

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CIVEL DA COMARCA DE OSASCO.**

Processo nº. 0000568-67.2020.8.26.0405

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra do **CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA** requerido por **PEDRO MEKHAIN E OUTRO** contra
LUCIA MEKHAIAN RIBEIRO DO PRADO E OUTRO, tendo
concluído todos os seus estudos, vistorias e diligências vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar o seu
trabalho consubstanciado no seguinte:

L A U D O

-02-

I – PRELIMINARES

Alega o Requerente:

Exequentes e Executadas herdaram um imóvel situado na Rua Armênia, nº 386, Bairro de Presidente Altino, Osasco, onde reside atualmente a executada Lúcia.

Os ora Exequentes, diante de incessantes obstáculos criados pelas Executadas que tolheram seus direitos de herança, ajuizaram Ação de Extinção de Condomínio, requerendo alienação judicial do bem e, ainda, arbitramento de aluguel para a ré Lúcia, que ocupa o imóvel também pertencente aos demais herdeiros.

Em audiência conduzida por este douto Juízo, as partes compuseram-se em acordo amigável que fora homologado nos seguintes termos:

“1. As partes resolvem estabelecer em R\$ 1.215.000,00 (Um milhão duzentos e quinze mil reais) o valor do imóvel para a venda, tendo por base o mês de abril do corrente ano. As partes também são conscientes de que houve retração da procura por imóveis no mercado, o que poderá importar em ofertas de pretensos adquirentes por valor inferior àquele acima estipulado. De qualquer forma, como são todas maiores e capazes, nada impede que realizem a alienação por valor abaixo da avaliação;

2. Tanto os autores quanto as rés, procurarão imobiliárias na região para colocar o imóvel à venda, evitando, desta forma, pelo menos a princípio, a tentativa de alienação judicial;

3. Chegando as partes a um consenso, serão respeitados os percentuais reconhecidos na escritura de inventário, a não ser que disponham de maneira diversa.

Pois bem, passados quase quatro anos, a situação não se alterou, o imóvel não fora vendido e, pior, verificou-se que a executada Lúcia, moradora do imóvel, vem impedindo interessados de visitar o local, prejudicando em demasia qualquer tentativa de negociação.

2

-03-

Alega a Requerida:

Informa que a venda judicial do bem não faz parte da R. Sntença, e nem do acordo, não havendo como cumprir a sentença nestes termos, devendo ainda os peticionantes, serem condenados nas penas de litigância de má fé.

Às fls. 35, para avaliação do imóvel, foi deferida a prova pericial a cargo do Signatário.

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado para venda e locação, de um imóvel residencial, localizado no município de Osasco, à Rua Armênia nº. 386,

II - VISTORIA

As fotos ao final deste laudo, demonstram perfeitamente as condições e características do imóvel, assim como, onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação, e foram realizadas no dia 20 de outubro de 2020, com o acompanhamento da requerida senhora Lucia Mekhaian e do senhor Pedro Mekhaian.

II.1 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A quadra onde situa-se o imóvel avaliando, é composta pelas Ruas Albino José Freixe , José Joaquim da Ressureição e Carlos da Costa Ramalho Júnior.

A vizinhança é composta por imóveis urbanos, com padrão médio-baixo e galpões industriais.

Observou-se a existência de todos os melhoramentos urbanos tais como, pavimentação asfáltica, guia e sarjetas, água, esgoto, iluminação pública e domiciliar, energia elétrica, TV a cabo, linha de ônibus regular na esquina, telefonia, etc.

-04-

III – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Neste procedimento avaliatório, serão utilizadas as seguintes fontes de referência:

- Trabalho “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” IBAPE – SP – VERSÃO 2007.
- Custo unitário básico dos projetos residenciais estabelecidos pelo Sinduscon na revista Construção – editora PINI, relativo à data da avaliação, novembro de 2020, estimado em R\$ 1.520,00/m².

Residências:

1) Ocupada por Lúcia Mekhaian

Enquadramento: Residência – padrão simples – limite médio = 1,056 x R8N

$$1,497 \times R\$ 1.520,00/m^2 = R\$ 2.275,44/m^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 50 (cinquenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes , item f .

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 50 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$$Ie/Ir = 50/70 = 0,7142 \text{ ou } 71,42 \% \text{ adota-se } 72,0\%$$

-05-

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos importantes, item g e 72 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,180.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

$$\begin{aligned} Foc &= R + K \times (1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,180 \times (1-0,20) \\ Foc &= 0,20 + 0,144 \\ Foc &= 0,344 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc = Ac \times \text{enq.} \times Foc$$

Vc = valor da construção procurado = ?

$$\begin{aligned} Ac &= \text{área construída} = 63,16 \text{ m}^2 \\ \text{Enq} &= \text{R\$ } 2.275,44/\text{m}^2 \text{ (calculado anteriormente)} \\ Foc &= 0,344 \text{ (calculado anteriormente)} \end{aligned}$$

$$Vc1 = 63,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.275,44/\text{m}^2 \times 0,344$$

$$Vc1 = \text{R\$ } 49.438,57$$

(Quarenta e nove mil e quatrocentos e trinta e oito reais e cinquenta e sete centavos).

-06-

2) Desocupada (casa da frente, mais próxima a Rua Armênia).

Enquadramento: Residência – padrão econômico – limite mínimo = 0,919 x R8N

$$0,919 \times R\$ 1.520,00/m^2 = R\$ 1.396,88/m^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 50 (cinquenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes a edificação sem valor, item h .

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 50 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$$Ie/Ir = 50/70 = 0,7142 \text{ ou } 71,42 \% \text{ adota-se } 72,0\%$$

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item h e 72 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,094.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,094 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,0752$$

$$Foc = 0,2752$$

-07-

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$V_c = A_c \times \text{enq.} \times F_{oc}$$

V_c = valor da construção procurado = ?

Enq = R\$ 1.396,88/m² (calculado anteriormente)

A_c = área construída = 108,46 m²

F_{oc} = 0,2752(calculado anteriormente)

$$V_{c2} = 108,46\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.396,88/\text{m}^2 \times 0,2752$$

$$V_{c2} = \text{R\$ } 41.694,34$$

(Quarenta e um mil e seiscientos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos).

3) Desocupada (casa situada atrás da residência de dona Lúcia Mekhaian).

Enquadramento: Residência – padrão econômico – limite mínimo = 0,919 x R8N

$$0,919 \times \text{R\$ } 1.520,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.396,88/\text{m}^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 50 (cinquenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes a edificação sem valor, item h .

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

-08-

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 50 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$Ie/Ir = 50/70 = 0,7142$ ou 71,42 % adota-se 72,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item h e 72 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,094.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$Foc = R + K \times (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,094 \times (1-0,20)$

$Foc = 0,20 + 0,0752$

$Foc = 0,2752$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$Vc = Ac \times enq. \times Foc$

Vc = valor da construção procurado = ?

Enq = R\$ 1.396,88/m² (calculado anteriormente)

Ac = área construída = 30,30 m²

Foc = 0,2752(calculado anteriormente)

$Vc3 = 30,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.396,88/\text{m}^2 \times 0,2752$

Vc3= R\$ 11.647,97

(Onze mil e seiscentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos).

-09-

4) Desocupada (seis casas situadas nos fundos)

Enquadramento: Residência – padrão econômico – limite mínimo = 0,919 x R8N

$$0,919 \times R\$ 1.520,00/m^2 = R\$ 1.396,88/m^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 50 (cinquenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes a sem valor , item f .

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 50 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$$Ie/Ir = 50/70 = 0,7142 \text{ ou } 71,42 \% \text{ adota-se } 72,0\%$$

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item h e 72 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,094.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,094 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,0752$$

$$Foc = 0,2752$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

$$\begin{aligned} V_c &= A_c \times \text{enq.} \times Foc \\ Foc &= R + K \times (1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,094 \times (1-0,20) \\ Foc &= 0,20 + 0,0752 \\ Foc &= 0,2752 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$V_c = A_c \times \text{enq.} \times Foc$$

V_c = valor da construção procurado = ?

A_c = área construída = 170,66 m²

Enq = R\$ 1.396,88/m² (calculado anteriormente)

Foc = 0,2752(calculado anteriormente)

$$V_{c4} = 170,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.396,88/\text{m}^2 \times 0,2752$$

$$V_{c4} = \text{R\$ } 65.605,35$$

(Sessenta e cinco mil e seiscentos e cinco reais e trinta e cinco centavos).

O valor das benfeitorias corresponde a somatória dos itens avaliados acima:

$$VC = VC1 + VC2 + VC3 + VC4$$

$$VC = \text{R\$ } 49.438,57 + \text{R\$ } 41.694,34 + \text{R\$ } 11.647,97 + \text{R\$ } 65.605,35$$

$$VC = \text{R\$ } 168.386,23$$

(Cento e sessenta e oito mil e trezentos e oitenta e seis reais e vinte e três centavos).

-11-

III. 1 DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS.

1) Ocupada por Lúcia Mekhaian.

Sala: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em laje sob pintura em látex.

Dois Dormitórios: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em madeira.

Banheiro e cozinha: piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejo até o teto e forro em laje

Hall: piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em massa corrida sob látex e forro em laje

Área de serviço e quintal parcialmente coberto.

2) Desocupada (casa da frente, mais próxima a Rua Armênia).

Sala: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em laje sob pintura em látex.

Dormitórios: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em madeira.

Banheiro e cozinha: piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejo até o teto e forro em laje

Hall: piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em massa corrida sob látex e forro em laje.

-12-

3) Desocupada (casa situada atrás da residência de dona Lúcia Mekhaian).

Sala: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em laje sob pintura em látex.

Dormitório: piso revestido em tacos de madeira, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em madeira.

Banheiro e cozinha: piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejo até meia altura e forro em laje

4) Desocupada (seis casas situadas nos fundos)

São sete residências, sendo que algumas utilizam um dos quatro banheiros externos.

Dormitório: piso cimentado, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em madeira.

Cozinha: piso cimentado, paredes revestidas em azulejo até meia altura e forro em madeira.

Idade aparente das construções em 50 (cinquenta) anos.

Estado de conservação: Necessitando de reparos a importantes a sem valor.

Cabe salientar, que devido ao imóvel estar desocupado, segundo informações de Dona Lúcia Mekhaian no dia da vistoria, as construções situadas nos fundos do terreno, foram parcialmente invadidas por terceiros, em um período que ela se ausentou do imóvel.

-13-

IV- VALOR DO TERRENO

De acordo com a descrição de fls., o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 metros para a Rua Armênia.

Área total: 500,00 m².

Profundidade equivalente: 500,00 m² / 10,0 m = 50,00 metros

Sua topografia é plana, o terreno é seco a olho nu, aparentemente firme, situa-se no mesmo nível da rua e está localizado no meio de quadra.

$$VT = At \times Vu \times ((Pe / Pmax)^{.5})$$

Onde:

Vt. = valor do terreno procurado = ?

At = área do terreno = 500,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 2.784,00/m² (Anexo I)

Pr = profundidade equivalente = 50,00 metros.(mínima adotada)

Pe = profundidade máxima de referência = 40,00 metros.

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.784,00/\text{m}^2 \times ((40,00/50,00)^{.5}) \times =$$

$$VT = R\$ 1.245.042,65$$

(Hum milhão duzentos e quarenta e cinco mil e quarenta e dois reais e sessenta e cinco centavos)

-14-

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

V.1 – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....R\$	1.245.042,65
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....R\$	168.386,23
VALOR DO IMÓVEL.....R\$	1.413.428,88

Ou arredondando:

VI = R\$ 1.413.000,00

(Um milhão e quatrocentos e treze mil reais)

VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2020 – DATA DA AVALIAÇÃO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

-15-

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 15 (Quinze) folhas digitadas, sendo todas assinadas por este perito através de seu certificado digital.

ANEXOS:

- I – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.
- II – FOTOS ELUCIDATIVAS.

Osasco, 11 de novembro de 2020.

ENGº PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor
Perito Judicial.
CREA nº 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ANEXO I

PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO BAIRRO DE PRESIDENTE ALTINO-MUNICÍPIO DE OSASCO - SÃO PAULO - SP.

O tratamento será efetuado atendendo as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, e obedecidos os seguintes critérios normativos e posturas vigentes para:

- a) Valor à vista: Deságio de 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade natural das mesmas. Quando necessário, serão utilizados os coeficientes de redução sob a forma de juros compostos, da Tabela Price de Abelardo de Lima Puccini, através da atual conjuntura.
- b) Atualização: Não será necessária, eis que as ofertas são contemporâneas.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS

ELEMENTO 1

Data: 26/10/2020
Tipo : TERRENO
Endereço : Rua Arnaldo de Oliveira Barreto
Bairro : Presidente Altino

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 1.150.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m² Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 m Formato : regular
Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: SEM VALOR COMERCIAL

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário CASA BRANCA IMÓVEIS sr. PAULO fone 4302-7642

OBSERVAÇÕES

1 – terreno plano ao nível da rua

$$Vu1 = (R\$ 1.150.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times ((10,0/10)^{.20}) \times ((50/40)^{.5}) =$$

$$\mathbf{Vu1 = R\$ 2.314,00 /m^2}$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



R\$ 1.150.000

Terreno Contendo Área Total de 500m² com duas casas, sendo: 10 Metros de..

Presidente Altino, Osasco

500 m²

Telefone

Mens

CASA
BRANCA...

Creci: 07490-J-SP

(11) 4302-7642

(11) 96974-3602

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO 2

Data: 26/10/2020
Tipo : TERRENO
Endereço : Rua Armênia
Bairro : Presidente Altino

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m² Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 m Formato : regular
Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: SEM VALOR COMERCIAL

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário GERD IMÓVEIS LTDA sr. ALFREDO fone 3681-1237

OBSERVAÇÕES

1 – terreno plano ao nível da rua

$$Vu2 = (R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times ((10,0/10,0)^{.20}) \times ((50/40)^{.5}) =$$

$$Vu2 = R\$ 3.019,00 /m^2$$



R\$ 1.500.000

Vendo Terreno em Presidente Altino com Área de 500 m² sendo 10 metros de.

Rua Armênia, Presidente Altino

500 m²

Telefone Mensa

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO 3

Data: 26/10/2020
Tipo : TERRENO
Endereço : Rua Oswaldo Collino
Bairro : Presidente Altino

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m² Situação : Meio de Quadra
Testada : 12,00 m Formato : regular
Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: SEM VALOR COMERCIAL

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário AUTHENTICA IMÓVEIS LTDA sr. ALFREDO fone 4302-7504 e 3685-1715

OBSERVAÇÕES

1 – terreno plano ao nível da rua

$$Vu3 = (R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times ((10,0/12,0)^{.2}) \times (50/41,66)^{.5} =$$

$$Vu3 = R\$ 2.852,00 /m^2$$



R\$ 1.500.000

EXCELENTE TERRENO TOTALMENTE PLANO, COM 12,20 METROS DE FRENTE.

Rua Oswaldo Collino, Presidente Altino

Telefone Mensagem

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO 4

Data: 26/10/2020
Tipo : TERRENO
Endereço : Rua Sanazar Mardiros
Bairro : Presidente Altino

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m² Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 m Formato : regular
Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: SEM VALOR COMERCIAL.

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário SMERO IMÓVEIS LTDA sr. JOSÉ CARLOS fone 4624-5500 E 95328-5581

OBSERVAÇÕES

1 – terreno plano ao nível da rua

$$Vu4 = (R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times ((10,0/10,0)^{.20}) \times ((50/40)^{.5}) =$$

$$Vu4 = R\$ 3.019,00/m^2$$



R\$ 1.500.000

Terreno totalmente plano a 5 minutos do Centro de Osasco e Estação de trem ..

Rua Sanazar Mardiros, Presidente Altino

500 m²

Telefone Mensagem

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO 5

Data: 26/10/2020

Tipo : TERRENO

Endereço : Rua Ana Zozi Toni

Bairro : Presidente Altino

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 1.350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m2 Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00 m Formato : regular

Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário OLIVER MARQUES IMÓVEIS sr. PEDRO fone 3768-5000

OBSERVAÇÕES

1 – terreno plano ao nível da rua

$$Vu5 = (R\$ 1.350.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times ((10,0/10,00)^{.50}) \times ((50/40)^{.5}) =$$

$$\mathbf{Vu5 = R\$ 2.717,00/m^2}$$



R\$ 1.350.000

terreno em localização excelente em presidente altino, (casas para renda, ou...

Rua Ana Zozi Toni, Presidente Altino

500 m²

Telefone

Mensa

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

RESUMO

PESQUISA Nº 1 - R\$ 2.314,00/M2

PESQUISA Nº 2 - R\$ 3.019,00/M2

PESQUISA Nº 3 - R\$ 2.852,00 /M2

PESQUISA Nº 4 - R\$ 3.019,00 /M2

PESQUISA Nº 5 - R\$ 2.717,00 /M2

R\$ 13.921,00 / 5

VALOR MÉDIO R\$ 2.784,20 /M2

Verificação da amostragem:

$R\$ 2.784,20 /m^2 \times 0,70 = R\$ 1.948,94/m^2$

$R\$ 2.784,20 /m^2 \times 1,30 = R\$ 3.619,46/m^2$

Como todos os valores estão dentro da faixa admissível o valor unitário arredondado, resulta:

$V_u = R\$ 2.784,00/m^2$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

BANHEIROS DE USO COMUM (DESATIVADOS)



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

INTERIOR DE UM DOS BANHEIRO (DESATIVADOS)



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

LATERAL ESQUERDA COM VISÃO DOS FUNDOS PARA FRENTE



TRATA-SE DA CASA PRINCIPAL OCUPADA POR LUCIA MEKHAIAN

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

CASA DESABITADA JUNTO A CASA PRINCIPAL

DORMITÓRIO



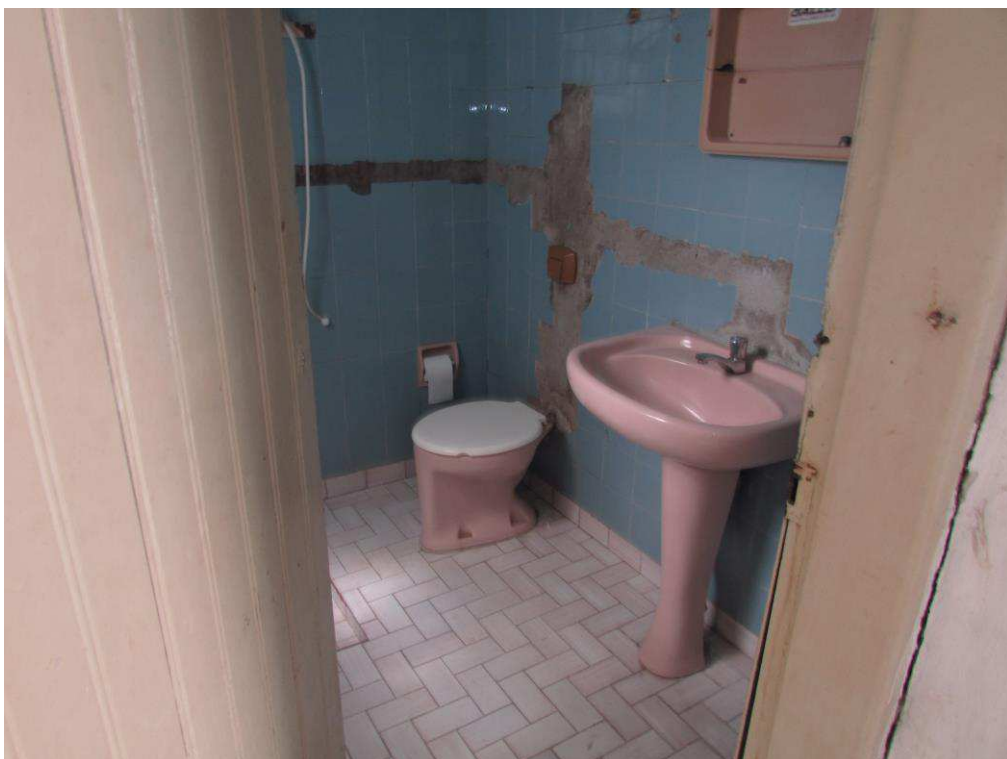
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

COZINHA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

BANHEIRO



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

CORREDOR



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

CASA PRINCIPAL

ÁREA COBERTA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

BANHEIRO



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

DORMITORIO 1



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

COZINHA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

DORMITÓRIO 2



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

SALA DE ALMOÇO



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

CASA DA FRENTE (DESOCUPADA)

COZINHA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

SALA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

DORMITÓRIO



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



FUNDOS DA PROPRIEDADE.

SÃO PEQUENAS CONSTRUÇÕES QUE ESTAVAM DESOCUPADAS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



FORRO DANIFICADO DE UMA DESSAS CONSTRUÇÕES
DESABITADAS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



AUSÊNCIA DE FORRO DEVIDO A INFILTRAÇÃO DE ÁGUA PELO
TELHADO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



PISO REMOVIDO EM UM DOS QUARTOS SITUADO NOS FUNDOS DO TERRENO.

SEGUNDO A RÉ, ESTE IMÓVEL FOI INVADIDO POR TERCEIROS, EM UMA ÉPOCA QUE ELA ESTEVE AUSENTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



PISO DE OUTRO DORMITÓRIO.

ESTADO PRECÁRIO DE CONSERVAÇÃO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



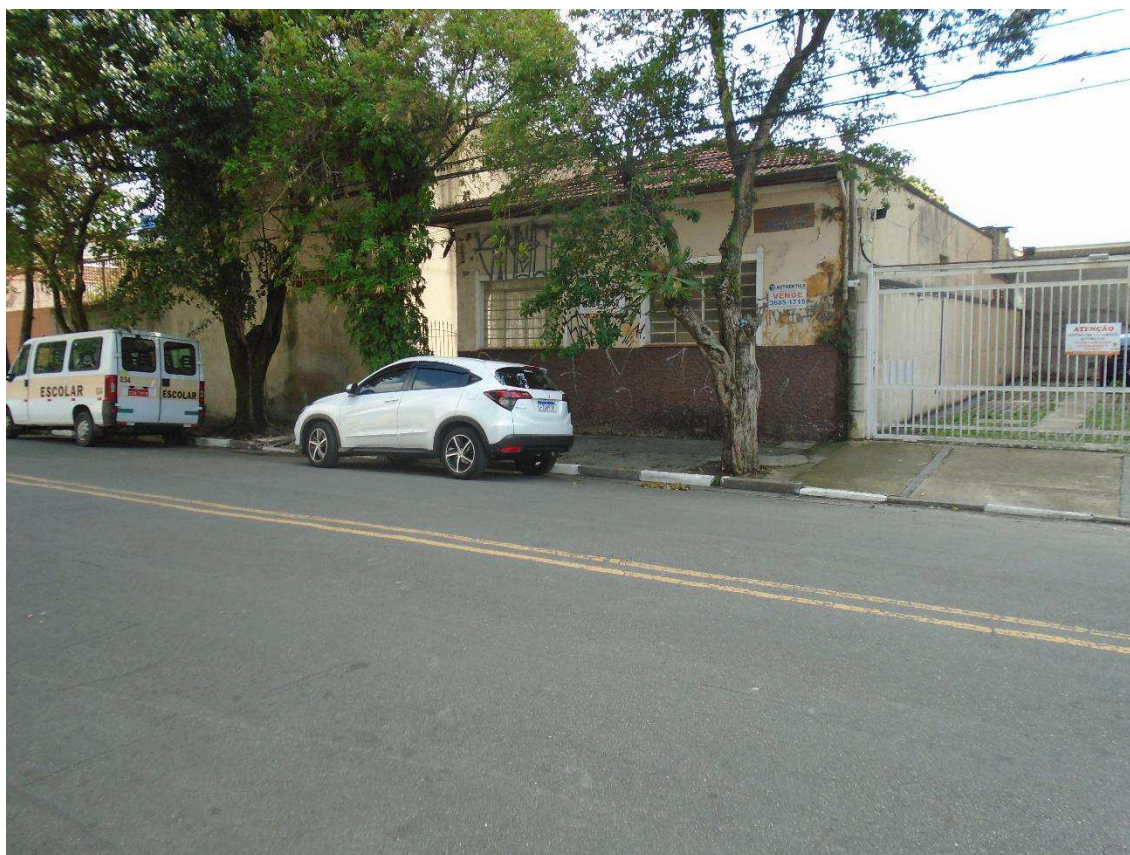
FORRO DE OUTRO DORMITÓRIO REMOVIDO DEVIDO A
INFILTRAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



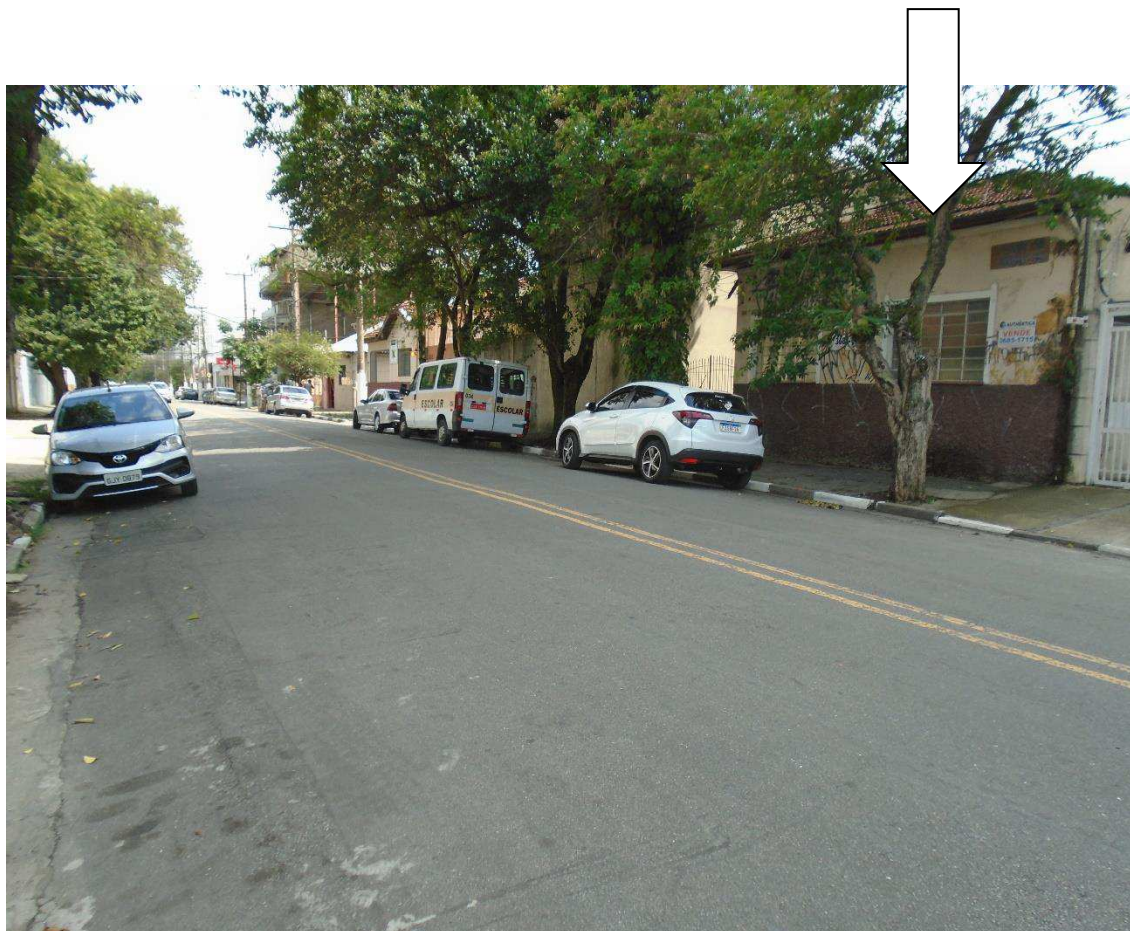
BENFEITORIAS SITUADAS NOS FUNDOS DO TERRENO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



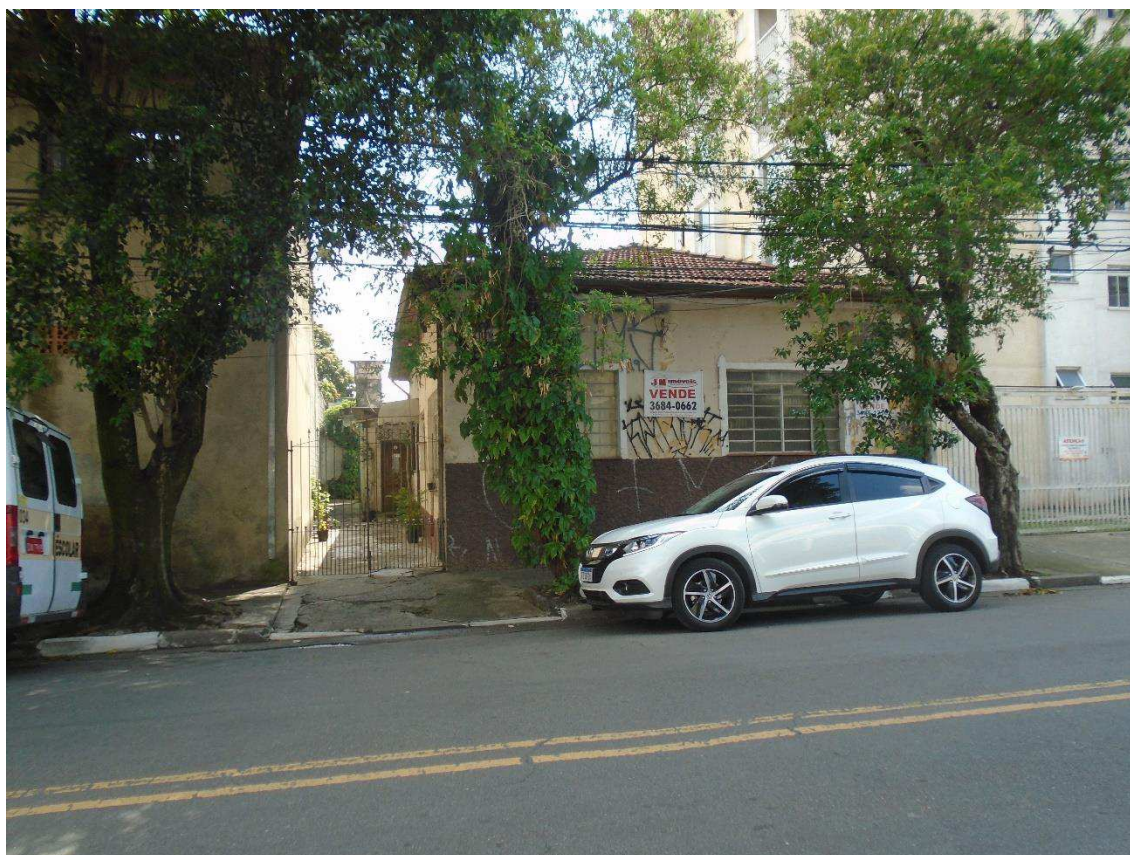
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA ARMÊNIA
386, PRESIDENTE ALTINO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



VISTA DA RUA ARMÊNIA NO TRECHO DO IMÓVEL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D