

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5^a Vara Cível
do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo SP.**

Processo digital: nº 1007224-07.2016.8.26.0003

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Helvetia Condominium** contra **Patricia Pereira Norbeato e outro**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
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.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do “Helvetia Condominium”, com direito a 1 (uma) vaga dupla de garagem em série (fixa) M7 e M8, localizado na Alameda dos Guaiós, nº 247, esquina com a Av. Itacira, Planalto Paulista, 42º Subdistrito do Jabaquara, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 154.434:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 840.000,00
(Oitocentos e quarenta mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2021”



Foto: Vista geral da fachada do “Helvetia Condominium”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **'Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Helvetia Condominium** contra **Patricia Pereira Norbeato**, processo digital n^o 1007224-07.2016.8.26.0003, em curso perante esse E. Juízo da 5^a Vara Cível do Foro Regional III do Jabaquara - SP.
- 2.2) À fl. 178 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça para avaliar o bem imóvel conforme descrito no Termo de Arresto e Depósito, reproduzido parcialmente a seguir:

	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL III - JABAQUARA 5ª VARA CÍVEL Rua Afonso Celso , n ^o 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min
	<p style="text-align: center;">TERMO DE PENHORA E DEPOSITO</p> <p>Processo Digital n^o: 1007224-07.2016.8.26.0003 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito Exeqüente: Helvetia Condominium Executado: Patricia Pereira Norbeato</p> <p style="text-align: right;">Justiça Gratuita</p> <p>Em São Paulo, aos 20 de abril de 2017, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro Regional III - Jabaquara, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Apartamento n^o 14, localizado no 1^o andar do "Helvétia Condominium", situado na Alameda dos Guaiós, 247, esquina com a Avenida Itacira, no 42^o Subdistrito – Jabaquara, registrado no 8^o Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob matrícula n^o 154.434, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Patricia Pereira Norbeato, CPF n^o 102.767.378-30, RG n^o 20.276.375. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>

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

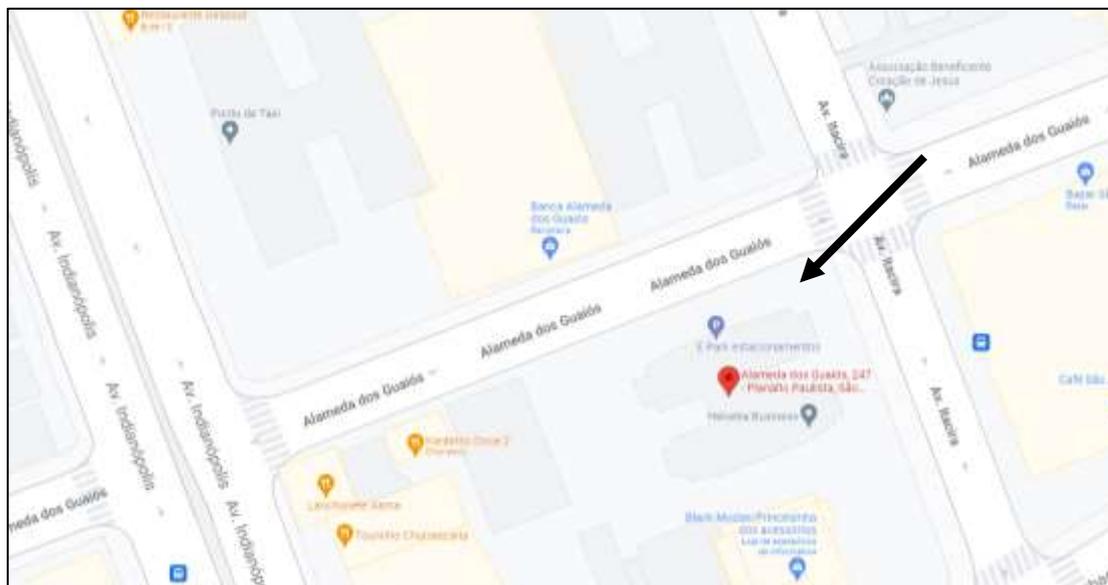
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 14**, localizado no **1º andar** do “**Helvetia Condominium**”, com direito a **1 (uma) vaga dupla de garagem em série (fixa) M7 e M8**, localizado na **Alameda dos Guaiós, nº 247**, esquina com a **Av. Itacira**, **Planalto Paulista**, **Subdistrito do Jabaquara**, nesta **Capital de São Paulo**, descrito na **matrícula 154.434**, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital “*Google Maps*” que segue:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
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 (municipal)
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

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 Simples a Superior
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Superior
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Praças

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Alameda dos Guaiós, esquina com a Av. Itacira, no trecho onde localiza-se o Condomínio Helvétia.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Alameda dos Guaiós, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4) Cadastramento Municipal:

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 047.168.0032-6

Local do Imóvel:
AL DOS GUAIOS, 247 - AP 14 E VG
PLANALTO PTA HELVETIA CONDOMINIUM CEP 04070-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL DOS GUAIOS, 247 - AP 14 E VG
PLANALTO PTA HELVETIA CONDOMINIUM CEP 04070-000

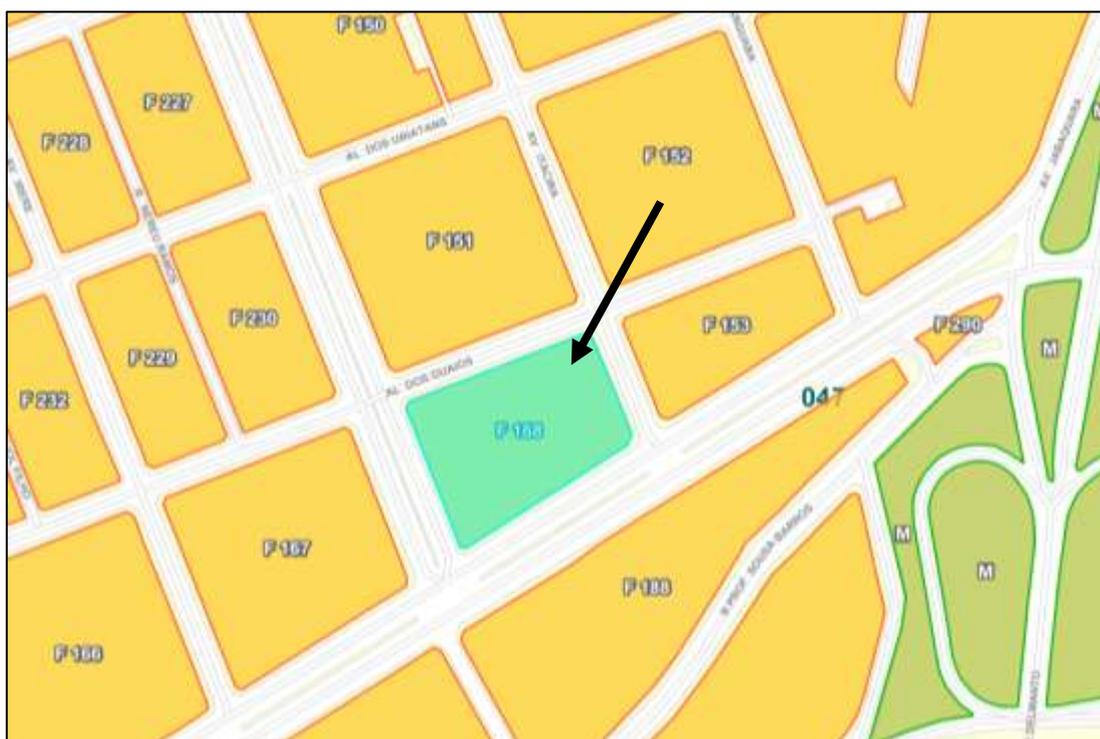
Contribuinte(s):
CNPJ 07.005.189/0001-54 HELVETIA EMPREEND IMOB SPE LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.377	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0166
Área total (m²):	1.377		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	430	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2007		

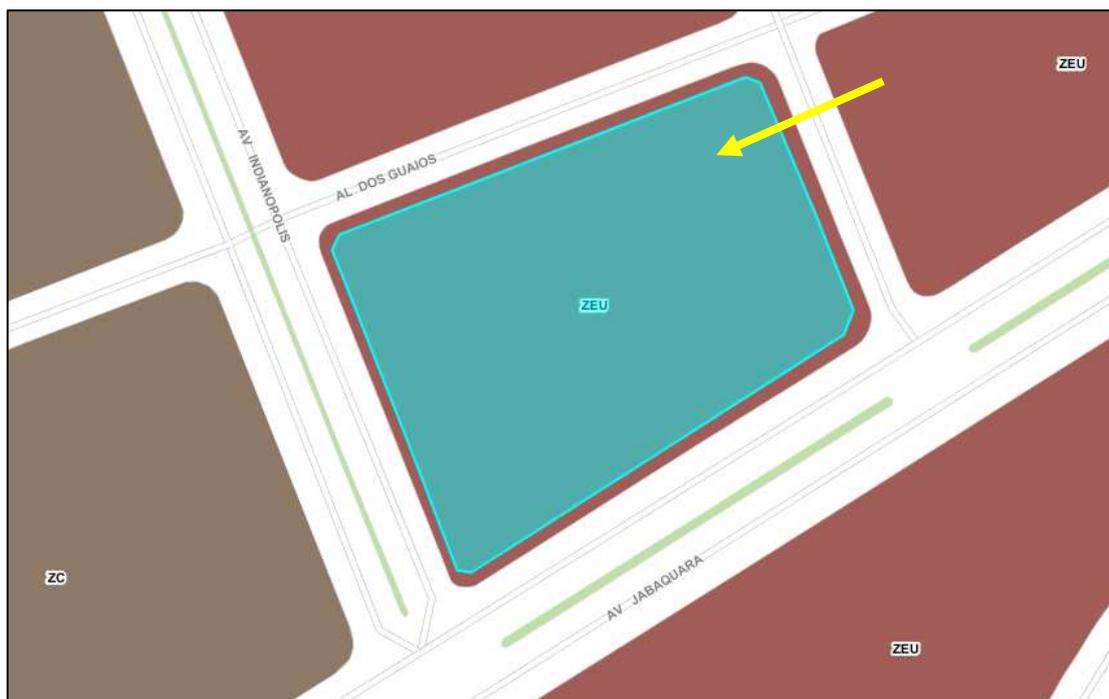


Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana “**ZEU**” Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do endereço eletrônico do “Geosampa”:



Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU



Vista Aérea (1)



Foto Aérea (2)



Vista do Pedestre (3)

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover **usos residenciais e não residenciais** com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e **parâmetros de incomodidade**. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

A ZEU é dividida em:

– ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Terreno: A área de terreno onde se encontra implantado o condomínio, possui área de média dimensão com 1.377 m².

3.6.1.1) Características topográficas: Possui formato irregular e topografia plana com frente ao nível das vias públicas para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo às leis municipais vigentes.

3.6.2) Do Conjunto Residencial: O empreendimento é composto por 01 edifício residencial multifamiliar.

3.6.2.1) Da localização do apartamento: O apartamento nº 14, localiza-se no 1º andar, com vista panorâmica localizada na fachada posterior voltada para Avenida Jabaquara.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central, portão automatizado, interfone externo e câmeras instaladas em pontos estratégicos.

3.6.2.3) Áreas de lazer: É composto por espaço gourmet com churrasqueira, piscina, 2 salões de festas, salão de jogos, sala Hometheather e sala fitness.

3.6.2.4) Elevador: Possui 3 elevadores inteligentes com eletromidia, sendo 2 social e 1 de serviço.

3.6.2.6) Taxa condominial: Na época da vistoria a taxa condominial era de R\$ 920,00.

3.6.3) Do Edifício: É constituído por 17 pavimentos, sendo 2 subsolos, térreo e 14 superiores, assim dispostos:

⇒ **Pavimento Subsolos:** entrada de veículos através de rampas, vagas de garagem demarcadas e numeradas, hall de elevador, escadarias e extintores de combate a incêndio.

⇒ **Pavimento Térreo:** portaria com interfone, sistema de biometria, hall social de entrada e de elevadores, áreas de uso comum, funcionais e de lazer.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 14º, contendo “hall” de circulação e de elevadores, escadarias, extintores, hidrantes e 04 apartamentos por andar, sendo 02 com vista panorâmica frontal para Alameda dos Guaios e 02 para a Avenida Jabaquara.
- ⇒ **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 com vidros lisos.
- ⇒ **Pavimento Subsolos:** entrada de veículos através de rampas, vagas de garagem demarcadas e numeradas, hall de elevador, escada de emergência, extintor .
- ⇒ **Pavimento Térreo:** entrada principal de veículos e pedestres portaria, áreas de uso comuns e de circulação.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 4º, contendo “hall” de circulação escadarias, extintores, hidrantes e 4 unidades habitacionais por andar.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura de alvenaria.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com paredes pintadas, revestida com caixilharia de ferro/alumínio.

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	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.4	Superior

3.6.5) Das áreas do apartamento: A unidade possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 154.434:

Apartamento	Área Útil	Área Comum	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
14	103,25 m ²	75,951 m ²	179,201 m ²	1,66064%

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
Joelcio Escobar

S16040005370M#01-07*00*

Rua Bento Freitas, 256 - República - CEP 01220-000 - São Paulo - SP
fones: 3201-8080 - fax: 3201-8080 - www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.307.658

Página nº 1
Certidão na última página

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 154.434	ficha 01
----------------------	-------------

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

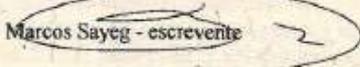
São Paulo, 10 de outubro de 2007

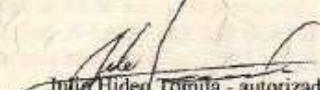
Imóvel: Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do "Helvetia Condominium", situado na Alameda dos Guaiós, 247, esquina com a Avenida Itacira, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 103,25m² e área comum (inclui parte da garagem) de 75,951m², com a área total de 179,201m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,66064% no terreno condominial, matriculado sob nº 143.697, e nas demais partes e coisas comuns, com direito a uma das vagas de garagem duplas tratadas como propriedades comuns, para estacionamento de dois veículos, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 11.094, no Livro 3 desta Serventia.

Contribuinte Municipal: 047.168.0027-1 (terreno condominial).

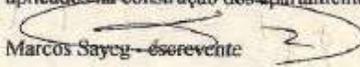
Proprietária: HELVETIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Alameda Santos, 1.343, 18º andar, sala N, CNPJ nº 07.005.189/0001-54.

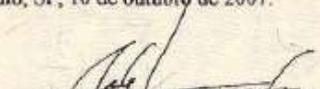
Registro Anterior: R-1/143.697 de 01/12/2004; e Condomínio: R-6/143.697 de 10/10/2007, desta Serventia.


 Marcos Sayeg - escrevente


 Julio Hideo Tomilla - autorizado

Av.1/154.434. TRASLADAMENTO DE HIPOTECA. Conforme o registro lançado sob nº 3 na matrícula 143.697, em 14/03/2006, o imóvel, juntamente com outros 39 apartamentos do empreendimento, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, para garantir o contrato de empréstimo com abertura de crédito do valor de R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões, trezentos mil reais), aplicados na construção dos apartamentos. São Paulo, SP, 10 de outubro de 2007.


 Marcos Sayeg - escrevente


 Julio Hideo Tomilla - autorizado

Av-2. Protocolo nº 487.538, em 19/08/2008. INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE. Conforme requerimento de 07 de agosto de 2008 e atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 31 de agosto de 2006, registradas na JUCESP sob nºs 339.304/06-6 e 339.305/06-0, em 29 de dezembro de 2006, o credor, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BANESPA S/A (antes denominado Banco Santander Meridional S/A), com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno, 474, Santo Amaro, CNPJ nº 90.400.888/0001-42. São Paulo, SP, 22 de agosto de 2008.

Continua no verso.

8º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

328578

11374-6 - AA



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.6) Da vaga de garagem: O apartamento possui direito ao uso de 01 vaga dupla de garagem em série (fixa) identificadas como M7 e M8.

3.6.7) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, o subscritor foi atendido pelo zelador, Sr. Marcos Pires, que após explanar a fase processual de avaliação, deu ciência da ação e fase processual de avaliação, bem como, informou que o imóvel encontra-se fechado, portanto, restou infrutífero a vistoria interna do imóvel internamente.

Contudo, com o objetivo de angariar o máximo de informações para subsidiar a avaliação do imóvel, fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º do CPC., foi informado ao signatário que a unidade se encontra em bom estado de conservação, possuindo as seguintes dependências internas:

→ Sala de estar com sacada
→ Sala de jantar
→ Lavabo
→ Banheiro
→ 4 dormitórios sendo:
→ 3 convencionais
→ 1 suíte
→ Cozinha
→ Área de serviço
→ Banheiro

Inobstante a impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel objeto da avaliação, para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como o andamento do feito, por se tratar de imóvel com concepção arquitetônica consolidada, para efeitos de avaliação judicial, após autorização do proprietário do apartamento nº 114 (similar), foram executados levantamentos técnicos internos conforme disposto dispõe o item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos “2011” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia transcrita a seguir:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.



Por fim, oportuno esclarecer ainda, sendo do entendimento de V.Exa. a necessidade de realização de diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.7) Relatório Fotográfico:**

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas no decorrer da vistoria.



Foto nº 01: Vista geral do Helvetia Condominium, com detalhe para a fachada e vista panorâmica do imóvel avaliando voltado para a Avenida Itacira e Jabaquara.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral do Helvetia Condominium, com detalhe para a fachada principal voltada para a Alaemdas dos Guaiós.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral do acesso a rampa da garagem e portaria central.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Detalhe para o acesso central.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da piscina.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

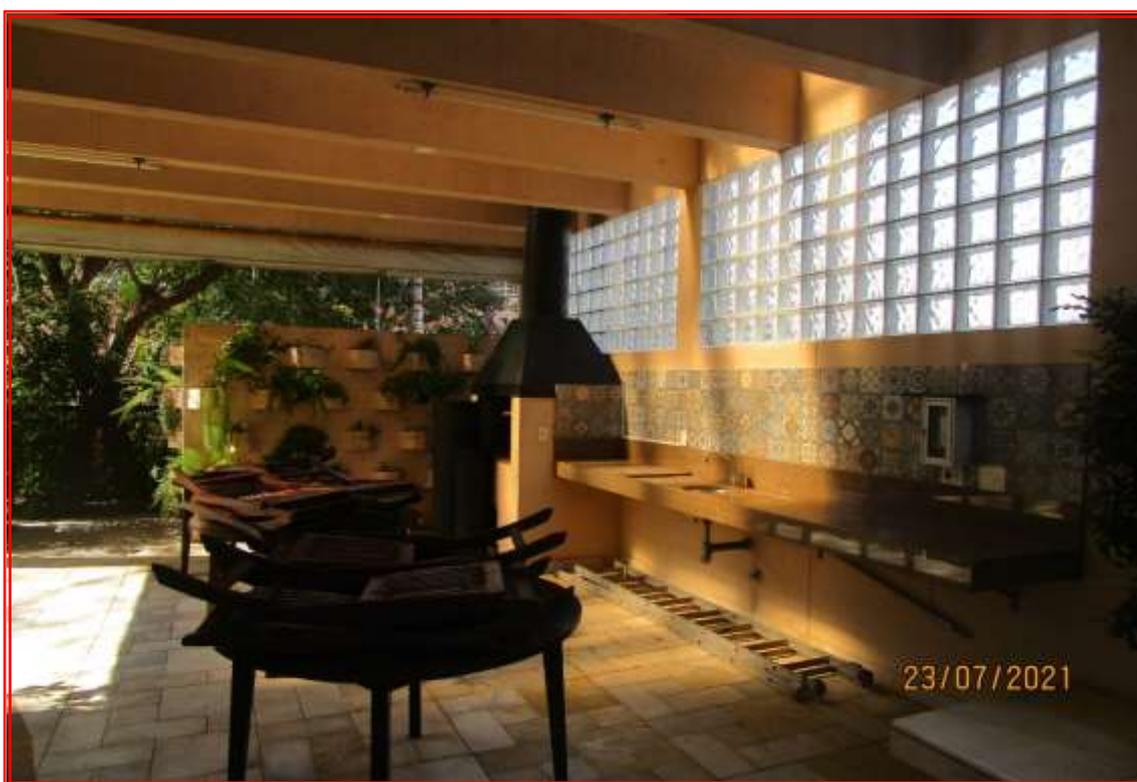


Foto nº 06: Vista parcial da área de churrasqueira.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

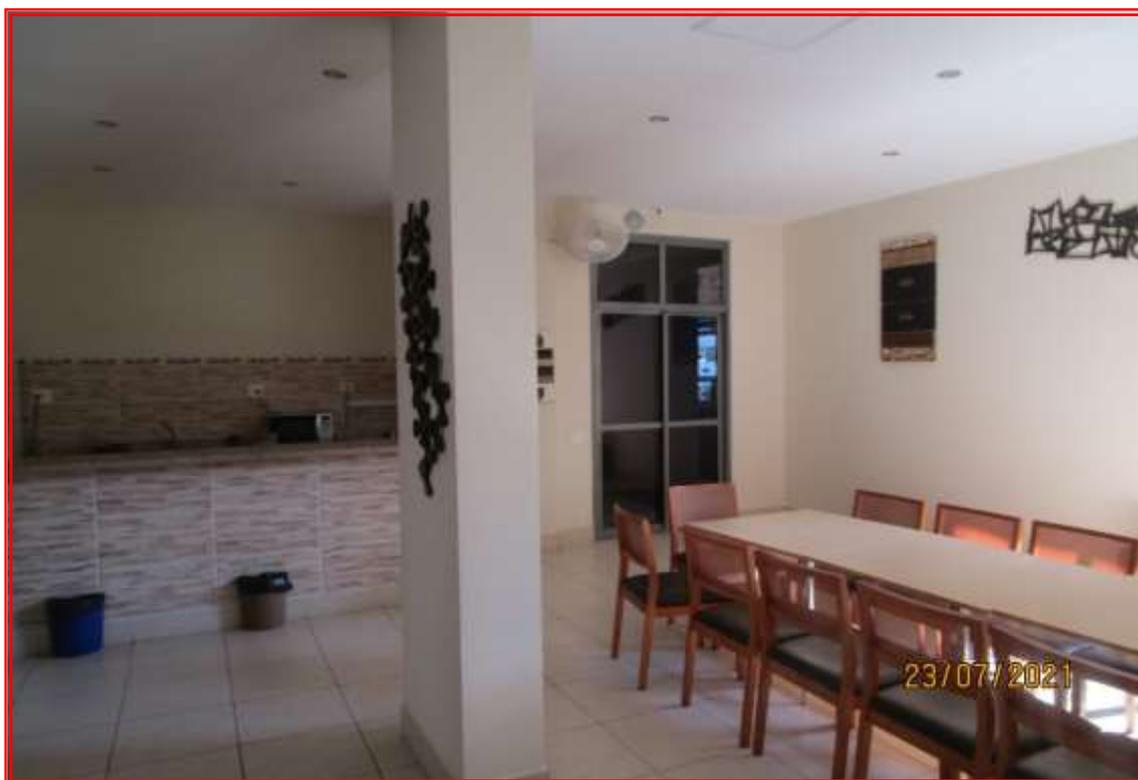


Foto nº 07: Vista parcial do sala de festas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial da sala “fitness”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial da sala de jogos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial da brinquedoteca.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral da sala “recepção” do pavimento térreo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do hall do elevador social.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 13: Vista geral do hall do 1º andar, com detalhe para a porta de acesso ao apartamento nº 14, objeto da avaliação. Na data da vistoria encontrava-se com seu morador ausente.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista da entrada do apartamento nº 114 (similar), objeto dos levantamento técnicos internos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala de estar unificada com antigo dormitório.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

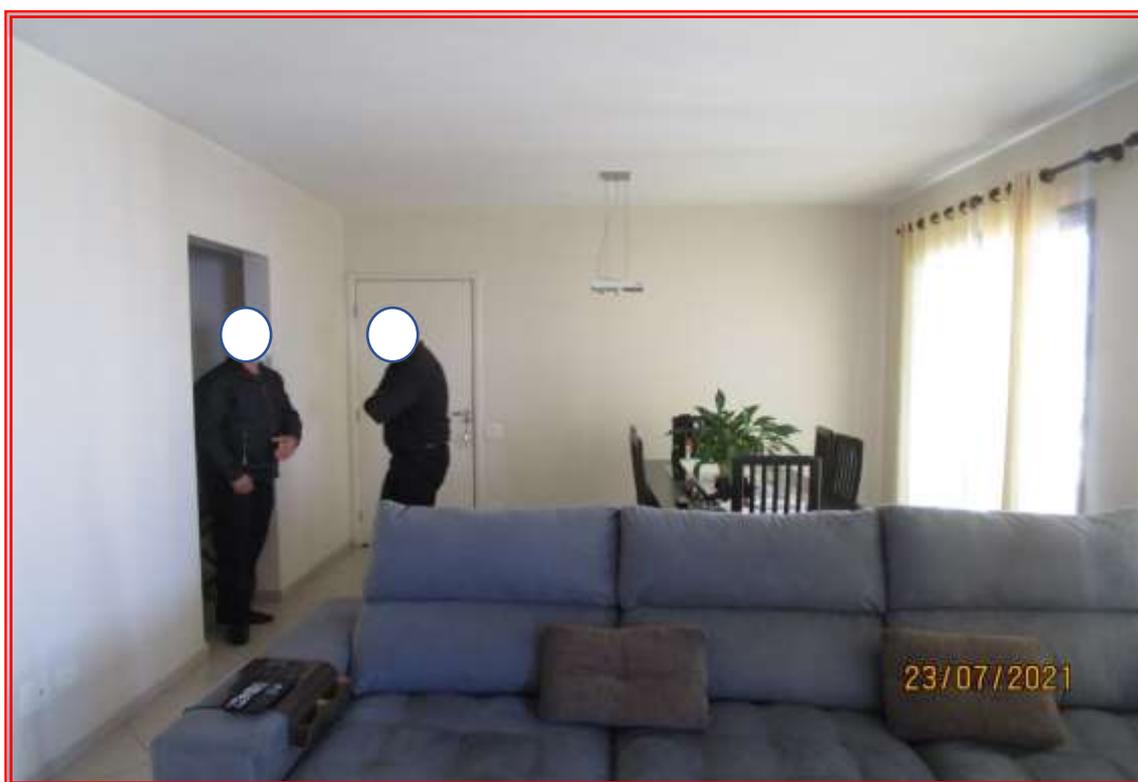


Foto nº 16: Vista parcial da sala de estar e jantar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial da sacada.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

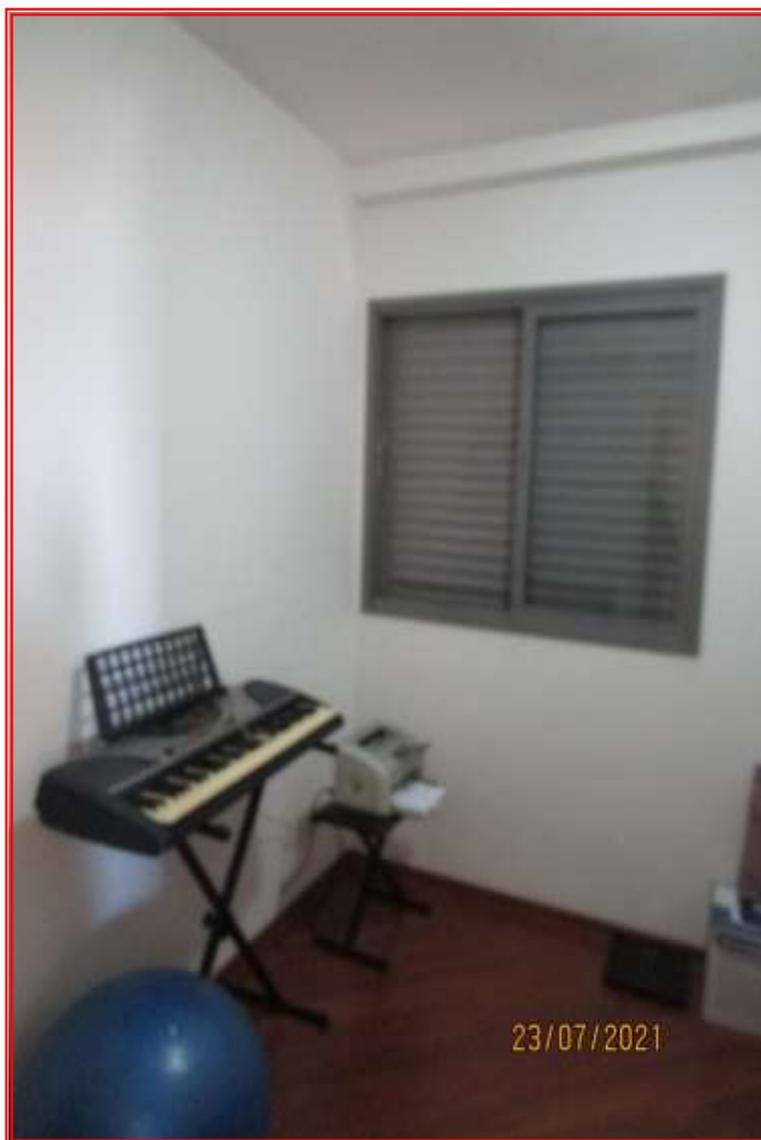


Foto nº 19: Vista parcial do dormitório.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial do banheiro social.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial do dormitório suíte.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do banheiro suíte.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

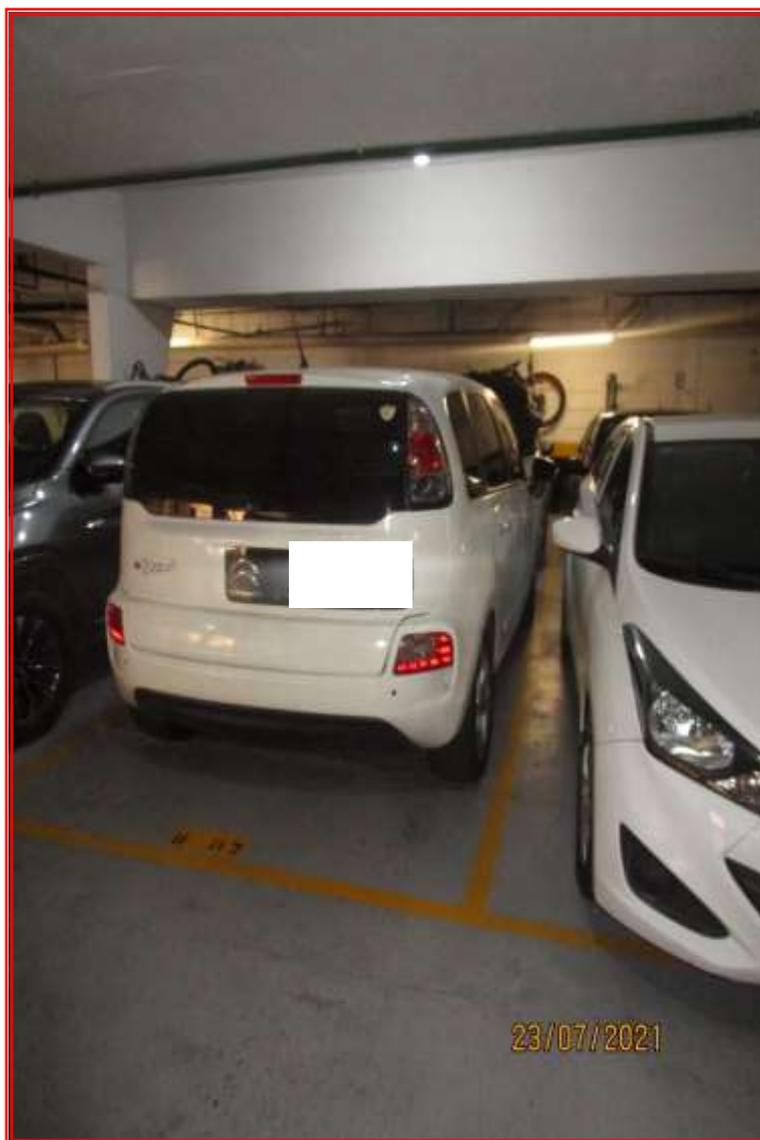


Foto nº 23: Vista geral da vaga M7 de uso exclusivo do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 24: Vista geral da vaga M8 de uso exclusivo do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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 "2011" 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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
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 com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

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 ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) 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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
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 foi avaliada por 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:

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.

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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✚ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:**

4.5.1) 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

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

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) 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.

4.6.2) 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.

4.6.3) 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”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

4.7) Do Valor Unitário:

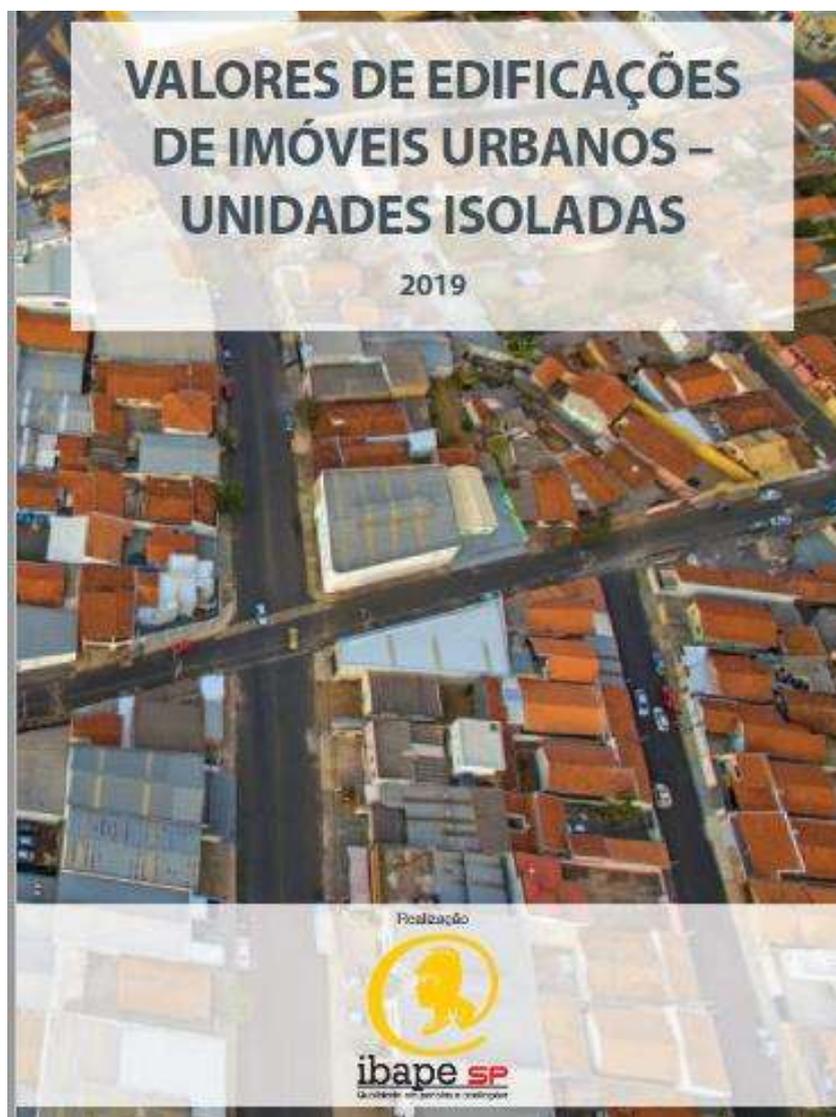
4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

⇒ **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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **FATOR DEPRECIACÃO:** 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:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.8) Características do Imóvel:****4.8.1)** O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior com elevador
Área Útil "Privativa"	103,25 m ²
Área Total Construída	179,201 m ²
Idade aparente (i _r)	14 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 de mercado do apartamento, será considerado a área privativa conforme recomendado pelas atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia empregada em avaliações mercadológicas congêneres e negociações no mercado imobiliário.

4.9) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.9.1) 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 avaliador.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.2) O valor total de mercado do apartamento nº 14, localizado no 1º andar do “Helvetia Condominium”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

R\$ 840.163,84

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 840.000,00
(Oitocentos e quarenta mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2021”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 8.137,18

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 7.748,83	Máximo: 8.525,53
------------------	------------------

Valor unitário: 8.137,18 Valor total: 840.163,84

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 7.748,83	Máximo: 8.525,53
------------------	------------------

Grau de precisão: III

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 14, localizado no 1º andar do “Helvetia Condominium”, com direito a 1 (uma) vaga dupla de garagem em série (fixa) M7 e M8, localizado na Alameda dos Guaiós, nº 247, esquina com a Av. Itacira, bairro do Jabaquara nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 154.434, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”:**

Condomínio “Helvetia Condominium”
Apartamento nº 14
01 Vaga Dupla de Garagem
R\$ 840.000,00
(Oitocentos e quarenta mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2021”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 49 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.

São Paulo, 23 de novembro de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista 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 n° 9.979/21

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2021		
SETOR : 047	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : ALAMEDA GUIAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM			NÚMERO : 247		
COMP. : APTO. PADRÃO	BAIRRO : PLANALTO PAULISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.377,00	TESTADA - (cf) m :	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	27,54
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,829	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	103,25	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² :		103,25			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	1	W.C. :	2
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :		14		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\$) :	989.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :		IMOBILIARIA NOVA SÃO PAULO			
CONTATO :	SRA. GLAUCIA	TELEFONE : (11)-21984955			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 8.620,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.620,82
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2021		
SETOR : 047	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : ALAMEDA GUIAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM			NÚMERO : 247		
COMP. : APTO. PADRÃO	BAIRRO : PLANALTO PAULISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.377,00	TESTADA - (cf) m :	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	27,54
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,868	IDADE : 14 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	116,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 116,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	4
				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\$) :	1.165.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIARIA NOVA SÃO PAULO				
CONTATO :	SRA. GLAUCIA			TELEFONE : (11)-21984955	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-324,90	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 : 9.038,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.713,90
		VARIAÇÃO : 0,9641

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2021
 SETOR : 047 QUADRA : 168 ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM NÚMERO : 247
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : PLANALTO PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.377,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,54
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,829 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,25 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,25

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 885.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZONA SUL FLATS NEGOCIOS IMOBILIARIOS
 CONTATO : SR. CAIO LUCIO ANDRETTA TELEFONE : (11)-25777944
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.714,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2021
 SETOR : 047 QUADRA : 168 ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA GUIAÍOS - HELVETIA CONDOMINIUM NÚMERO : 247
 COMP.: APTO. 72 BAIRRO : PLANALTO PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.377,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,54
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 116,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SR. MARCOS TELEFONE : (11)-55898528
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.534,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -306,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.227,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9641
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2021		
SETOR : 047	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : ALAMEDA GUIAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM			NÚMERO : 247		
COMP. : APTO. 13	BAIRRO : PLANALTO PAULISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.377,00	TESTADA - (cf) m :	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	27,54
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,829	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	103,25	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² :		103,25			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	1	W.C. :	2
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :		14		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\$) :	850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :		ZELADORIA			
CONTATO :	SR. MARCOS	TELEFONE : (11)-55898528			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 7.409,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.409,20
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : HELVETIA CONDOMINIUM

DATA : 17/09/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.434,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 1,1

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM ,247	8.620,82	8.620,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM ,247	9.038,79	8.713,90	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM ,247	7.714,29	7.714,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM ,247	8.534,48	8.227,71	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA GUAIOS - HELVETIA CONDOMINIUM ,247	7.409,20	7.409,20	1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

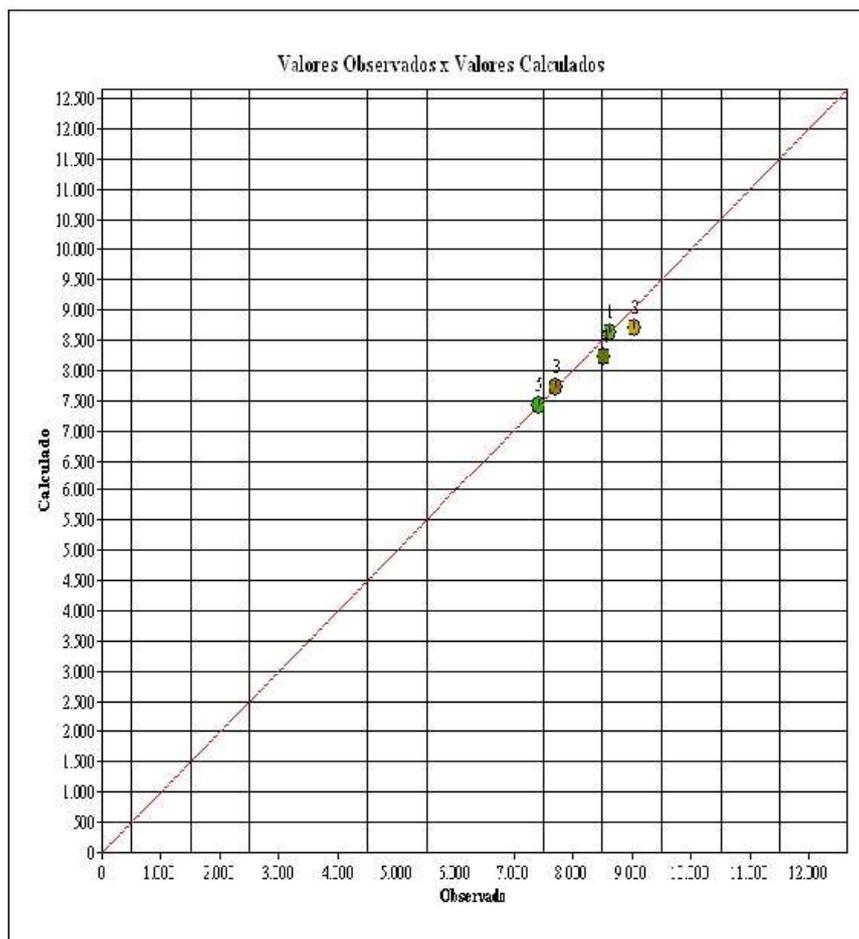
Núm.	X	Y
1	8.620,82	8.620,82
2	9.038,79	8.713,90
3	7.714,29	7.714,29
4	8.534,48	8.227,71
5	7.409,20	7.409,20

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

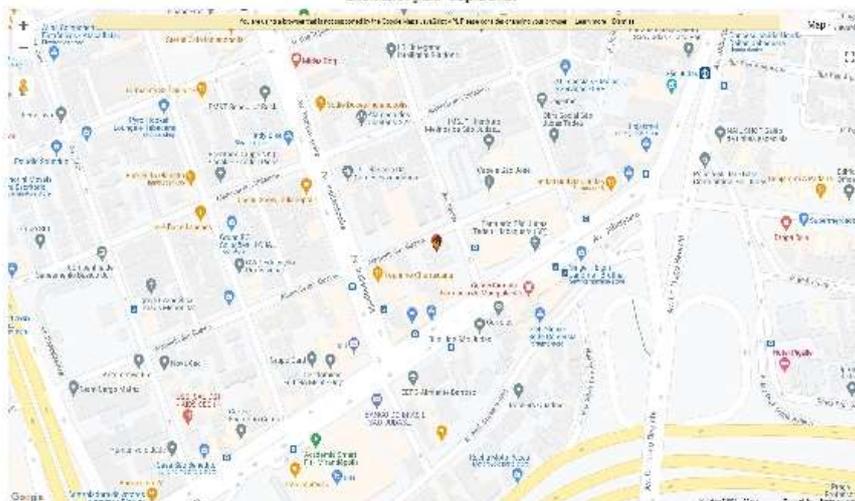


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** ALAMEDA GUAIOS 247 PLANALTO PAULISTA SAO PAULO - SP **Data :** 17/09/2021
Cliente : 5a VARA FORO JABAQUARA
Área terreno m² : 1.377,00 **Edificação m² :** 103,25 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.263,52
 Desvio Padrão : 677,06
 - 30% : 5.784,46
 + 30% : 10.742,57

Coefficiente de Variação : 8,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.137,18
 Desvio Padrão : 566,46
 - 30% : 5.696,03
 + 30% : 10.578,34

Coefficiente de Variação : 6,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.137,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.137,18000

VALOR TOTAL (R\$): 840.163,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 7.748,83

INTERVALO MÍNIMO: 7.748,83

INTERVALO MÁXIMO: 8.525,53

INTERVALO MÁXIMO: 8.525,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível
do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo SP.****Processo digital: nº 1007224-07.2016.8.26.0003****Ação: Execução de Título Extrajudicial**

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Helvetia Condominium** contra **Patricia Pereira Norbeato e outro**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, solicitar autorização para expedição da MLE (anexa) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada à fl. 197 dos autos nos termos do Comunicado Conjunto nº 474/2017 do TJSP.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 23 de novembro de 2021

Rui das Neves Martins**Eng^o Civil, Eletricista 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**

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1007224-07.2016.8.26.0003**Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins****CPF/CNPJ: 942.390.968-04****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____ **Terceiro (PERITO)****Tipo de levantamento:** Parcial **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 197****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.000,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; **II - Crédito em conta do Banco do Brasil*** [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**Banco: **Brasil**Código do Banco: **001**Agência: **6813-6**Conta nº: **757346-4**Tipo de Conta: **Corrente** Poupança**Observações:** Valor referente aos honorários periciais