

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

fls. 012
098

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 0102048-97.2001.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI, perito judicial, arquiteto e urbanista; corretor e avaliador de imóveis, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** com Requerente **BRDESCO LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL**; Requerido **PAULO ROBERTO DE ATAÍDE NACARATO NETO e OUTROS**, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários para o cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **BRADESCO LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL** e **PAULO ROBERTO DE ATAÍDE NACARATO NETO**, indicou a penhora do seguinte imóvel:

. Casa nº 1267 e seu Terreno, localizados na Rua Cotoxó, no 19º Sub-Distrito Perdizes – Vila Pompéia em São Paulo, Capital.

À fls. 689, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança do R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

*

*

*

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

| | |
|--|--|
| TIPO DO IMÓVEL: | CASA e TERRENO |
| LOCAL: | Rua Cotoxó nº 1267 |
| <p>QUADRO DE ÁREAS (Aptos 102,112 e 124)</p> <p>Testada do Terreno = 8,50 mts</p> <p>De Frente ao Fundos, ambos os lados = 25,00 mts</p> <p>Área do Terreno = 212,50 m²</p> <p>Área Construída = 212,50 m²</p> <p>Garagem: 01 Vaga Coberta (metragens extraídas da Matrícula 50.514)</p> <p>Informações do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p> | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: | II |
| GRAU DE PRECISÃO: | III |
| VALOR DE MERCADO: | R\$ 1.301.500,00 (um milhão, trezentos e um mil e quinhentos reais). |
| DATA DA AVALIAÇÃO: | Agosto de 2017 |

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

IV. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por uma residência unifamiliar com área construída de 212,50 m² distribuídos em dois pavimentos, e mais um nível inferior. Constitui também objeto desta avaliação o seu terreno com testada de 8,50 mts , de frente aos fundos são 25,00 mts em ambos os lados, totalizando uma área de 212,50 m².

IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Cotoxó 1267 no bairro Vila Pompéia, CEP 05021-001, Município de São Paulo – nessa Capital, no perímetro formado pelas Ruas Francisco Bayardo, Rua Tucuna, Rua Cajaiba e Rua Cotoxó. Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Lapa e está enquadrada para fins de zoneamento como ZM2/006, ou seja, Zona Mista.

IV. 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Cotoxó, no trecho fronteiro ao imóvel, onde se localiza o imóvel é em declive, pavimentada em asfalto, contendo 2 pistas em sentido duplo, além das calçadas para pedestres em ambos os lados.

IV. 4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por edifícios residenciais, casas, estabelecimentos comerciais, serviços e institucionais.

IV. 4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região do imóvel avaliando é servida por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tvê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

IV. 4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Av. Pompéia, Rua Heitor Penteado e Av. Sumaré.

IV. 4.2 PARTICULARES

Para melhores esclarecimentos, anexamos abaixo às fotos do imóvel.

IV. 4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobretudo a descrição que segue.

IV. 4.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia em declive, se ajustando às curvas de nível da Rua Cotoxó a qual está implantado.

IV. 4.2.3 BENFEITORIAS

A edificação é construída em estrutura de concreto armado e fechamentos em alvenaria, com pintura sobre massas e texturas. As janelas da fachada são em madeira, os portões da garagem e acesso social são de ferro pintado na cor verde. As áreas úmidas são revestidas em azulejos e pisos porcelanato. As salas no pavimento térreo são piso frio, já os quartos no pavimento superior recebem madeira.

O Imóvel pode ser classificado como padrão Superior, com idade efetiva de construção de 47 anos, e uma idade aparente condizente com sua idade real. Seu estado de conservação é entre regular e bom, o que o enquadra na categoria "C – Regular", para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heidecke.

IV. 4.3

FOTOS ELUCIDATIVAS DO IMÓVEL



Foto 1 – Fachada Frontal



Foto 2 – Fachada Frontal



Foto 3 – Cozinha e Copa



Foto 4 – Salas



Foto 5 – Escritório



Foto 6 – Pavimento Inferior



Foto 7 – Suíte



Foto 8 – Quarto 01



Foto 9 – Quarto 02

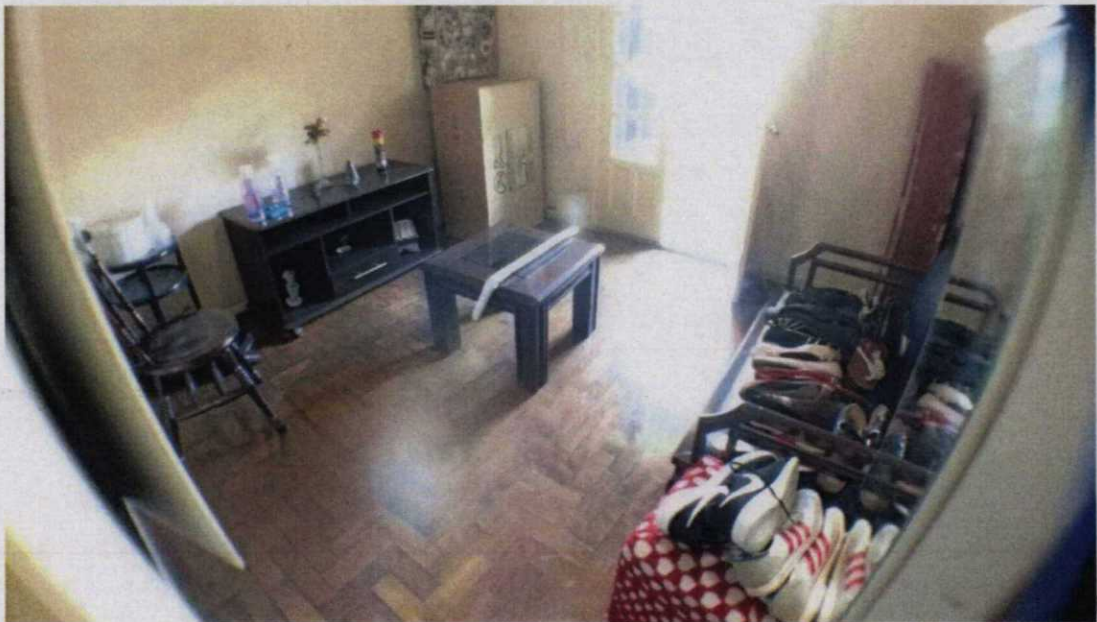


Foto 10 – Quarto 03

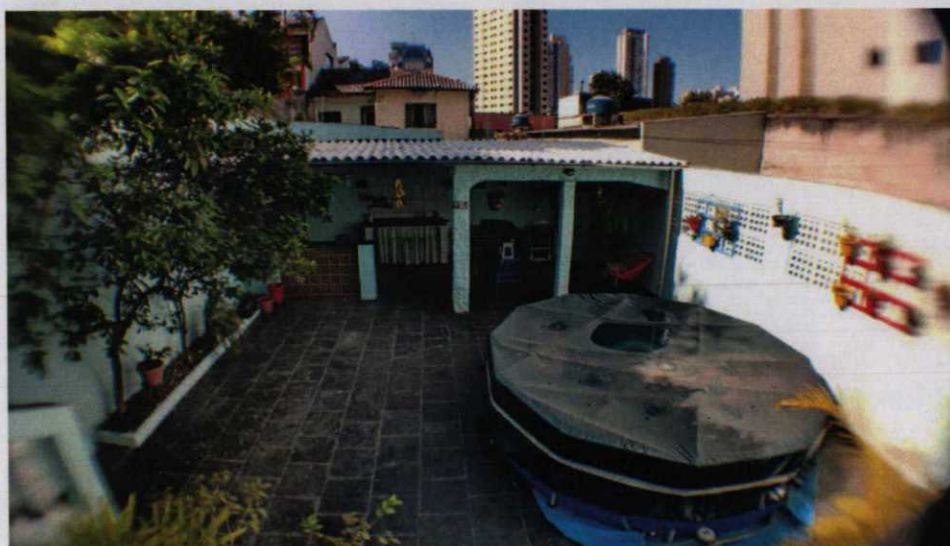


Foto 11 – Área Externa



Foto 11 – Fachada dos Fundos

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado:

| Método comparativo direto | Valor de mercado |
|---------------------------|------------------|
| Grau de precisão: | II |
| Grau de fundamentação: | III |

V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Com objetivo de homogeneizar as amostras, para o tratamento dos dados obtidos foram utilizados os fatores de área, estado de conservação, localização e o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0 dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, adota-se um Fator de Comercialização igual a 1,00.

V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando imóveis semelhantes, com áreas próximas e com quantidade de cômodos similares.

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

As tabelas de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, estão apresentadas no **Anexo I** deste Laudo.

VI. CONCLUSÃO

O Imóvel localizado na Rua Cotoxó nº 1267, no 19º Sub-Distrito de Perdizes – Vila Pompéia em São Paulo, Capital foi através deste Laudo de Avaliação de Imóveis, avaliado pelos seguinte valore:

R\$ 1.301.500,00

(um milhão, trezentos e um mil e quinhentos reais) – Agosto 2017

*

*

*

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 17 (dezesete) folhas e 3 anexos, sendo esta última folha datada e assinada.

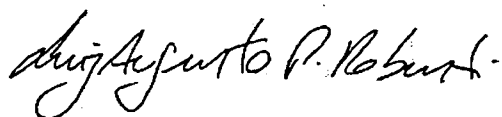
Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras.

ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.

ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho.

São Paulo, 31 de Agosto de 2017.



LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SP A84741-0

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/SP 169.511 e CNAI 18379

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

ANEXO I

TABELAS DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel avallando (Vila Pompéia)

| Item | Endereço | Valor de Venda | Área do Terreno | Fator Oferta | Valor Unitário do Terreno | Fator Área | Fator Testada - Fr/2 <= Fp <= 2Fr | Fator Profundidade | Fator Local | | | | |
|----------|--|----------------|-----------------|--------------|---------------------------|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|---------|---------|---------|------|
| Avaliado | Rua Cotoxó - 1267 | | 212,50 | | | 250,00 | 1,033 | 8,50 | 1,000 | 25 e 40 | 1727,00 | | |
| | | | | | Vu | | | | | | | | |
| | | | Ae | Fof | Val/Ae*Fof | | | | | | | | |
| 1 | Rua Cajiaba 426 - S12 e Q68 | 1.490.000,00 | 258,00 | 0,90 | 5.197,67 | -21,41% | 0,994 | 6,00 | 1,037 | 43,00 | 1,142 | 2538,00 | 0,68 |
| 2 | Rua Tucuna 1107 - S12 e Q58 | 1.900.000,00 | 290,00 | 0,90 | 6.551,72 | -36,47% | 0,971 | 6,00 | 1,037 | 48,33 | 1,365 | 2342,00 | 0,74 |
| 3 | Rua Min. Gastão Mesquita 791 - S12 e Q86 | 1.700.000,00 | 240,00 | 0,90 | 7.083,33 | -12,94% | 1,008 | 8,00 | 1,099 | 30,00 | 1,000 | 2451,00 | 0,70 |
| 4 | Rua Andre Casado 204 - S12 e Q52 | 1.700.000,00 | 280,00 | 0,90 | 6.071,43 | -31,76% | 0,978 | 8,00 | 1,099 | 35,00 | 1,000 | 1645,00 | 1,05 |
| 5 | Rua Caetes 550 - S21 e Q95 | 1.750.000,00 | 250,00 | 0,90 | 7.000,00 | -17,65% | 1,000 | 7,50 | 1,084 | 33,33 | 1,000 | 2878,00 | 0,60 |
| 6 | Rua Piracuama 337 - S12 e Q95 | 1.550.000,00 | 180,00 | 0,90 | 8.611,11 | 15,29% | 1,068 | 8,50 | 1,112 | 21,18 | 0,651 | 1732,00 | 1,00 |
| 7 | Rua Caraiabas 1186 - S12 e Q58 | 1.650.000,00 | 400,00 | 0,90 | 4.125,00 | -88,24% | 0,910 | 8,00 | 1,099 | 50,00 | 1,429 | 2423,00 | 0,71 |
| 8 | Rua Poconé 750 - S12 e Q157 | 1.595.000,00 | 230,00 | 0,90 | 6.934,78 | -8,24% | 1,017 | 12,00 | 1,191 | 19,17 | 0,419 | 1826,00 | 0,95 |
| 9 | Rua Prpf.Paulino Longo 47 - S12 e Q158 | 1.000.000,00 | 300,00 | 0,90 | 3.333,33 | -41,18% | 0,964 | 12,00 | 1,191 | 25,00 | 1,000 | 1793,00 | 0,96 |
| 10 | Rua Prpf.Paulino Longo 68 - S12 e Q157 | 1.700.000,00 | 264,00 | 0,90 | 6.439,39 | -24,24% | 0,989 | 12,00 | 1,191 | 22,00 | 0,735 | 1884,00 | 0,92 |

| |
|----------|
| 6.134,78 |
| 1.544,05 |
| 25,17% |

| |
|-------------------------|
| Média |
| desvio padrão |
| coeficiente de variação |

| |
|-----------------|
| limite superior |
| limite inferior |

| Endereço | Área | CUB | Padrão | VU - Cub | Construção | Idade | Class. | K | Foc | Valor TOTAL |
|----------------------------|--------|----------|--------|----------|----------------|-------|--------|-------|-------|------------------|
| Construção - (Benfeitoria) | 212,50 | 1.317,48 | 1.2.6 | 1,776 | R\$ 497.216,95 | 47,00 | C | 0,463 | 0,570 | R\$ 283.612,55 |
| TERRENO | 212,50 | | | | | | | | | R\$ 1.017.595,98 |
| | | | | | | | | | | R\$ 1.301.208,53 |

Valor Avaliado - Agosto/2017 R\$ 1.301.208,53

7/7

| Somatória dos Fatores | Valor Unitário | Valor Unitário | Valor Unitário |
|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 0,754 | 3.916,99 | - | - |
| 1,010 | 6.620,35 | - | - |
| 0,711 | 5.038,86 | - | - |
| 1,026 | 6.229,27 | - | - |
| 0,585 | 4.091,79 | - | - |
| 0,728 | 6.267,69 | - | - |
| 1,050 | 4.333,23 | - | - |
| 0,473 | 3.280,39 | - | - |
| 1,019 | 3.395,80 | - | - |
| 0,732 | 4.712,49 | - | - |
| | | | |
| | 4.788,69 | - | - |
| | 1.218,11 | - | - |
| | 25,44% | 0,00% | 0,00% |
| | | | |
| | 6.006,80 | - | - |
| | 3.570,57 | - | - |

814

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI
ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS



BEST IMOVEIS
(11) 3672-6547

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap IM013131200

Preço de venda
R\$ 1.490.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Cajaíba
VI Pompeia, Sao Paulo - SP

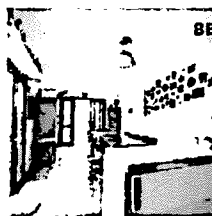
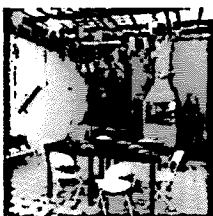
Características do imóvel

Dormitórios 4 quartos/dts
Suítes 4 suítes
Vagas 2 vagas
Área útil 220 m²
Valor do m² R\$ 6.773/m²

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: casa térrea 4 suítes e lindo quintal - 28/08/2017



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



CARRER ELIAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
(11) 99402-9822

Atualizado em 16/08/2017
Código oferta no Zap: IM16554773

Preço de venda
R\$ 1.900.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Tucuna
Perdizes, Sao Paulo - SP

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
 Suíte 1 suíte
 Vagas 5 vagas
 Área útil 250 m²
 Valor do m² R\$ 7.600/m²



Descrição: Lindo sobrado, sala de visita, sala de Tv e sala de estar com lareira, sala de jantar, cozinha com armários embutidos, copa, área de serviço e dependências completas para empregada. Três dormitórios com armários embutidos sendo uma suíte com Closet. Quintal com arvores frutíferas. Sun deck. Quatro vagas de garagem. Muito bem localizada.
Outras Características: Armário de Cozinha, Armário Embutido, Closet, Escritório, Lareira, Lavabo, Quarto/WC Empregada, Quintal, Sala de Jantar, Varanda, WC Empregada
Características das Áreas Comuns: Jardim



Anotações

Data da visita ___/___/___



LOCAL IMÓVEIS JARDIM AMÉRICA
(11) 3065-0555

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM011908154

Preço de venda
R\$ 1.700.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Ministro Gastão Mesquita
Perdizes, Sao Paulo - SP

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
 Suíte 1 suíte
 Vagas 4 vagas
 Área útil 240 m²
 Valor do m² R\$ 7.083/m²



Descrição: Oportunidade única em um dos melhores endereços de Perdizes! Perfeito para residência ou comércio. Grande potencial para modernização, em seus 240m² de terreno, frente de 10m e garagem para 4 carros! Agende sua visita! - Ref.: 356-IM207509
Outras Características: Quintal



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



QUALITEC IMÓVEIS
(11) 3822-0990

Atualizado em 28/08/2017
Código oferta no Zap: IM113170376

Preço de venda
R\$ 1.700.000

Minhas avaliações

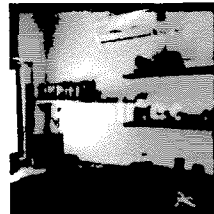
Casa
Rua André Casado
Sumare, Sao Paulo - SP

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Suítes 2 suítes
Vagas 4 vagas
Área útil 228 m²
Valor do m² R\$ 7.456/m²

Descrição: Casa/sobrado sendo - Hall de entrada: Amplo living para ambientes, sala de jantar. Hall de distribuição: 3 dormitórios sendo 2 suítes, banheiros com box, cozinha, área de serviço, dependência e WC de empregada. Apto com 300 m² de área útil, 4 vagas de garagem, ótima distribuição interna, portão automático com sensor que tira foto, quintal amplo com churrasqueira. Excelente localização, fácil acesso as principais vias da região Oportunidade! Agende ainda hoje uma visita com um de nossos consultores, venha conhecer! *As informações e a disponibilidade deste imóvel são de responsabilidade dos proprietários e poderão ser alteradas a qualquer momento devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento da Qualitec.*
Outras Características: Armário de Cozinha, Armário Embutido, Churrasqueira na Varanda, Lavabo, Quarto/WC Empregada, Quintal, Sala de Jantar, Sala Grande, WC Empregada
Características das Áreas Comuns: Churrasqueira



Anotações

Data da visita ___/___/___

| | | |
|-------|-------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |



LOCAL IMÓVEIS PACAEMBÚ
(11) 3677-0555

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM09150099

Preço de venda
R\$ 1.750.000

Minhas avaliações

Casa
Rua dos Caetés
Perdizes, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Suíte 1 suíte
Vagas 2 vagas
Área útil 250 m²
Valor do m² R\$ 7 000/m²

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: Casa comercial ou residencial próximo avenida Sumaré. Hall de entrada lavabo, living para 3 ambientes, suíte com closet e terraço, 2 dormitórios sendo 1 com terraço com vista, suíte de hospedes, lavanderia, quarto e wc de serviço, solarium com ducha e academia, 2 vagas de garagem automatizadas e cobertas, casa toda porcelanato recém reformada. Oportunidade única!! - Ref.: 351-IM37823



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



ZIMMERMANN IMÓVEIS
(11) 4302-7700

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM013182426

Preço de venda
R\$ 1.550.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Piracuama
Perdizes, Sao Paulo - SP

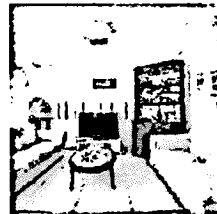
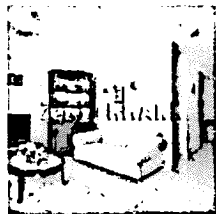
Características do imóvel

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Dormitórios | 4 quartos/dts |
| Suítes | 2 suítes |
| Vagas | 4 vagas |
| Área útil | 218 m ² |
| Valor do m ² | R\$ 7.110/m ² |

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: Sobrado de esquina reformado. 1 piso- Living para 2 ambientes, terraco, lavabo, cozinha, area de servico e dependencia de empregada. 2 piso- 4 dormitorios sendo 2 suítes e banheiro social 4 vagas.



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|-------|-------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |



JAIME ADM
(11) 4302-7799

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM07429619

Preço de venda
R\$ 1.650.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Caraíbas
Perdizes, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

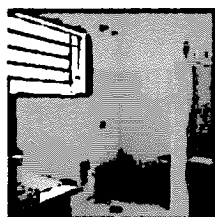
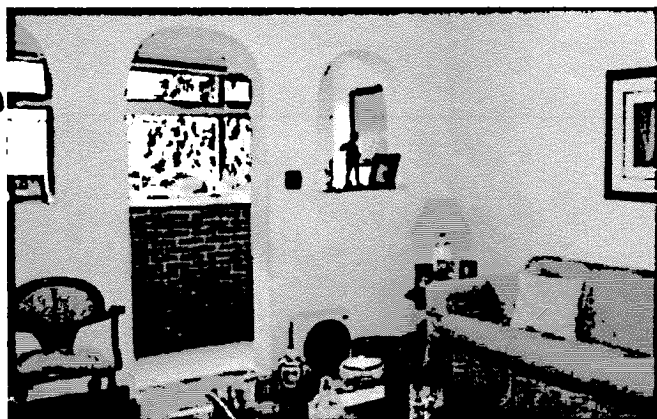
Dormitórios 4 quartos/dts
Vagas 5 vagas
Área útil 240 m²
Valor do m² R\$ 6.875/m²

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Descrição: EXCELENTE SOBRADO!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO!!! 1º ANDAR, SALA E VARANDA FECHADA, SALA DE JANTAR, COPA COZINHA ESPAÇOSA E REPLETA DE ARMÁRIOS 2º ANDAR COM 4 DORMITÓRIOS, SENDO 1 COM TERRAÇO, 1 BANHEIRO, COM POSSIBILIDADE DE ADAPTAR SUITE. GARAGEM COBERTA, COM QUARTO NO PISO SUPERIOR E OUTRO NO PISO INFERIOR, BANHEIRO QUINTAL ESPAÇOSO, COM CHURRASQUEIRA E ÁREA COBERTA. As informações contidas neste anúncio, tais como valor do imóvel, do condomínio e IPTU, poderão sofrer alterações.

Outras Características: Quintal

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira



Anotações

Data da visita ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



ZIMMERMANN IMÓVEIS
(11) 4302-7700

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM010538426

Preço de venda
R\$ 1.700.000

Minhas avaliações

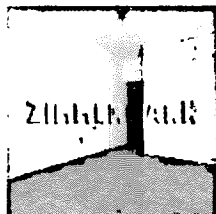
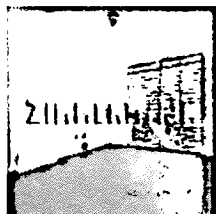
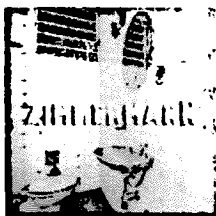
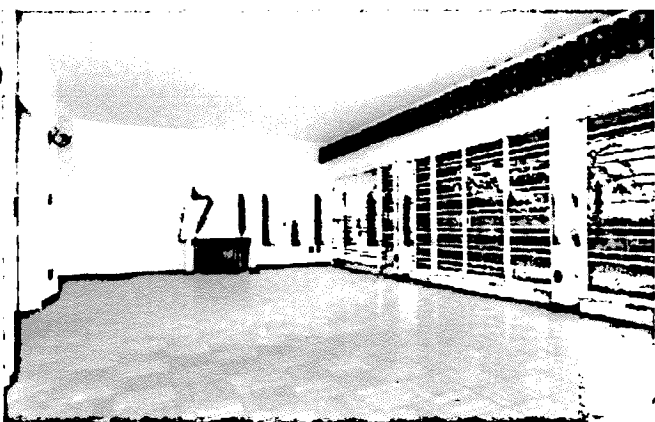
Casa
Rua Poconé
Sumare, Sao Paulo - SP

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
 Suíte 1 suíte
 Vagas 3 vagas
 Área útil 230 m²
 Valor do m² R\$ 7.391/m²

Descrição: Sobrado 1 Piso: Living para 2 ambientes, piso tacos, lavabo, copa-cozinha, area de servico e dependencia de empregada e quintal. 2 Piso: 3 dormitorios sendo 1 suíte, banheiro social.



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



ZIMMERMANN IMÓVEIS
(11) 4302-7700

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM011787486

Preço de venda
R\$ 1.000.000

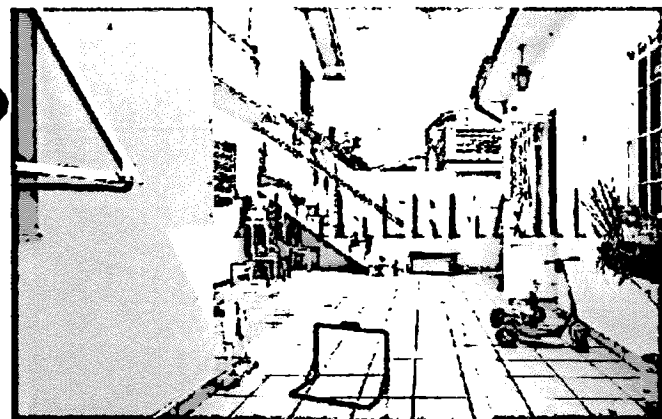
Minhas avaliações

Casa
Rua Professor Paulino Longo
Sumare, Sao Paulo - SP

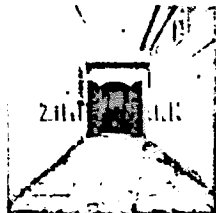
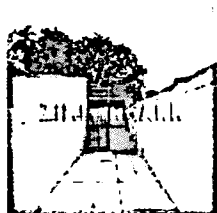
Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vagas 2 vagas
Área útil 200 m²
Valor do m² R\$ 5.000/m²

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: Casa terrea, com living para 3 ambientes, terraco, 2 dormitorios, copa, cozinha e area de servico. Localizacao excelente, rua tranquila!



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



HOME & OFFICE PREMIUM
(11) 3616-6400

Atualizado em 29/08/2017
Código oferta no Zap: IM011836545

Preço de venda
R\$ 1.700.000

Minhas avaliações

Casa

Rua Professor Paulino Longo
Sumare, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 250 m²
Valor do m² R\$ 6 800/m²

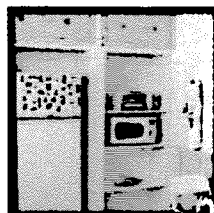
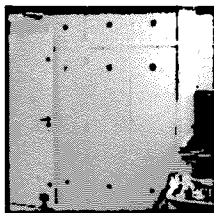
| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: Lindo sobrado em localização privilegiada, próximo a Av Prof Alfonso Bovero. Rua Tranquila, estritamente residencial. A casa é aconchegante, possui ambientes com excelente iluminação e ventilação. Ligue e agende sua visita - 28/08/2017

Outras Características: Interfone, TV a cabo, Via Asfaltada

Características das Áreas Comuns: Água, Energia Elétrica, Esgoto



Anotações

Data da visita: ___/___/___

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

Anexo III

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|---|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2) | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados. | 13 | 5 (2) | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2) | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 A 1,25 (3) | 0,50 A 2,00 | 0,40 A 2,50 |
| | TOTAL PONTOS | (3) | (6) | (0) |

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 pontos

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|---|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 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 |

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- 1 Pontos mínimos: $10 > 9 > 6$;
- 2 Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|--|-------------|-----------|------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$ | 30% - 50% | >50% |