma) ²
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fo	Fqts	F cons	F pda	F hom	R\$ / m2		
1	250.000,00	46,00	5.434,78	0,90	1,00	0,75	0,75	0,506	2.751,36	341,79	116.817,21
2	225.000,00	45,00	5.000,00	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.362,50	- 47,07	2.215,90
3	230.000,00	45,00	5.111,11	0,90	1,00	0,65	0,70	0,410	2.093,00	- 316,57	100.218,69
4	205.000,00	44,00	4.659,09	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.515,91	106,34	11.307,29
5	213.000,00	45,00	4.733,33	0,90	1,00	0,75	0,75	0,506	2.396,25	- 13,32	177,51
6	217.000,00	45,00	4.822,22	0,90	1,00	0,70	0,80	0,504	2.430,40	20,83	433,75
7	266.000,00	47,00	5.659,57	0,90	1,00	0,70	0,65	0,410	2.317,60	- 91,98	8.459,88
		Média	5.060,02						R\$ 2.409,57		239.630,24
F o - Fator Oferta									Área Privativa:	45,8100	
F qts - Fator quant. quartos									(Ma) Média Saneada:	R\$ 2.409,57	
F cons - Fator conservação									Valor:	R\$110.382,56	
F pda - Fator padrão acabamtº.									Quantidade de dados (n):	7	

4.4.2 – Apartamento nº 124, Bloco P, do Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo:

Apartamento 124, Bloco P											
Dados	Valores			Fatores de homogeneização					Valor	Xi - Ma	(Xi - Ma) ²
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fo	Fqts	F cons	F pda	F hom	R\$ / m2		
1	250.000,00	46,00	5.434,78	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.934,78	330,19	109.028,73
2	225.000,00	45,00	5.000,00	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.700,00	95,41	9.103,52
3	230.000,00	45,00	5.111,11	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.415,00	- 189,59	35.943,47
4	205.000,00	44,00	4.659,09	0,90	1,00	0,70	0,80	0,504	2.348,18	- 256,41	65.743,94
5	213.000,00	45,00	4.733,33	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.556,00	- 48,59	2.360,76
6	217.000,00	45,00	4.822,22	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.604,00	- 0,59	0,35
7	266.000,00	47,00	5.659,57	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.674,15	69,56	4.838,78
		Média	5.060,02						R\$ 2.604,59		227.019,53
F o - Fator Oferta									Área Privativa:	45,8100	
F qts - Fator quant. quartos									(Ma) Média Saneada:	R\$ 2.604,59	
F cons - Fator conservação									Valor:	R\$119.316,16	
F pda - Fator padrão acabamtº.									Quantidade de dados (n):	7	

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	Sampa Imóveis	11-55117261	eli0920
2	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	2AP Imóveis	11-23842491	AP2724
3	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	Mercatto Imóveis	11-42458311	1858
4	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	Portal Prime Imóv	11-964427290	4565
5	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	JR Imóveis	11-55119991	JR442
6	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	EF5 Imóveis	11-47505515	AP1331
7	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduba	Kaza Show Imóv.	11-947560221	2251

4.5 – Cálculo da Depreciação:

4.5.1 – Conceito

Qualquer método de avaliação fornece ao fim o valor do bem imóvel avaliando como se tratasse de uma construção nova. Como é comum que este bem não seja novo, faz-se necessário aplicar-se uma correção de forma a adequá-lo ao desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, sendo necessário considerarmos a depreciação das benfeitorias.

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo, ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

4.5.2 – Método utilizado neste trabalho: MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

4.5.2.1 – Método de Ross:

Este método situa-se numa posição intermediária entre o da linha reta e o da parábola.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$$

4.5.2.2 – Método de Heidecke:

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, resultado do estudo de Heidecke:

CRITÉRIO DE HEIDECKE			
Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física (K)			
Estado de	Condições Físicas	Classificação	Depreciação em %
Conservação	do Imóvel		
	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE		
	REPAROS		
	Com até seis meses de uso e sem danos.		
A	Não sofreu nem necessita de reparos.	Ótimo	0,00
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa		
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.	Muito bom	0,32
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência		

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljin55@gmail.com

C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i>	Bom	2,52
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i>	Intermediário	8,09
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i>	Regular	18,10
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		
	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.		
F	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	Deficiente	33,20
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade.		
G	<i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	Mal	52,60

	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.	Muito mal	75,20
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
	SEM VALOR - valor de demolição residual,		
I	em estado de demolição. Sem condições	Demolição	100,00
	de uso.		

OBS: É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomados como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

4.5.2.3 – Método de Ross-Heidecke

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

NESTE PRESENTE TRABALHO DE AVALIAÇÃO FAREMOS USO DESTE MÉTODO.

O cálculo da Depreciação ("D") é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] (1 - Vr)$$

Onde:

D = Depreciação total

$$\alpha = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$$

x = Idade aparente ou real do imóvel

n = Vida Útil (Tabela I)

c = Coeficiente de Heidecke

Vr = Valor Residual (Tabela I)

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (VR), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

TABELA I:

Vida Útil (VU) e Valor Residual (R=%) estimados para os padrões (B.I.R.)				
			Vida	Valor
Classe	Tipo	Padrão	Útil (anos)	Residual R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	CASA	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	APARTAMENTO	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
COMERCIAL SERVIÇOS INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	GALPÃO	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	Simples	20	10
		Médio	20	10
		Superior	30	10

Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes da Tabela a seguir:

TABELA II: Coeficiente de Depreciação

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,816	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,146
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,308	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,206	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Conforme mostrado nas considerações acima, e reiterando que adotamos neste trabalho o **Método Ross-Heidecke** para obtenção do grau de Depreciação dos imóveis objeto das avaliações, seguem abaixo os cálculos, conforme a NBR 14653 que nos permitiu a conclusão:

- Classe dos bens imóveis avaliando: Residenciais
- Grupo ao qual pertencem: Apartamento
- Valor Residual (Vr), conforme **TABELA I** (Residencial-Apto-Simples) = 20%
- Idade (x) = 10 anos
- Vida Útil = 60 anos, conforme (**TABELA I**)

- Estado observado dos Imóveis:

1) Verificou-se na vistoria procedida que o imóvel **apartamento nº 94 do Bloco Q**, reúne características em seu estado de conservação que o credenciam ao enquadramento **E = 18,10** na tabela de Depreciação Física pelo critério de Heidecke.

2) Da mesma forma, o **apartamento de nº 124 do Bloco P** reúne características em seu estado de conservação, enquadrando-o na tabela de Depreciação Física no nível **E = 18,10**

a) Cálculo através do modo analítico:

Fórmula:

$$D = \alpha + [(1 - \alpha) c] (1 - V_r)$$

Onde:

D = Depreciação total

$\alpha = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$ = parcela de depreciação pela idade real já decorrida (Ross).

c = Coeficiente de Heidecke

V_r = Valor Residual (Tabela I)

Conforme Ross, para ambos apartamentos nº 94 e 124, temos que:

$$\alpha = 1/2 (10/60 + 10^2/60^2) = 0,50 (0,1667 + 0,0278) = 0,0973$$

Conforme Heidecke, temos:

-Para ambos apartamentos de nº 94 do Bloco Q; e nº 124 do Bloco P, temos:

c = **18,10%** (Estado de Conservação “E”)

Cálculo do Coeficiente de Depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$D = \alpha + [(1 - \alpha) c] (1 - V_r)$$

$$D = 0,0973 + [(1 - 0,0973) 0,1810] (1 - 0,20)$$

$$D = 0,0973 + (0,1634)(0,80) = 0,0973 + 0,1307 = 0,228$$

$$D = 1 - 0,228 = \mathbf{0,772}.$$

Seguindo a TABELA II (Ross-Heidecke) temos:

Na linha de “Idade em %” temos que V_d (Vida Útil) = 60 anos

A idade aparente do bem é = 10 anos

Temos:

$$10/60 = 0,167 > 16\% \text{ (Adotaremos } 16\% \text{)}.$$

-Para ambos os apartamento de nº 94 e de nº 124 – Estado de Conservação “E”:

Na coluna “E” da TABELA II (estado de conservação “E”) encontra-se o coeficiente **K = 0,743**

Assim temos que a Depreciação (E) dos apartamentos nº 94 e de nº 124, é:

$$D = 0,20 + 0,743 (1 - 0,20) = \mathbf{0,7944}.$$

4.6 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DOS BENS IMÓVEIS AVALIANDO:

Fórmula:

4.6.1 – Apartamento nº 94 do Bloco Q:

$$V_i = A \times V_u \times D$$

V_i = Valor do imóvel

A = Área privativa do imóvel = 45,81 m²

V_u = Valor unitário por m² = R\$ 2.409,57/m²

D = Depreciação calculada = 0,7944

Assim temos:

$$Vi = 45,81m^2 \times R\$ 2.409,57m^2 \times 0,7944 = R\$ 87.687,78$$

Valor do Apartamento nº 94 do Bloco Q: **R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais).**

4.6.2 – Apartamento nº 124 do Bloco P:

$$Vi = A \times Vu \times D$$

Vi = Valor do imóvel

$$A = \text{Área privativa do imóvel} = 45,81 m^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário por } m^2 = R\$ 2.604,59/m^2$$

$$D = \text{Depreciação calculada} = 0,7944$$

Assim temos:

$$Vi = 45,81m^2 \times R\$ 2.604,59/m^2 \times 0,7944 = R\$ 94.784,84$$

Valor do Apartamento nº 124 do Bloco Q: **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).**

4.7 – Classificação da Avaliação:

a) Quanto ao Grau de Precisão:

- Cálculo do Desvio Padrão:

OBS: O desvio padrão é uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados. Ou seja, o desvio padrão indica o quanto um conjunto de dados é uniforme. Quanto mais próximo de 0 (zero) for o desvio padrão, mais homogêneo serão os dados amostrais.

O desvio padrão (DP) é calculado usando-se a seguinte fórmula:

$$DP = \sqrt{(\sum xi - Ma)^2/n} - 1$$

Sendo: $\sum$ = símbolo de somatório: Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i : valor na posição i no conjunto de dados;

Ma: média aritmética (ajustada) dos dados

n: quantidade de dados = 7

Considerando os dados da amostra e aplicando-se a fórmula do item 4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores acima $[(Xi - Ma)^2]$ temos:

4.7.1- Para o apartamento nº 94 do Bloco Q = 239.630,24 temos:

$$\text{Desvio Padrão: } DP = \sqrt{239.630,24/6}$$

$$DP = R\$ 199,84/m^2$$

O **cálculo do Intervalo de confiança**, com 80% de probabilidade de que o valor da avaliação do bem esteja contido neste intervalo, é regido pela Fórmula:

$$Ic = Ma \pm [Ts (t1-\alpha/2; n-1)] \cdot DP$$

Onde:

Ic = Intervalo de confiança

$$Ma = \text{Valor médio (ajustado)} = (R\$ 87.687,78 / 45,81m^2) = R\$ 1.914,16/m^2$$

Ts = Tabela T.Student, coluna 0,80 (Bicaudal); Linha 6 (n - 1) > Ts = 1,440

$$DP = \text{Desvio Padrão} = 199,84/m^2$$

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Conclui-se, para o apartamento nº 94:

$$Ic = 1.914,16 [+/- (1,44 \times 199,84)]$$

$$Ic = 1.914,16 (+/- 287,77)$$

$$\text{Limite Superior (LS)} = (1.914,16 + 287,77)/m^2 \times 45,81 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 100.870,41$$

$$\text{Limite Inferior (LI)} = (1.914,16 - 287,77)/m^2 \times 45,81 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 74.504,92$$

4.7.2- Para o apartamento nº 124 do Bloco P = 227.019,53, temos:

$$\text{Desvio Padrão: DP} = \sqrt{227.019,53/6}$$

$$DP = \text{R\$ } 194,52/m^2$$

O cálculo do Intervalo de confiança, com 80% de probabilidade de que o valor da avaliação do bem esteja contido neste intervalo, é regido pela Fórmula:

$$Ic = Ma +/- [Ts (t1-\alpha/2; n-1)] \cdot DP$$

Onde:

Ic = Intervalo de confiança

$$Ma = \text{Valor médio (ajustado)} = (\text{R\$ } 94.784,84 / 45,81m^2) = \text{R\$ } 2.069,09/m^2$$

Ts = Tabela T.Student, coluna 0,80 (Bicaudal); Linha 6 (n - 1) > Ts = 1,440

$$DP = \text{Desvio Padrão} = 194,52/m^2$$

Conclui-se:

$$Ic = 2.069,09 [+/- (1,44 \times 194,52)]$$

$$Ic = 2.069,09 (+/- 280,11)$$

$$\text{Limite Superior (LS)} = (2.069,09 + 280,11)/m^2 \times 45,81 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 107.616,78$$

$$\text{Limite Inferior (LI)} = (2.069,09 - 280,11)/m^2 \times 45,81 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 81.953,17$$

Segue abaixo a Tabela t – Student (Intervalo de Confiança):

23/09/2019 Distribuição t de Student – Wikipédia, a enciclopédia livre

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,983	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,767
24	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,690
28	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,659
30	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
40	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
50	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
60	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660	2,915	3,232	3,460
80	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,990	2,374	2,639	2,887	3,195	3,416
100	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,984	2,364	2,626	2,871	3,174	3,390
120	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617	2,860	3,160	3,373
∞	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,080	3,291

Para o apartamento nº 94 do Bloco Q:

O intervalo garante concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando representa em relação à média: $(R\$ 2.751,36 - 2.093,00)/2.409,57 = 27,32\%$ (<30%), concluindo em fim que foi atingida a Precisão Grau III no trabalho, conforme NBR 14652-2.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Foi atingido o Grau III			

Para o apartamento nº 124 do Bloco P:

O intervalo garante concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando representa em relação à média: $(R\$ 2.934,78 - 2.348,18)/2.604,59 = 22,52\%$ (<30%), concluindo em fim que foi atingida a Precisão Grau III no trabalho, conforme NBR 14652-2.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Foi atingido o Grau III			

b) Quanto ao Grau de Fundamentação:

Os graus de fundamentação obtidos nas presentes avaliações serão demonstrados no quadro a seguir.

TABELA DE PONTOS PARA CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
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 utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados	Apresentação de	Apresentação de	Apresentação de

	de mercado	informações relativas a todas características dos dados analisados com fotos e características conferidas pelo autor do Laudo	informações relativas a todas características dos dados analisados	informações relativas a todas 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

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do Laudo na Modalidade Completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados coletados no mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento do Laudo em Grau de Fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela de Pontos para Classificação Quanto ao Grau de Fundamentação (acima), identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de bens, conforme tabela abaixo:

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

As presentes avaliações dos apartamentos nºs 94 e 124 atingiram as pontuações abaixo:

Grau de Fundamentação				
Pontuação - Uso do Tratamento por Fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	3	2	1
2	Quantidade mínima de dados	0	2	1

	de mercado utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	3	2	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	3	2	1
	Sub-total	9	8	4

Ambos apartamentos (nºs 94 e 124) no tocante à classificação quanto à Fundamentação, atingiram o Grau II.

5) Conclusão

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, o resultado dos tratamentos efetuados, analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos, depois de atestar que o presente Laudo de Avaliação atingiu **Grau de Fundamentação II e de Precisão III**, que os valores dos imóvel, apartamentos de números 94 do Bloco Q e 124 do Bloco P do Residencial Floresta de Campo Limpo, localizados à Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, São Paulo/SP, CEP 05767-001 são de:

5.1 – Apartamento nº 94 do Bloco Q:

Valor do apartamento: R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais), tendo:

5.5.1- Limite Superior: **R\$ 100.870,41**

5.5.2- Limite Inferior: **R\$ 74.504,92**

5.2 – Apartamento nº 124 do Bloco P:

Valor do apartamento: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), tendo:

5.5.1- Limite Superior: **R\$ 107.616,78**

5.5.2- Limite Inferior: **R\$ 81.953,17**

6) Encerramento

6.1) Anexos:

- 6.1.1 – Fotografias (imóveis avaliando e dados da pesquisa única);
- 6.1.2 – Listagem com elementos pesquisados;
- 6.1.3 – Documento do RGI;
- 6.1.4 – Registros de Responsabilidade Técnica junto ao CREA.

6.2) Declarações em conformidade com o Código de Ética:

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

6.2.1 – Os itens objeto deste trabalho foram inspecionados pela equipe técnica envolvida em sua elaboração;

6.2.2 – O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no Bem Imóvel envolvido neste trabalho;

6.2.3 – O signatário não tem inclinação e nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao Solicitante.

6.2.4 – Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetem as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

6.2.5 – O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

6.2.6 – Este trabalho foi elaborado em obediência estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.3) Termo de Encerramento:

6.3.1 – O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos necessários.

6.3.2 – O presente Laudo contém 50 páginas incluindo os quatro anexos, o qual está assinado eletronicamente.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 18 de junho de 2020.

Luciano Jorge de Faria Neves

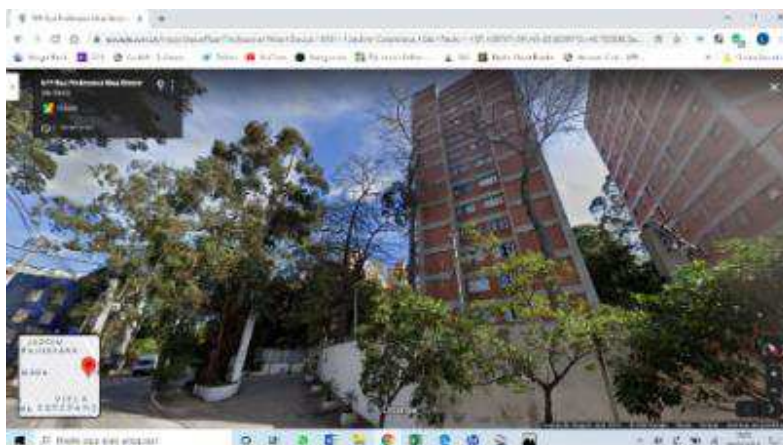
Engº Civil – CREA 11569 D/PE

Perito Judicial

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

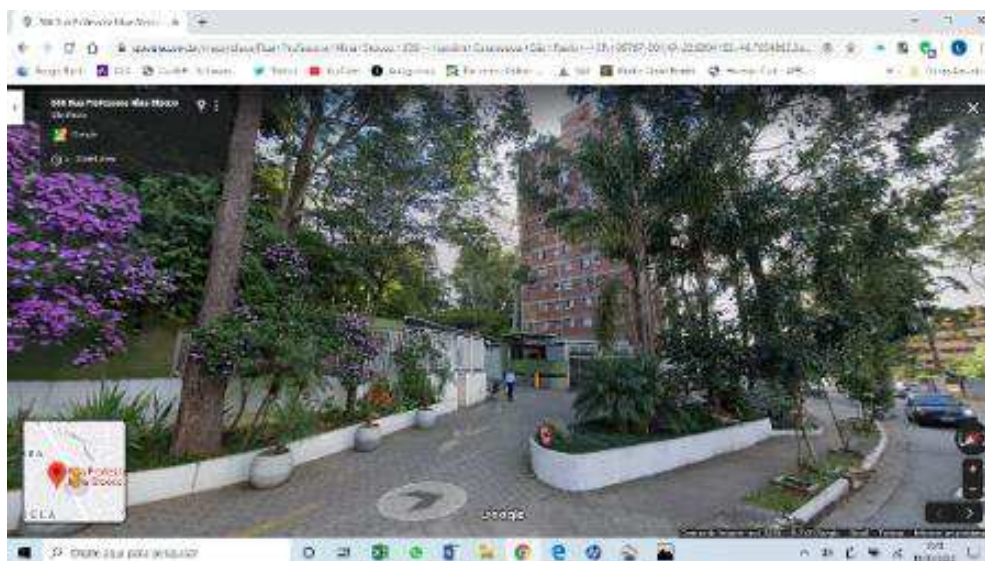
A) Condomínio, áreas externas, equipamentos, lazer e outros aparatos.

- Vistas externas do Residencial Floresta de Campo Limpo a partir da Rua Professora Nina Stocco, onde localiza-se a Guarita de acesso ao conjunto residencial.

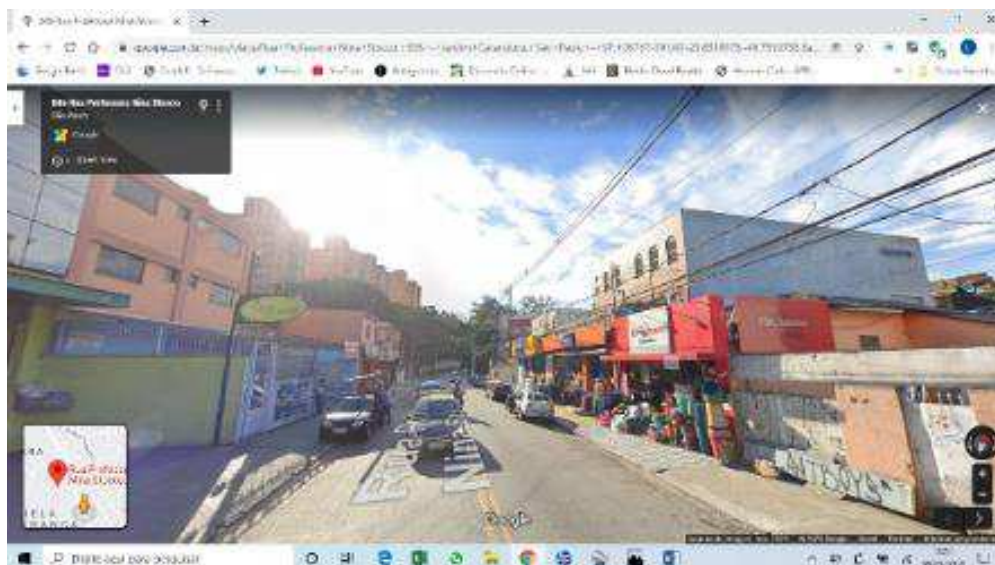


LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com



Rua Nina Stocco



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

A) Fotos das partes comuns (arruamento) do Residencial Floresta de Campo Limpo:

Arruamento interno



Quadra



Academia Ginástica



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

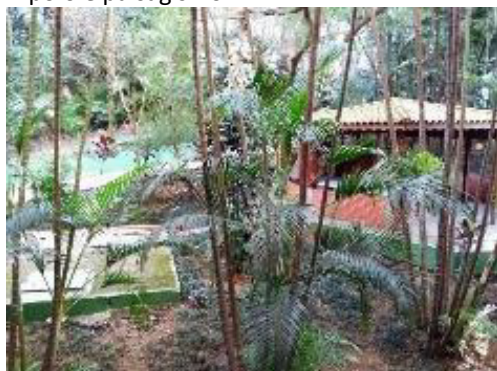
Lago



Playground



Apoio e paisagismo



Churrasqueira



Trilha



Acesso apoio



Paisagismo/passeio



Bica



B) Fotos do apartamento 94 do Bloco “Q” do Residencial Floresta de Campo Limpo:

Entrada do Bloco Q



Hall de acesso ao apartamento nº 94, Bloco Q



Porta de acesso apto. 94



Sala



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Sala



Sala



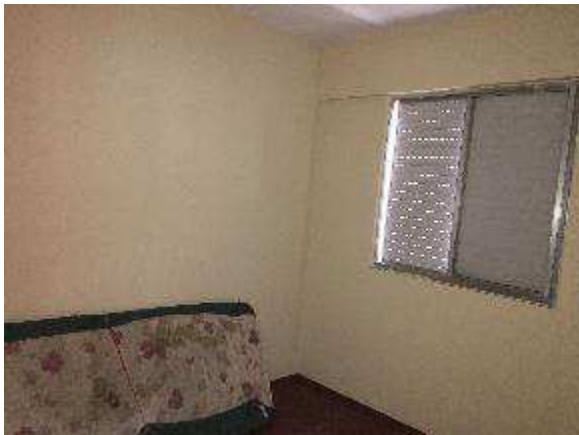
Sala Estar c/ vista cozinha



Banheiro social



Quarto 1



Quarto 2



Cozinha/Área de Serviços



Cozinha



- C) Acabamentos Predominantes no apartamento nº 94, Bloco “Q”, Residencial Floresta de Campo Limpo – Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, São Paulo/SP, CEP 05767-001.**

Acabamentos Predominantes do apto. 94, Bloco Q - Cond. Floresta C. Limpo				
1	Fachada Principal			
	Paredes	Cerâmica tijolo aparente		
2	Arruamento, garagens e circulações			
	Piso	Blocos Intertravados de Concreto/Cimentado		
3	Edificações das partes comuns			
	Piso	Cerâmica Esmaltada		
	Paredes	Pintura PVA sobre reboco e massa PVA		
	Teto	Pintura PVA sobre reboco e massa PVA		
	Esquadrias	Metálica		
4	Apartamento 94, Bloco Q			
	Sala			
	Piso	Cimentado pintado		
	Paredes	Pintura PVA c/ emassamento gesso ou PVA		
	Teto	PVA c/ emassamento gesso ou PVA		
	Janelas	Alumínio		
	Portas	Madeira		
5	Banheiros			
	Piso	Porcelanato		
	Paredes	Porcelanato		
	Teto	Forro PVC		
	Janelas	Metálica		
	Portas	Madeira		
	Louças	Padrão popular		
	Ferragens	Padrão médio/popular		
6	Cozinha/A. Serviços			
	Piso	Cerâmica esmaltada		
	Paredes	Inacabadas		
	Teto	PVA c/forro gesso		
	Janelas	Alumínio		
	Portas	Madeira		
	Ferragens	Inexistentes		

D) Fotos do apartamento 124 do Bloco “P” do Residencial Floresta de Campo Limpo:

Hall de entrada ao Bloco “P”



Hall de entrada do apto. 124



Porta de acesso ao apto. 124



Entrada do apto. 124



Sala



Sala



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Quarto 1



Quarto 2



Banheiro



Visão a partir do Quarto 2



Cozinha



Cozinha



- E) Acabamentos Predominantes no apartamento nº 124, Bloco “P”, Residencial Floresta de Campo Limpo – Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, São Paulo/SP, CEP 05767-001.**

Acabamentos Predominantes do apto. 124, Bloco P - Cond. Floresta C. Limpo			
1	Fachada Principal		
	Paredes	Cerâmica tijolo aparente	
2	Arruamento, garagens e circulações		
	Piso	Blocos Intertravados de Concreto/Cimentado	
3	Edificações das partes comuns		
	Piso	Cerâmica Esmaltada	
	Paredes	Pintura PVA sobre reboco e massa PVA	
	Teto	Pintura PVA sobre reboco e massa PVA	
	Esquadrias	Metálica	
4	Apartamento 124, Bloco P		
	Sala		
	Piso	Cerâmica Esmaltada	
	Paredes	Pintura PVA c/ emassamento gesso ou PVA	
	Teto	PVA c/ emassamento gesso ou PVA	
	Janelas	Alumínio	
	Portas	Madeira	
5	Banheiros		
	Piso	Sem acabamento	
	Paredes	Sem acabamento	
	Teto	Forro PVC	
	Janelas	Metálica	
	Portas	Madeira	
	Louças	Sem acabamento	
	Ferragens	Sem acabamento	
6	Cozinha/A. Serviços		
	Piso	Cerâmica esmaltada	
	Paredes	Inacabadas	
	Teto	Pintura PVA c/ emassamento gesso ou PVA	
	Janelas	Alumínio	
	Portas	Madeira	
	Ferragens	Inexistentes	

ANEXO 2

- a) LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS COM INTERFERÊNCIA DOS FATORES EM REFERÊNCIA AO **APARTAMENTO Nº 94, BLOCO “Q”** DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DO CAMPO LIMPO.

Apartamento 94, Bloco Q									
Dados	Valores			Fatores de homogeneização					Valor
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fo	Fqts	F cons	F pda	F hom	R\$ / m2
1	250.000,00	46,00	5.434,78	0,90	1,00	0,75	0,75	0,506	2.751,36
2	225.000,00	45,00	5.000,00	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.362,50
3	230.000,00	45,00	5.111,11	0,90	1,00	0,65	0,70	0,410	2.093,00
4	205.000,00	44,00	4.659,09	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.515,91
5	213.000,00	45,00	4.733,33	0,90	1,00	0,75	0,75	0,506	2.396,25
6	217.000,00	45,00	4.822,22	0,90	1,00	0,70	0,80	0,504	2.430,40
7	266.000,00	47,00	5.659,57	0,90	1,00	0,70	0,65	0,410	2.317,60
		Média	5.060,02					Média ajustada:	R\$ 2.409,57
Fo - Fator Oferta								Área Privativa:	45,8100
F qts - Fator quant. quartos								(Ma) Média Saneada:	R\$ 2.409,57
Fcons - Fator conservação								Valor:	R\$110.382,56
F pda - Fator padrão acabamtº.								Quantidade de dados (n):	7

- b) LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS COM INTERFERÊNCIA DOS FATORES EM REFERÊNCIA AO **APARTAMENTO Nº 124, BLOCO P**, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DO CAMPO LIMPO.

Apartamento 124, Bloco P									
Dados	Valores			Fatores de homogeneização					Valor
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fo	Fqts	F cons	F pda	F hom	R\$ / m2
1	250.000,00	46,00	5.434,78	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.934,78
2	225.000,00	45,00	5.000,00	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.700,00
3	230.000,00	45,00	5.111,11	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.415,00
4	205.000,00	44,00	4.659,09	0,90	1,00	0,70	0,80	0,504	2.348,18
5	213.000,00	45,00	4.733,33	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.556,00
6	217.000,00	45,00	4.822,22	0,90	1,00	0,75	0,80	0,540	2.604,00
7	266.000,00	47,00	5.659,57	0,90	1,00	0,70	0,75	0,473	2.674,15
		Média	5.060,02					Média ajustada:	R\$ 2.604,59
Fo - Fator Oferta								Área Privativa:	45,8100
F qts - Fator quant. quartos								(Ma) Média Saneada:	R\$ 2.604,59
Fcons - Fator conservação								Valor:	R\$119.316,16
F pda - Fator padrão acabamtº.								Quantidade de dados (n):	7

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Fontes das informações:

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	Sampa Imóveis	11-55117261	eli0920
2	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	2AP Imóveis	11-23842491	AP2724
3	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	Mercatto Imóveis	11-42458311	1858
4	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	Portal Prime Imóv	11-964427290	4565
5	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	JR Imóveis	11-55119991	JR442
6	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	EF5 Imóveis	11-47505515	AP1331
7	Rua Profª Nina Stocco 596, Jd Catanduva	Kaza Show Imóv.	11-947560221	2251

OBS: Os dados da Amostra aqui apresentados serviram de base para aplicação de Fatores nas duas unidades imobiliárias, apto. 94 bloco Q e apto. 124 bloco P.

- 1) Dado nº 1 da Amostra:
 - 1.1 – Imóvel: Apartamento
 - 1.2 – Valor: R\$ 250.000,00
 - 1.3 – Objetivo: Venda
 - 1.4 – Área Privativa: 46,00 m²
 - 1.5 – Quantidade de Quartos: 2 ud
 - 1.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
 - 1.7 – Data da Pesquisa: 01/06/2020
 - 1.8 – Vendedor: Sampa Imóveis
 - 1.9 – Telefone: 11-55117261
 - 1.10 – Fotos:

Vista à partir do apto.



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Sala



Circulação interna



Quarto



Quarto



Banheiro social



Banheiro social



Cozinha



Área de Serviços



- 2) Dado nº 2 da Amostra:
- 2.1 – Imóvel: Apartamento
 - 2.2 – Valor: R\$ 225.000,00
 - 2.3 – Objetivo: Venda
 - 2.4 – Área Privativa: 45,00 m²
 - 2.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud
 - 2.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
 - 2.7 – Data da Pesquisa: 31/05/2020
 - 2.8 – Vendedor: 2AP Imóveis
 - 2.9 – Telefone: 11-23842491
 - 2.10 – Fotos:

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Sala



Sala



Quarto



Banheiro



3) Dado nº 3 da Amostra

- 3.1 – Imóvel: Apartamento
- 3.2 – Valor: R\$ 230.000,00
- 3.3 – Objetivo: Venda
- 3.4 – Área Privativa: 45,00 m²
- 3.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud
- 3.6 – Endereço: Rua Professora Nina Socco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
- 3.7 – Data da Pesquisa: 31/05/2020
- 3.8 – Vendedor: Mercatto Imóveis
- 3.9 – Telefone: 11-42458311
- 3.10 – Fotos:

Sala



Sala



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Cozinha



Banheiro



Banheiro



Quarto



Quarto



- 4) Dado nº 4 da Amostra
 - 4.1 – Imóvel: Apartamento
 - 4.2 – Valor: R\$ 205.000,00
 - 4.3 – Objetivo: Venda
 - 4.4 – Área Privativa: 44,00 m²
 - 4.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud
 - 4.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
 - 4.7 – Data da Pesquisa: 31/05/2020
 - 4.8 – Vendedor: Portal Prime Imóveis.
 - 4.9 – Telefone: 11-964427290
 - 4.10 – Fotos:

Vistas do Arruamento interno



Hall de elevadores



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Entrada / Sala



Sala



Quarto



Cozinha



Banheiro



Banheiro



5) Dado nº 5 da Amostra

5.1 – Imóvel: Apartamento

5.2 – Valor: R\$ 213.000,00

5.3 – Objetivo: Venda

5.4 – Área Privativa: 45,00 m²

5.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud

5.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.

5.7 – Data da Pesquisa: 31/05/2020

5.8 – Vendedor: JR Imóveis.

5.9 – Telefone: 11-55119991

5.10 – Fotos:

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Vista à partir do apto.



Sala



Sala



Sala



Cozinha/vista sala



Cozinha



Área de Serviços



Quarto



Banheiro



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

6) Dado nº 6 da Amostra

- 6.1 – Imóvel: Apartamento
- 6.2 – Valor: R\$ 217.000,00
- 6.3 – Objetivo: Venda
- 6.4 – Área Privativa: 45,00 m²
- 6.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud
- 6.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
- 6.7 – Data da Pesquisa: 10/03/2020
- 6.8 – Vendedor: EF5 Imóveis
- 6.9 – Telefone: 11-47505515
- 6.10 – Fotos:

Sala



Sala



Circulação



Quarto



Cozinha



Banheiro



7) Dado nº 7 da Amostra

- 7.1 – Imóvel: Apartamento
- 7.2 – Valor: R\$ 266.000,00
- 7.3 – Objetivo: Venda
- 7.4 – Área Privativa: 47,00 m²
- 7.5 – Quantidade de Quartos: 02 ud
- 7.6 – Endereço: Rua Professora Nina Stocco 596, Jardim Catanduva, CEP 05767-001.
- 7.7 – Data da Pesquisa: 31/05/2020

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

7.8 – Vendedor: Kaza Show Imóveis

7.9 – Telefone: 11- 947560221

7.10 – Fotos:

Sala



Sala



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Área de Serviços



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

Banheiro



Banheiro



Quarto



Quarto



Quarto



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Iraja 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

ANEXO 3 – Documentos

- CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL NO RGI DO APARTAMENTO Nº 94:

fls. 117

mmmmmm
11RI 00000000

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

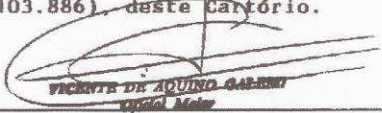
matrícula 262.899 ficha 01 São Paulo, 08 de julho de 19 94.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 94, localizado no 9º andar do Bloco Q, do Conjunto Residencial Floresta de Campo Limpo, situado à Rua Professora Nina Stocco, nº 596, bairro Capelinha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 45,81m², área comum de 42,693m², inclusive a correspondente a uma vaga para a guarda de um automóvel de passeio, de tamanho médio, em local indeterminado, totalizando a área construída de 88,5030m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0983% no terreno e coisas comuns. Referido conjunto faz parte do condomínio objeto do R.6/M. 103.886, deste Cartório.

CONTRIBUINTE Nº 168.297.0208-8.

PROPRIETÁRIO: DELFIN S/A. - **CREDITO IMOBILIÁRIO**, com sede na Praia do Flamengo, nº 200, 16º andar, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.648.853/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 254.766, feita em 04/10/1974 (Ms. 13.191 e 103.886), deste Cartório.


VICENTE DE AQUINO CALERO
Oficial Matr.

Av.1/262.899:- Da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 05 de maio de 1.992, registrada sob nº 214.332, em 31 de Julho de 1992, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e de conformidade com a certidão nº 94/0542354, expedida em 10 de junho de 1994, pela Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e requerimento de 07 de junho de 1994, procede-se a presente para constar que a **DELFIN S/A. - CREDITO IMOBILIARIO**, CGC. nº 61.648.853/0001-29, foi incorporada pela **DELFIN RIO S/A. - CREDITO IMOBILIARIO**, CGC. nº 33.923.848/0001-41, com sede na Praia do Flamengo, nº 200, 16º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, passando o imóvel desta matrícula a incorporar o patrimônio desta última, tendo sido atribuído ao imóvel, pela Prefeitura do Município de São Paulo, para o exercício de 1994, o valor venal de CR\$ 5.424.400,00.

Data da matrícula.


VICENTE DE AQUINO CALERO
Oficial Matr.

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTA REBOUCAS CAVALHEIRO, liberado nos autos em 16/03/2020 às 10:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000619-94.2018.8.26.0002 e código B4A0B69.

Pág: 00001 / 00003

00000000

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1938; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

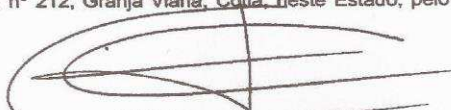
Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

fls. 118

~~~~~
 11RI 00000000

matrícula 262.899 ficha 01
 verso

R.2/262.899:- Por escritura de 24 de julho de 1998 do 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2652 - fls.245, **DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, já qualificado, **VENDEU o imóvel** a **MARIA DE FÁTIMA FRAGA DA SILVA**, RG nº 16.979.138-5-SSP/SP e CPF nº 283.747.620-04, brasileira, divorciada, do comércio, residente e domiciliada na Alameda dos Anjicos, nº 212, Granja Viana, Cotia, neste Estado, pelo preço de R\$ 29.000,00.
 Data:- 26 de outubro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

Av.3/262.899: PENHORA (Prenotação 1.299.984 - 06/03/2020)
 Pela certidão de 06 de março de 2020 e decisão de 26 de fevereiro de 2020, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 000619-94.2018.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DE CAMPO LIMPO**, CNPJ/MF nº 53.829.552/0001-73, em face de **AQUILES APOSTOLATOS**, CPF/MF nº 341.588.806-10, o imóvel de propriedade de **MARIA DE FÁTIMA FRAGA DA SILVA**, CPF/MF nº 283.747.620-04, **foi penhorado**, juntamente com outro imóvel, para garantia da dívida de R\$76.175,67, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.
 Data: 12 de março de 2020

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
 Hash: 39F2DAA42F28F85485783DC0D095D856
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Pág: 00002 / 00003

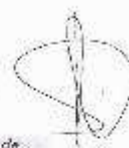
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTA REBOUCAS CAVALHEIRO, liberado nos autos em 16/03/2020 às 10:05.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000619-94.2018.8.26.0002 e código B4A0B69.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

mmmmmm
11RI 00000000

fls 119



CERTIFICADO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 de Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio eletrônico e apresenta CANCELAMENTO COMPLETO A AVULSA DO REGISTRO, retirando finalmente o que se contém no original de matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienação e ônus reais, bem como citações em ações reais ou possessórias reipersecutórias, entre todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICADO, mais, que sendo a data de abertura de matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, univirá a presente como certidão vintenária (par. 20/93 do CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 12 de Março de 2020

Elisângela da Silva
Escritorinha Autorizada

Custos e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Boleto Cartões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
 1º Oficial do Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
 Rua Nelson Campes de Oliveira, 238 - V. Andrade - CEP 06724-189 - São Paulo - SP
 Tel.: (11)3772-9080

Pág: 00003 / 00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTA REBOUCAS CAVALHEIRO. Liberado nos autos em 15/03/2020 às 10:05.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000619-94.2018.8.26.3002 e código BC57878.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljin55@gmail.com

- ART do CREA, nº (final) 8712 - REFERENTE AO APTO. Nº 94

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20200508712

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1802188940
Registro: PE011569 PE

2. Dados do Contrato

Contratante: Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo
RUA PROFESSORA NINA STOCOCO
Complemento: Apartamento 94
Cidade: SÃO PAULO
Bairro: JARDIM CATANDUVA
UF: SP
CPF/CNPJ: 53.829.552/0001-73
Nº: 596
CEP: 05767001

Contrato: Não especificado
Valor: R\$ 2.500,00
Ação Institucional: Edificação Residencial com área de Construção até 70m²

Celebrado em: 27/05/2020
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PROFESSORA NINA STOCOCO
Complemento: Apartamento 94
Cidade: SÃO PAULO
Data de Início: 12/06/2020
Previsão de término: 31/07/2020
Finalidade: Judicial
Proprietário: Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo
Nº: 596
Bairro: JARDIM CATANDUVA
UF: SP
CEP: 05767001
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Não Especificado
CPF/CNPJ: 53.829.552/0001-73

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
12 - ELABORAÇÃO		
23 - Laudo > ARQUITETURA > #29012 - EDIFICAÇÃO	45,81	m²

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART
Elaboração de Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro ser verdadeiro as informações acima
Luciano Jorge de Faria Neves 05 de Junho de 2020
Local: data:
LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES - CPF: 143.042.794-01
Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo - CNPJ: 53.829.552/0001-73

9. Informações

* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

10. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 02/06/2020 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8302557382

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: 5Cx04
Impresso em: 03/06/2020 às 09:35:37 por: , ip: 45.234.102.86

www.creape.org.br
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
Fax: (81) 3423-4383



CREA-PE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco



LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

- CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL NO RGI DO APARTAMENTO Nº 124:



11RI 01724358

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



REGISTRO DE IMÓVEIS

Etiqueta Arisp
 S18030010249M#02-09*00*



PLÍNIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
262.892	01

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

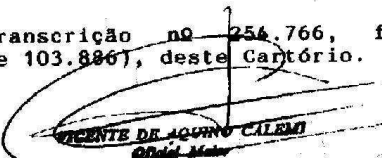
São Paulo, 08 de julho de 1994.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar do Bloco P, do Conjunto Residencial Floresta de Campo Limpo, situado à Rua Professora Nina Stocco, nº 596, bairro Capelinha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 45,81m², área comum de 42,693m², inclusive a correspondente a uma vaga para a guarda de um automóvel de passeio, de tamanho médio, em local indeterminado, totalizando a área construída de 88,5030m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0983% no terreno e coisas comuns. Referido conjunto faz parte do condomínio objeto do R.6/M. 103.886, deste Cartório.

CONTRIBUINTE Nº 168.297.0172-3.

PROPRIETÁRIO: DELFIN S/A. - CREDITO IMOBILIARIO, com sede na Praia do Flamengo, nº 200, 16º andar, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.648.853/0001-29.

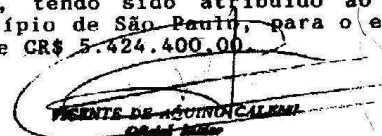
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 254.766, feita em 04/10/1974 (Ms. 13.191 e 103.886), deste Cartório.



VICENTE DE AQUINO CALONI
 Oficial Matr.

Av.1/262.892:- Da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 05 de maio de 1.992, registrada sob nº 214.332, em 31 de Julho de 1992, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e de conformidade com a certidão nº 94/0542354, expedida em 10 de junho de 1994, pela Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e requerimento de 07 de junho de 1994, procede-se a presente para constar que a **DELFIN S/A. - CREDITO IMOBILIARIO**, CGC. nº 61.648.853/0001-29, foi incorporada pela **DELFIN RIO S/A. - CREDITO IMOBILIARIO**, CGC. nº 33.923.848/0001-41, com sede na Praia do Flamengo, nº 200, 16º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, passando o imóvel desta matrícula a incorporar o patrimônio desta última, tendo sido atribuído ao imóvel, pela Prefeitura do Município de São Paulo, para o exercício de 1994, o valor venal de CR\$ 5.424.400,00.

Data da matrícula.



VICENTE DE AQUINO CALONI
 Oficial Matr.

CONTINUA NO VERSO

Verificador: **Graciela Gomes Cardoso Oliveira**

11º Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AB 6111737

in a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis
 Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO desde
 outubro de 1993, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com



11RI 01724358

Etiqueta Arisp
 S18030010249M#02-09*00*

matrícula 262.892
 ficha 01
 verso

R.2/262.892: Por escritura de 24 de julho de 1998, do 1º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 2652 - Fls. 257, **DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, CGC nº 33.923.848/0001-41, com sede na rua Barão do Flamengo nº 22, sala 1.003, Flamengo, Rio de Janeiro- RJ, vendeu o imóvel a **MARIA DE FÁTIMA FRAGA DA SILVA**, RG nº 16.979.138-5/SP e CPF nº 283.747.620/04, brasileira, divorciada, do comércio, residente e domiciliada na Alameda dos Anjicos nº 212, Granja Viana, Cotia, neste Estado, pelo preço de **R\$ 29.000,00**.
 Data:- 26 de outubro de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

Av.3/262.892:- PENHORA
 Pela certidão de 11 de junho de 2012, do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0233515-27.2009.8.26.2002) da ação de Execução Civil movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DE CAMPO LIMPO**, CNPJ nº 53.829.562/0001-73, contra **MARIA DE FÁTIMA FRAGA DA SILVA**, CPF nº 283.747.620-04, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de **R\$ 33.502,98**, tendo sido nomeada depositária **MARIA DE FÁTIMA FRAGA DA SILVA**.
 Data: 19 de junho de 2012.

Roberto Batista da Costa
 Escrevente Substituto

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprodutivo a presente **CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO**, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGU, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 09 de Junho de 2018

Graciela Torres Cardoso Oliveira

1º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	50,69
Estado	R\$	8,72
Ipsesp	R\$	5,97
Registro Civil	R\$	1,62
Tribunal de Justiça	R\$	2,11
Mín. Público	R\$	1,47
Imposto a/serviços	R\$	0,63
T O T A L	R\$	61,21

Deixou-se Estado a Contribuição Previdenciária recolhida por conta.

Valores correspondentes ao custo de Registro Civil e ao Tribunal de Justiça, recolhidos, aos órgãos respectivos.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 11569-D/PE

Rua Conde de Irajá 195
 Vila Mariana, São Paulo/SP
 ljfn55@gmail.com

- ART do CREA, nº (final) 8718 - REFERENTE AO APTO. Nº 124

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

ART OBRA / SERVIÇO
 Nº PE20200508718

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
 Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
 RNP: 1802188940
 Registro: PE011569 PE

2. Dados do Contrato

Contratante: Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo
 RUA PROFESSORA NINA STOCO
 Complemento: Apartamento 94
 Cidade: SÃO PAULO
 Bairro: JARDIM CATANDUVA
 UF: SP
 CEP: 05767001
 CPF/CNPJ: 53.829.552/0001-73
 Nº: 596

Contrato: Não especificado
 Valor: R\$ 2.500,00
 Ação Institucional: Edificação Residencial com área de Construção até 70m²
 Celebrado em: 27/05/2020
 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PROFESSORA NINA STOCO
 Complemento: Apartamento 94
 Cidade: SÃO PAULO
 Data de Início: 15/06/2020
 Finalidade: Judicial
 Proprietário: Aquiles Apostoloto
 Bairro: JARDIM CATANDUVA
 UF: SP
 CEP: 05767001
 Coordenadas Geográficas: 0, 0
 Código: Não Especificado
 Nº: 596
 CPF/CNPJ: 341.588.806-10

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
12 - ELABORAÇÃO		
23 - Laudo > ARQUITETURA > #29012 - EDIFICAÇÃO	46,81	m²

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART
 Elaboração de Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
 - Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
Santo 03 de Junho de 2020
 Local data
 LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES - CPF: 143.042.794-91
 Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo - CNPJ: 53.829.552/0001-73

9. Informações

* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

10. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 02/06/2020 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8302557388

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: DWADd
 Impresso em: 03/06/2020 às 09:47:19 por: , ip: 45.234.102.86

www.creape.org.br
 Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
 Fax: (81) 3423-4383



CREA-PE
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

