

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0146525-30.2009.8.26.0100

PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA, arquiteta e urbanista,
Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, 49
nomeada nos autos supracitado promovida por **CONDOMÍNIO**
EDIFÍCIO PORTO DE NAVA em face de **JOSÉ PEDRO CARVALHO DOS**
REIS, tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias vem,
respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a as conclusões a
que chegou, consubstanciadas no presente

Lauda Judicial

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2017



Arq^a Pamella Maria Furlan Ferreira
CAU/SP A 53213-4
Membro - IBAPE/SP, sob o nº 1636

Avenida Armando Ferrentini, nº 20, Acclimação, São Paulo/SP
 Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furhan@hotmail.com

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2.	VISTORIA.....	5
2.1	CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO	5
2.1.1	LOCALIZAÇÃO.....	5
2.1.2	ZONAMENTO.....	6
2.1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
2.1.4	ATRIBUTOS DO LOCAL.....	8
2.2	DO EDIFÍCIO.....	8
2.3	DA UNIDADE AVALIANDA.....	9
3.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	13
4.	AVALIAÇÃO.....	22
4.1	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	22
4.2	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
4.2.1	GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES	24
4.2.2	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES	25
5.	CONCLUSÃO.....	26
6.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	27
7.	ENCERRAMENTO	35

Índice

334

Arq. Pamela M. F. Ferreira
 Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do apartamento de nº 24, localizado no 2º pavimento do bloco 2, integrante do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**, situado na Rua Piratininga, nº 270, no 6º Subdistrito – Brás, município de São Paulo – SP, registrado na matrícula nº 107.833, 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP.

Fachada do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA "**, onde se localiza a unidade avalianda.



VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 24 – BLOCO 2

R\$ 235.000,00

(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

Válido para Março/2017

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Piratininga, nº 270, apartamento nº 24, localizado no 2º andar do bloco 2, integrante do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**, no Brás, município de São Paulo – SP, válido para março de 2017.

Através do despacho de fl. 296, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

As vistorias no imóvel foram realizadas nos dias 01 e 11 de março de 2017.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária o seguinte documento: Matrícula nº 107.833, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP (juntada às fls.271 a 273 dos autos), referente ao apartamento nº 24.

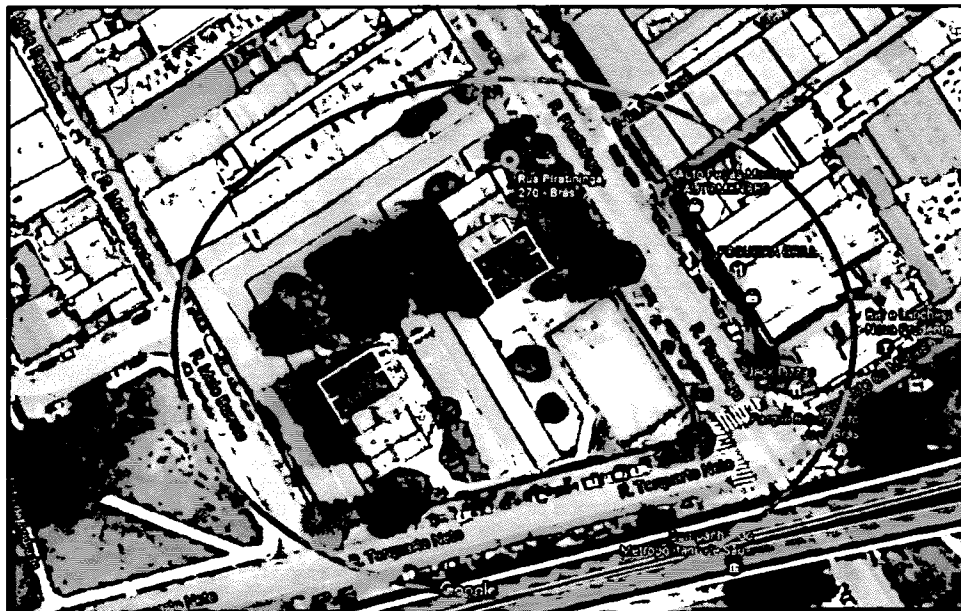


IMAGEM 02: Vista aérea

2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: ZC – Zona de Centralidade.

Na consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo foi identificado que o IPTU mencionado na matrícula nº 107.833 se encontra em situação “ativo” e é de propriedade da COHAB.

337
22/2

SQL-003.014.0408	
Atributo	Valor
Nome do proprietário	COHAB
Setor	003
Quadra	014
Lote	0408
Situação	ATIVO
Dígito SQL	9
Condomínio	03
Nome do Logradouro	R PIRATININGA
Número da Porta	270
Tipo de Uso	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)
Tipo do terreno	De esquina
Área do terreno	5567
Área construída	61

IMAGEM 03: IPTU emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP



IMAGEM 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP

22/2

340
2

2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda baixa e média.

Na região constatou-se a existência de prédios residenciais, cujos padrões construtivos simples e médios, na grande maioria antigo, além de grande concentração de estabelecimentos comerciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados em logradouros adjacentes.

2.2 DO EDIFÍCIO

Cabe ao apartamento de nº 24 a área de fração ideal de 0,658% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Sobre o terreno encontra-se erigido o " **CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA**", que é composto por 02 (dois) blocos, com 20 (vinte) pavimentos cada, sendo 01 (um) térreo e 19 (dezenove) pavimentos superiores. O prédio não possui subsolo.

As entradas social e de pedestres estão localizadas na portaria e a entrada de automóveis está localizada à direita, de quem da Rua Piratininga olha para o imóvel, e os acessos se dão pela Rua Piratininga, nº 270.

No térreo do "**CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA**" existe a área comum com 01 (um) playground, 01 (uma) quadra poliesportiva e 01 (um) salão de festas.

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

No andar térreo do "**CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA**" estão localizadas: a entrada, o hall social e de serviços, elevador social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria e caixas de passagem.

Nos andares superiores estão localizados: hall de elevadores (social e de serviços), extintores, hidrante, compartimento do registro de caixa de passagem (TV a cabo), caixa de passagem (telefone e interfone), luz de emergência, câmeras em todos os andares e caixas d' água.

Os blocos contêm 04 (quatro) unidade autônomas por andar, totalizando 76 (setenta e seis) unidades autônomas por bloco, do 1º ao 19º andar, e cada apartamento possui uma vaga de garagem.

Os apartamentos do 1º ao 19º andar são servidos por 01 (um) elevador social e 01 (um) de serviços marca Atlas, com capacidade para 08 (oito) passageiros ou 560 kg.

2.3 DA UNIDADE AVALIANDA

342
92X

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 02 (duas) diligências ao imóvel.

A primeira diligência foi realizada no dia 01 de março de 2017, por volta de 12:00 hs. Quem nos recepcionou primeiramente foi o porteiro **Sr. JOSÉ PEDRO** e informou que quem reside na unidade autônoma de nº 21 é a **Sra. FERNANDA ASSIS SILVA**. O mesmo informou que a moradora não se encontrava no apartamento e que a síndica também não se estava no condomínio. Durante a conversa na portaria a **Sra. FERNANDA ASSIS SILVA** chegou e explicamos sobre a vistoria e a mesma informou que adquiriu o imóvel do **Sr. JOSÉ PEDRO CARVALHO DOS REIS** há mais ou menos 10 anos.

Naquele dia a perita não conseguiu realizar a vistoria interna no imóvel pois a moradora informou que antes gostaria de informar sua advogada.

No dia 03 de março a perita entrou em contato com a **Sra. FERNANDA ASSIS SILVA** para agendar a vistoria e a mesma informou que naquele dia iria conversar com a síndica e que retornaria o contato. Na mesma semana a perita ligou novamente e a vistoria no imóvel foi agendada para o dia 11 de março de 2017.

A unidade autônoma de nº 24 é composta por 01 (uma) sala jantar/estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) banheiro e 02 dormitórios, que encerram área privativa de 48,13m², área comum de 12,677m² totalizando área construída de 60,88m², correspondendo a fração ideal de 0,658%.

Pamella

Com base na vistoria realizada no condomínio e nas informações coletadas no local, o imóvel nº 24 pode ser classificado no padrão 1.3.3. Apartamento médio com elevador – limite mínimo”, cuja idade é de 25 (trinta) anos, enquadrando - se na referência D (Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002 do IBAPE/SP, é “Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa”.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento da unidade autônoma de nº 24:

COZINHA

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos até o teto;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: Não há;

PORTA: madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos até o teto;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros, do tipo correr;

PORTA: madeira pintada.

344
382**SALA JANTAR/ SALA DE ESTAR**

PISO: carpete de madeira;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros do tipo correr (estilo
balcão);

PORTA: madeira pintada.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

PISO: carpete de madeira;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: Não há.

BANHEIRO SOCIAL

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejo até o teto;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros, do tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

DORMITÓRIOS 01 E 02

PISO: carpete de madeira;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros, do tipo correr;

PORTA: madeira pintada.

Pam

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

3-16
3-27

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

Pamella

347
508

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 / 2.006". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÍNIMO", adotando-se o valor unitário igual a 1,632 (com elevador).

Pam

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

Grupo	Padrão		Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico		0,060	0,090	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 2,890		
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
2.1 – Escritório	1.3.6 – Padrão Luxo		Acima de 3,490		
	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
2.2 – Galpão	2.1.6 – Padrão Luxo		Acima de 3,610		
	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 1,690		
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

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

3504
6/8/14

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior;

Idade em %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,936	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,924	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
15	0,914	0,911	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,898	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,884	0,865	0,815	0,727	0,593	0,421	0,220
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
21	0,873	0,870	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,856	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211

Pam

Arq. Pamella M. F. Ferreira 354
Avaliações e Perícias de Engenharia

25	0,844	0,841	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,826	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,810	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,794	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,778	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,762	0,745	0,702	0,626	0,510	0,362	0,190
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
37	0,747	0,744	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,729	0,727	0,711	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,711	0,709	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,693	0,691	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,672	0,657	0,619	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,653	0,638	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,633	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,613	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,593	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,572	0,559	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,551	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,531	0,529	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
61	0,509	0,507	0,496	0,468	0,417	0,340	0,241	0,126
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
63	0,487	0,485	0,474	0,448	0,399	0,325	0,231	0,121
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
65	0,464	0,463	0,452	0,427	0,380	0,310	0,220	0,115

352 X

99 X

Arq. Pamella M. F. Ferreira

Avaliações e Perícias de Engenharia

66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
67	0,441	0,439	0,430	0,405	0,361	0,294	0,209	0,109
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
69	0,417	0,416	0,407	0,383	0,342	0,279	0,198	0,103
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
71	0,393	0,392	0,383	0,361	0,322	0,263	0,186	0,097
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
73	0,369	0,368	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
75	0,344	0,343	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
77	0,319	0,318	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
79	0,293	0,292	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
81	0,267	0,266	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
83	0,241	0,240	0,234	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
85	0,214	0,213	0,208	0,197	0,175	0,143	0,102	0,053
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
87	0,187	0,186	0,182	0,172	0,153	0,125	0,089	0,047
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
89	0,159	0,159	0,155	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
93	0,103	0,102	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,060	0,050	0,035	0,019
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,036	0,030	0,021	0,011
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,007	0,004
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

- **Fator Andar:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor José Fiker:

• TÉRREO.....	0,85
• 1º E 2º ANDARES	0,90
• 3º E 4º ANDARES	0,95
• 5º E 6º ANDARES	1,00
• 7º E 8º ANDARES	1,10
• 9º ATÉ O ÚLTIMO	1,15

- **Fator Vaga:** Para a determinação do valor da vaga de garagem, adotamos a NORMA - 2013 da CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL.

"Item 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos/ térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem."

354


4. AVALIAÇÃO

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

Paradigma (avaliando) – apartamento n° 24:

Área privativa total = 48,13m²

Padrão Construtivo = 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) -

Limite Mínimo

Idade = 25 anos

Conservação = Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (D)

Andar = 2º andar

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 5.780,18/m ²
2	R\$ 5.296,84/m ²
3	R\$ 4.194,85/m ²
4	R\$ 4.712,73/m ²
5	R\$ 4.313,89/m ²



Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 4.859,70/m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 3.401,79/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 6.317,61/m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, padrão construtivo, idade e conservação e vaga, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio

R\$ 4.859,70/m² (*)

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para Março de 2017, um Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO

R\$ 235.000,00

(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

Válido para Março/2017

4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

357
302

4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE 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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
* 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.				
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

[Assinatura]

35^a x

5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Piratininga, nº 270, apartamento nº 24, do "CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA", Brás, município de São Paulo – SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO**R\$ 235.000,00****(Duzentos e trinta e cinco mil reais)****Válido para Março/2017**

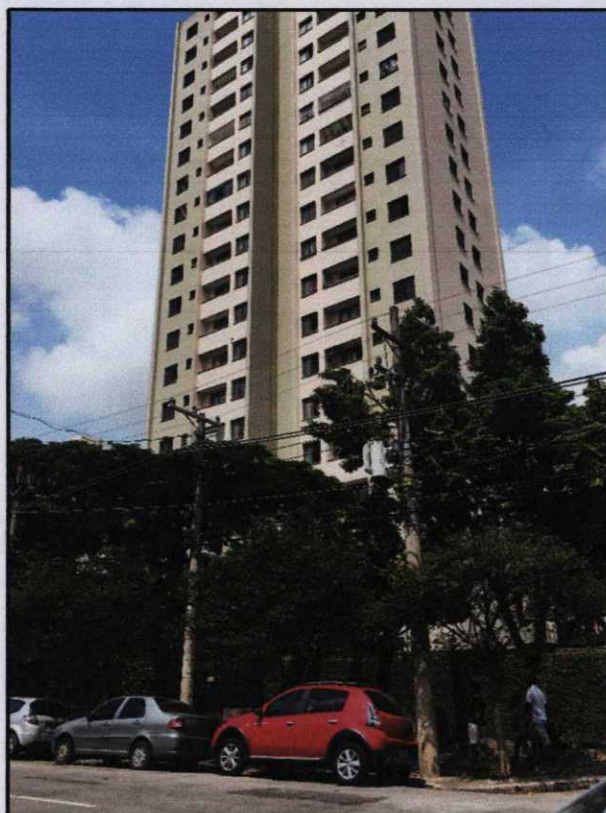
359
XDA

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram as diligências realizadas no imóvel da Rua Piratininga, nº 270, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade da presente avaliação durante a vistoria:

Diligência realizada no dia 01/03/2017.

FOTO 01: Fachada do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"** onde está a unidade avalianda.



Pam

FOTO 02: Vista da Rua Piratininga, no trecho onde se situa o imóvel avaliando, de quem olha do edifício para direita.



FOTO 03: Vista da Rua Piratininga, no trecho onde se situa o imóvel avaliando, de quem olha do edifício para esquerda.

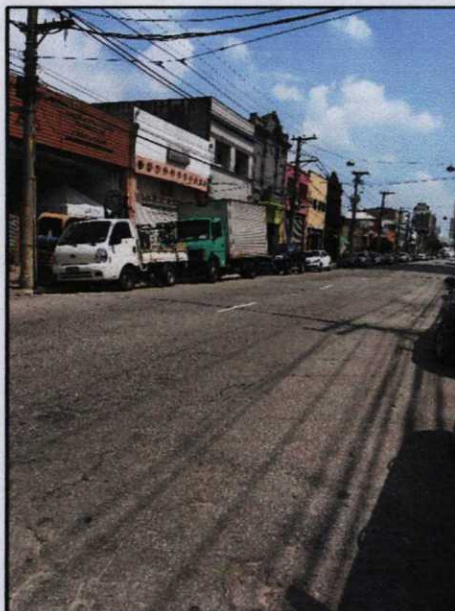


FOTO 04: Identificação do número do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**



FOTO 05: Hall social do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**



362
5/8

FOTO 06: Playground e da quadra poliesportiva do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**



FOTO 07: Vaga de garagem da unidade avalianda do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**



Pam

FOTO 08: Área de estacionamento do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**



Unidade avalianda do **"CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA"**

FOTO 09: Identificação do apartamento de nº 24

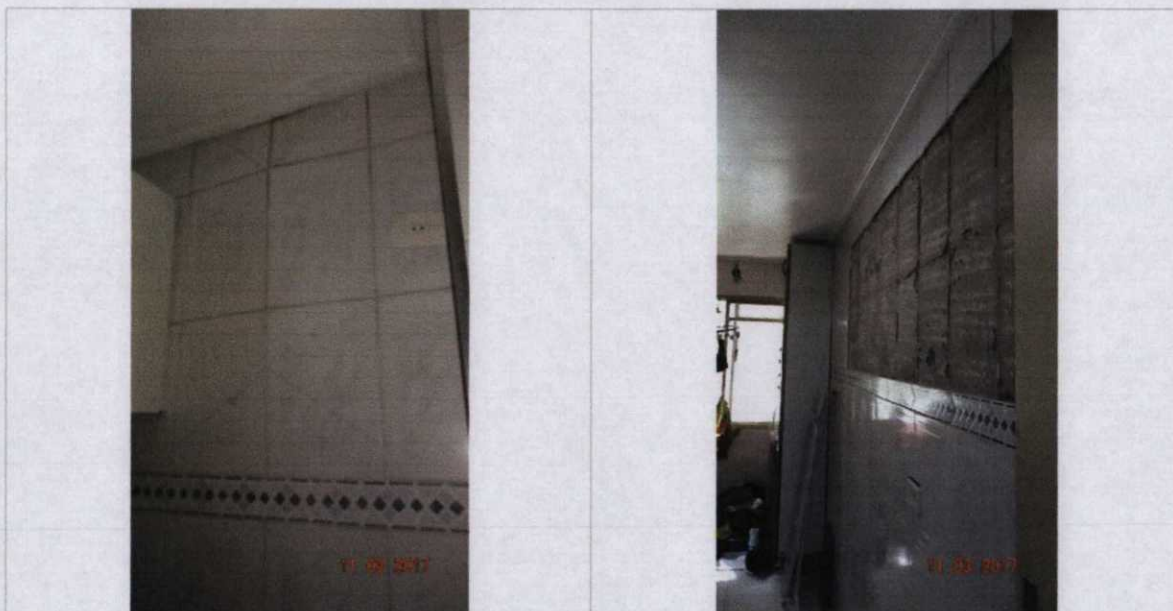


364
P

FOTO 10: Vista da cozinha.



FOTOS 11 e 12: Estufamento e descolamento do azulejo na parede da cozinha da unidade avalianda.



P

FOTO 13: Vista da sala de estar/jantar.



FOTO 14: Vista do banheiro.



36x
PQ

FOTOS 15: Vista do primeiro dormitório.



FOTOS 16: Vista do segundo dormitório.



Pam

36x

7. ENCERRAMENTO

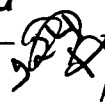
Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 35 (trinta e cinco) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 20 de março de 2017



PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA
CAU A 53213-4

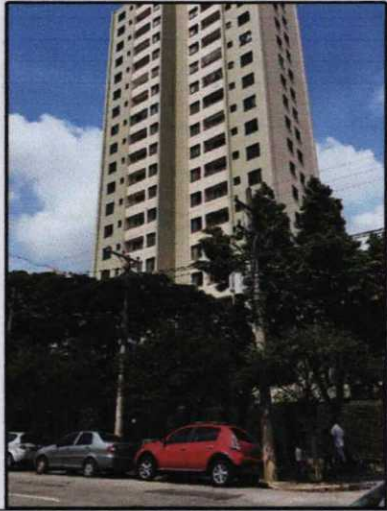


ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

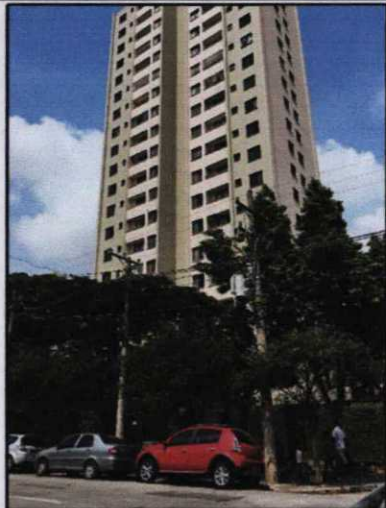


Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 01		
Local		
Endereço	Rua Piratininga, nº 270 – Condomínio Edifício Porta de Nava	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Autônoma	
Informante	Corretora Sandra	
Telefone	(11) 99263-0396	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	48,13m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	25 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	Médio	
Valor de Venda	R\$ 360.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

Elemento 01		
Local		
Endereço	Rua Piratininga, nº 270 – Condomínio Edifício Porta de Nava	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Autônoma	
Informante	Corretora Sandra	
Telefone	(11) 99263-0396	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	48,13m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	25 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	Médio	
Valor de Venda	R\$ 360.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 02		
Local		
Endereço	Rua Piratininga, nº 270 – Condomínio Edifício Porta de Nava	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Proprietário	
Informante	Sr. Almir	
Telefone	(11) 2618-5286 / 95337-8238	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	48,13m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	20 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	3º andar	
Valor de Venda	R\$ 299.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

Elemento 03		
Local		
Endereço	Rua Piratininga, nº 477 – Condomínio Piazza Del Duomo	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Casta Imóveis	
Informante	Corretora Micheli	
Telefone	(11) 4302-7423	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	50,00m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	25 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	Alto	
Valor de Venda	R\$ 300.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

374
374

Elemento 04		
Local		
Endereço	Rua Piratininga, nº 477 – Condomínio Piazza Del Duomo	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Autônomo	
Informante	Corretor Alberto	
Telefone	(11) 97364-9901	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	50,00m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	20 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	8º andar	
Valor de Venda	R\$ 320.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

Am

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

32
3

Elemento 05		
Local		
Endereço	Rua Campos Sales, nº 31 – Condomínio Edifício Monte Belluna	
Bairro	Brás	
Cidade	São Paulo – SP	
Data	10/03/2017	
Fonte	Autônomo	
Informante	Corretor Sinval	
Telefone	(11) 3532-1090	
Dados do Imóvel		
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Área Privativa	55,00m ²	
Padrão Construtivo	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Mínimo	
Idade Aparente	25 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Número de Vagas	1 vaga	
Andar	1º andar	
Valor de Venda	R\$ 275.000,00	
Descrição	Apartamento com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem.	

BMV.

[Signature]

44