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

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga X da Comarca de São Paulo SP.

Processo digital: n° 0005984-08.2018.8.26.0010

Ação: Cumprimento de Sentença

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Cumprimento de Sentença,** promovida por **Condomínio Residencial Caminho do Mar,** contra **Hélio Eduardo Brossi,** vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
Ibape SP nº 664

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

SUMÁRIO

I. RESUMO DE VALOR

II. PRELIMINARES

III. VISTORIA

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

V. CONCLUSÃO

VI. ENCERRAMENTO

Anexo:

Anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 16, localizado no 01º andar, Torre 3 "Paúba" do Condomínio Residencial Caminho do Mar, situado na Rua Cipriano Barata, nº 201, esquina com a Rua Hipólito Soares e Rua Agostinho Gomes, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 186.707:

Valor à vista = R$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
válido para a data base "Agosto de 2020"

Foto: Vista geral do Condomínio Residencial Caminho do Mar, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

II. PRELIMINARES

2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cumprimento de Sentença** promovida por **Condomínio Residencial Caminho do Mar,** contra **Hélio Eduardo Brossi,** processo digital n° 0005984-08.2018.8.26.0010, em curso perante esse **E**. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga X - SP.

2.2) À fl. 153 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça para avaliar o bem imóvel, descrito no Termo de Penhora e Depósito conforme reproduzido parcialmente a seguir**:**

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°:	**0005984-08.2018.8.26.0010**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de Sentença - Condominio**
Exequente:	**Condominio Residencial Caminho do Mar**
Executado:	**Helio Eduardo Brossi**

Em São Paulo, aos 13 de novembro de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **direitos e ações sobre o imóvel Apartamento n° 16, no 1° andar da Torre 3 - Edifício Pauba, situado à Rua Cipriano Barata, n° 201, matriculado no 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob n° 186.707**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Helio Eduardo Brossi, CPF nº 385.235.318-15, RG nº 4.438.521. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

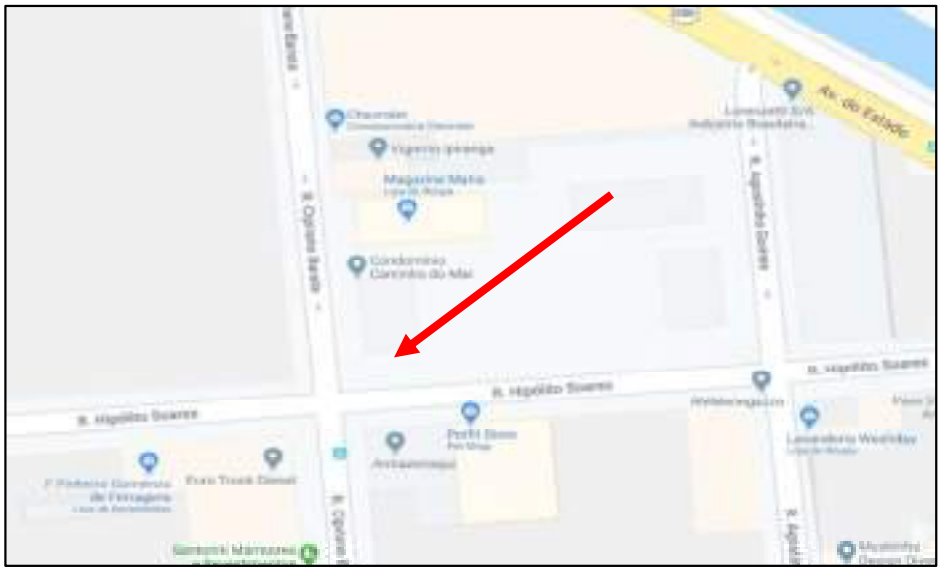
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

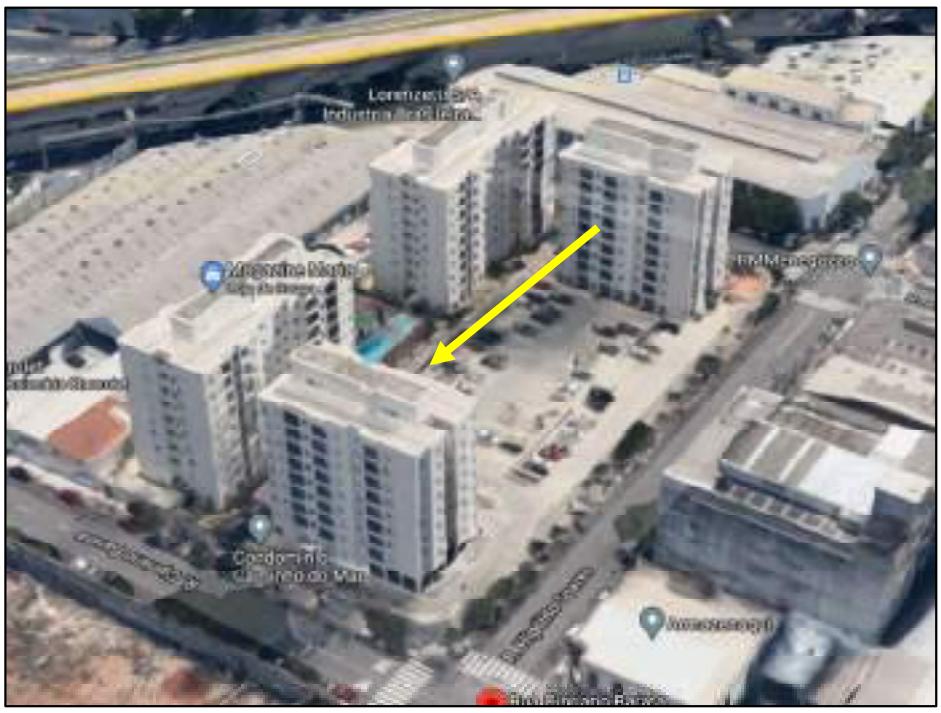
Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Vistoria e Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 16, localizado no 01º andar, Torre 3 "Paúba" do Condomínio Residencial Caminho do Mar, Rua Cipriano Barata, nº 201, esquina com a Rua Hipólito Soares e Rua Agostinho Gomes, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo,** conforme reprodução digitalizada da plataforma digital "*Google Maps*" que segue:





e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

3.2) Melhoramentos Públicos:

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

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

3.3) Características da Região:

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

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

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

3.4) Cadastramento Municipal:

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 035.048.0210-3

Local do Imóvel:
R CIPRIANO BARATA, 201 - AP 16 E VAGA
T-3 EDIF PAUBA RESID CAMINHO DO MAR CEP 04205-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CIPRIANO BARATA, 201 - AP 16 E VAGA
T-3 EDIF PAUBA RESID CAMINHO DO MAR CEP 04205-000

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 385.235.318-15 HELIO EDUARDO BROSSI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.300	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0051
Área total (m²):	6.300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	101	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.579	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

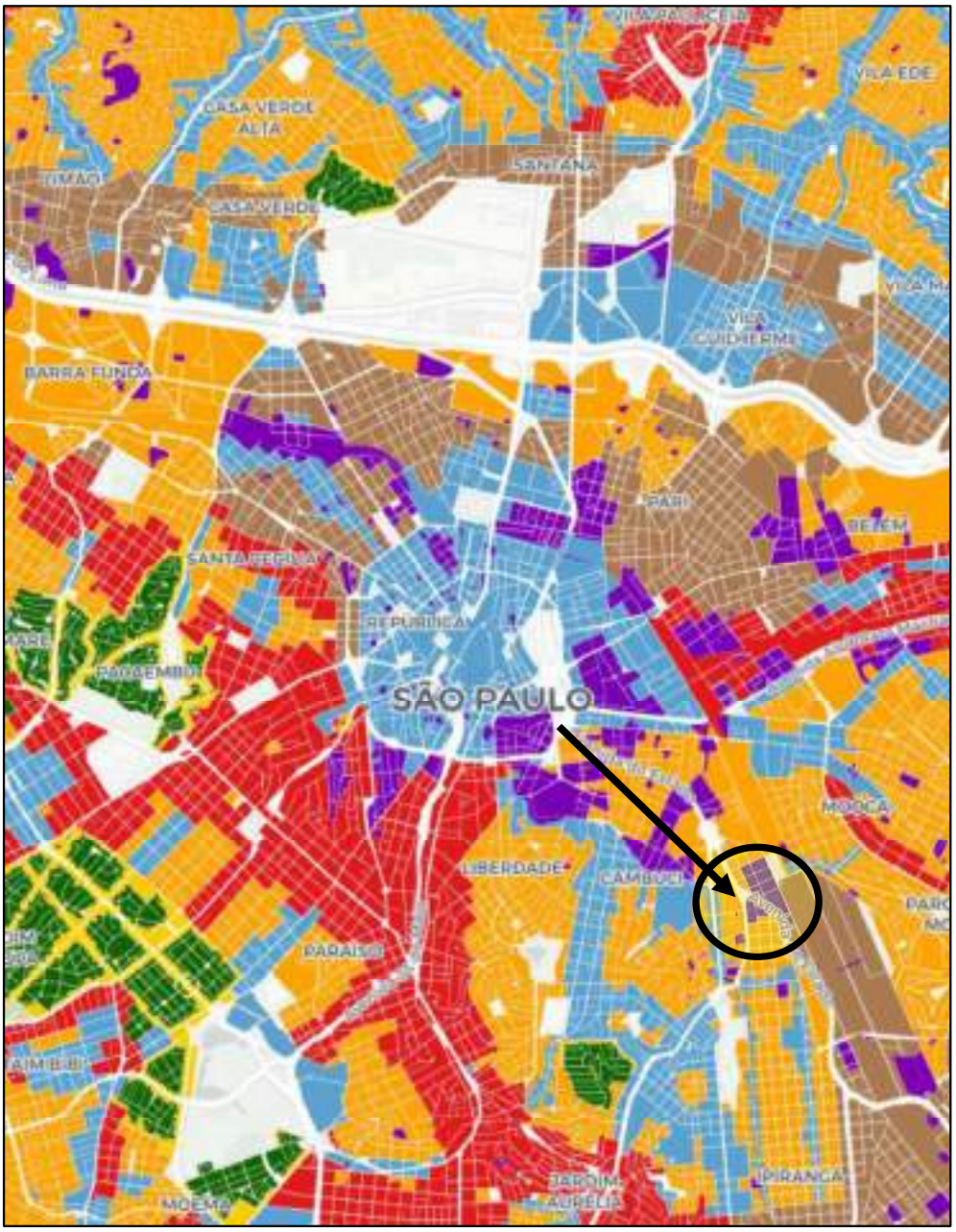
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

3.5) Classificação de Zoneamento:

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

→ **Planta Geral de Zoneamento:**



e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

→ **Planta de Zoneamento da Microrregião**:

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa — Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CIPRIANO BARATA,201	SQL: 035.048.0210-3

ZONEAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) <u>Terreno</u>: A área de terreno onde se encontra implantado o Condomínio Residencial Caminho do Mar possui área de grande dimensão de

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

6.300,00 m² com testada voltada para as Rua Cipriano Barata, Rua Hipólito Soares e Rua Agostinho Gomes.

3.6.1.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato regular, topografia plana ao nível das suas testadas. Apresenta solo

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais.

3.6.2) <u>Do Condomínio</u>: O empreendimento é composto por 04 Blocos de apartamentos residenciais distribuídos uniformemente no terreno.

3.6.2.1) Localização: O apartamento objeto da avaliação, localiza-se no 01º andar da Torre 3 "Paúba" com sacada e vista panorâmica voltada para as áreas internas de uso comum, em especifico para o estacionamento descoberto central.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio possui portaria com guarita 24 horas, portão automatizado, externo e interno e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.2.3) Estacionamento: O condomínio possui vagas individuais para veículos distribuídas nos pavimentos térreo e 1º Subsolo.

3.6.2.4) Áreas de lazer e equipamentos: Espaços diversificados assim dispostos:

Bloco 1 "Maresia"	• Sala de Vídeo • Piscina Descoberta • Quadra Poliesportiva • Academia
Bloco 2 "Camburi"	• Salão de Festas • Brinquedoteca
Bloco 3 "Paúba"	• Salão de Jogos
Bloco 4 "Guaeca"	• Salão de Festas Infantil • Sala de Vídeo

3.6.3) <u>Torre 3 - Edifício "Paúba"</u>: É constituído por 10 pavimentos, sendo 01 subsolo, térreo e 08 superiores, contendo 08 unidades habitacionais por andar do 1º ao 8º andar totalizando 64 unidades:

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

- **Pavimento subsolo:** destinadas a partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas e rampas para circulação de pedestres/PNE; reservatórios; área técnica; rampa de acesso de veículos ao térreo e garagem coletiva, todas de uso comum, individual e rotativas.

- **Pavimento Térreo:** destinadas a partes de propriedade de uso comum, tais como: vagas de garagem cobertas; Hall social com 02 elevadores; salão de jogos com 02 WC para uso.

- **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 08º andar, destinadas a partes de propriedade e uso comum, tais como: área de circulação; 2 poços de elevador; 01 caixa de escada pressurizada com porta corta fogo; e partes da propriedade de uso exclusivo constituídas por apartamentos.

- **Casa de Máquinas e Reservatórios:** destinadas a partes de propriedade de uso restrito ao condomínio.

- **Cobertura:** destinadas a partes de propriedade e uso comum, tais como: coletores solares; lajes impermeabilizadas e cobertura geral do edifício.

- **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado e sua elevação dos pavimentos em alvenaria de bloco estrutural.

- **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, com revestimento convencional e caixilhos de alumínio com vidros.

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

Prédio	Classe	1 Residencial
	Grupo	1.3 Apartamento
	Padrão	1.3.3 Médio

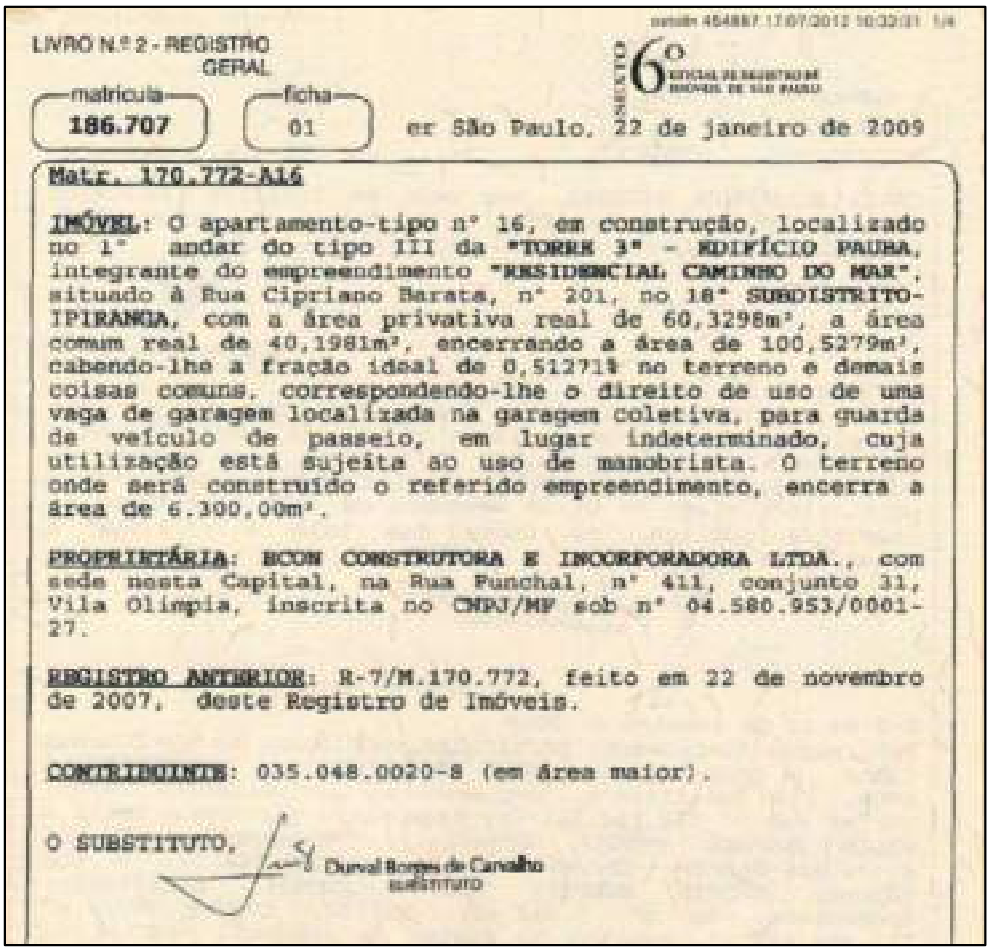
3.6.5) <u>Das áreas do apartamento</u>: A unidade nº 16, possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 186.707:

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

APTO.	Área Privativa Real	Área Comum Real	Área Total	Fração Ideal Terreno
16	60,3298 m²	40,1981 m²	100,5279 m²	0,51271%



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 186.707 | ficha 01

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

er São Paulo, 22 de janeiro de 2009

Matr. 170.772-A16

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 16, em construção, localizado no 1º andar do tipo III da "TORRE 3" - EDIFÍCIO PAUBA, integrante do empreendimento "RESIDENCIAL CAMINHO DO MAR", situado à Rua Cipriano Barata, nº 201, no 18º SUBDISTRITO-IPIRANGA, com a área privativa real de 60,3298m², a área comum real de 40,1981m², encerrando a área de 100,5279m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,51271% no terreno e demais coisas comuns, correspondendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem localizada na garagem coletiva, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, cuja utilização está sujeita ao uso de manobrista. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.300,00m².

PROPRIETÁRIA: BCON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, conjunto 31, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.580.953/0001-27.

REGISTRO ANTERIOR: R-7/M.170.772, feito em 22 de novembro de 2007, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.048.0020-8 (em área maior).

O SUBSTITUTO, Durval Borges de Carvalho SUBSTITUTO

3.6.6) <u>Da vaga de garagem</u>: O apartamento nº 16, possui direito ao uso de 01 vaga de garagem individual e determinada, sendo esta rotativa definida anualmente através de sorteio entre os condôminos.

3.6.7) <u>Vistoria interna</u>: Na data da vistoria agendada judicialmente, após explanar a fase processual do presente trabalho, foi autorizada a entrada no condomínio pelo síndico Sr. Raimundo do Santos e o zelador Sr. Iderlan da Silva Santos.

Contudo, considerando que a perícia foi agendada judicialmente conforme determina o disposto no Artigo 474 do CPC, antes de iniciar os levantamentos técnicos periciais, o subscritor permaneceu no aguardo da

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

presença de representantes da requerida e/ou representante do imóvel, porém, restou infrutífero.

Ainda assim, mesmo com a ausência da requerida no local, foi possível dar andamento aos levantamentos técnicos, uma vez que, a administração do condomínio possuía chaves do imóvel para facilitar eventuais serviços internos do imóvel.

Nestes termos, após autorização e acompanhamento do zelador e síndico, o subscritor diligenciou ao imóvel para proceder aos trabalhos periciais.

3.6.8) <u>Dependências internas</u>: O apartamento nº 16, localizado na torre 3 "Paúba", possui as seguintes dependências:

→ Sala de Estar e Jantar Integradas;

→ Cozinha e Área de Serviço;

→ 02 dormitórios convencionais;

→ Banheiro social;

→ 01 Suíte.

3.6.9) <u>Estado de conservação</u>: O apartamento se encontra em seu estado original, estando a sala e dormitórios no contra piso.

3.6.10) <u>Da Ocupação do Imóvel</u>: Em face as constatações de originalidade do imóvel, tudo indica que o imóvel nunca foi habitado desde a sua entrega, sendo essa assertiva confirmada pelo síndico.

3.7) Relatório Fotográfico:

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

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

Foto nº 01: Vista parcial do Condomínio Residencial Caminho do Mar.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 02: Vista parcial da Rua Cipriano Barata, com detalhe a direita da foto para a entrada principal do Condomínio Residencial Caminho do Mar.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 03: Vista parcial da Rua Hipólito Soares, esquina com a Rua Cipriano Barata, onde se localiza o condomínio em questão.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 04: Vista parcial da entrada principal do condomínio.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 05: Detalhe para a portaria.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 06: Vista geral da garagem central descoberta, localizada no térreo do condomínio.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 07: Vista geral das piscinas adulto e infantil.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 08: Vista parcial da quadra poliesportiva.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 9: Vista parcial da academia, localizada no Bloco 1 “Maresias”.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 10: Vista parcial do salão de festas, localizado no Bloco 2 “Camburi”.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 11: Vista parcial da brinquedoteca, localizada no Bloco 2 “Camburi”

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 12: Entrada de acesso ao edifício "Paúba", onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 13: Vista parcial do Hall de elevadores do Bloco 3 “Paúba”.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 14: Vista parcial do salão de jogos, localizado no Bloco 3 “Paúba”.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 15: Vista parcial do hall de entrada do apartamento nº 16, objeto da avaliação. Detalhe para o síndico no momento da abertura do imóvel.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 16: Detalhe para a plaqueta de identificação condominial nº 16.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 17: Vista parcial da sala de estar.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 18: Vista parcial da cozinha, detalhe para a área de serviço aos fundos.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 19: Vista parcial do banheiro comum do apartamento.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 20: Vista parcial do dormitório.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 21: Vista parcial da suíte.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 22: Vista parcial do banheiro da suíte.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 23: Vista parcial do 1° Subsolo, destinado a vagas de garagem.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Foto nº 21: Detalhe para a vaga de garagem n° 53 destinada ao apartamento n° 16, objeto da avaliação.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

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

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

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

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**: Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

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

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

  → Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado de apartamento.

  → Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

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

> ".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .
>
> Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

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

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

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

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

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

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

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

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

Norma do IBAPE-SP

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

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

NBR 14653-2

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

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

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

4.4) Graus de Fundamentação e Precisão

4.4.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avalição, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

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

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

4.5) Pesquisa Comparativa:

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

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

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

4.6) Do Valor Unitário:

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

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

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

⇒ **FATOR PADRÃO**: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-*SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia",* conforme tabela de Coeficientes base R_8N:

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,000	0,060	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O apartamento avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio
Área "Privativa"	60,3298 m^2
Área Total Construída	100,5279 m^2
Idade aparente (i_r)	11 anos
Vida Referencial	60 anos

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

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

4.9) Cálculo do Valor do Imóvel:

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

4.9.2) O valor total de mercado do apartamento nº 16, localizado no 01º andar do Edifício Paúba no Condomínio Residencial Caminho do Mar, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (***anexo-01***), resultou em**:**

Vi = R$ 309.809,63

em números redondos:

Vi = R$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
válido para a data base "Agosto de 2020"

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

V. CONCLUSAO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 16, localizado no 01º andar do Edifício "Paúba" no Condomínio Residencial Caminho do Mar, situado na Rua Cipriano Barata, nº 201, esquina com a Rua Hipólito Soares, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 186.707,** calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do ***"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado":***

Condomínio Residencial Caminho do Mar
Apartamento n° 16 **01 VAGA DE GARAGEM**
Valor à vista = R$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
válido para a data base "Agosto de 2020"

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 49 laudas digitadas no anverso assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 21 de agosto de 2.020

Rui das Neves Martins
Engº Eletricista, Civil e Segurança do Trabalho
Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4

Trabalho nº 9.572/20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

Anexo 01

Pesquisa de elementos comparativos

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMPL: APTO. 31 BLOCO 3 BAIRRO : IPIRANGA 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: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,756 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,8915 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,33 ÁREA COMUM M² 40,20 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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 : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.221,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-182,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.039,27
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMP.: APTO. 31 BLOCO 4 BAIRRO : IPIRANGA 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) Mº: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,726 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,8915 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mº: 60,33 ÁREA COMUM Mº 40,20 GARAGEM Mº 0,00 TOTAL Mº : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.947,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-208,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.759,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMPL: APTO. 51 BLOCO 4 BAIRRO : PIRANGA 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) Mº: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,726 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,895 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mº: 60,33 ÁREA COMUM Mº 40,20 GARAGEM Mº 0,00 TOTAL Mº : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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 : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.072,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-17a,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.895,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMPL: APTO. 26 BLOCO 4 BAIRRO : IPIRANGA 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: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,756 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,8955 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,33 ÁREA COMUM M² 40,20 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.922,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-171,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.751,31
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMPL: APTO. 36 BLOCO 3 BAIRRO : IPIRANGA 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: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,756 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,8915 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,33 ÁREA COMUM M² 40,20 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.947,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-208,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.759,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2020
SETOR : 035 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR NÚMERO : 201
COMPL: APTO. 46 BLOCO 3 BAIRRO : IPIRANGA 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: 4.300,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,756 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,8955 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,33 ÁREA COMUM M² 40,20 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRAÇÃO
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-20826955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.773,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.66,41	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.607,33
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND. RESD. CAMINHO DO MAR **DATA :** 25/08/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0.5
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.367,00
☒ Obsolescência	**Idade** 11
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 1,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	5.221,38	5.039,27	0,9651
☒ 2	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	5.967,18	5.759,16	0,9651
☒ 3	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	5.070,10	4.893,29	0,9651
☒ 4	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	4.922,92	4.751,31	0,9651
☒ 5	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	5.967,18	5.759,16	0,9651
☒ 6	RUA CIPRIANO BARATA CON. RESD. CAMINHO DO MAR	4.773,74	4.607,33	0,9651

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

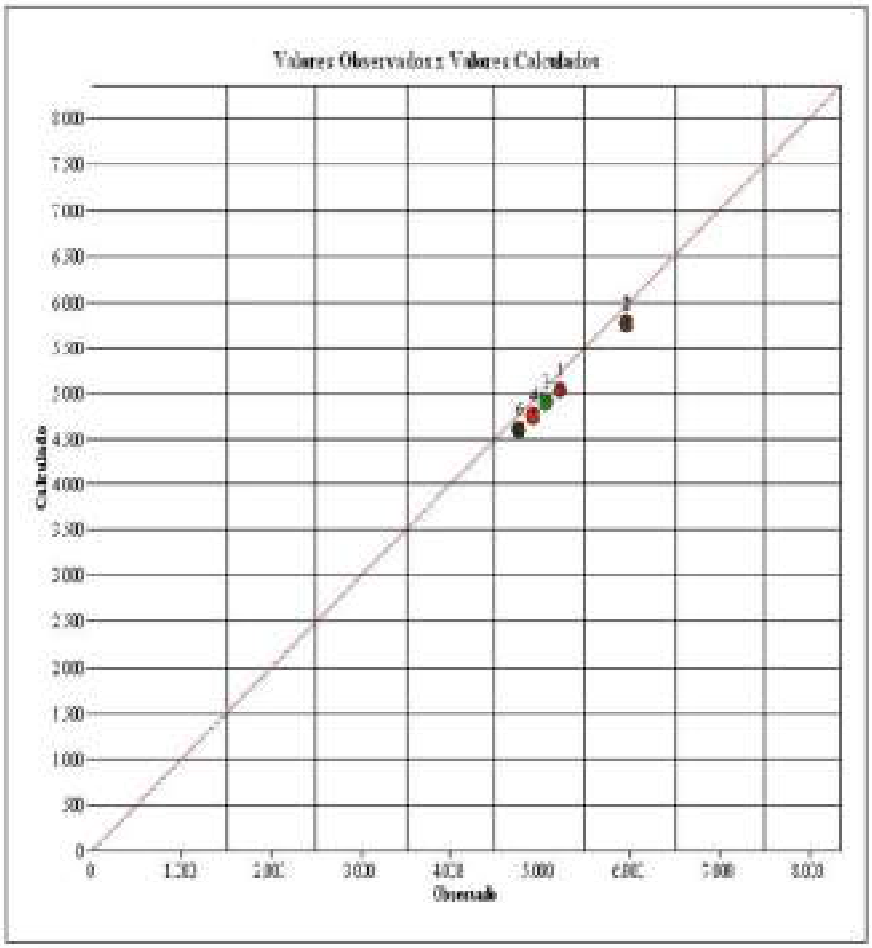
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.221,28	5.039,27
2	5.967,18	5.759,16
3	5.072,10	4.895,29
4	4.922,92	4.751,31
5	5.967,18	5.759,16
6	4.773,74	4.607,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO



e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA CIPRIANO BARATA 201 APTO. 16 BLOCO 3 IPIRANGA SAO PAULO - SP **Data :** 25/08/2020
Cliente : 2ª VARA CIVEL IPIRANGA
Área terreno m² : 3.600,00 **Edificação m² :** 60,33 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.320,74
Desvio Padrão : 522,48
- 30% : 3.724,52
+ 30% : 6.916,96
Coeficiente de Variação : 7,8200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.135,25
Desvio Padrão : 504,27
- 30% : 3.594,68
+ 30% : 6.675,83
Coeficiente de Variação : 7,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		?
1	Caracs. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completo 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 todos os atributos dos dados analisados	☐	Apresentação de todos os atributos dos dados analisados	☐	Apresentação todos os atributos dos dados usados	☒	1
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 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.135,25
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.135,25000 **VALOR TOTAL (R$) :** 309.809,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MINIMO : 4.831,39
INTERVALO MÁXIMO : 5.439,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MINIMO : 4.831,39
INTERVALO MÁXIMO : 5.439,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

e-mail: ruidasneves@terra.com.br
Rua Araritaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2020 às 15:10 , sob o número WIPI20700513353
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-08.2018.8.26.0010 e código C34C36D.