

**M. SR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL I DE
SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior

Processo nº **0016400-33.2016.8.26.0001**

Exequente: **Brasília Small Town Flat Service**

Executado: **Roberto Duarte Rosa Rolo Junior**

Ação: **Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Moral**

LIA MARINA KNAPP, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob nº 0600814368 e IBAPE/SP sob nº 1682, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Moral, requerida por **Brasília Small Town Flat Service** em face de **Roberto Duarte Rosa Rolo Junior**, que se processa perante este **Juízo e Cartório da 9ª Vara Cível**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - FLAT

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.



LIA MARINA KNAPP

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - FLAT FEVEREIRO DE 2020

ÍNDICE

1	RESUMO DO VALOR	3
2	PRELIMINARES.....	4
3	HISTÓRICO	4
	3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação	4
	3.2 Da Documentação do Imóvel.....	4
4	OBJETIVO E FINALIDADE.....	5
5	VISTORIA	5
	5.1 Localização	5
	5.2 Características da Região.....	9
	5.3 Características do Imóvel Avaliando.....	12
	5.4 Classificação construtiva	21
	5.5 Área Construída.....	21
	5.6 Estado de Conservação.....	21
6	AVALIAÇÃO.....	21
	6.1 Metodologia	21
	6.2 Tratamento por Fatores	23
	6.2.1 Critérios Adotados.....	23
	6.2.2 Distribuição das Amostras.....	24
	6.2.3 Valor Unitário Obtido	25
	6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando	25
	6.2.5 Especificação da Avaliação.....	25
	6.2.6 Diagnóstico do Mercado.....	27
7	CONCLUSÃO.....	28
8	ENCERRAMENTO	29

**ANEXO I MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 89.306 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

**ANEXO II CONSULTA À CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL
073.055.0081-1 IPTU 2015 e 2020**

ANEXO III FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA

**ANEXO IV DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉTODO COMPARATIVO:
Utilizando fatores**

1 RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de mercado atribuído para a **venda do imóvel residencial** determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

- **Imóvel:** O **imóvel residencial - flat** avaliando é o **apartamento 151** do Edifício Brasília Small Town Flat Service localizado na **Rua Dr. Olavo Egídio nº 420 - Santana - São Paulo - SP**.

O imóvel tem registro na matrícula nº 89.306 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo).

- **Vistoria:** Cabe consignar que a vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 22/01/2020 às 11:00h, segundo agendamento constante da folha 91 dos Autos, com o acompanhamento do Sr. José Douglas Peloso, gerente geral do Flat Service, sem a presença de representante(s) da parte executada.
- **Valor de mercado para venda:** Concluiu-se que o valor estimado de venda do imóvel acima descrito, considerado justo e adequado à realidade do mercado, é de

R\$ 311.600,00 (trezentos e onze mil e seiscentos reais), na data base de fevereiro de 2020.

2 PRELIMINARES

Este **Laud** de **Avaliação** apresenta os estudos e diligências que se fizeram necessários para a determinação do **valor de mercado de venda do imóvel**, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Nas fls. 53/54 dos autos, esta signatária é nomeada perita judicial para avaliar o imóvel penhorado, apartamento 151 do Edifício Brasília Small Town Flat Service, sito à Rua Dr. Olavo Egídio no 420 - Santana - São Paulo – SP.

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 91), a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os assistentes técnicos das partes fossem notificados da diligência programada.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 22/01/2020 às 11:00h com o acompanhamento do Sr. José Douglas Peloso, gerente geral do Flat Service, sem a presença de representante(s) da parte executada.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº 89.306 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) consta: "O APARTAMENTO SOB Nº 151, localizado no 15º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE, situado à rua Dr. Olavo Egídio, nº 420, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área privativa de 50,500m², área comum de 68,289 m², área total de 118,789 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,9615%, cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio ou do tipo utilitário, na garagem localizada no subsolo do edifício."

Pelo número de contribuinte 073.055.0081-1, indicado na matrícula, não foi possível identificar a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel conforme registrado Anexo II deste Laudo. Por ocasião da vistoria, o gerente geral do Brasília Small Town Flat Service não soube informar qual seria o número atual de contribuinte do imóvel.

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel apartamento 151 do Edifício Brasília Small Town Flat Service, sito à Rua Dr. Olavo Egídio, 420, Santana, região norte do Município de São Paulo no Estado de São Paulo.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais, e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

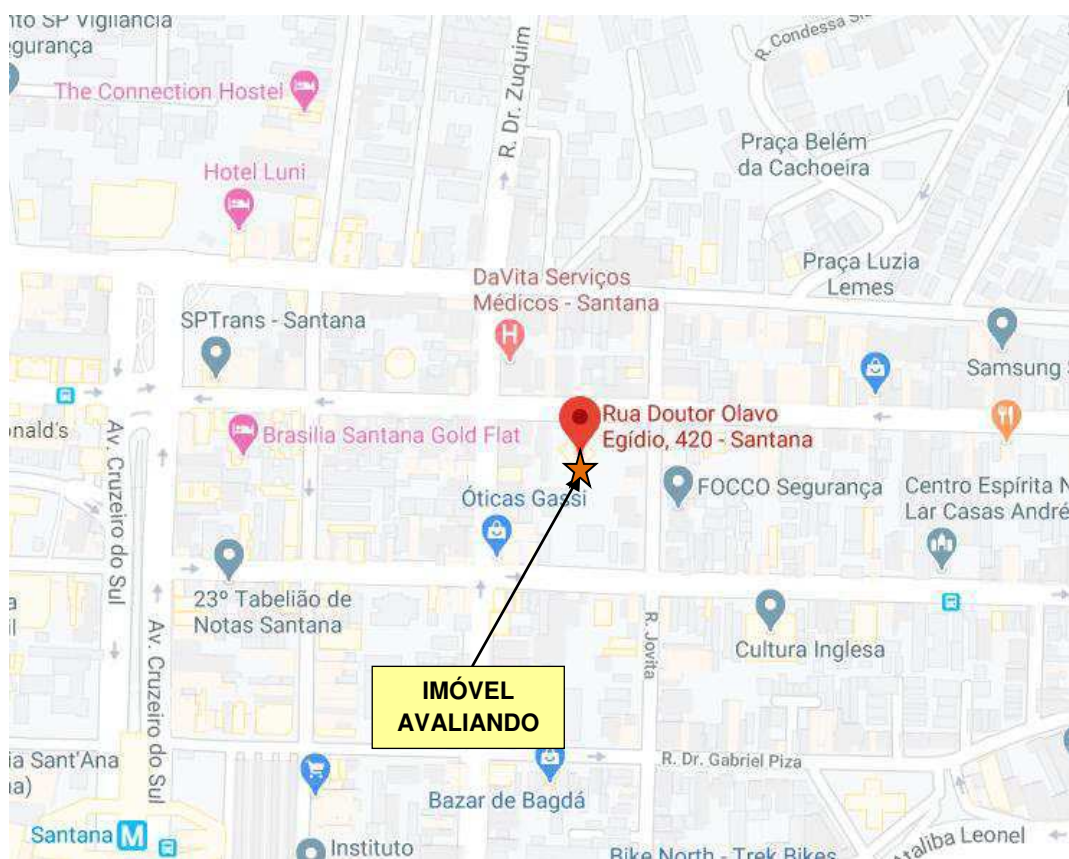
- Matrícula nº 89.306 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja atualização de 18/02/19 consta do Anexo I deste Laudo;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”;
- Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, elaborado e publicado pelo IBAPE/SP.

5 VISTORIA

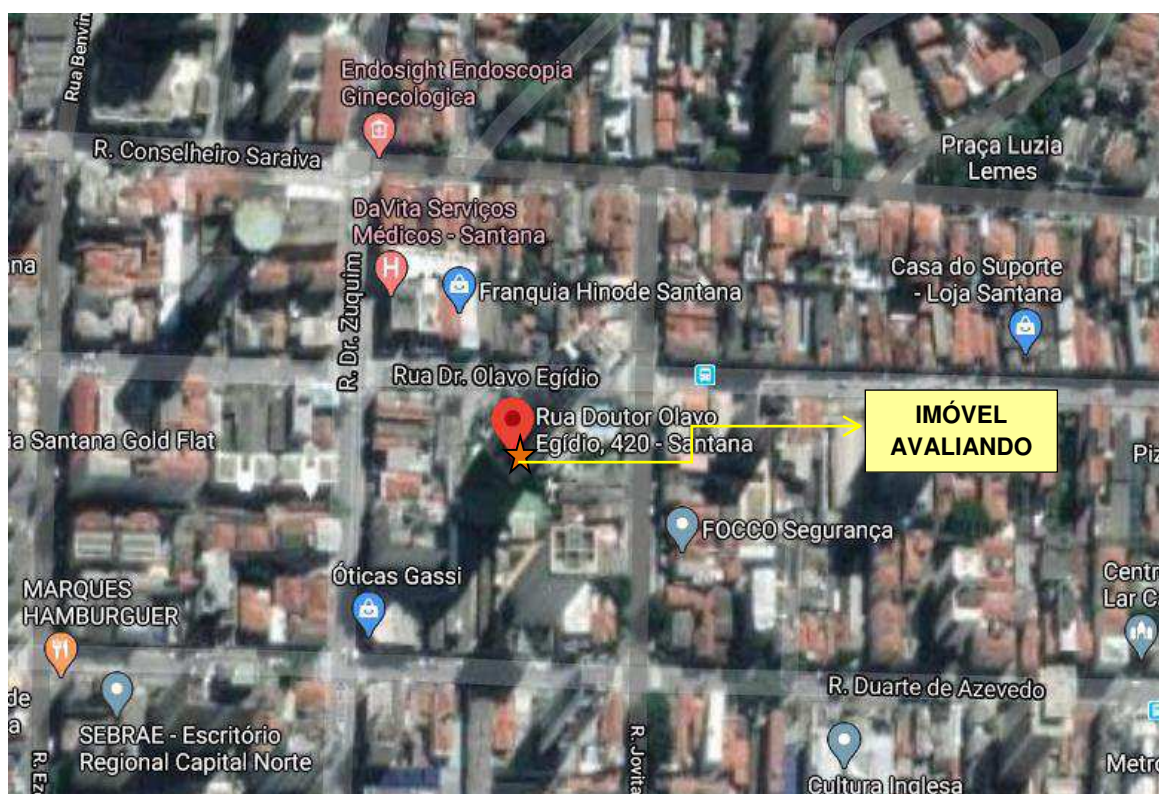
A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 22/01/2020 às 11:00h com o acompanhamento do Sr. José Douglas Peloso, gerente geral do Flat Service, sem a presença de representante(s) da parte executada.

5.1 Localização

O imóvel avaliando está localizado na Rua Dr. Olavo Egídio no 420, Santana, São Paulo – SP, conforme planta que consta da Figura 1 e das vistas das Figuras 2 e 3.

**Figura 1:** Planta de Localização do Imóvel Avaliando

<https://www.google.com.br/maps/place>

**Figura 2:** Vista aérea do Edifício Brasília Small Town Flat Service

<https://www.google.com.br/maps/place>

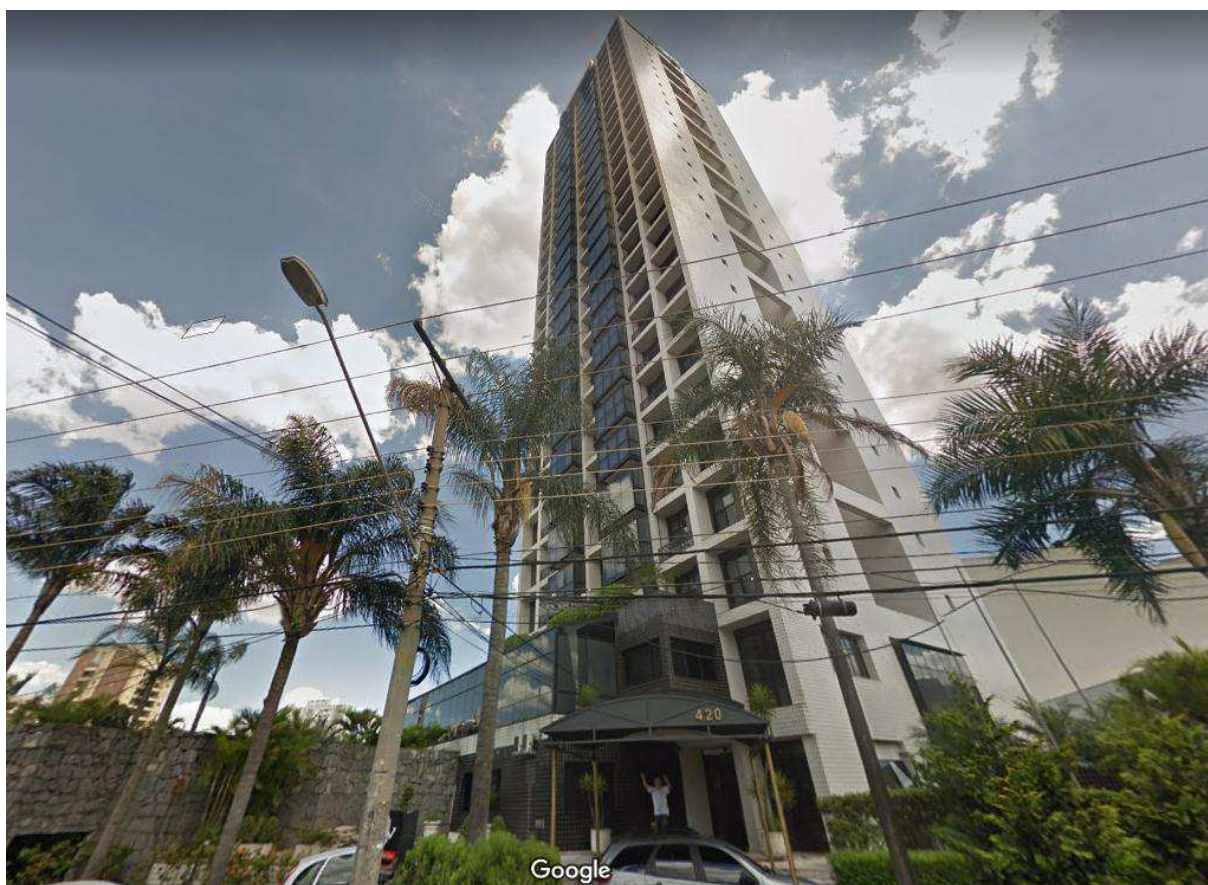


Figura 3: Vista da fachada do Edifício Brasília Small Town Flat Service
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, lançamento 2013, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 073, Quadra 055, conforme mostrado nas Figuras 4 e 5.



Figura 4: Planta de Localização do imóvel avaliando
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>



Figura 5: Localização do imóvel avaliando: SETOR 073 - QUADRA 055 - ÍNDICE FISCAL: 1.880,00 / 2020
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

5.2 Características da Região

O imóvel avaliando se encontra na Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com as características de uso e ocupação de solo conforme o zoneamento ZEM - Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (lei 16402/16), como mostrado na figura 6.

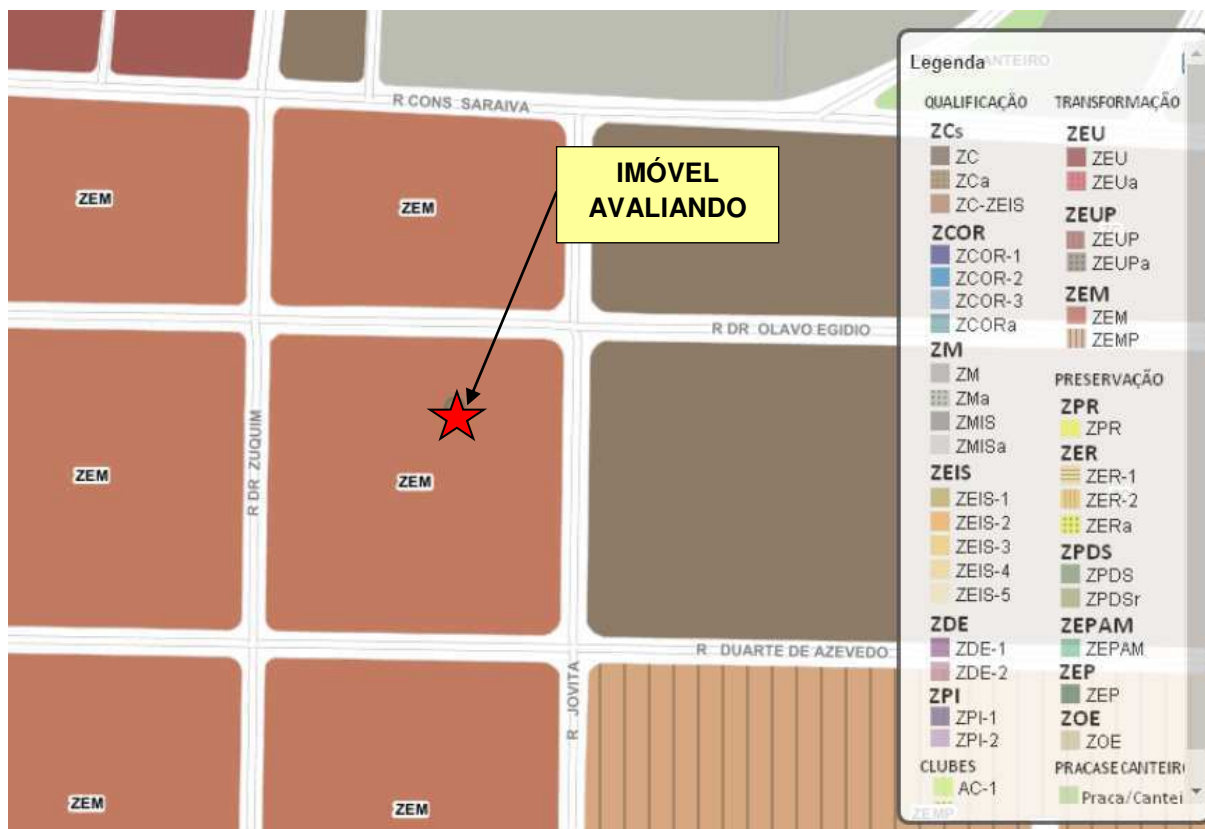


Figura 6: Planta do zoneamento da região: lei 16.402/16
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

As Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM são porções do território próximas ao sistema de transporte público, que correspondem a 18% da área total de São Paulo, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com o adensamento populacional para propiciar um equilíbrio entre a oferta de habitação e oportunidade de emprego.

O imóvel avaliando se localiza no bairro de Santana, que é um distrito da cidade de São Paulo localizado na Zona Norte da cidade, ao norte do rio Tietê.

A Zona Norte de São Paulo é uma das mais procurada para morar e oferece excelentes bairros para viver. O principal motivo da busca pela região é a qualidade de vida, conforto e tranquilidade que o local proporciona aos paulistanos.

São vários fatores que impulsionam o desenvolvimento da Zona Norte, entre eles estão a infraestrutura da região, a completa rede de serviços, parques, gastronomia

diversificada, shoppings e centros comerciais. Outro fator que desperta atenção é a sua localização estratégica para as principais vias de acesso, como Marginal do Tietê, Avenida do Estado e das Rodovias Fernão Dias, Dutra, Ayrton Senna e Bandeirantes.

O distrito encontra-se próximo à Serra da Cantareira, tendo maior parte do seu território acidentado e parte plana e mais baixa do centro do bairro de Santana desde a Marginal Tietê, passando pelo Campo de Marte, até os arredores da estação Santana, próxima à localização do imóvel em questão.

Os bairros que compõe a região, considerada um dos locais mais desenvolvidos e valorizados da capital paulista, são: Santana, Tucuruvi, Parada Inglesa, Mandaqui e Tremembé.

Todo seu território é urbano com alta taxa de densidade demográfica. O fenômeno da verticalização cresce ano após ano e surge como consequência da valorização dos terrenos existentes. Incorporadoras desenvolvem projetos de edifícios residenciais de médio e alto padrão.

Uso do solo por área construída e Meio Ambiente			
Fontes: Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, CETESB e Secretaria Municipal de Finanças			
Zona urbana	(%)	Meio Ambiente	(indicado)
Uso Residencial de Baixo Padrão	5	Desmatamento (em hectare)	6,57
Uso Residencial de Médio Padrão	45,7	Cobertura Vegetal (em m2)	2.189.700
Uso Residencial de Alto Padrão	18,5	Cobertura Vegetal por Habitante	17,37
Comércio	26,8	Áreas Contaminadas (ano 2007)	19
Indústria	1,15	Praças e canteiros	121
Terrenos Vagos	0		
Outros usos (Uso e padrão não previsto)	2,85		

O bairro de Santana relativamente extenso, limita-se ao norte com o Alto de Santana e Mandaqui, a oeste com Santa Teresinha, Vila Ester, Jardim São Bento, Chora Menino e Casa Verde, a leste com Carandiru, Jardim São Paulo e Vila Guilherme e ao sul com o Bom Retiro e o Canindé.

Santana também é muito procurado por causa das alternativas de locomoção que disponibiliza. Em uma de suas principais avenidas está o Metrô Santana, da linha Azul, que liga a Zona Norte à Zona Sul. E como abriga muitas linhas de ônibus, o bairro oferece acesso fácil a qualquer região.

Atualmente, o bairro é um dos mais servidos na cidade por estações do metrô. São três estações: Tietê, Carandiru e Santana, duas dessas estações estão ligadas a

dois importantes terminais rodoviários da capital, como o Terminal Santana, terminal de grande porte utilizado apenas para o transporte coletivo municipal com linhas destinadas essencialmente à região norte, mas também com destinos às outras regiões de São Paulo e o Terminal Tietê, considerado o maior do Brasil e um dos maiores do mundo, liga a cidade a quase todos os estados brasileiros e a algumas cidades dos países vizinhos. O bairro possui acesso fácil a importantes vias, como a Marginal Tietê e a Rodovia Presidente Dutra. Os principais acessos ao Centro são feitos pelas pontes Cruzeiro do Sul, das Bandeiras e da Casa Verde.

Além disso, o distrito fica perto de vias que alcançam todas as áreas de São Paulo. O Corredor Norte-Sul e a Avenida Rudge, por exemplo, são alternativas de rotas para chegar ao Centro, à Avenida Paulista e ao Aeroporto de Congonhas.

Já a Avenida Braz Leme é caminho para a Marginal Tietê, que oferece acesso fácil à Zona Oeste e às importantes rodovias Castelo Branco e Dutra.

Situa-se, em Santana, o Aeroporto Campo de Marte, construído no início do século XX e que foi a primeira infraestrutura aeroportuária da cidade de São Paulo. Atualmente, abriga a maior frota de helicópteros do Brasil e a maior do mundo desse tipo de aeronave, tendo superado a de Nova Iorque. É o quinto do país — após Congonhas, Guarulhos, Brasília e Galeão — em movimento operacional.

Santana conta com uma excelente infraestrutura. Quanto a comércio e serviços, o bairro tem muitas opções para oferecer. As avenidas Braz Leme, Voluntários da Pátria e Conselheiro Moreira de Barros, contam com uma extensa rede de restaurantes, universidades e hospitais.

Santana possui um sistema educacional público e privado que supre adequadamente a demanda por educação básica. Em seus limites há 3 universidades, 10 escolas públicas (que incluem escolas infantis, primárias, secundárias e escolas técnicas), 16 escolas privadas e três bibliotecas públicas. Além do ensino básico, o bairro oferece inúmeras escolas de idioma e escolas técnicas — com destaque para a recém-inaugurada Etec Parque da Juventude, que oferece inúmeros cursos profissionalizantes e cursos técnicos.

Santana conta com diversos hospitais, consultórios e clínicas. Abriga em seu território hospitais como: Alvorada, CEMA, San Paolo e Aeronáutica. O bairro também é servido pelo Hospital São Camilo (no bairro vizinho de Vila Santana) e pelo Conjunto Hospitalar do Mandaqui, um dos maiores da América Latina. Possui o pronto socorro Doutor Lauro Ribas Braga (Pronto Socorro Santana) e a UBS Joaquim Antonio Eirado (JAE).

O bairro possui vários serviços públicos, como: o Centro de Controle de Zoonoses, um quartel do Corpo de Bombeiros, um Centro de Apoio ao Trabalho e o Centro de Preparação de Oficiais da Reserva de São Paulo.

Por causa da proximidade com o Centro, o Terminal Rodoviário Tietê, o Aeroporto Campo de Marte e o Anhembi Parque, o bairro reúne flats e hotéis.

Um dos pontos que merecem atenção especial é o Parque da Juventude, que mudou a paisagem da Zona Norte quando substituiu o Complexo Penitenciário Carandiru. Além de sua ampla área verde e de entretenimento, com quadras e pista de skate ao ar livre, ele também abriga a Biblioteca de São Paulo, que apresenta mais de 35 mil obras de todos os gêneros.

O Parque Linear da Braz Leme é ideal para aproveitar o contato com a natureza e praticar exercícios. Equipado com pista de caminhada, ele também oferece acesso fácil a outros pontos da cidade, como a Avenida Santos Dumont.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural Comgás, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de rede de ônibus e Metrô, pavimentação, coleta de lixo, arborização etc.

5.3 Características do Imóvel Avaliando

O Edifício Brasília Small Town Flat Service está localizado em terreno aproximadamente retangular, de topografia plana, situado na quadra contornada pelas ruas Dr. Olavo Egídio, Rua Jovita, Rua Duarte de Azevedo e R Dr. Zuquim.

O edifício tem estrutura em concreto armado e fechamentos em alvenaria revestida. Possui subsolo, piso térreo, mezanino, vinte e seis andares tipo e cobertura. São quatro apartamentos por andar servidos por três elevadores.

No subsolo estão localizadas as vagas para estacionamento. No piso térreo encontram-se o hall de entrada, salas administrativas e sanitários. No mezanino está localizado o salão de refeições, duas salas de reunião e sanitários feminino e masculino. Na cobertura há um bar e restaurante.

O condomínio dispõe de área de lazer com sala de ginástica, salão de jogos, piscina, sauna, quadra de tênis e jardim.

O imóvel avaliando, apartamento 151, é composto por 01 sala para dois ambientes, 01 suíte com closet e banheira de hidromassagem, 01 cozinha integrada à sala e 01 área de serviço.

O imóvel avaliando possui os seguintes acabamentos construtivos:

Sala	Piso: granito / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: gesso / Porta entrada: madeira pintada / Janelas: alumínio anodizado com vidro em toda a altura do piso ao teto / Ar condicionado
Cozinha	Piso: granito / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: gesso / Porta para AS: madeira pintada com vidro e veneziana / Janela: não tem / Balcão: revestimento em fórmica / Tampo pia: granito / Gabinete e Armários: revestimento em fórmica
Área de Serviço	Piso: granito / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: gesso / Porta: madeira pintada com vidro e veneziana / Janela: alumínio anodizado
Suíte - Quarto	Piso: granito / Paredes: alvenaria revestida e pintada (há infiltração na parede do banheiro / Teto: laje revestida e pintada com arremate em gesso / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio anodizado com gradil / Ar condicionado
Suíte - Banheiro	Piso: mármore / Paredes: azulejo, pastilhas e vidro para o quarto / Teto: gesso com arremate / Porta: vidro temperado de correr / Janela: alumínio anodizado / Banheira hidromassagem
Suíte - Closet	Piso: granito / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: gesso / Porta: não tem / Janela: alumínio anodizado / armário e prateleiras

As fotos 1 a 28 mostram os detalhes do imóvel avaliando e as áreas comuns do edifício.



Foto 1: Vista da fachada do Edifício Brasília Small Town Flat Service



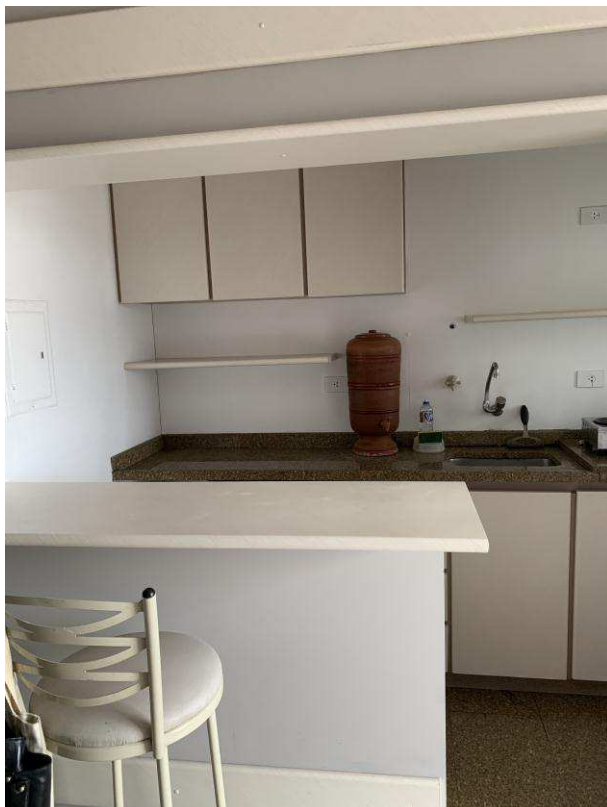
Fotos 2 e 3: Vista geral do hall do 15º andar e porta de entrada do apartamento com sua identificação

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 4 e 5: Vistas gerais da sala



Fotos 6 e 7: Vistas da cozinha integrada à sala

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Foto 8: Vista da cozinha integrada à sala



Foto 9: Vista da área de serviço



Foto 10: Vistas do ambiente de jantar



Foto 11: Vista do ambiente o acesso à suíte



Fotos 12 e 13: Vistas do closet



Fotos 14 e 15: Vistas do quarto da suíte

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

**Fotos 16 e 17:** Vistas do banheiro da suíte**Foto 18:** Vista da banheira para o quarto**Foto 19:** Umidade na parede entre o quarto e o banheiro

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

**Foto 20:** Salão de refeições no mezanino**Foto 21:** Uma das salas de reunião no mezanino**Foto 22:** Área de lazer externa no térreo**Foto 23:** Quadra de tênis**Foto 24:** Área da piscina**Foto 25:** Jardim do edifício

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Foto 26: Pista externa



Foto 27: Sala de ginástica semienterrada



Foto 28: Vista do hall de entrada no térreo

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.3.3 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área privativa de 50,50 m², segundo a matrícula nº 89.306 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Pela vistoria feita, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “E” (necessitando de reparos simples) do Quadro 1 – Estado de Conservação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2017” do IBAPE/SP.

“Estado E – Necessitando de Reparos Simples: edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas generalizadas superficiais, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

No cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, foram considerados: idade estimada da edificação em estudo de 20 anos; vida útil referencial de 60 anos (referência: NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho, Tabela C.6, valor mínimo para estrutura principal em concreto armado); valor residual de 20%, indicado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- o **“Método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“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:

- 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, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel avaliando através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo IV deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis do avaliando uniformizadas para os elementos da amostra: localização (utilizado o índice fiscal indicado pela PMSP), área privativa construída, padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação dos imóveis).

O fator topografia considerado foi de 1,0, para todos os elementos da amostra e para o avaliando, pois todos se encontram em região considerada plana.

Na avaliação da depreciação foi levada em conta a idade dos imóveis, seu estado de conservação e sua expectativa de vida útil através dos coeficientes de Ross-Heidecke.

O padrão construtivo e o estado de conservação dos imóveis avaliando e dos elementos comparativos da amostra estão registrados nas fichas cadastrais (anexo III) e nas planilhas de cálculo do anexo IV deste laudo.

Com base na análise dos dados coletados (anexo IV) verifica-se que os elementos da amostra são compatíveis e, portanto, permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o método comparativo direto de dados de mercado e utilizando o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 7 apresenta a distribuição dos elementos da amostra para avaliação do imóvel apartamento 151 da Rua Dr. Olavo Egídio, 420.

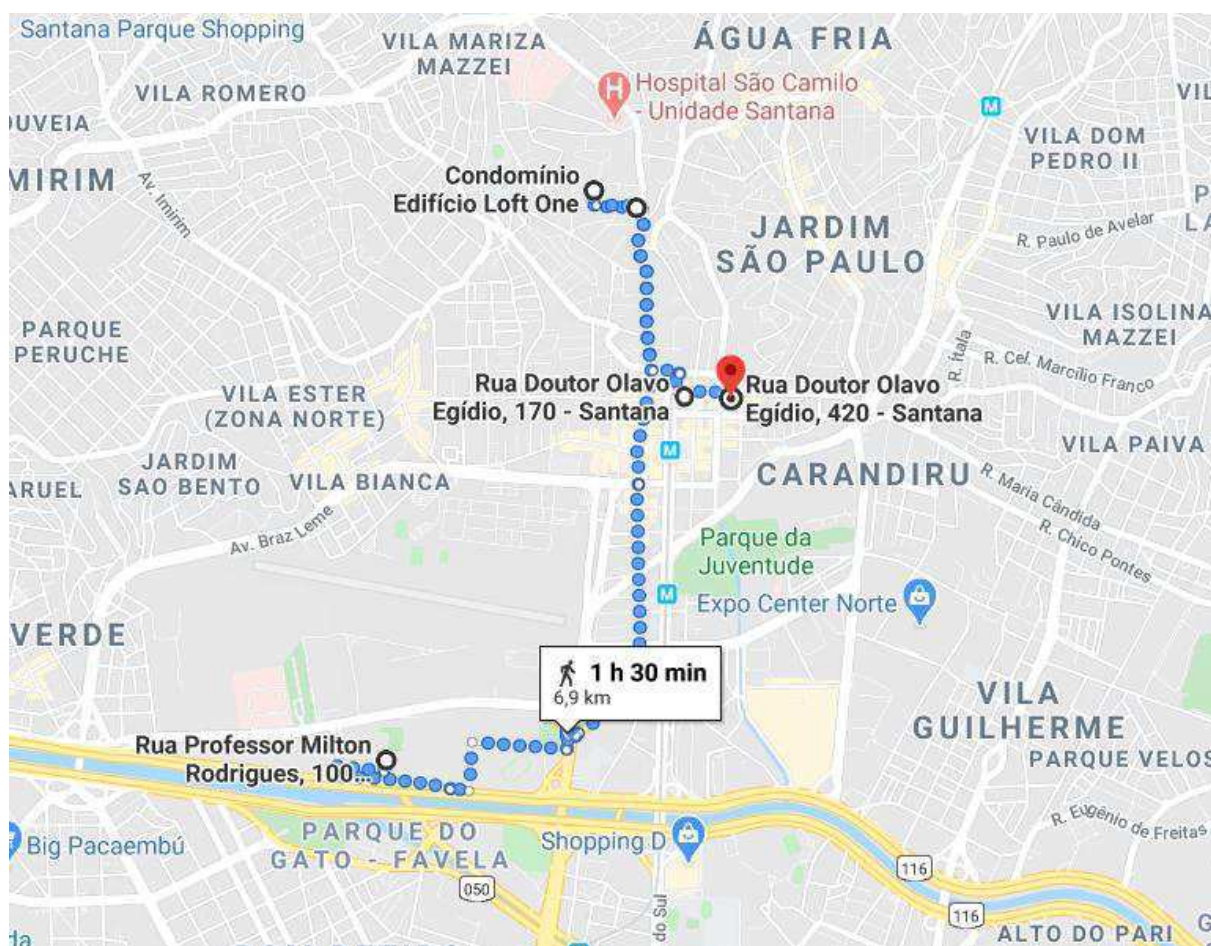


Figura 7: Distribuição dos elementos da amostra coletada e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado resultou em R\$ 6.169,37/m², desvio padrão da amostra de R\$ 384,90/m² e coeficiente de amplitude de 6,79%.

Para este valor, o Intervalo de Confiança fica entre

Min. = R\$ 5.959,88/m² e Max. = R\$ 6.378,85/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu = R\$ 6.169,37/m².

6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica do método comparativo direto empregando o tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário descrito no item anterior, portanto:

$V = 50,50\text{m}^2 \times 6.169,37/\text{m}^2 = \text{R\$ } 311.553,18$

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de R\$ 311.600,00 (trezentos e onze mil e seiscentos reais), referente a fevereiro de 2020.

A faixa de variação situa-se entre os valores de R\$ 301.000,00 e R\$ 322.100,00.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“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.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 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	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
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	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.2.6 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário atual sofre diminuição acentuada do número de vendas em relação ao mesmo período de 2014, de forma geral na cidade de São Paulo e no Brasil, face à crise econômica e política que o país atravessa, com a diminuição da procura de imóveis.

Em 2015, 2016 e 2017, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas. "Se no primeiro momento, em um ciclo econômico crescente havia crédito imobiliário mais barato e uma demanda em alta, agora houve uma inversão desses fatores, já que os juros estão altos e o crédito mais escasso", revela Eduardo Zylberstajn, coordenador do Índice FipeZap.

Atualmente, a economia brasileira continua bastante instável, o que influencia negativamente o mercado imobiliário, mesmo com a redução dos juros. "O setor depende de como está o cenário do país e não dá para falar em uma melhora econômica. E o cenário de instabilidade na política também contamina a confiança", reforça o coordenador do Índice FipeZap.

Isso significa que a dinâmica econômica é um termômetro de como será o mercado imobiliário. No entanto, de acordo com o economista, o cenário ainda se mostra adverso a curto prazo.

(Referência: <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/>.)

7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 151 do Edifício Brasília Small Town Flat Service, localizado na Rua Dr. Olavo Egídio nº 420 em São Paulo, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo e tido como justo e adequado à realidade do mercado, pelo valor médio calculado de:

R\$ 311.600,00 (trezentos e onze e três mil e seiscentos reais), na data base de fevereiro de 2020.

Conforme apresentado neste Laudo Pericial de Avaliação, o valor de venda do imóvel residencial avaliando foi calculado pelo Método Comparativo Direto utilizando elementos comparativos pesquisados no mercado e aplicando o tratamento por fatores para homogeneização da amostra.

A justificativa para a adoção dessa metodologia está apresentada e pormenorizada no item 6.1 - Metodologia deste Laudo.

8 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 29 (vinte e nove) folhas, com a última datada e assinada, e os Anexos:

- Anexo I: Matrícula atualizada do Imóvel nº 89.306 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (4 folhas)
- Anexo II: Consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 073.055.0081-1 – IPTU 2015 e 2020 (1 folha)
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos da amostra (2 folhas)
- Anexo IV Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores (2 folhas)

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.



Eng^a Lia Marina Knapp

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

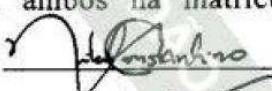

ANEXO I
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 89.306
3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERALTERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULOmatrícula
89.306ficha
-01-São Paulo, **18** de **novembro** de **1.999**

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB N.º 151, localizado no 15º andar do **EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE**, situado à rua Dr. Olavo Egídio, n.º 420, no 8º Subdistrito - **Santana**, contendo a área privativa de 50,500m², área comum de 68,289m², área total de 118,789m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,9615%; cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio ou do tipo utilitário, na garagem localizada no subsolo do edifício.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 073.055.0081-1. (A.M.).-

PROPRIETÁRIA:- P.M.G. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Frei Vicente Salvador, n.º 321, CGC/MF. sob n.º 54.365.804/0001-13.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.4 feito em 12/02/1.990 e R.11 (Instituição de Condomínio) feito em 15/04/1.997, ambos na matrícula n.º 54.978, nesta Serventia .- A Escrevente Habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente Autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-



R. 01 / 89.306:- São Paulo, 18 de novembro de 1.999.-
Pela escritura de 01 de outubro de 1.999, do 23º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 2.249 – pág. 213), a proprietária, **P.M.G. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda feita a **JOSÉ OZIRE DA SILVA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante,

=continua no verso=

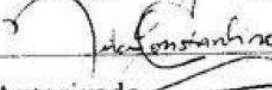

Mod. 13

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/02/2020 23:02:09

matrícula	ficha
89.306	-01-
	verso

RG. 9.627.201-6-SP, CPF. 073.204.848-62, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Engenheiro Orlando Daniel Goy, nº 194, pelo preço de R\$ 0,01 (um centavo de real) **a fração ideal de terreno de 0,9615% que corresponde ao imóvel desta matrícula**, em cumprimento à promessa de venda e compra celebrada por instrumento particular datado de 25 de julho de 1.989, não registrada e mencionada no título.- "A vendedora deixou de apresentar as certidões negativas de Débito do INSS e da Receita Federal, em virtude da mesma ter como objeto a venda e compra de bens imóveis e de que o presente não faz parte do seu ativo permanente".- A Escrevente Habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente Autorizado  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

R. 02 / 89.306:- São Paulo, 18 de novembro de 1.999.-

Pela mesma escritura que deu origem ao R.01, a proprietária, P.M.G. - **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., DEU QUITAÇÃO** ao adquirente, **JOSÉ OZIRE DA SILVA JÚNIOR**, solteiro, maior, já qualificado, da quantia de R\$. 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), em quanto importaram as obras de construção do imóvel desta matrícula, feita às expensas dele adquirente, na vigência da promessa de venda e compra não registrada, ficando-lhe **ATRIBUÍDO** o mencionado imóvel, que vincula-se indissolúvelmente a fração ideal de terreno de 0,9615%, ora adquirida.- A Escrevente Habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente Autorizado  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

- continua na ficha nº 02 -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/02/2020 23:02:09

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



89.306

MATRÍCULA

FICHA

89.306**02****3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.3- 12/05/2008 - Prenotação nº 290.700 de 29/04/2008.-

Da escritura de 22 de abril de 2008, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.955, folhas 305/308), e da certidão de casamento expedida aos 09 de novembro de 2002, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi desta Capital, extraída do termo nº 60.078, lavrado às fls. 286, do livro B-329, verifica-se que, o proprietário constante dos R.s 01 e 02, **JOSÉ OZIRE DA SILVA JUNIOR**, contraiu **matrimônio** aos 09 de novembro de 2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **NÉLIDA RAQUEL VERGARA CAÑETE**, que passou a assinar **NÉLIDA RAQUEL VERGARA DA SILVA**.- (Luiz Mandarino Junior, escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, escrevente autorizado).-

Av.4- 12/05/2008 - Prenotação nº 290.700 de 29/04/2008.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.03, da cédula de identidade de estrangeiro expedida pela SE/DPMAF/DPF, e do cartão de identificação do contribuinte expedido pela Receita Federal, verifica-se que, **NÉLIDA RAQUEL VERGARA DA SILVA**, é identificada pelo RNE. **V-362.730-I** e inscrita no CPF. sob nº **230.088.458-51**.- (Luiz Mandarino Junior, escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, escrevente autorizado).-

R.5- 12/05/2008 - Prenotação nº 290.700 de 29/04/2008.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av.03, o proprietário constante dos R.s 01 e 02, **JOSÉ OZIRE DA SILVA JUNIOR**, com consentimento de sua mulher **NÉLIDA RAQUEL VERGARA DA SILVA**, paraguaia, contadora, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Souza Lopes, nº 65, apto. 14, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **ROBERTO DUARTE ROSA ROLO JUNIOR**, funcionário público estadual, RG. nº 18.213.246-8-SP, CPF. nº 114.204.448-32, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com **MARIA CRISTINA FARAH ROLO**, bancária, RG. nº 26.827.717-5-SP, CPF. nº 261.733.208-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Padre Vieira, nº 62, apto. 111, pelo preço de R\$ 110.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula**.- (Luiz Mandarino Junior, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.6:- 12/03/2018 - Prenotação nº 426.844 de 07/03/2018.-

Pela certidão expedida em 06 de março de 2018, às 15:03:38, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837, do Código de Processo Civil/2015, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/02/2020 23:02:09



89.306

MATRÍCULA

FICHA

89.306**02**

verso

da 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 00164003320168260001, de execução civil ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE**, CNPJ. nº 01.869.037/0001-13, em face de **ROBERTO DUARTE ROSA ROLO JUNIOR**, já qualificado, e de conformidade com o auto ou termo de 19 de fevereiro de 2018, o **imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade do executado e de sua mulher Maria Cristina Farah Rolo, **foi penhorado**, em garantia da dívida de R\$ 47.629,94, tendo sido nomeado como fiel depositário o próprio executado. (Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Av.7:- 08/07/2019 - Prenotação nº 444.693 de 27/06/2019.-

Da certidão expedida em 26 de junho de 2019, às 14:21:25, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837, do Código de Processo Civil e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 1025613-8020158260001, de execução civil ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE**, CNPJ. nº 01.869.037/0001-13, em face de **MARIA CRISTINA FARAH ROLO** e seu marido, **ROBERTO DUARTE ROSA ROLO JUNIOR**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 08 de novembro de 2018, o **imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade dos executados, **foi penhorado**, em garantia da dívida de R\$ 131.270,01, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado Roberto Duarte Rosa Rolo Junior.-(Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000081968192

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO II
CONSULTA À CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
DO IMÓVEL 073.055.0081-1
IPTU 2015 e 2020

 prefeitura.sp.gov.br  PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 01257318845  Sair

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco () são de preenchimento obrigatório.*

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel: 073.055.0081-1

* Exercício (AAAA): 2015

Alerta!

Notificações de Lançamento inexistentes para os dados informados

OK

Consultar Limpar Voltar

Copyright | SIGRIS |  PREFEITURA DE SÃO PAULO

 prefeitura.sp.gov.br  PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 01257318845  Sair

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco () são de preenchimento obrigatório.*

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel: 073.055.0081-1

* Exercício (AAAA): 2020

Alerta!

Notificações de Lançamento inexistentes para os dados informados

OK


Consultar Limpar Voltar

Copyright | SIGRIS |  PREFEITURA DE SÃO PAULO


Lia Marina Knapp


Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO III
FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA


ELEMENTOS COMPARATIVOS			
	Elemento nº 1		Data 31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	7º andar
	Endereço:	Rua Dr. Olavo Egídio, 420	
	Bairro:	Santana	Cidade: São Paulo UF: SP
	Setor / Quadra / IF	073 / 055 / 1.880,00	Padrão de construção: padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	50,50	Dormitórios: 1 Vagas: 1
	Idade:	20 anos	Conservação: regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 322.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 6.376,24 / m²
	Fonte:	Mirante Imóveis	Tel.: 2971-7900/99653-4686 - Sr. Air Status: pronto
	OBS:	1 dormitório suíte, 1 banheiro, closet, banheira jacuzzi, 1 sala (2 ambientes), 1 cozinha, 1 área serviço, 4 apartamentos /andar, 3 elevadores	
	Elemento nº 2		Data 31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	12º andar
	Endereço:	Rua Dr. Olavo Egídio, 420	
	Bairro:	Santana	Cidade: São Paulo UF: SP
	Setor / Quadra / IF	073 / 055 / 1.880,00	Padrão de construção: padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	50,50	Dormitórios: 1 Vagas: 1
	Idade:	20 anos	Conservação: regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.524,75 / m²
	Fonte:	Mirante Imóveis	Tel.: 2971-7900/99653-4686 - Sr. Air Status: pronto
	OBS:	1 dormitório suíte, 1 banheiro, closet, banheira jacuzzi, 1 sala (2 ambientes), 1 cozinha, 1 área serviço, 4 apartamentos /andar, 3 elevadores	
	Elemento nº 3		Data 31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	9º andar
	Endereço:	Rua Dr. Olavo Egídio, 420	
	Bairro:	Santana	Cidade: São Paulo UF: SP
	Setor / Quadra / IF	073 / 055 / 1.880,00	Padrão de construção: padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	50,50	Dormitórios: 1 Vagas: 1
	Idade:	20 anos	Conservação: regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 345.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 6.831,68 / m²
	Fonte:	Só Flats Imóveis	Tel.: 3059-0846/98132-1313-Sra. M Status: pronto
	OBS:	1 dormitório suíte, 1 banheiro, closet, banheira jacuzzi, 1 sala (2 ambientes), 1 cozinha, 1 área serviço, 4 apartamentos /andar, 3 elevadores	
	Elemento nº 4		Data 31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	6º andar
	Endereço:	Rua Dr. Olavo Egídio, 170	
	Bairro:	Santana	Cidade: São Paulo UF: SP
	Setor / Quadra / IF	073 / 042 / 2.063,00	Padrão de construção: padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	33,00	Dormitórios: 1 Vagas: 1
	Idade:	15 anos	Conservação: regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 6.969,70 / m²
	Fonte:	Sliveira Consultoria Imobiliár	Tel.: 3104-5456/96644-7108-Sra. Se Status: pronto
	OBS:	1 dormitório suíte, 1 banheiro, 1 sala, ar condicionado, 1 cozinha, 1 área de serviço, 6 apartamentos /andar, 2 elevadores	
	Elemento nº 5		Data 31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	10º andar
	Endereço:	Rua Dr. Olavo Egídio, 170	
	Bairro:	Santana	Cidade: São Paulo UF: SP
	Setor / Quadra / IF	073 / 042 / 2.063,00	Padrão de construção: padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	33,00	Dormitórios: 1 Vagas: 1
	Idade:	15 anos	Conservação: regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 10.606,06 / m²
	Fonte:	Carvalho Uchoa Imóveis	Tel.: 4883-1260/93800-6145-Sra. V. Status: pronto
	OBS:	1 dormitório suíte, 1 banheiro, 1 sala, ar condicionado, 1 cozinha, 1 área de serviço, 6 apartamentos /andar, 2 elevadores	

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Elemento nº 6		Data	31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	4º andar	
	Endereço:	Rua Professor Milton Rodrigues, 100		
	Bairro:	Santana	Cidade:	São Paulo
	UF:	SP		
	Setor / Quadra / IF	073 / 284 / 845,00	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	26,00	Dormitórios:	1
	Vagas:	1		
	Idade:	20 anos	Conservação:	regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 270.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 10.384,62 /m²
Fonte:		Só Flats Imóveis	Tel.:	3059-0846/98132-1313-Sra. M Status: pronto
OBS:		1 dormitório suite, 1 banheiro, 1 sala, ar condicionado, 1 cozinha, 60 apartamentos /andar, 8 elevadores		

	Elemento nº 7		Data	31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	2º andar	
	Endereço:	Rua Professor Milton Rodrigues, 100		
	Bairro:	Santana	Cidade:	São Paulo
	UF:	SP		
	Setor / Quadra / IF	073 / 284 / 845,00	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	26,00	Dormitórios:	1
	Vagas:	1		
	Idade:	20 anos	Conservação:	regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 270,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 10,38 /m²
Fonte:		Só Flats Imóveis	Tel.:	3059-0846/98132-1313-Sra. M Status: pronto
OBS:		1 dormitório suite, 1 banheiro, 1 sala, ar condicionado, 1 cozinha, 60 apartamentos /andar, 8 elevadores		

	Elemento nº 8		Data	31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	7º andar	
	Endereço:	Rua Pedro Doll, 43		
	Bairro:	Santana	Cidade:	São Paulo
	UF:	SP		
	Setor / Quadra / IF	072 / 147 / 2.258,00	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	36,00	Dormitórios:	1
	Vagas:	1		
	Idade:	15 anos	Conservação:	regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.722,22 /m²
Fonte:		Nice Antunes Imóveis	Tel.:	4801-5555/95174-2511-Sra. Re Status: pronto
OBS:		1 dormitório, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, 1 área serviço, 4 apartamentos /andar, 2 elevadores		

	Elemento nº 9		Data	31/01/2020
	Tipo:	apartamento tipo flat	5º andar	
	Endereço:	Rua Manuel de Sousa, 99		
	Bairro:	Santana	Cidade:	São Paulo
	UF:	SP		
	Setor / Quadra / IF	072 / 073 / 2.234,00	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Área útil (m²):	51,00	Dormitórios:	1
	Vagas:	1		
	Idade:	15 anos	Conservação:	regular necessitando reparos
	Valor venda:	R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 8.431,37 /m²
Fonte:		corretora autônoma	Tel.:	93347-8664/94842-1717-Sra. I Status: pronto
OBS:		1 dormitório suite, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, 1 área serviço, 4 apartamentos /andar, 2 elevadores		

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO IV
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO
MÉTODO COMPARATIVO utilizando fatores

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
Rua Dr. Olavo egidio, 420 - 15o andar	50,50	1	1,926	20	e	1.880,00
vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.	
60	33	36,1	0,6390	20	0,7112	

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Rua Dr. Olavo Egídio, 420 - 7o andar	mirante imóveis - 2971-7900/99653-4686 - Sr. Airon
2	Rua Dr. Olavo Egídio, 420 - 12o andar	mirante imóveis - 2971-7900/99653-4686 - Sr. Airon
3	Rua Dr. Olavo Egídio, 420 - 9o andar	só flats imóveis - 3059-0846/98132-1313 - Sra. Monica
4	Rua Dr. Olavo Egídio, 170 - 6o andar	silveira consultoria imobiliária - 3104-5456/96644-71086300 - Sra. Selm
5	Rua Dr. Olavo Egídio, 170 - 10o andar	carvalho uchoa imóveis - 4883-1260/93800-6145 - Sra. Vanessa
6	Rua Prof. Milton Rodrigues, 100 - 4o andar	só flats imóveis - 3059-0846/98132-1313 - Sra. Monica
7	Rua Prof. Milton Rodrigues, 100 - 2o andar	só flats imóveis - 3059-0846/98132-1313 - Sra. Monica
8	Rua Pedro Doll, 147 - 7o andar	nice antunes imóveis - 4801-5555/95174-2511 - Sra. Renata
9	Rua Manuel de Sousa, 99 - 5o andar	corretora autônoma - 93347-8664/94842-1717 - Sra. Luiza

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	322.000,00	50,50	1	1	1,926	20	1880,00	Oferta
2	380.000,00	50,50	1	1	1,926	20	1880,00	Oferta
3	345.000,00	50,50	1	1	1,926	20	1880,00	Oferta
4	230.000,00	33,00	1	1	1,926	15	2063,00	Oferta
5	350.000,00	42,00	1	1	1,926	15	2063,00	Oferta
6	270.000,00	26,00	1	1	1,926	20	845,00	Oferta
7	270.000,00	26,00	1	1	1,926	20	845,00	Oferta
8	350.000,00	36,00	1	1	1,926	15	2258,00	Oferta
9	430.000,00	51,00	1	1	1,926	15	2234,00	Oferta

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	20	33	e	36,1	0,6390	20	0,7112
2	60	20	33	e	36,1	0,6390	20	0,7112
3	60	20	33	e	36,1	0,6390	20	0,7112
4	60	15	25	e	30,9	0,6910	20	0,7528
5	60	15	25	e	30,9	0,6910	20	0,7528
6	60	20	33	e	36,1	0,6390	20	0,7112
7	60	20	33	e	36,1	0,6390	20	0,7112
8	60	15	25	e	30,9	0,6910	20	0,7528
9	60	15	25	e	30,9	0,6910	20	0,7528

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	6.376,24	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
2	7.524,75	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	6.831,68	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
4	6.969,70	0,9	1,00	0,94	0,91	1,00	0,95	1,10
5	8.333,33	0,9	1,00	0,94	0,91	1,00	0,95	1,00
6	10.384,62	0,9	1,00	1,00	2,22	1,00	0,92	1,05
7	10.384,62	0,9	1,00	1,00	2,22	1,00	0,92	1,12
8	9.722,22	0,9	1,00	0,94	0,83	1,00	0,92	1,05
9	8.431,37	0,9	1,00	0,94	0,84	1,00	1,00	1,05

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	6.028,44	6.028,44	6.028,44	6.028,44
2	6.772,28	6.772,28	6.772,28	6.772,28
3	6.459,05	6.459,05	6.459,05	6.459,05
4	5.572,12	5.572,12	5.572,12	5.572,12
5	5.925,03	5.925,03	5.925,03	5.925,03
6	N			
7	N			
8	6.238,33	6.238,33	6.238,33	6.238,33
9	6.190,31	6.190,31	6.190,31	6.190,31

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	6.169,37
Desvio padrão	384,90
T Student	1,440
Limite Inferior	5.959,88
Limite Superior	6.378,85
Amplitude	6,79%
GRAU DE PRECISÃO	3

M =	6.169,37	6.169,37	6.169,37	6.169,37
-----	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)			
50,50	6.169,37	311.600,00			
Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
301.000,00	322.100,00	311.600,00	1,00	311.600,00	