

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

373
d

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

A n e x o s:

- anexo 01** pesquisa imobiliária de elementos comparativos.
- anexo 02** croquis de vistoria do imóvel (sem escala).



374
d

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 16, localizado no 1º andar do Edifício “Duarte de Azevedo”,
“sem vaga de garagem”, situado na Rua Duarte de Azevedo, nº 621, bairro
de Santana, nesta Capital de São Paulo - SP., objeto da matrícula nº 116.932
do 3º CRI/SP:

Valor Total do Imóvel
R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais)
válido para a data base “Maio de 2.014”



Foto nº 01: Vista geral da portaria de acesso ao Condomínio Edifício “Duarte de Azevedo”, onde se localiza o imóvel avaliando.

g

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

375
d

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título der Extrajudicial** promovida por **Paulo Mario Mott (espólio)** em face de **Turminha Miúda Berçário Recreação e Educação Infantil Ltda. Me - e outros**, processo nº 0146617-19.2006.8.26.0001, em curso perante esse **E. Juízo da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP.**
- 2.2) Às fls. 341 dos autos, este signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação dos bens imóveis descrito no Termo de Penhora e Depósito, conforme descrito às fls. 184 e reproduzido a seguir:



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I-SANTANA

TERMO DE PENHORA

Aos 15 dias do mês de Agosto do ano dois mil e sete, nesta cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em o Cartório do "8º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL I-SANTANA", nos autos da ação de **EXECUÇÃO, PROCESSO Nº 146617-5/06 - (2321)**, ajuizada por **PAULO MARIO MOTT - ESPÓLIO** em face de **TURMINHA MIUDA BERÇARIO RECREAÇÃO E EDUCAÇÃO INFANTIL LTDA. - ME, ARISTIDES PEREIRA MARQUES E DIRCE APARECIDA MARQUES**, tomo por penhora o imóvel matriculado sob nº 116.932, conforme a Certidão de Registro de Imóveis constante dos autos, para garantia da presente Execução, ficando os executados **ARISTIDES PEREIRA MARQUES, RG Nº 2.069.936-0 e CPF/MF nº 066.089.658-34 e DIRCE APARECIDA MARQUES**, intimados que não deverão abrir mão do bem sem ordem expressa deste Juízo. **NADA MAIS.** Do que, para constar, lavrei este termo que lido e achado conforme vai devidamente assinado. Eu, (M.P.B.), Escrevente, digitei. Eu, (Belª. Márcia C. S. Domeniconi) Escrivã-Diretora, subscrevi.

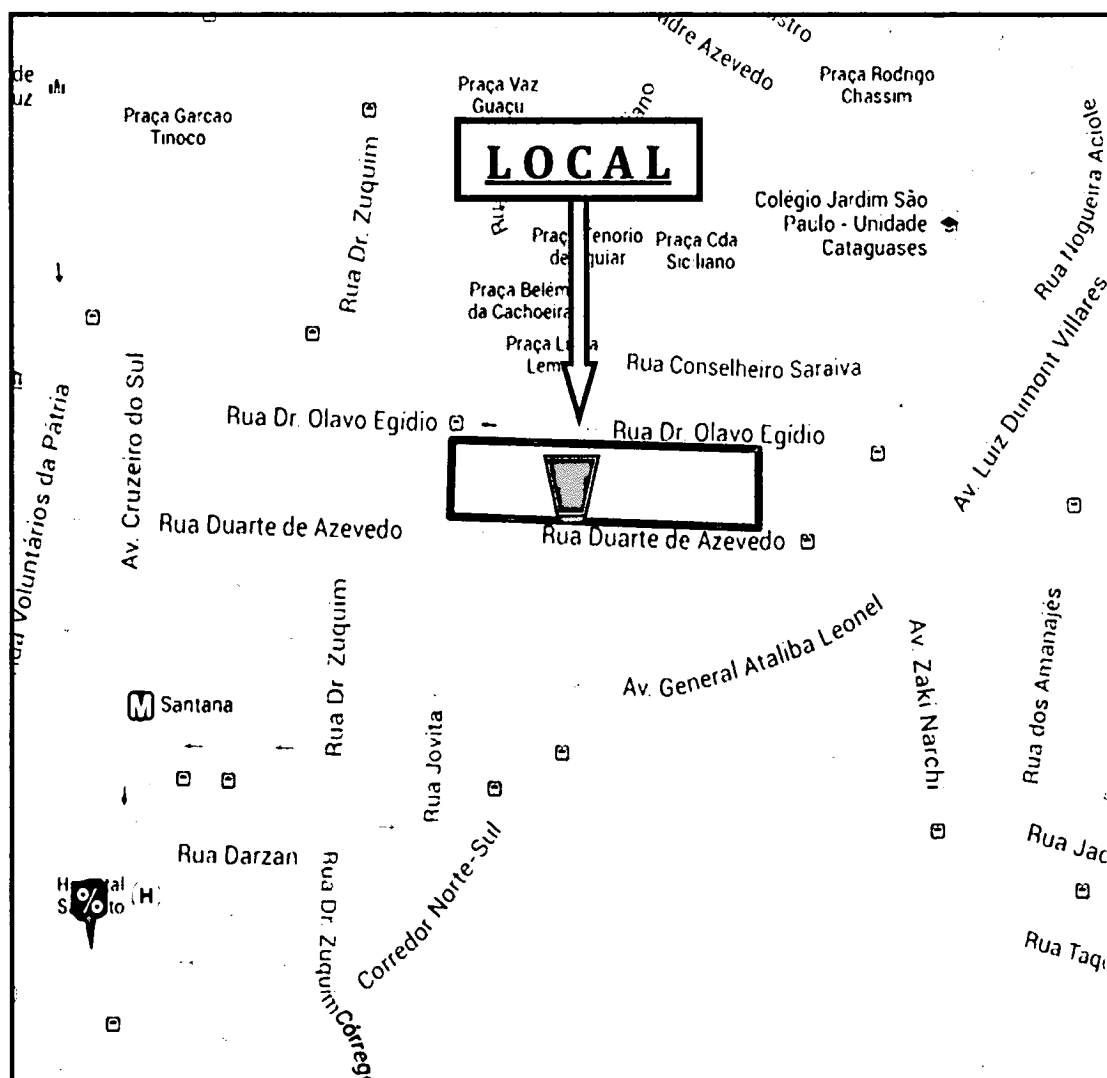
FIEL DEPOSITÁRIO:
Dirce das Marques
 Data da assinatura 16.08.2007

gl

378
d

3.1) Vistoria e Localização:

3.1.2) Fica na quadra delimitada pelas ruas: Claudino Alves, Dr. Olavo Egídio e Jovita, conforme reprodução digitalizada do mapa da cidade e do “Google earth” que segue:



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

377
d

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

378
d



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Duarte de Azevedo, no trecho onde se localiza o Edifício “Duarte de Azevedo” e respectivo imóvel objeto da presente avaliação.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

376
d

3.2) Melhoramentos Públicos:

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

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Linhas de Transportes.
- ⇒ Rede telefonia;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Gás encanado;
- ⇒ Coleta de Lixo;
- ⇒ TV a cabo.

3.3) Características da Região:

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

3.4) Cadastramento Fiscal:

3.4.1) Observa-se junto aos mapas fiscais do município de São Paulo, a PGV "*Planta Genérica de Valores*", o imóvel avaliando se encontra cadastrado com a seguinte situação:

- Setor = 073
- Quadra = 061
- Índice Fiscal = 650,00/m²

3

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

380
d

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, Lei nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na Macroárea de Estruturação e Qualificação Urbana assim definida e ilustrada através de reprodução parcial da Planta de Zoneamento do município, a seguir:

- ✓ Sub Prefeitura: Regional Santana
- ✓ Distrito "Regional": ZNN Zona Norte
- ✓ Macrozona: ZCPa Zona Centralidade Polar



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

382
d

3.6.3.1) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portão automatizado e interfonos.

3.6.3.2) Áreas de lazer: O condomínio não possui áreas de lazer.

3.6.4) Edifício: É constituído por 4 pavimentos, sendo térreo e 3 superiores, com 4 apartamentos por andar, totalizando 16.

⇒ **Acesso entre pavimentos:** Os pavimentos possuem escadarias de acesso e circulação.

⇒ **Térreo:** acesso pela porta central.

⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.

⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, revestida com pastilhas cerâmicas e caixilharia de alumínio com vidros.

3.6.5) Padrão construtivo do empreendimento: Considerando a tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no atual estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos "IBAPE SP", o prédio residencial se enquadra como do grupo 1.3 "Apartamento "Padrão Simples sem elevador".

3.6.6) Da vaga de garagem: O condomínio possui vagas de estacionamento para veículos de passeios distribuídas no pavimento térreo do condomínio, sendo que, a unidade habitacional em questão possui direito ao uso de uma vaga descoberta.

3.6.7) Áreas do apartamento: O apartamento nº 73, localizado no 10º andar do Bloco "10", possui as seguintes áreas conforme descrito na certidão de matrícula nº 126.512, reproduzida a seguir:

Apartamento	Área Útil	Área Comum	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
16	71,074350 m ²	6,655758 m ²	77,730108 m²	2,5177559%

[Assinatura]

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

381
d

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Cadastramento Municipal: O imóvel se encontra cadastrado na PMSP, sob contribuinte nº 073.061.0269-9, conforme Certidão de Dados cadastrais que segue:

 Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Arrecadação e Cobrança	
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU	
Cadastro do Imóvel	: 073.061.0269-9
Nome do(s) contribuinte(s)	: ARISTIDES PEREIRA MARQUES
CNPJ/CPF	: 66.089.658-34
Local do Imóvel	: R DUARTE DE AZEVEDO , 621 APTO 16
CEP	: 02036-022
Codlog	: 06110-7
Área do Terreno (m²)	: 741
Testada(m)	: 14,08
Fração Ideal	: 0,0251
Área Construída (m²)	: 78
Ano da Construção	: 1972

3.6.2) Terreno: O Condomínio Edifício "Duarte de Azevedo", se encontra implantado em área total de terreno com 741,00 m², de formato irregular, topografia plana com frente ao nível da via pública para qual faz frente, apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.3) Do Condomínio: O empreendimento é composto por bloco 02 (dois) blocos de apartamentos residenciais interligados.

g

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

383
d

158

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula
116.932

folha
- 01 -

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

São Paulo, 26 de outubro de 2.005.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 16, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO DUARTE DE AZEVEDO", situado à rua Duarte de Azevedo, nº 621, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 71,074350 m², área comum de 6,655758 m² e a área total de 77,730108 m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,5177559%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:-** 073.061.0269-9

PROPRIETÁRIOS:- ARISTIDES PEREIRA MARQUES, assistente de departamento administrativo, e sua mulher DIRCE APARECIDA MARQUES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua São José, nº 69.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 99.778, feita em 12 de janeiro de 1.973, desta Serventia, na qual consta como transmitentes, Hassib Mitre e sua mulher Jalile Fares Mitre, conforme instrumento particular com força de escritura pública datado de 11 de dezembro de 1.972.- O Escrevente habilitado, Fabiano Rocha da Cunha (Fabiano Rocha da Cunha).- O Escrevente autorizado, Mário Aparecido de Lima Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).-

3.6.8) Vaga de garagem: Conforme consta da descrição contida na matrícula retro, o imóvel em questão, não possui direito ao uso de vaga de garagem do estacionamento localizado no pavimento térreo. Contudo, fazendo uso das prerrogativas do Art. 429 do CPC., a esposa do Sr. Aristides, informou que aluga uma vaga para guarda de seu veículo pelo valor mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais).

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

384
d

3.6.9) Dependências e Características:

3.6.9.1) Apartamento nº 73: A unidade habitacional em questão é composta por sala de estar/jantar, 02 banheiros, 02 dormitórios, cozinha e área de serviço, apresentando os seguintes detalhes construtivos e acabamentos internos:

SALA DE ESTAR/JANTAR	ACABAMENTOS
	Piso Revestido de cerâmica;
	Paredes Látex com massa fina;
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos ferro com vidros

DORMITÓRIO 01	ACABAMENTOS
	Piso Revestido com tacos de madeira;
	Paredes Látex com massa fina;
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

DORMITÓRIO 02	ACABAMENTOS
	Piso Revestido com tacos de madeira;
	Paredes Látex com massa fina;
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

g

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

385
cl

BANHEIROS (01/02)	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com cerâmica;
Paredes	Revestidas azulejos até teto
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira/PVC Sanfonada;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

COZINHA/ÁREA SERVIÇO	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com cerâmica;
Paredes	Revestidas azulejos até teto
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

3.6.9.2) Estado de conservação: A edificação se encontra em bom estado de conservação.

3.6.9.3) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição antiga com pontos de luz e tomadas de uso essencial para uma residência.

3.6.9.4) Instalações hidráulicas: Com instalações essenciais e embutidas e aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples e de qualidade de escala comercial.

3.7) Ocupação do Imóvel:

3.7.1) O imóvel se encontra habitado pelo Sr. Aristides Pereira Marques e sua família. Por fim, cumpre registrar, que o ingresso para realizar a vistoria interna nas dependências do imóvel, foi autorizado pelo Sr. Aristides, que tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

g

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

386
d

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para visualização geral do empreendimento onde se localizam os imóveis em questão, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais (sem edição) obtidas no decorrer da diligência ao local.



Foto nº 03: Vista geral da fachada do “Edifício Duarte de Azevedo”, onde se localiza o imóvel, objeto da avaliação, composto pelo apartamento nº 16, localizado no 1º andar.

g

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

387
el

Foto nº 04: Vista geral da porta de acesso localizada na parte central edifício, onde se pode observar nas laterais, os portões de acesso e saída da garagem localizada no pavimento térreo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

388
cl



Foto nº 05: Vista do emplacement do Edifício Duarte de Azevedo.

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

389
d

Foto nº 06: Vista do hall de entrada do edifício.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

390
d



Foto nº 07: Vista geral do estacionamento localizado no pavimento térreo.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

393
a

Foto n° 08: Vista parcial do hall do 1º pavimento, com detalhe para a porta de acesso ao interior do apartamento, objeto da avaliação.

g

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

392
a



Foto nº 09: Vista parcial da sala de estar.

[Handwritten signature]

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

393
a



Foto nº 10: Vista parcial da sala de estar.

9

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

394
u



Foto nº 11: Vista parcial do dormitório nº 01.

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

395
d



Foto nº 12: Vista geral do banheiro.

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

396
ol



Foto nº 13: Vista parcial da cozinha.

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

397
ol



Foto nº 14: Vista parcial da área de serviço.

gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

348
d

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Críticos Normativos:

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

4.2) Especificação Técnica da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se valor o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

389
cl

4.3.2) Devido à quantidade de elementos comparativos ofertados e fiéis no mercado imobiliário local, a metodologia de cálculo será o renomado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

4.3.3) Trata-se de metodologia aplicável em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, utilizando-se para tal o "Tratamento de Dados Fatores" ou "Homogeneização", preconizados pelas Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, afim de, parametrizar os dados obtidos.

4.3.4) Convém destacar ainda, que o método de avaliação elegido conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo método comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

4.3.5) Para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o método comparativo direto de dados de mercado, computando-se o somatório das áreas construídas.

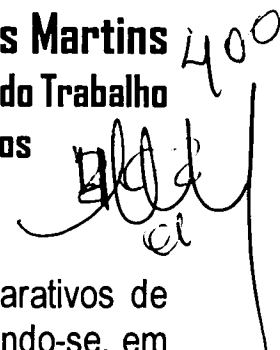
4.4) Da Pesquisa Comparativa:

4.4.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, este signatário pesquisou no próprio condomínio e circunvizinhos, bem como, diligenciando às imobiliárias da região realizando consultas junto a corretores que atuam na região em estudo, onde se coletaram elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

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

9

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

400


4.4.3) O tratamento de homogeneização dos elementos comparativos de mercado abrange às áreas totais construídas (útil + comum), concluindo-se, em cada elemento comparativo, por valores comparáveis de venda.

4.4.4) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

4.5) Do Valor Unitário:

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

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

⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

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

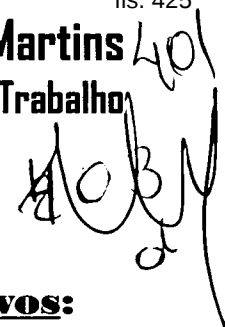
4.6) Das Características do Imóvel Avaliando:

4.6.1) O apartamento nº 16, objeto da presente avaliação, possui as seguintes características construtivas:

- padrão construtivo	simples;
- idade	40 anos;
- estado de conservação	bom.



Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
 Laudos Grafotécnicos

401


4.7) **Das Características dos Elementos Comparativos:**

4.7.1) As características que resultam no valor total do imóvel em questão, basicamente podem-se relacionar da seguinte forma:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - a localização | condomínio vizinhos; |
| - o seu tamanho | padrão; |
| - o padrão construtivo | simples/médio; |
| - a idade útil | 20 / 40 anos; |
| - conservação | bom/regular. |

4.8) **Valor Total dos Imóveis:**

4.8.1) O cálculo do valor do apartamento, é proveniente do valor unitário final por metro quadrado, que foi calculado e homogeneizado com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar", onde se obteve dados estatísticos, tais como: média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.8.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 16, localizado no 1º andar do Edifício "Duarte de Azevedo", **com área total construída de 77,730108 m², "sem vaga de garagem"**, conforme cálculos anexos (*anexo-01*), resultou em:

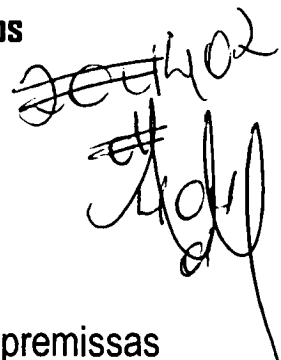
Vi = R\$ 329.827,82

Em números redondos:

Apartamento nº 16
Edifício "Duarte de Azevedo"
Vi = R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais),
válido para a data base "Maio de 2.014"

9

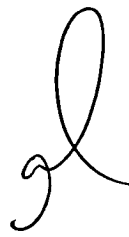
Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos



V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total à vista de mercado, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de imóveis através do "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", pois, reflete o melhor método avaliatório que representa a confiabilidade e realidade de mercado, do **apartamento nº 16, localizado no 1º andar do Edifício "Duarte de Azevedo", sem vaga de garagem, situado na Rua Duarte de Azevedo, nº 621, bairro de Santana, nesta Capital de São Paulo - SP., objeto da matrícula nº 116.932 do 3º CRI/SP:**

Condomínio Edifício Duarte de Azevedo
Apartamento nº 16
R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais)
válido para a data base "Maio de 2.014"



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

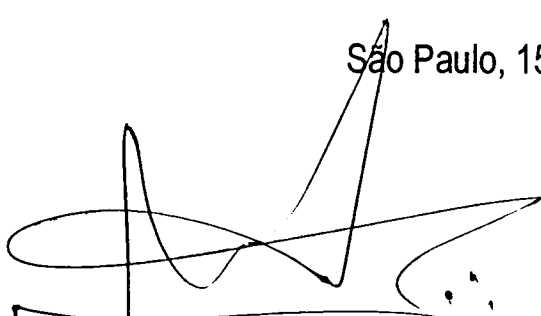
205 403
et
JMS

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de **32** (trinta e duas) laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

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

São Paulo, 15 de maio de 2.014



Rui das Neves Martins

Engº Eletricista, Civil e Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Perícias e Avaliações Engenharia FAAP.
Mestre em Tecnologia da Construção de Edifícios do IPT.
Membro da Assoc. Bras. de Mecânica dos Solos do IPT.
Membro da Assoc. Bras. Engenharia Geotécnica do IPT.
Membro Titular do IBRAPE SP nº 664
CREA 060.149.660.4

Trabalho nº 7.658/14

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data procedi ao **encerramento** do
2º **VOLUME** destes autos de nº 146617/06 ação
EX, conforme determinação contida no Prov.05/81,
cap. III, item 39, da E.Corregedoria Geral da Justiça do Esta-
do de São Paulo.

S.P., 06 / 08 / 2014.

Eu, _____, Escr., subsc.

PODER JUDICIÁRIO



3 DE FEVEREIRO DE 1874

SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA

Foro Regional I - Santana / 8ª Vara Cível



0146617-19.2006.8.26.0001

CAF

ESC

Classe	: Execução de Título Extrajudicial
Assunto principal	: Locação de Imóvel
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 104.412,13
Volume	: 3/3
Repte	: Paulo Mario Mott-Espólio (Espólio)
Advogado	: JULIO CESAR FERREIRA DA SILVA (OAB: 93518/SP)
Reqdo	: Turminha Miúda Berçário Recreação e Educação Infantil Ltda. - ME
Reqdo	: Espólio de Aristides Pereira Marques (Espólio)
Reqdo	: Dirce Aparecida Marques
Distribuição	: Livre - 14/12/2006 16:14:01

10

Fls 585

2006/002321
Juiz Titular II

8
Cível



1260257-46
ST - 8 Vara Cível
0016-202200011103



Em _____ de _____
autuo neste Ofício _____
que segue(m) e lavro este termo.
Eu, _____

3³ Volume

REG. SOB nº _____

LIVRO nº _____ - Fls. _____

146.617-19/06

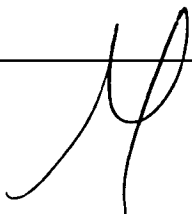
2321

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data procedi à **abertura** do 3º
VOLUME destes autos de nº 146.617/06, ação
ex, conforme determinação contida no Prov.05/81,
cap. III, item 39, da E.Corregedoria Geral da Justiça do Esta-
do de São Paulo.

S.P., 06 / 08 / 2014.

Eu, _____, Escr., subsc.



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

~~206~~
at 406
al

Anexo - 01

Pesquisa imobiliária de elementos comparativos



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Grafotécnicos

Handwritten: 207
d 407
d

Carla da Silva

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
SETOR: 69 QUADRA: 164 ÍNDICE DO LOCAL: 650.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONS. SARAIVA - EDIFÍCIO MARIA JULIA ROSSI NÚMERO: 191
COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (ct) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1.260 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (K): 0.395 IDADE: 44 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74.50 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 74.50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 295.000,00

IMOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA

CONTATO: SRA. VALÉRIA

TELEFONE: (11)-29714600

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 3.563.76
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.097.10	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.674.43
PADRÃO Fp: 13.58	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.3117
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	
	FT ADICIONAL 05: 0.00	
	FT ADICIONAL 06: 0.00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Gráfotécnicos

208
408
cl

Gerador de Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
 SETOR: 73 QUADRA: 55 ÍNDICE DO LOCAL: 638.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DUARTE DE AZEVEDO NÚMERO: 577
 COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (ct) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1.266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0.553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58.00 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 58.00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00
 IMOBILIÁRIA: LOCAL MOVEIS
 CONTATO: SR. LAURO TELEFONE: (11)-36770555
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	15.76	FT ADICIONAL 01: 0.00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-36.37	FT ADICIONAL 02: 0.00
PADRÃO Fp:	1.00	FT ADICIONAL 03: 0.00
VAGAS	0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00
		FT ADICIONAL 05: 0.00
		FT ADICIONAL 06: 0.00
		VALOR UNITÁRIO: 4.189.66
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.170.05
		VARIAÇÃO: 0.9953

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Araritaguaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliador

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
 SETOR: 73 QUADRA: 239 ÍNDICE DO LOCAL: 638,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DUARTE DE AZEVEDO NÚMERO: 819
 COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 82,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 82,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 375.000,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA MOVEIS
 CONTATO: SRA. VALÉRIA TELEFONE: (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 15,48	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.115,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 197,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.330,15
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0521
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararritaguaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Grafotécnicos

Carla Am. Martins Prof

410 d

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
 SETOR: 73 QUADRA: 55 ÍNDICE DO LOCAL: 638.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DUARTE DE AZEVEDO NÚMERO: 577
 COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (ct) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1.266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0.553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80.00 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 80.00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00
 IMOBILIÁRIA: LOCAL MOVEIS
 CONTATO: SR. LAURO TELEFONE: (11)-36770555
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 15.24	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 4.050.00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -35.15	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.031.08
PADRÃO Fp: 1.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 0.9953
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	
	FT ADICIONAL 05: 0.00	
	FT ADICIONAL 06: 0.00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararritaguaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Grafotécnicos

Condições Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
 SETOR: 73 QUADRA: 268 ÍNDICE DO LOCAL: 645.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DUARTE DE AZEVEDO NÚMERO: 612
 COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (ct) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1.266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0.478 IDADE: 41 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71.00 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 71.00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 320.000.00
 MOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA MÓVEIS
 CONTATO: SR. VALÉRIA TELEFONE: (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 6.29	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 4.056.34
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 468.43	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.532.06
PADRÃO Fp: 1.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.1173
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	
	FT ADICIONAL 05: 0.00	
	FT ADICIONAL 06: 0.00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Laudos Grafotécnicos

[Handwritten signature]

Cadastro Profissional

432
cl

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2014
 SETOR: 73 QUADRA: 57 ÍNDICE DO LOCAL: 772.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOVITA NÚMERO: 141
 COMP.: APTO BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (ct) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1.266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0.553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65.00 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 65.00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA MOVEIS
 CONTATO: SRA. VALÉRIA TELEFONE: (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -122.53	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 3.876.92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -33.65	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.721.74
PADRÃO Fp: 1.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 0.9600
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	
	FT ADICIONAL 05: 0.00	
	FT ADICIONAL 06: 0.00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararritaguaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

GeoAssessoria Pro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTANA - APARTAMENTO

DATA : 01/05/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0.8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	650.00
☒ Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples/ e ev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

GenAvatarPro[®]**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	RUA CONS. SARAIVA - EDIF. CIO MARIA JULIA ROSSI .191	3.563,76	4.674,43	1,3117
☒ 2	RUA DUARTE DE AZEVEDO .577	4.189,66	4.170,05	0,9953
☒ 3	RUA DUARTE DE AZEVEDO .819	4.115,85	4.330,15	1,0521
☒ 4	RUA DUARTE DE AZEVEDO .577	4.050,00	4.031,08	0,9953
☒ 5	RUA DUARTE DE AZEVEDO .612	4.056,34	4.532,06	1,1173
☒ 6	RUA JOVITA .141	3.876,92	3.721,74	0,9600



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

~~255~~
et

GeoAvaliarPro[®]

4135
cl

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.563,76	4.674,43
2	4.189,66	4.170,05
3	4.115,85	4.330,15
4	4.050,00	4.031,08
5	4.056,34	4.532,06
6	3.876,92	3.721,74

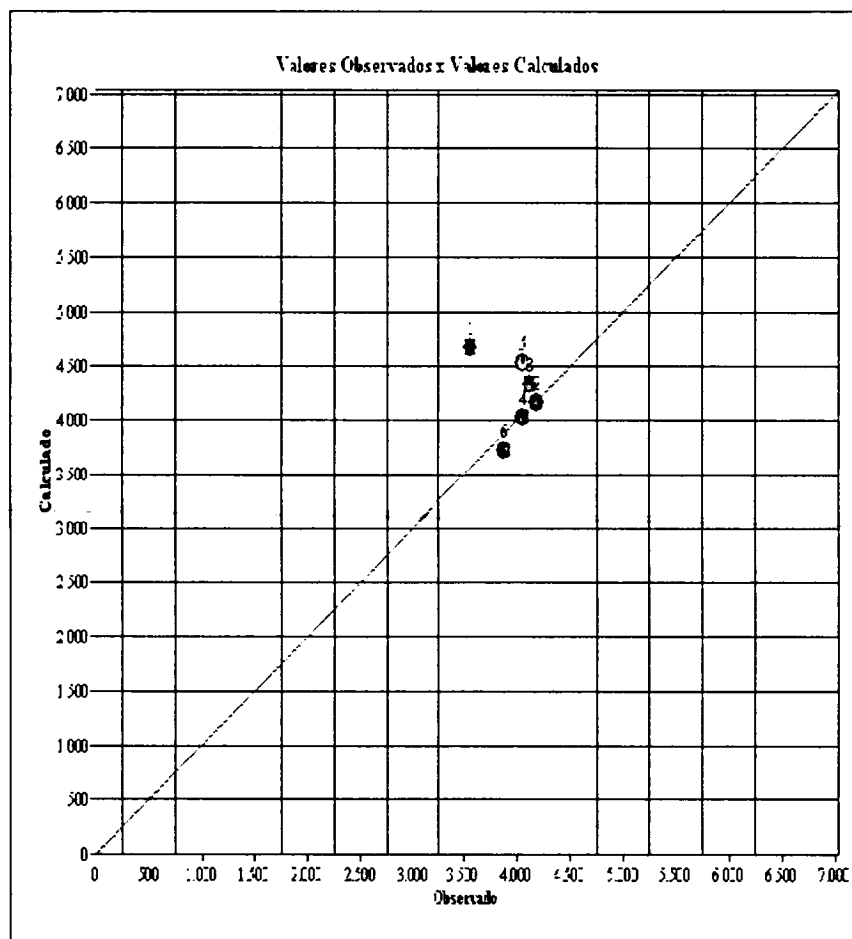
gl

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

~~216~~
d

GeoAvaliar Pro

416
d

GRÁFICO DE DISPERSÃO

g

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

GenAvaliador

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DUARTE DE AZEVEDO 621 EDIF.CIO DUARTE AZEVEDO SANTANA SAO Data : 01/05/2014
 Cliente : 8a VARA SANTANA
 Área terreno m² : 1.00 Edificação m² : 77.73 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.975.42
 Desvio Padrão : 226.67
 - 30% : 2.782.79
 + 30% : 5.168.05

Coefficiente de Variação : 5.7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.243.25
 Desvio Padrão : 346.19
 - 30% : 2.970.28
 + 30% : 5.516.23

Coefficiente de Variação : 8.1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0.80 a 1.25	☐	0.50 a 2.00	☒	0.40 a 2.50 *a	☐ 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.243.25

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.243.25000

VALOR TOTAL (R\$): 329.827.82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.034.64

INTERVALO MÍNIMO : 4.034.65

INTERVALO MÁXIMO : 4.451.86

INTERVALO MÁXIMO : 4.451.85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

e-mail: ruidasneves@uol.com.br

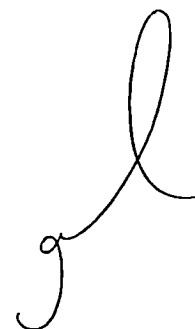
Rua Araritaquaba, 251, Cjº 12 - Capital - SP. - Cep.02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

~~218~~
~~et~~
418
d

Anexo - 02

“Croquis” do imóvel sem escala



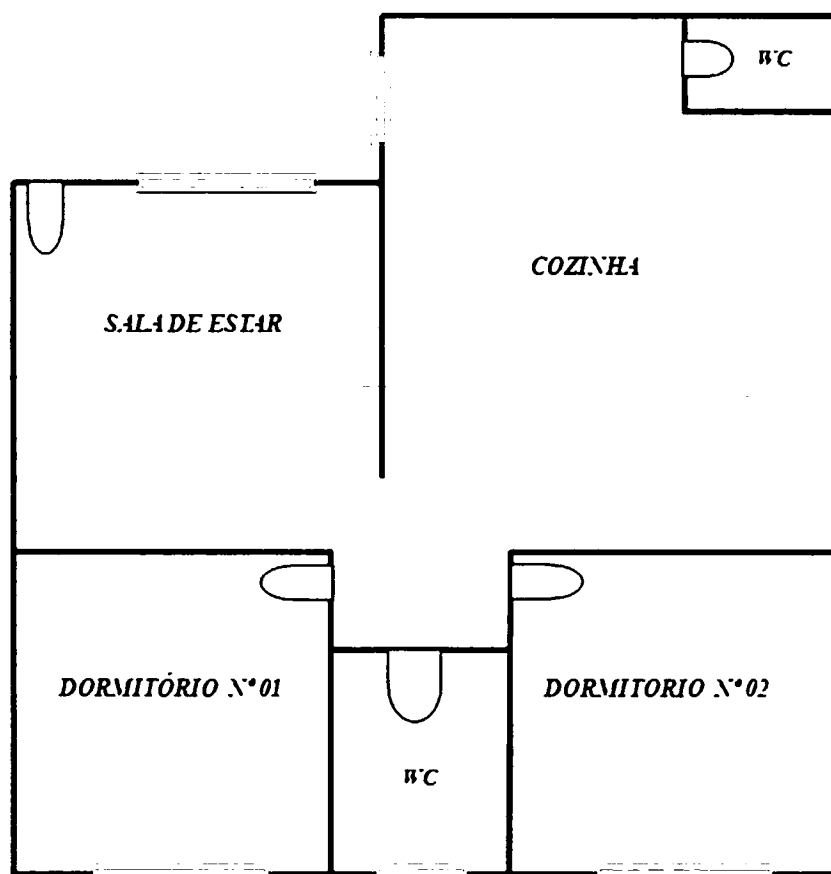
Engº MSc. Rui das Neves Martins
Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Laudos Grafotécnicos

419
d

216

d

"CROQUIS" DE HISTORIA



APARTAMENTO Nº 16 – EDIFÍCIO DUARTE DE AZEVEDO

g