

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 7ª Vara Cível
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: nº 1012361-93.2014.8.26.0405

Ação: Cumprimento de Sentença

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

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

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

Anexo:

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento duplex nº 114, localizado no 11º e 12º andar, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, integrantes do Condomínio Paradise Residencial, situado na Rua João Crudo, nº 345, esquina com a Rua Avelino Lopes, Centro, município de Osasco/SP, matrícula nº 94.219 do 1º CRI/Osasco:

Valor à vista = R\$ 694.000,00

(Seiscentos e noventa e quatro mil reais)

válido para a data base "Setembro de 2020"



Foto: Vista geral da fachada do Condomínio Paradise Residencial, onde se localiza o apartamento duplex, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Condomínio Paradise Residencial**, contra **Priscilla Alves da Silva**, processo registrado sob nº 1012361-93.2014.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 7ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) À fl. 891 o signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação do bem imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito reproduzido parcialmente a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	1012361-93.2014.8.26.0405
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença - Condominio em Edificio
Requerente:	Condominio Paradise Residencial - 14.440-582/0001-31
Executado:	Priscilla Alves da Silva
Em Osasco, aos 17 de fevereiro de 2020, no Cartório da 7ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem: imóvel registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, matrícula 94.219, fls. 01 a 02 do Livro nº 02 de Registro Geral, designado pelo apartamento nº 114 do Condomínio Paradise Residencial, situado na Rua João Crudo, nº 345, Centro, Osasco/SP, da qual foi nomeada depositária a executada Priscilla Alves da Silva, CPF nº 144.090.528-29, RG nº 24718575, que não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. A penhora supra referida é feita para garantir o pagamento do débito no valor de R\$ 238.395,05 (válido p/ fev/20). NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.	

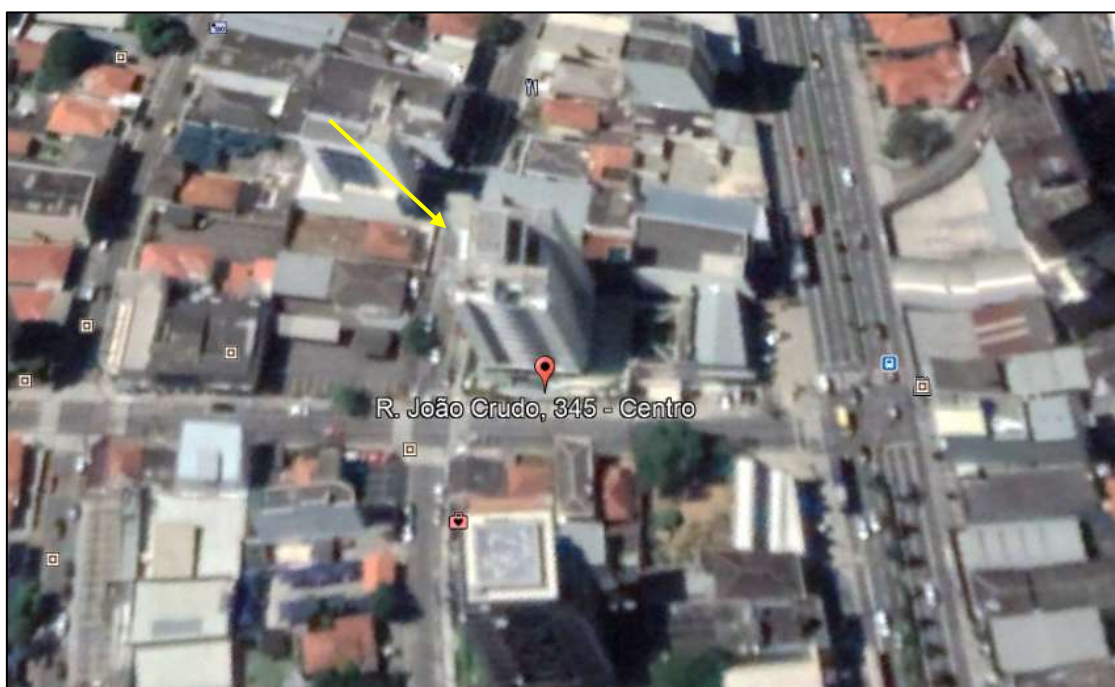
- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA**3.1) Vistoria e Localização:**

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento duplex nº 114**, localizado no 11º e 12º andar, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, integrantes do “**Condomínio Paradise**” Residencial, situa-se na Rua João Crudo, nº 345, esquina com a Rua Avelino Lopes, Centro, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital “Google Maps” que segue:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.2) Melhoramentos Públicos:

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

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

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, onde se destacam:

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

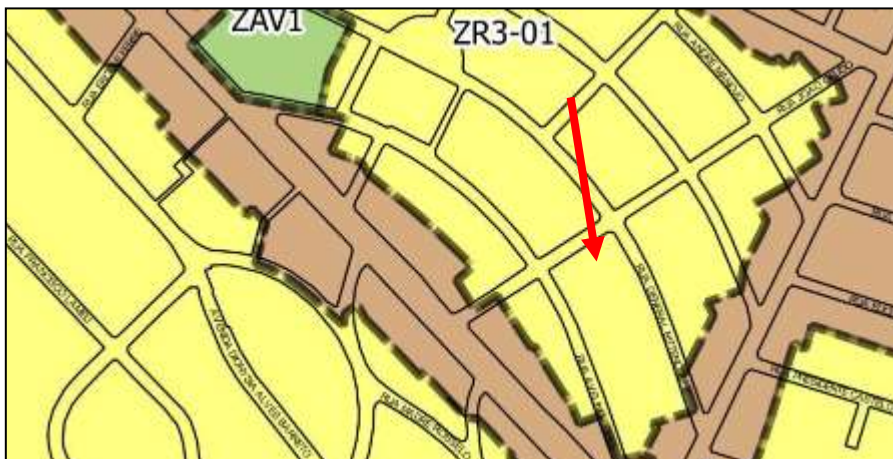
3.4) Cadastro Municipal:

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

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 019.242/2020	
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTES VALORES:	
EXERCÍCIO	2020
CDC	8008602565
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23223.62.93.0226.01.064.02
ENDEREÇO	RUA JOAO CRUDO, 345 - Duplex 114 Centro - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	ESPÓLIO DE: DOMINGOS ALVES DA SILVA
CPF/CNPJ	464.704.258-87
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ...	R\$ 42.212,67
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ...	R\$ 210.498,64
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ...	R\$ 252.711,31

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona “ZR3 – 01 - Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica, conforme destacado na reprodução a seguir:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Terreno: O terreno possui área total de 1.545,00 m², conforme certidão ano e área, reproduzida a seguir:

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 019.271/2020	
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:	
NOME/RAZÃO SOCIAL.....	ESPÓLIO DE: DOMINGOS ALVES DA SILVA
COMPROMISSÁRIO.....	
CPF/CNPJ.....	464.704.258-87
CDC.....	8008602565
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....	23223.62.93.0226.01.064.02
ENDEREÇO.....	RUA JOAO CRUDO, 345 - Duplex 114 Centro - Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....	1.545,00M²
TESTADA.....	38,00M

3.6.1.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato irregular, topografia plana ao nível das vias públicas para qual faz frente, apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 01 torre residencial.

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

3.6.2.2) Áreas de lazer: O condomínio possui as seguintes áreas de lazer:

• 02 Piscinas	• Academia
• Churrasqueira	• Sauna seca
• Quadra poliesportiva	• Home Office
• Playground	• Salão de jogos
• Pátio descoberto	• Salão de festas

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.3) Edifício Paradise Residencial: É constituído por 14 pavimentos, sendo 1 subsolo, 1 sobressolo, térreo e 11 superiores, contendo 6 unidades habitacionais por andar que totaliza 66 apartamentos.

- ⇒ **Pavimento Subsolo e Sobressolo [1º e 2º]:** destinado a partes de propriedade e uso comum, tais como: área técnica; portaria 24h; rampa de acesso de veículos; escada de acesso ao pavimento térreo e garagem coletiva, todas de uso comum, individual e rotativas.
- ⇒ **Pavimento Térreo:** hall de entrada e de elevadores do edifício, áreas comuns de lazer do prédio, extintores, hidrantes e escadas de emergência.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 11º, contendo “hall” de circulação e de elevadores, escadarias, extintores, hidrantes.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores e caixas d'água.
- ⇒ **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 pintura texturizada e caixilharia de alumínio anodizado com vidros lisos.

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

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.3	Apartamento
	Padrão	1.3.4	Superior

3.6.5) Da vaga de garagem: O condomínio possui vagas para veículos de passeios de pequeno e médio porte, distribuídas nos pavimentos subsolos, sendo que, o apartamento avaliando possui direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem descobertas em série, porém, rotativas com determinação de alteração de local através de assembleia condominial bienal.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.6) Áreas do apartamento: A unidade possui as seguintes áreas conforme descritas no quadro a seguir e certidão de matrícula nº 94.219:

Apto.	Área Privativa	Área Uso Comum Div. Não Proporcional	Área Uso Comum Div. Proporcional	Área Total
114	123,650 m ²	39,920 m ²	44,119 m ²	207,689 m ²

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 94.219 FOLHA: 001 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 17 de junho de 2011

IMÓVEL: Apartamento duplex nº 114, localizado nos 11º e 12º Pavimentos do condomínio denominado Paradise Residencial, situado na Rua João Crudo nº 345, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa real de 123,650m²; uso comum de divisão não proporcional real de 39,920m²; uso comum de divisão proporcional real de 44,119m²; total real de 207,689m² e fração ideal no terreno 0,021061, com direito ao uso de 02 vagas de garagem indeterminadas.

CADASTRO: 23223.62.93.0226.00.000.02.

PROPRIETÁRIA: DEVECK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede na Avenida Antônio Carlos Costa, nº 825, Sala 1, Jardim Bela Vista, nesta cidade, CNPJ/MF nº 08.874.411/0001-18.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 4/86.395, feito em 16 de junho de 2008, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada, (Daniela Mendes da Silva).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 218.802, em 20 de maio de 2011. Microfilme nº 198122

Av. 1, em 17 de junho de 2011.

Conforme **R.8/86.395** feito em 13 de maio de 2010, por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, datado e assinado em 29 de março de 2010, com firmas reconhecidas, a proprietária deu o imóvel matriculado (incluindo-se outros imóveis) em **HIPOTECA** de primeiro e único grau, a favor de **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 3º e 14º andares, CNPJ/MF nº 62.237.367/0001-80, em garantia ao crédito concedido, no valor de R\$3.650.000,00, com as seguintes condições: a) taxa de juros: 12,00% nominal ao ano e 12,68% efetiva ao ano; b) índice de atualização monetária: índice utilizado para remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupança Pessoa Física; c) data para apuração da dívida: 05 de janeiro de 2011; d) data do término da carência e de vencimento da dívida: 05 de maio de 2011; e) data para pagamento mensal da atualização monetária e dos juros: todo dia 05 de cada mês, durante a vigência do contrato, até a liquidação total da dívida, aplicáveis nas condições estipuladas no título, figurando como **intervenientes garantidores**: Edilson Devechio, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 16.278.118-0-SSP/SP, CPF/MF nº 095.039.578-18 e sua esposa Elis Regina Bergara Devechio, brasileira, advogada, RG nº 18.568.866-9-SSP/SP, CPF nº 073.093.168-43, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados

Continua no Verso

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.7) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente, após explanar a fase processual do presente trabalho, foi autorizada a entrada no condomínio pelo zelador Sr. Pedro de Oliveira Rocha.

Contudo, considerando que a perícia foi agendada judicialmente conforme determina o disposto no Artigo 474 do CPC, antes de iniciar os levantamentos técnicos periciais, o subscritor permaneceu no aguardo da presença de representantes da requerida e/ou representante do imóvel, porém, restou infrutífero.

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

Nestes termos, após autorização e acompanhamento do zelador, o subscritor diligenciou as áreas de uso privativo do imóvel em apreço, para proceder aos trabalhos periciais.

3.6.8) Dependências e Características: No 11º andar é composto por sala de estar e jantar, terraço gourmet descoberto, lavabo, 01 dormitório com suíte (adaptável para escritório); No 12º andar contendo 02 dormitórios suítes, apresentando os seguintes detalhes de acabamentos internos:

3.6.9) Dependências internas: O apartamento duplex nº 114, possui as seguintes dependências:

⇒ **11º Andar**

- Sala de Estar e Jantar (integrada);
- Cozinha e Área de Serviço;
- Lavabo social
- Varanda Gourmet
- 1 dormitório suíte (adaptável para escritório);

⇒ **12º Andar**

- 02 dormitórios suítes;

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

11º ANDAR	
SALA DE ESTAR/JANTAR	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Látex com massa corrida;
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.
VARANDA GOURMET	ACABAMENTOS
	Piso Cerâmica;
	Paredes Látex com massa grossa;
	Guarda corpo Muro pintado com proteção de ferro tubular.
LAVABO	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira.
DORMITÓRIO 01 (SUÍTE)	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Látex com massa corrida;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.
BANHEIRO DA SUÍTE	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

COZINHA	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato rústico;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;

ÁREA DE SERVIÇO	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Alumínio anodido.

ACESSO AO 12º ANDAR	
ESCADA EM "L" PANORÂMICA	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Látex com massa corrida;
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Vidros lisos 10mm.

13º ANDAR	
DORMITÓRIO 02 (SUÍTE)	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Látex com massa corrida;
	Forro Gesso rebaixado pintado;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

BANHEIRO DA SUÍTE	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

DORMITÓRIO 03 (SUÍTE)	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Látex com massa corrida;
	Forro Gesso rebaixado pintado;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

BANHEIRO DA SUÍTE	ACABAMENTOS
	Piso Porcelanato;
	Paredes Revestidas de cerâmica (teto);
	Forro Laje revestida e pintada;
	Porta Madeira;
	Caixilhos Alumínio com vidros.

TERRAÇO	ACABAMENTOS
	Piso Cerâmica;
	Guarda Corpo Vidro verde 10mm com perfil alumínio

3.6.10) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição de cabos elétricos com pontos de luz e tomadas, porém, necessita de acessórios auxiliares através de espelhos de tomadas, interruptores e sistema de iluminação [spots/luminárias].

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.11) Das Instalações hidráulicas: Completas com equipamentos auxiliares de boa qualidade que atende de forma satisfatória a todas as necessidades residenciais, porém, também necessita de acessórios auxiliares para sua plena utilização.

3.6.12) Estado de conservação: A situação relatada no laudo judicial de fls. 288/340, ainda permanece até os dias atuais, qual seja, *“imóvel nunca habitado desde a entrega do empreendimento por parte da construtora”*, onde se observaram obras parcial (paralisadas) através de colocação de piso na sala de estar/jantar e dormitórios, bem como pastilhas e boxes de vidro nos banheiros, porém, interrompidas e total estado em estado de abandono.

Ademais, na vistoria realizada na data de 09/09/20, pode-se **constatar agravamento do estado de conservação** da unidade com relação a dantes verificada na vistoria realizada em 2018, onde se pode observar a presença de diversos vestígios de umidades nas paredes, peças cerâmicas fraturadas (áreas internas e externas), manchas de sujidade por todo o apartamento e problemas de vedação de vidros e caixilharia.

Por fim, em face às más condições de conservação do imóvel, para a unidade ser habitado de forma regular, será necessário reforma geral através de revisão do sistema de impermeabilização de revestimento dos pisos externos com eventual substituição de peças cerâmicas, pintura externa e interna, regularização do pano de alvenaria nas áreas com umidades externas e internas, limpeza geral, revisão das instalações elétricas/hidráulicas, caixilharia (portas) de correr, sistema de vedação do pano de vidro do hall da escada.

Em tempo: Considerando a vida útil do empreendimento de 9 anos, por conta da situação de abandono e ausência de manutenção do imóvel avaliando, para evitar infiltrações das áreas externas entre o 12º e 11º andar (próprio imóvel), bem como do 11º para o 10º andar, por conseguinte em unidades habitacionais, em caráter emergencial, recomenda-se a revisão geral do sistema de impermeabilização de revestimento cerâmico das citadas áreas (terraço do dormitório e varanda gourmet).

3.7) Ocupação do Imóvel:

3.7.1) O imóvel se encontra desocupado e inabitado desde a entrega por parte da construtora.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local e respectivo imóvel.



Foto nº 01: Vista geral da fachada do Condomínio Paradise Residencial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral do acesso pela Rua João Crudo ao sobressolo destinado às vagas de garagem e portaria central do residencial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral do acesso pela Rua Avelino Lopes ao subsolo destinado às vagas de garagem.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial do acesso ao Hall principal do Condomínio Paradise Residencial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista parcial do hall de entrada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial do Home Office.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da sala de jogos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial do salão de festas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial da área administrativa do Condomínio Paradise Residencial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial da academia.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do acesso a sauna seca. Observa-se também, à esquerda, banheiro comum à academia.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do pátio descoberto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista geral da área das piscinas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da quadra poliesportiva.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do hall de elevadores.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do hall de elevadores do 11º andar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do hall de entrada do apartamento nº 114, objeto da avaliação. Detalhe para o zelador no momento da abertura do imóvel.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Detalhe para a plaqueta de identificação condominial nº 114.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial da sala de estar e jantar (integrada). Detalhe para remanescentes de materiais.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da cozinha e área de serviço.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista do terraço descoberto, onde se observa a área “gourmet” com churrasqueira. Detalhe para o piso externo que necessita de revisão geral e substituição de peças cerâmicas, bem como a necessidade de pintura externa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do lavabo, com obras inacabadas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Detalhe para o dormitório 01 [suíte].

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial do banheiro da suíte 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Escada de acesso ao andar superior do Duplex, onde se localizam os demais dormitórios e terraço, com detalhe para os vestígios de infiltração na parede. A caixilharia necessita de revisão da sua vedação devido a ausência de manutenção.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial do dormitório 02 [suíte].

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial do banheiro da suíte 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Vista parcial do dormitório 03 [suíte], com detalhe para os vestígios de infiltração na parede. A caixilharia necessita de revisão da sua vedação devido a ausência de manutenção.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista parcial para o acesso ao terraço do 12º andar. A caixilharia necessita de revisão da sua vedação devido a ausência de manutenção.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 30: Detalhe para os vestígios de infiltração no dormitório 03 [suíte], provenientes da área externa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 31: Vista parcial do terraço do dormitório 03 [suíte] e varanda do 11º andar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 32: Aspecto parcial do banheiro da suíte 03.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Vista parcial da garagem do subsolo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 34: Vista parcial para as vagas [em série] destinadas ao apartamento avaliando nº 114.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

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

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

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

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

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

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado de apartamento.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações e imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos entre outros atributos.

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

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

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

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

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

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

Norma do IBAPE-SP

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

NBR 14653-2

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

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

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

4.4) Graus de Fundamentação e Precisão

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

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.5) Pesquisa Comparativa:

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

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

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

4.6) Do Valor Unitário:

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

- ⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.
- ⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função do imóvel avaliando será aplicado o fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.
- ⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”, conforme tabela de Coeficientes - base R₈N:


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_gN

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.7) Características do Imóvel:

4.7.1) O apartamento avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior
Área útil "Privativa"	123,65 m ²
Área Total Construída	207,689 m ²
Idade aparente (i _r)	09 anos
Vida Referencial	60 anos

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

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

4.8.2) O valor total de mercado do **apartamento duplex nº 114, localizado no 11º e 12º andar integrante do Condomínio Paradise Residencial**, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

R\$ 694.019,01

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 694.000,00

(Seiscentos e noventa e quatro mil reais)

válido para a data base “Setembro de 2020”

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada
5.612,77

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo 5.322,87	Máximo 5.902,67
--------------------	--------------------

Valor unitário
5.612,77

Valor total
694.019,01

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo 5.322,87	Máximo 5.902,67
--------------------	--------------------

Grau de precisão: **III**

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, **principalmente o estado de conservação do imóvel**, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento duplex nº 114, localizado no 11º e 12º andar, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, integrantes do Condomínio Paradise Residencial, situado na Rua João Crudo, nº 345, esquina com a Rua Avelino Lopes, Centro, município de Osasco/SP, matrícula nº 94.219 do 1º CRI/Osasco**, calculado em total consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**:

Condomínio Paradise Residencial
Apartamento Duplex nº 114 02 VAGAS DE GARAGEM
Valor à vista = R\$ 694.000,00
(Seiscentos e noventa e quatro mil reais)
válido para a data base “Setembro de 2020”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de **59** laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 30 de setembro de 2020

Rui das Neves Martins

Engº Eletricista, Civil e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 9.646/20

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. NÃO INFORMOU BAIRRO : CENTRO			CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 75,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		11	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GOLF ADM. E PARTICIPAÇÃO				
CONTATO :	SR. BUENO				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-36823670	
Apto. em excelente estado conservação com móveis planejados.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.240,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.154,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.085,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8150
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. 63		BAIRRO : CENTRO	CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	58,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 58,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZELADOR				
CONTATO :	SR. PEDRO				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-46243329	
Apto. reformado.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.378,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 7.448,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.070,14
		VARIAÇÃO : 0,8150

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. 14		BAIRRO : CENTRO	CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 82,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		11	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		ZELADOR			
CONTATO :		SR. PEDRO			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-46243329			
Apto. em excelente estado conservação com móveis planejados.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.177,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 6.365,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.187,99
		VARIAÇÃO : 0,8150

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. 94		BAIRRO : CENTRO	CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 82,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	2
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		ZELADOR			
CONTATO :		SR. PEDRO			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-46243329			
Apto. em excelente estado conservação com móveis planejados.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.585,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.218,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.366,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8150
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. 102		BAIRRO : CENTRO	CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 82,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	11
				PISCINA :	2
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZELADOR				
CONTATO :	SR. PEDRO				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-46243329	
Apto. em excelente estado conservação com móveis planejados.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.421,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 7.682,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.261,37
		VARIAÇÃO : 0,8150

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE			NÚMERO : 345		
COMP.: APTO. 112 - COBERTURA BAIRRO : CENTRO			CIDADE : OSASCO - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
				VAGAS COB.:	2
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²:	90,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	2
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GERD IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JEFERSON	TELEFONE : (11)-36811237			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.295,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 7.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.704,80
		VARIAÇÃO : 0,8150

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

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PARADISE RESIDENCIAL CENTRO

DATA : 23/09/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - OSASCO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	6.240,00	5.085,43	0,8150
☒ 2	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	7.448,28	6.070,14	0,8150
☒ 3	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	6.365,85	5.187,99	0,8150
☒ 4	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	6.585,37	5.366,89	0,8150
☒ 5	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	7.682,93	6.261,37	0,8150
☒ 6	RUA JOÃO CRUDO - RESIDENCIAL PARADISE ,345	7.000,00	5.704,80	0,8150

Engº MSc. Rui das Neves Martins

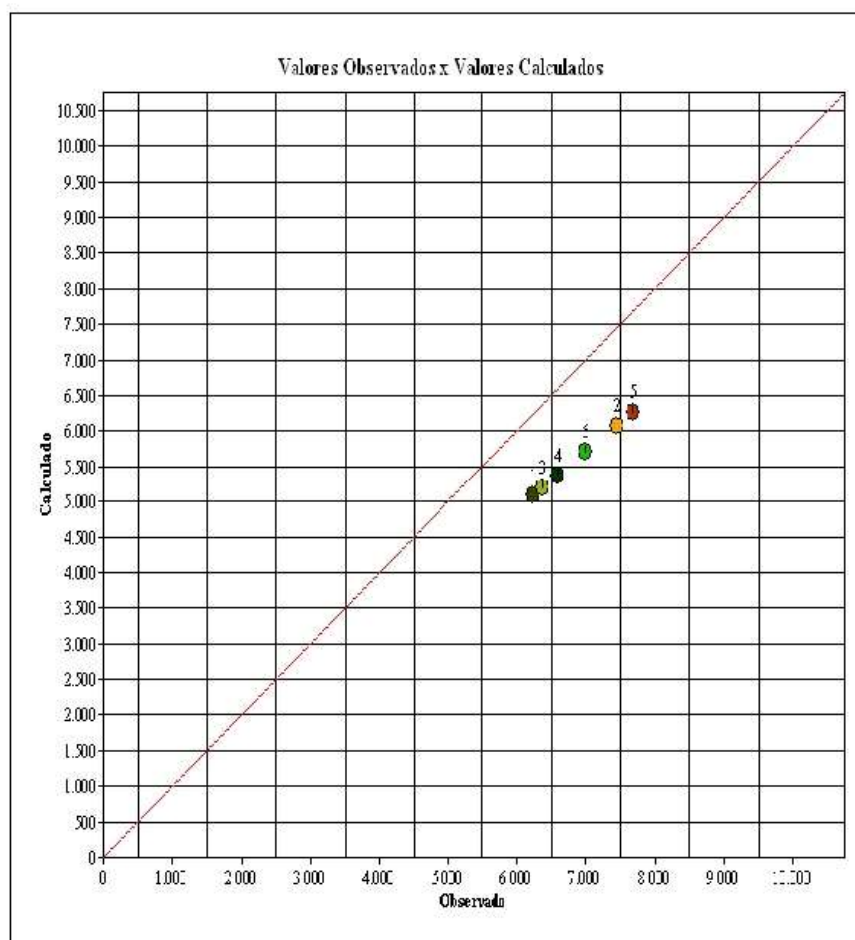
Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.240,00	5.085,43
2	7.448,28	6.070,14
3	6.365,85	5.187,99
4	6.585,37	5.366,89
5	7.682,93	6.261,37
6	7.000,00	5.704,80

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento

Local : RUA JOÃO CRUDO 345 CONDOMÍNIO CENTRO SAO PAULO - SP

Data : 23/09/2020

Cliente : 7a Vara Foro Osasco

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 123,65

Modalidade : Venda

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 6.887,07

Desvio Padrão : 590,34

- 30% : 4.820,95

+ 30% : 8.953,19

Coeficiente de Variação : 8,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.612,77

Desvio Padrão : 481,11

- 30% : 3.928,94

+ 30% : 7.296,60

Coeficiente de Variação : 8,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	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 analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.612,77

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.612,77000

VALOR TOTAL (R\$): 694.019,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 5.322,87

INTERVALO MÍNIMO : 5.322,87

INTERVALO MÁXIMO : 5.902,67

INTERVALO MÁXIMO : 5.902,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III