RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

Processo n° 0013990-26.2015.8.26.0554

RUBENS GARCIA DOS SANTOS, perito judicial, honrosamente nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** ajuizada por **CONDOMÍNIO SPAZIO DELL'ARTE** contra **MARCELO DE FARIAS FIGUEIREDO E OUTROS,** após concluir todos os estudos, vistorias e pesquisas atinentes ao presente caso, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA** consubstanciado no seguinte.

Santo André, 26 de março de 2018.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ÍNDICE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Breve Exposição do Processo.....Página 3 a 5

Relatório de Vistoria.....Página 6 a 14

Roteiro Fotográfico.....Página 15 a 25

Imóvel Referencial 1.....Página 26

Imóvel Referencial 2.....Página 27

Imóvel Referencial 3.....Página 28

Imóvel Referencial 4.....Página 29

Imóvel Referencial 5.....Página 30

Critério Adotado no Procedimento Avaliatório.....Página 31

Métodos de Avaliação.....Página 31 a 34

Avaliação do Imóvel.....Página 34 a 36

Homogeinização dos Dados.....Página 37 a 38

Gráfico de Equivalência Comparativa.....Página 39

Quadro Comparativo dos Valores de Condomínio.....Página 39

Conclusão.....Página 40

Encerramento.....Página 41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

PROCESSO:	0013990-26.2015.8.26.0554
VARA:	02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP
AÇÃO:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE:	CONDOMÍNIO SPAZIO DELL'ARTE
REPRESENTANTE:	MARCELO DE FARIAS FIGUEIREDO E OUTROS

BREVE EXPOSIÇÃO DO PROCESSO

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial em fase de Cumprimento de sentença iniciado em 03 de julho de 2015, por inadimplência de despesas condominiais, sendo que o valor histórico da presente ação é de R$4.409,97 (quatro mil, quatrocentos e quatro reais e noventa e sete centavos).

Posteriormente, a Exequente às fls. 22 dos autos judiciais indicou o à penhora o imóvel objeto do presente estudo avaliatório, sendo determinada sua penhora às fls. 25 dos autos judiciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Contudo para efetivar o consequente praceamento do imóvel em questão, este d. Juízo determinou a avaliação do imóvel para apuração de seu valor real, nomeando este *expert* para realizar tal estimativa às fls. 150 dos autos, o que, honrosamente, faz por intermédio deste laudo de avaliação técnica.

Ainda, em 22 de fevereiro de 2016, às fls. 84 dos autos, foi lavrado termo de penhora e depósito, nos seguintes termos:

> *"Apartamento nº 44 situado no 4º andar do Edifício Portinari, integrante do Condomínio Spazio Dell'Arte, com entrada pelo nº 1.776 da Rua Lupércio Miranda, possuindo área privativa real de 61,690 m², área real comum de divisão não proporcional de 9.900 m², correspondente a 01 (uma) vaga na garagem coletiva; área real comum de divisão proporcional de 38,497 m²., perfazendo uma área real total construída de 110,87 m²,correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0,31614%. O Condomínio Spazio Dell'Art foi construído em um terreno situado no Bairro Saúde, com área de 6.100,58 m²., descrito e caracterizado na matrícula nº 70.974."*

Consigna-se que o executado foi nomeado como depositário e ressalta-se, também, que o executado não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, tampouco formulou quesitos. Igualmente, a Exequente não indicou a assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, bem como quesitos.

Nesse sentido, o imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, na Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Bairro Campestre – CEP: 09070-320,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

conforme fls. 23/24 dos autos judicias, Certidão atualizada de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, o qual será objeto deste estudo avaliatório.

Conforme consta da referida matrícula n.º 110.937 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, a unidade é o Apartamento nº44 situado no 4º andar do Edifício Portinari, integrante do Condomínio Spazio Dell'Arte, localizado na Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-320, com 61,69m^2 de área útil.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

RELATÓRIO DE VISTORIA

Em 23.03.2018, às 16h, este signatário dirigiu-se ao local, sendo recepcionado pelo Sr. Carlos, síndico do condomínio, que acompanhou os trabalhos, onde se procedeu à vistoria geral no imóvel avaliando, não sendo possível adentrar na unidade avaliando, pois não foi autorizado pelo morador do imóvel, passando a analisar seus aspectos objetivos, essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação.

I) ASSISTENTES TÉCNICOS

A Exequente e o Executado não indicaram Assistentes Técnicos até a presente data para acompanhar a vistoria no local, objeto da presente avaliação.

II) QUESITOS

A Exequente e o Executado não formularam quesitos até a presente data.

III) DO LOCAL

O imóvel avaliando (IA) está localizado no Apartamento nº44 situado no 4º andar do Edifício Portinari, integrante do Condomínio Spazio Dell'Arte, localizado na Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-320.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

A região possui acesso facilitado por intermédio da Avenida Dom Pedro II que interliga os diversos bairros da cidade de Santo André/SP, com acesso facilitado pelas vias: Rua Marina; Alameda São Caetano; Avenida Tietê; Avenida João Galego; Rua General Canavarro, dentre outras.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada dos principais melhoramentos urbanos, com densidade ocupacional média e dispondo de completa infraestrutura pública. Ressaltando que o imóvel, objeto desta avaliação, encontra-se a, aproximadamente, 4.800m (quatro mil e oitocentos metros) próximo ao centro de Santo André/SP, ficando assim próximo a linha de ônibus que leva a estação de trem metropolitano (Estação Prefeito Celso Daniel – Santo André), bem como terminal rodoviário de Santo André.

A região possui terminal de ônibus Santo André e estação de trem Prefeito Celso Daniel – Santo André, a Rua Lupércio Miranda, onde se dá fachada do imóvel avaliando (IA) não é uma das vias de grande circulação na Cidade de Santo André, não fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus, tampouco contando com uma atividade comercial no local, uma vez que a ocupação predominante é por moradias.

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel avaliando na região, entestando para a Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-320, conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A ocupação dominante no local é residencial, ou seja, imóveis residenciais constituem aquela região de padrão médio. Ademais, a mínima ocupação comercial existente é definida presença de pequenos comércios, bem como pelas atividades de apoio a região, concentradas ao longo da Rua Lupércio Miranda, conforme ilustração abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

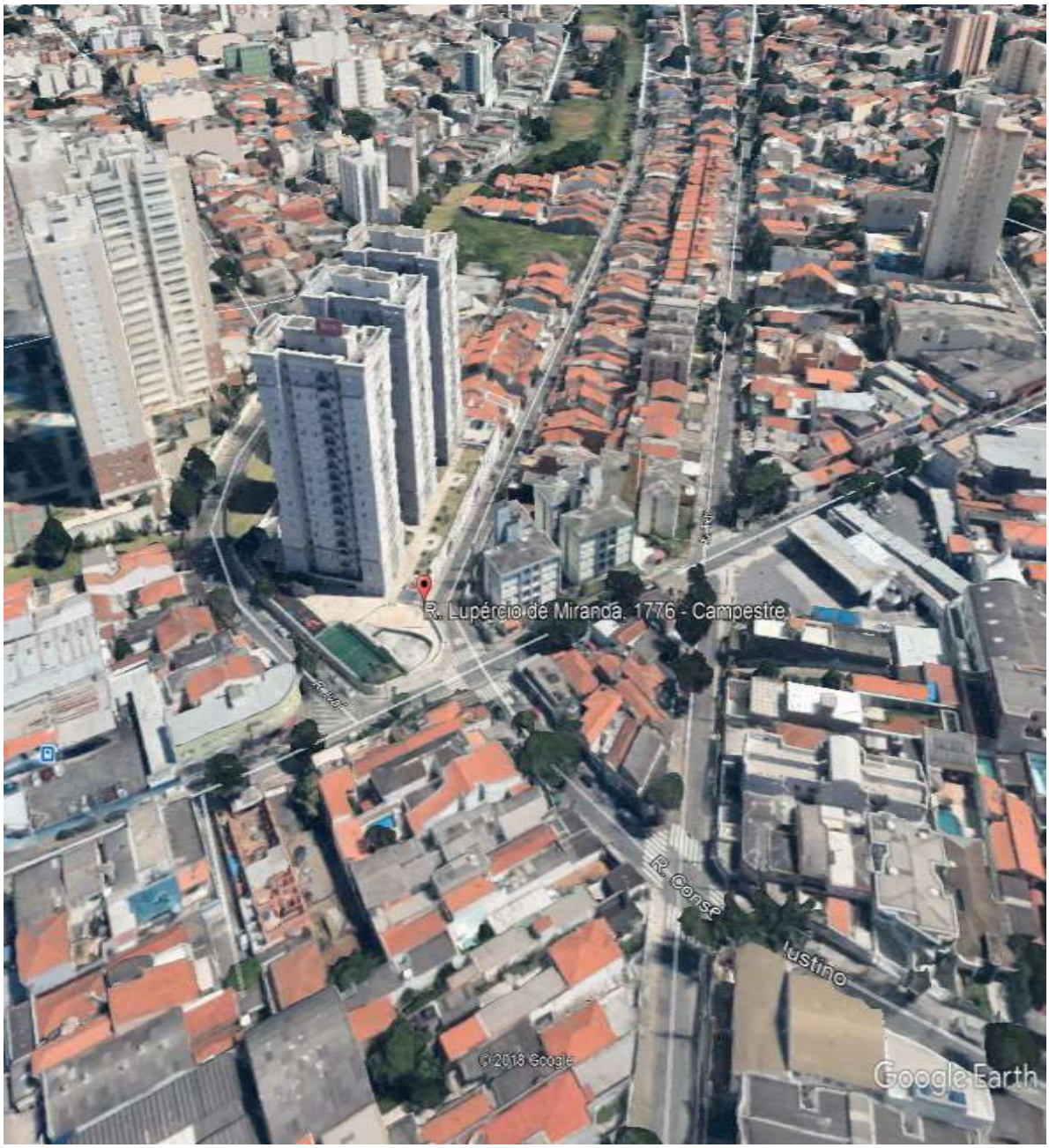


Foto 02 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

O Campestre é um bairro do município de Santo André e apesar da pequena superfície, o bairro possui uma ocupação predominantemente residencial, estando a aproximadamente 4.800m (quatro mil e oitocentos metros) de distância do Centro desta Comarca, fator que contribui pela proximidade de Universidade, Fórum

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

do Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, Câmara Municipal de Santo André, sede da Prefeitura Municipal de Santo André, Terminal de Trem, Ônibus e Trólebus, Praças, Supermercados, Agência de Automóveis, Bancos, além de toda sorte de comércios que oferecem apoio a todo o Município.

IV) DO TERRENO

Situação: O terreno está localizado na Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-320.

Infraestrutura Básica: O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia; iluminação pública; e serviço de coleta de lixo.

Topografia e Características do Solo: O terreno se apresenta no nível do logradouro para o qual entesta frente principal para Rua Lupércio Miranda, exibindo topografia em declive e o solo é firme e seco.

Legislação e Posturas Municipais: Trata-se de uma área comercial permissiva, conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de Santo André (Lei Municipal nº 8.696/2004), segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está situado em Zona de Reestruturação Urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Dimensões do Terreno: O terreno é de conformação geométrica irregular e está averbado em uma matrícula sob o n.º 70.974, ficha 01, livro n.º 02, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santo André, consignando uma área total de 6.100,58m^2.

A unidade em avaliação está descrita na matrícula de n.º 110.937, ficha 01, livro n.º 02, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santo André, conforme abaixo colacionado:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA	FICHA
110.937	1

Santo André, 08 de Janeiro de 2.010

Imóvel:- **Apartamento nº. 44**, situado no 4º andar do **Edifício Portinari**, integrante do Condomínio Spazio Dell'Arte, com entrada pelo **nº. 1.776** da **Rua Lupércio Miranda**. Possui a área privativa real de 61,690m², área real comum de divisão não proporcional de 9,900m², correspondente a 01 (uma) vaga na garagem coletiva; área real comum de divisão proporcional de 38,497m²; perfazendo uma área real total construída de 110,087m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0,31614%. O Condomínio Spazio Dell'Arte, foi construído em um terreno situado no Bairro Saúde, com área de 6.100,58m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 70.974.-

Proprietária:- **CONSTRUBIG CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 54.058.227/0001-17, com sede na Rua General Chagas Santos, nº. 1.108, conjunto nº. 151, em São Paulo, Capital.-

Registros anteriores:- Registros nºs. 02 (*de 01 de Dezembro de 2.004*) e 07 na **Matrícula nº. 70.974** – Averbação nº. 09.-

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Foto 03 – Matrícula nº 110.937, referente ao imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Consoante assento a seguir, consta como titular do domínio do imóvel avaliando o executado, Sr. Marcelo de Farias Figueiredo, conforme cópia da averbação que segue.



R. 01, aos 27 de abril de 2.010

Título prenotado sob nº. 305779 aos 12 de Abril de 2.010.-

Venda e compra

Por instrumento particular de 31 de Março de 2.010, CONSTRUBIG CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., transmitiu por venda para **MARCELO DE FARIAS FIGUEIREDO**, brasileiro, separado, industriário, portador da carteira de identidade RG nº. 18.760.857-X/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 116.382.438-08, residente e domiciliado na Alameda Conde de Porto Alegre, nº. 1.817, em São Caetano do Sul, deste Estado; pelo valor de R$140.000,00, do qual R$20.645,00 com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o imóvel objeto da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Foto 04 – Matrícula nº 110.937, referente ao imóvel avaliando

O quadro adiante indica os principais dados físicos do imóvel, com base na certidão imobiliária acima colacionada.

	Área útil (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)
Apartamento 44	61,69	9,90+38,49	110,08	0,31614%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

V)DO EDIFÍCIO

O Condomínio Spazio Dell'Arte é destinado a fins residenciais e se compõem de 03 (três) blocos, sendo 06 (seis) apartamentos por andar, totalizando 324 (trezentas e vinte e quatro) unidades.

O Edifício Portinari, onde está localizada a unidade avaliando é constituído por pavimento térreo, 18 (dezoito) andares ou pavimentos tipo, com 12 (doze) apartamentos por andar e com elevadores, com uma vaga de garagem descoberta

O empreendimento dispõe de porteiro, portões automáticos (social e garagem), hall de entrada com acabamentos simples, circulação interna através de escadas, salão de festa com churrasqueira, piscina infantil e adulto, sala de ginástica, espaço gourmet, playground e sauna.

O projeto arquitetônico do empreendimento é simples, as fachadas são revestidas em massa fina com pintura látex e recuos internos revestidos com piso frio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

VI) DA UNIDADE

A unidade em estudo é o Apartamento nº44 situado no 4º andar do Edifício Portinari, integrante do Condomínio Spazio Dell'Arte, localizado na Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-320.

Por conseguinte, insta salientar que na ocasião da visita *in loco*, foi possível adentrar no interior da unidade, onde constatou-se que o apartamento avaliando é constituído por 3 (três) dormitórios 01 (uma) suíte, sala, WC social, cozinha, área de serviço conjugada e 1 (uma) vaga de garagem descoberta, conforme informação do síndico.

Os principais acabamentos internos são: pisos em cerâmica; revestimento em massa fina com pintura a látex; portas de madeira com ferragens simples; caixilharias em alumínio com vidros lisos; box simples no banheiro; aparelhos sanitários em louça em cor; instalações elétricas e hidráulicas embutidas, conforme informação do síndico.

O estado de conservação do imóvel avaliando representa fatores depreciativos que influenciam diretamente no valor do imóvel avaliando, uma vez que necessitam de reparos a reparos simples, enquadrando-se no nível "C", com idade aparentemente de 08 (oito) anos, conforme informação do síndico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IA:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 44, PORTINARI, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;
R1:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 12, PORTINARI, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;
R2:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 134, PICASSO, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;
R3:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 173, PICASSO, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;
R4:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 144, TORRE A, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;
R5:	R. LUPÉRCIO MIRANDA N.º 1.776, APTº 114, TORRE A, CAMPESTRE, SANTO ANDRÉ/SP;

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO

Adiante segue reportagem fotográfica obtida durante a vistoria do imóvel avaliando:



Foto 5 – Vista do Condomínio Spazio Dell'Arte com apenas duas torres

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 6 – Vista do Condomínio Spazio Dell'Arte com três torres – Google Earth



Foto 7 – Vista da portaria do Condomínio Spazio Dell'Arte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 8 – Vista do logradouro do imóvel avaliando



Foto 9 – Vista da garagem do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 10 – Vista da área comum do imóvel avaliando



Foto 11 – Vista do playground do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 12 – Outra vista do playground do imóvel avaliando



Foto 13 – Vista da piscina do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 14 – Vista do espaço gourmet com churrasqueira do imóvel avaliando



Foto 15 – Vista da sauna do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 16 – Outra vista da sauna do imóvel avaliando



Foto 17 – Vista da quadra poliesportiva do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 18 – Vista da porta do salão de festa do imóvel avaliando



Foto 19 – Vista do interior do salão de festas do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 20 – Outra vista do interior do salão de festas do imóvel avaliando



Foto 21 – Vista da área comum externa do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 22 – Vista do salão de jogos do imóvel avaliando

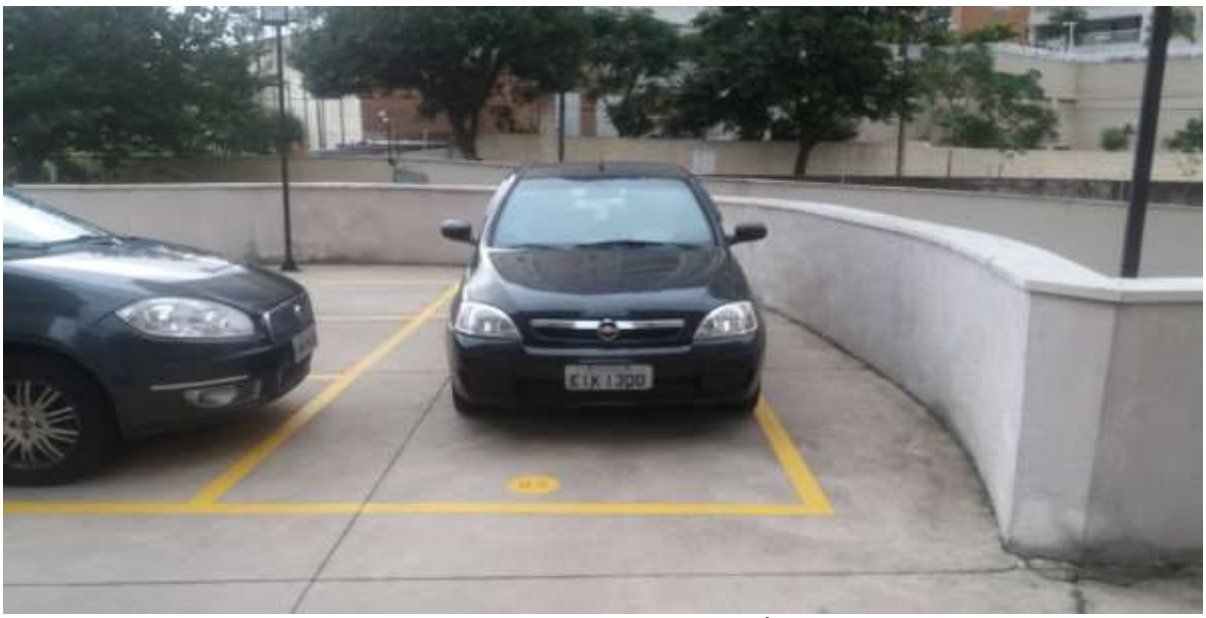


Foto 23 – Vista da vaga de garagem do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 24 – Vista do hall de entrada do imóvel avaliando



Foto 25 – Vista da porta da unidade avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 1 – R1

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: 4424-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Aptº 12, Portinari, Campestre, Santo André/SP;

Metragem: 61,69m² de área útil

À venda por: R$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Condomínio: R$498,00 (quatrocentos e noventa e oito reais) – 02 (duas) vagas cobertas

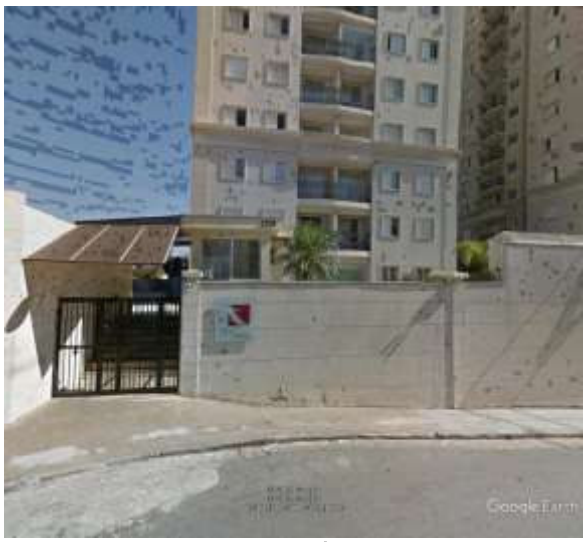


Foto 26 – Vista do Imóvel Referencial 1

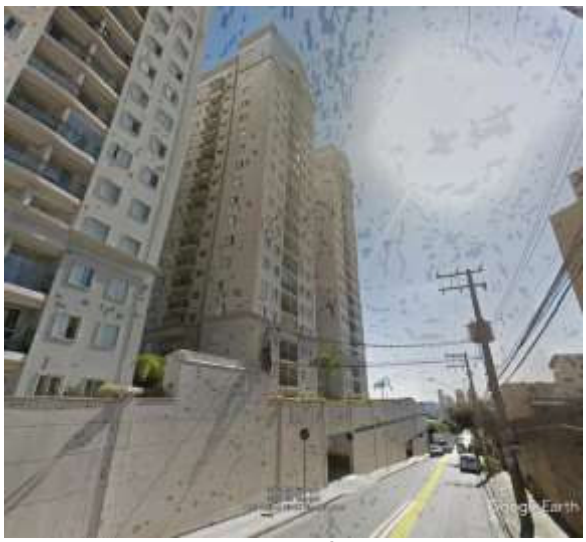


Foto 27 – Vista do Imóvel Referencial 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 2 – R2

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: 4424-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Aptº 134, Torre Picasso, Campestre, Santo André/SP;

Metragem: 61,69m² de área útil

À venda por: R$397.000,00 (trezentos e noventa e sete mil reais)

Condomínio: R$400,00 (quatrocentos reais) – 02 (duas) vagas de garagem coberta



Foto 28 – Vista do Imóvel Referencial 2

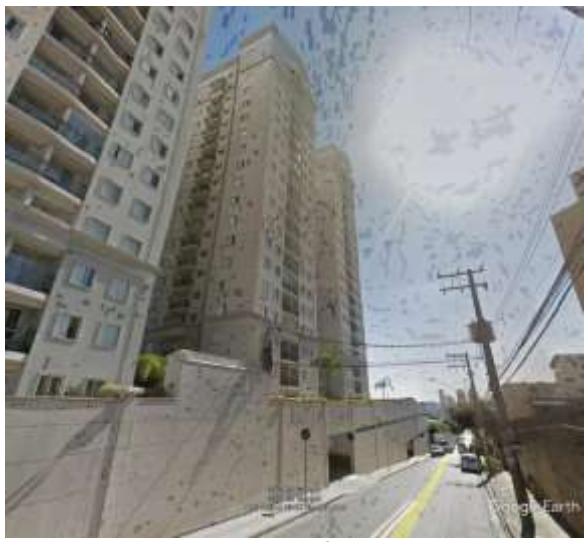


Foto 29 – Vista do Imóvel Referencial 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 3 – R3

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: 4424-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Aptº 173, Torre Picasso, Campestre, Santo André/SP;

Metragem: 52 m² de área útil

À venda por: R$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)

Condomínio: R$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) – 01 vaga descoberta (box)

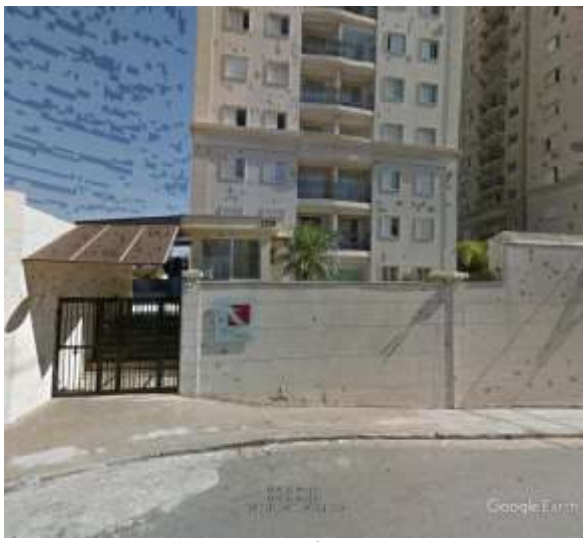


Foto 30 – Vista do Imóvel Referencial 3

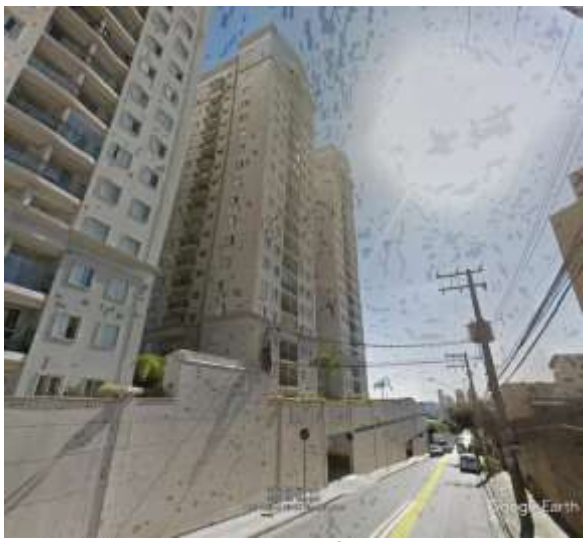


Foto 31 – Vista do Imóvel Referencial 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 4 – R4

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: 4424-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Aptº 144, Torre A, Campestre, Santo André/SP;

Metragem: 61,69 m² de área construída

À venda por: R$ 394.000,00 (trezentos e noventa e quatro mil reais)

Condomínio: R$488,00 (quatrocentos e oitenta e oito reais) – 02 vagas de garagem cobertas



Foto 32 – Vista do Imóvel Referencial 4

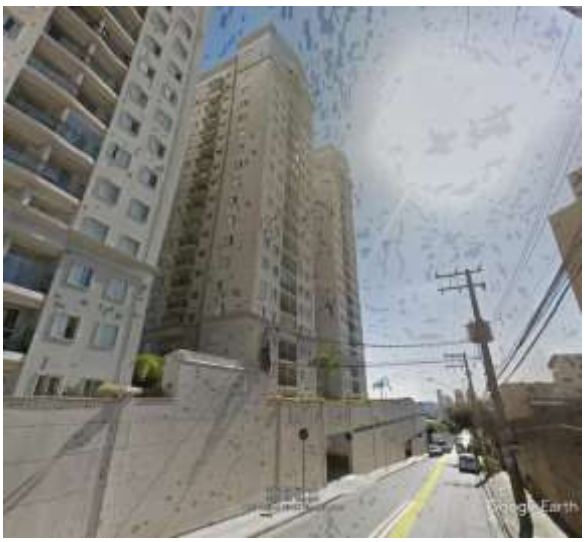


Foto 33 – Vista do Imóvel Referencial 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 5 – R5

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: 4424-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Lupércio Miranda n.º 1.776, Aptº 114, Torre A, Campestre, Santo André/SP;

Metragem: 61,69m² de área útil

À venda por: R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

Condomínio: R$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) – 02 (duas) vagas de garagem cobertas

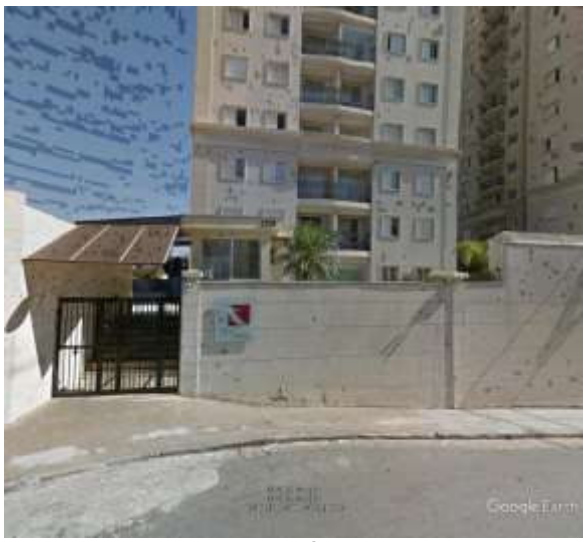


Foto 34 – Vista do Imóvel Referencial 5

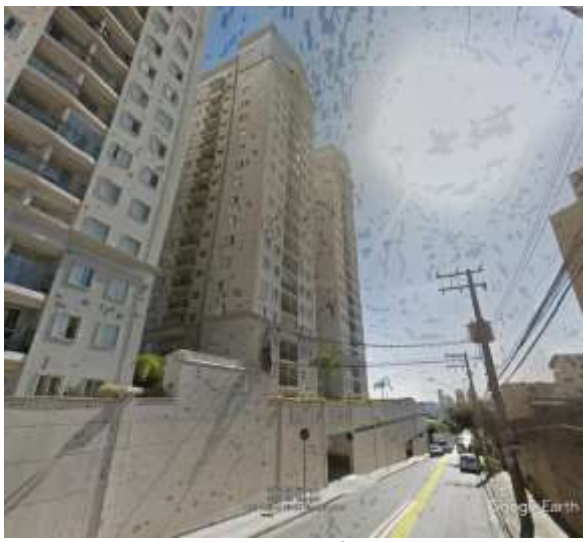


Foto 35 – Vista do Imóvel Referencial 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

1.1. Levantamento de dados de mercado: Os dados de mercados devem ser investigados em relação a sua conduta e as formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida. Este grupo de dados é denominado: variável dependentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouro), e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório.

1.2. Tratamento científico: Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

1.3. Método involutivo: tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliária projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização é o tempo de absorção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

1.4. Método evolutivo: De acordo com a especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados ao fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, as benfeitorias sejam pelo método comparativo direto de custo, ou pelo método da quantificação de custo.

2. Método para Identificar o Custo de um Imóvel:

2.1. Método da quantificação do custo: A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com a citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para a estimação do padrão construtivo, a tipografia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

2.2. Método comparativo direito do custo: A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar as médias desses dados entre os chamados *Imóveis Referenciais* e aplicar a homogeneização dos dados, conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

1 – LOCALIZAÇÃO	IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP
1.1 – Meio de quadra							100*
1.2 – Meio de q. com 2 frentes							120
1.3 – De esquina	X	X	X	X	X	X	110
1.4 – Com 2 esquinas							130

2 – NATUREZA DO TERRENO							
2.1 - Seco	X	X	X	X	X	X	100*
2.2 - Alagadiço							070
2.3 - Brejoso							060
2.4 – Sujeito a enchentes							050

3 – TOPOGRAFIA							
3.1 – Inclinado para o fundo							
3.1.1 - Até 0,50 m							080
3.1.2 - Superior a 0,50 m							070
3.1.3 - Superior a 1,50 m							060
3.2 – Plano							
3.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	X	X	100*
3.2.2 - Abaixo até 0,50 m							090
3.2.3 - De 0,50 a 1,00 m							080
3.2.4 - Superior a 1,00 m							070
3.3 – Acima do Logradouro							
3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m							110
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m							100
3.3.3 - Superior a 1,50 m							090

4 – REDE DE ÁGUA							
4.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	X	X	100*
4.2 - Há rede dentro de 100 m							090
4.3 - Há rede entre 100 a 300 m							080
4.4 - Há poço / cisterna							080
4.5 - Não há rede / poço							060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
5.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	X	X	100*
5.2 - Há rede sem luz							090
5.3 - Há rede c/ luz acia de 100m							080
5.4 - Não há rede próxima							070

6 – PAVIMENTAÇÃO							
6.1 – Asfalto	X	X	X	X	X	X	100*
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet							090
6.3 - Cascalho							080
6.4 - Terra							070

7 – REDE DE ESGOTO							
7.1 – Há em frente	X	X	X	X	X	X	100*
7.2 – Há nos próximos 100 m							080
7.3 - Há superior a 100 m							070
7.4 – Não há							060

8 – CALÇADA / PASSEIO							
8.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	X	X	100*
8.2 - Existe em más condições							090
8.3 - Não existe							080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA							
9.1 - Existe disponível	X	X	X	X	X	X	100*
9.2 - Existe não disponível							090
9.3 - Não existe							080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO							
10.1 - Existe em frente							100*
10.2 - Disponível dentro de 100m							090
10.3 - Disponível dentro de 400m	X	X	X	X	X	X	080
10.4 - Disp. Sup. a 500m							070

11 – ESCADA/ ELEVADORES							
11.1 – Somente escadas							070
11.2 – Único elevador							090
11.3 – Social e Serviço	X	X	X	X	X	X	100*
11.4 – 3 elevadores							110
11.5 – 4 elevadores ou mais							120

12 – GARAGEM							
12.1 – Não tem							080
12.2 – 1 vaga	X			X			100*
12.3 – 2 vagas		X	X		X	X	120
12.4 – 3 ou mais vagas							130
12.5 – 3 ou mais e para visitantes							140

13 – AR CONDICIONADO							
13.1 – Não tem	X	X	X	X	X	X	090
13.2 – Existe instalado individual							100*
13.3 - Existe central							110

14 – NIVEL DE SEGUNRANÇA							
14.1 – Portaria							090
14.2 – Portaria com câmeras	X	X	X	X	X	X	100*
14.3 – Portaria/câmera/catraca							115
14.4 – Sistemas sofisticados							125

15 – ARQUITETURA							
15.1 – Sem nenhum apelo							090
15.2 – Normal / usual	X	X	X	X	X	X	100*
15.3 – Projeto diferenciado							120
15.4 – Espetacular							130

16 – PAISAGISMO							
16.1 – Não possui							080
16.2 – Possui	X	X	X	X	X	X	090
16.3 – Possui/bem cuidado							100*
16.4 – Possui jardim/bosque							120

17 – PLAYGROUND/LAZER							
17.1 – Não possui							090
17.2 – Lazer modesto	X	X	X	X	X	X	100*
17.3 – Lazer completo							110
17.4 – Lazer acima do completo							120
17.5 – Lazer completo/heliponto							130

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE							
18.1 – Não possui							090
18.2 – Possui até 10% do terreno	X	X	X	X	X	X	100*
18.3 – Possui até 20% do terreno							110
18.4 – Possui até 30% do terreno							120
18.5 – Mais de 30% com bosque							130

19 – FRAÇÃO DO TERRENO							
19.1 – Até 1%	X	X	X	X	X	X	100*
19.2 – Até 2%							110
19.3 – Até 3%							120
19.4 – Superior a 3%							130

20 – GERADOR PRÓPRIO							
20.1 – Não possui	X	X	X	X	X	X	090
20.2 – Possui							100*

21 – GÁS							
21.1 – Gasoduto							110
21.2 – GLP	X	X	X	X	X	X	100*

22 – CONSERVAÇÃO							
22.1 – Novo							120
22.2 – Bom							110
22.3 – Regular	X	X	X	X	X	X	100*
22.4 – Ruim							080

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias						Imóvel Paradigma 2200 pts =100%	
	IA	R1	R2	R3	R4	R5		
23.1 Nobre								
23.2 Comercial							IA	2160pts
23.3 Classe Média	X	X	X	X	X	X	R1	2180pts
23.4 Pobre							R2	2180pts
23.5 Ruim							R3	2160pts
							R4	2180pts
							R5	2180pts

24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL NA REGIÃO (Negócios Ofertados / Realizados)			
PADRÃO	VALOR DO m²	FONTES	
24.1 Baixo		X	Revista Construção / PINI
24.2 Médio	R$ 1.634,86		Negócios Ofertados
24.3 Alto			Negócios Realizados

25-	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE	Referenciais a venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m²	Médio m²	Alto m²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R$)	Valor m² (R$)	
IA		61,69		D-8 (12,10)			08 anos
R1		61,69		C-8 (6,73)	R$ 380.000,00	R$ 6.159,83	08 anos
R2		61,69		C-8 (6,73)	R$ 397.000,00	R$ 6.435,40	08 anos
R3		52,00		C-8 (6,73)	R$ 305.000,00	R$ 5.865,38	08 anos
R4		61,69		C-8 (6,73)	R$ 394.000,00	R$ 6.386,77	08 anos
R5		61,69		C-8 (6,73)	R$ 360.000,00	R$ 5.835,62	08 anos

26 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos						
	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)	R4(R$)	R5(R$)
Idade aprox.construção	8 anos	8 anos	8 anos	8 anos	8 anos	8 anos
A - Venda Imóvel Global		380.000,00	397.000,00	305.000,00	394.000,00	360.000,00
C - Ross Heidecke	12,10%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
D - Benfeitorias Ajustadas (-)		354.426,00	370.281,90	284.473,50	367.483,80	335.772,00
F - Valor m² do Terreno		5.745,27	6.002,30	7.393,72	5.956,94	5.442,89

Considerando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis visitados, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados nesse estudo, quando comparado ao hipoteticamente chamado Imóvel Paradigma (2.200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações:

IMÓVEL		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 2.200%= x%
IA	Imóvel Paradigma 2.200 pontos = 100%	2160	98,18%
R1		2180	99,09%
R2		2180	99,09%
R3		2160	98,18%
R4		2180	99,09%
R5		2180	99,09%

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Representativa em %:

R^1 99,09 + R^2 99,09 + R^3 98,18 + R^4 99,09 + R^5 99,09 ÷ 5 = 98,90%

R$/m² da área do terreno:

R^1 5.745,27 + R^2 6.002,30 + R^3 7.393,72 + R^4 5.956,94 + R^5 5.442,89 ÷ 5 = **R$ 6.108,22 médio/m²**

Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a: (R$ médio/m²) 6.108,22 ÷ 98,90% = **R$ 6.176,15 (=100%)**

Se o Imóvel Avaliando corresponde a 98,18% quando comparado ao chamado Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste equivalem a R$ 6.176,15, então o valor do metro quadrado do Imóvel Avaliando (IA) é equivalente:

(valor do m² do *IP*) **R$ 6.176,15** x (% Repres. do IA) 98,18% = **R$6.063,74/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Que multiplicado pelo total da área total do apartamento (61,69m^2) que possui o Imóvel Avaliando, nos fornece seu valor global aproximado de R$374.072,12 (trezentos e setenta e quatro mil, setenta e dois reais e doze centavos).

Fator de Depreciação: O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda. A construção aparenta 8 anos e enquadra-se na posição D-8 da Tabela Depreciativa Ross/Heidecke, ou seja, de reparos importantes.

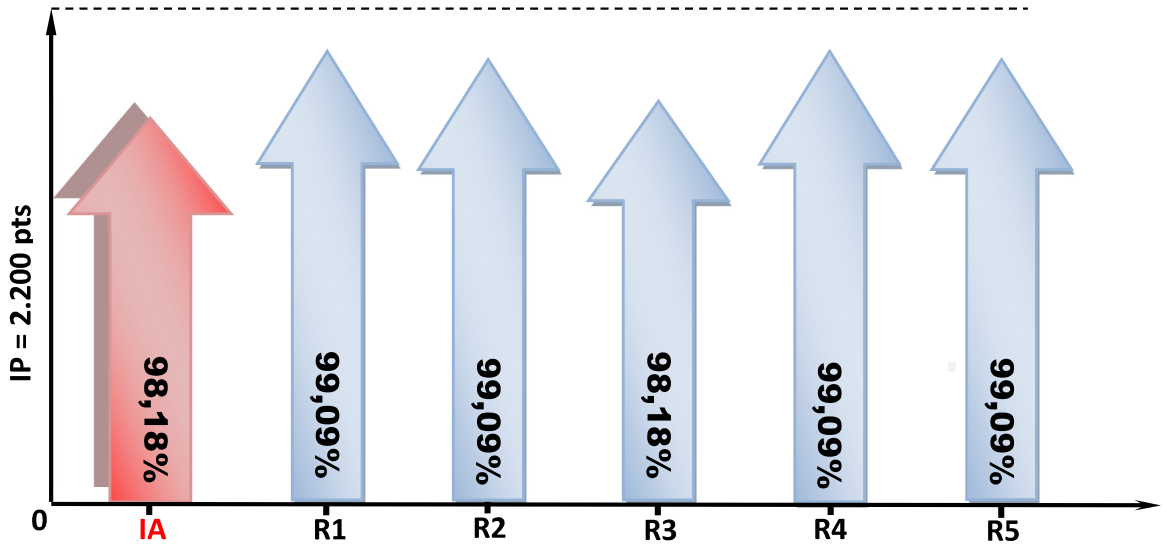
Valor da Depreciação:	Valor da Edificação Depreciada:
374.072,12 X 12,10% = 45.252,72	374.072,12 – 45.252,72 = 328.819,40

Por fim, o valor global existente no imóvel avaliando perfaz o total de: **R$328.819,40 (trezentos e vinte e oito mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta centavos), valor válido para março/2018.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado, não será aplicado qualquer fator de correção ou ajuste.

REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100%
IA	=	98,18%
R1	=	99,09%
R2	=	99,09%
R3	=	98,18%
R4	=	99,09%
R5	=	99,09%

QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R$)	Valor de Venda (R$)	% Representativa
IA	450,00	328.819,40	0,13%
R1	498,00	380.000,00	0,13%
R2	397,00	400.000,00	0,09%
R3	450,00	305.000,00	0,14%
R4	488,00	394.000,00	0,12%
R5	450,00	360.000,00	0,12%

Análise Comparativa: No momento o mercado imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar a venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CONCLUSÃO

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel em questão o valor locativo de **R$328.819,40 (trezentos e vinte e oito mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta centavos), valor válido para março/2018.**

Por fim, fica estabelecido que os valores encontrados para a época podem ter acréscimo de 10% (dez por cento) ou decréscimo de 5% (cinco por cento), de acordo com o interesse de mercado, ficando a múnus deste Juízo sua majoração ou depreciação, conforme cálculos abaixo:

Valor encontrado na Avaliação do Imóvel para setembro/2017 = R$ 328.819,40
*Valor acrescido de **10%** = R$ 361.701,34*
*Valor decrescido de **5%** = R$ 312.378,43*

Santo André, 26 de março de 2018.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 41 (quarenta e uma) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a penúltima e a última datada e assinada.

Santo André, 26 de março de 2018.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISE CRISTINA DE SOUSA BARRADAS, liberado nos autos em 27/03/2018 às 12:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013990-26.2015.8.26.0554 e código mWY2Wo3W.

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 328.819,40
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Março/2018 a Agosto/2026

Valores Calculados

Fator de correção	3075 dias	1,548105
Percentual correspondente	3075 dias	54,810536 %
Valor em 01/08/2026	=	**R$ 509.047,08**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

Finanças públicas

Relatórios econômicos

Cotação moedas

Recursos linguísticos

Financiamento imobiliário