

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**

Processo digital: n° 0014033-93.2017.8.26.0003

Ação: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, promovida por **Associação de Condôminos do Empreendimento Central Park Jabaquara - Torres I e II**, contra **Antonio Laerte Bortolozo Júnior**, 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 n° 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 imobiliária de elementos comparativos.

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

Apartamento nº 14, do 1º andar, Bloco I, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, integrantes do Condomínio “Central Park Jabaquara”, situado na Rua dos Buritis, nº 925, Jardim Oriental, nesta Capital de São Paulo:

Condomínio Central Park Jabaquara
Bloco I
Apartamento nº 14
1 Vaga de Garagem indeterminada
R\$ 340.000,00
(Trezentos e quarenta mil reais)
válido para a data base “outubro de 2023”



Foto: Vista geral do Condomínio Central Park Jabaquara, onde se localiza o imóvel avaliando.

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

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, promovida por **Associação de Condôminos do Empreendimento Central Park Jabaquara - Torres I e II**, contra **Antonio Laerte Bortolozo Júnior**, processo nº 0014033-93.2017.8.26.0003, em curso perante esse E. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça e avaliar o imóvel descrito na Certidão de Penhora:

<p>Endereço do imóvel: Um terreno de formato irregular na Rua dos Lingustros, pelo lote C-2 A-3</p> <p>Bairro: Jabaquara</p> <p>Município: São Paulo - Capital</p> <p>Estado: São Paulo</p> <p>Número da Matrícula: 79349</p> <p>Cartório de Registro de Imóveis: 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP</p> <p>DADOS INFORMATIVOS:</p> <p>TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA</p> <p>Data do auto ou termo: 24/10/2018</p> <p>Percentual penhorado (%): 100,00</p> <p>Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00</p> <p>Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ANTONIO LAERTE BORTOLOZO JUNIOR</p> <p>O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim</p> <p>Nome do depositário: ANTONIO LAERTE BORTOLOZO JUNIOR</p> <p>Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.</p>	<p>fls. 229</p> <p>RA, liberado nos autos em 07/11/2018 às 14:00 .</p>
--	--

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

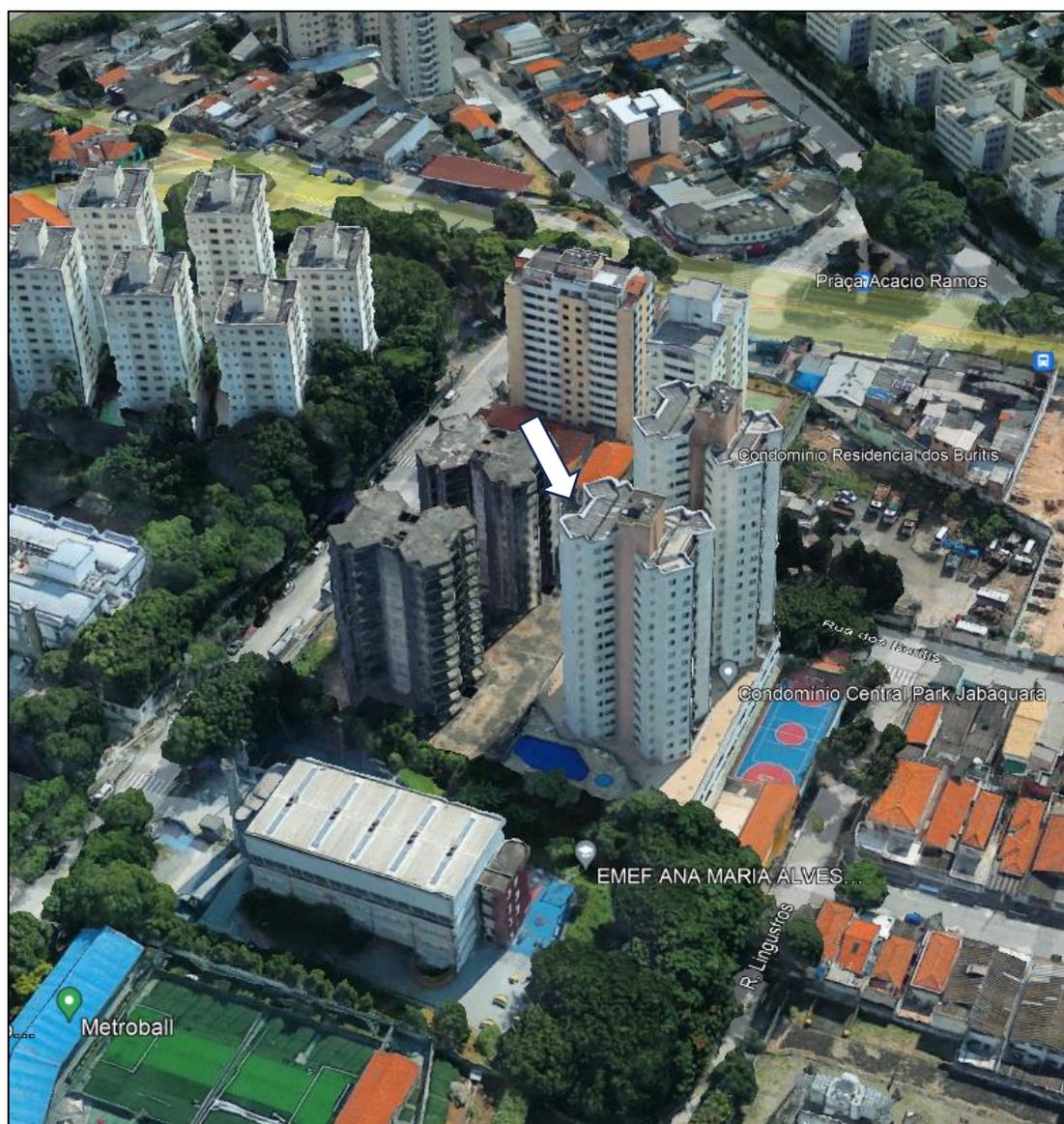
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

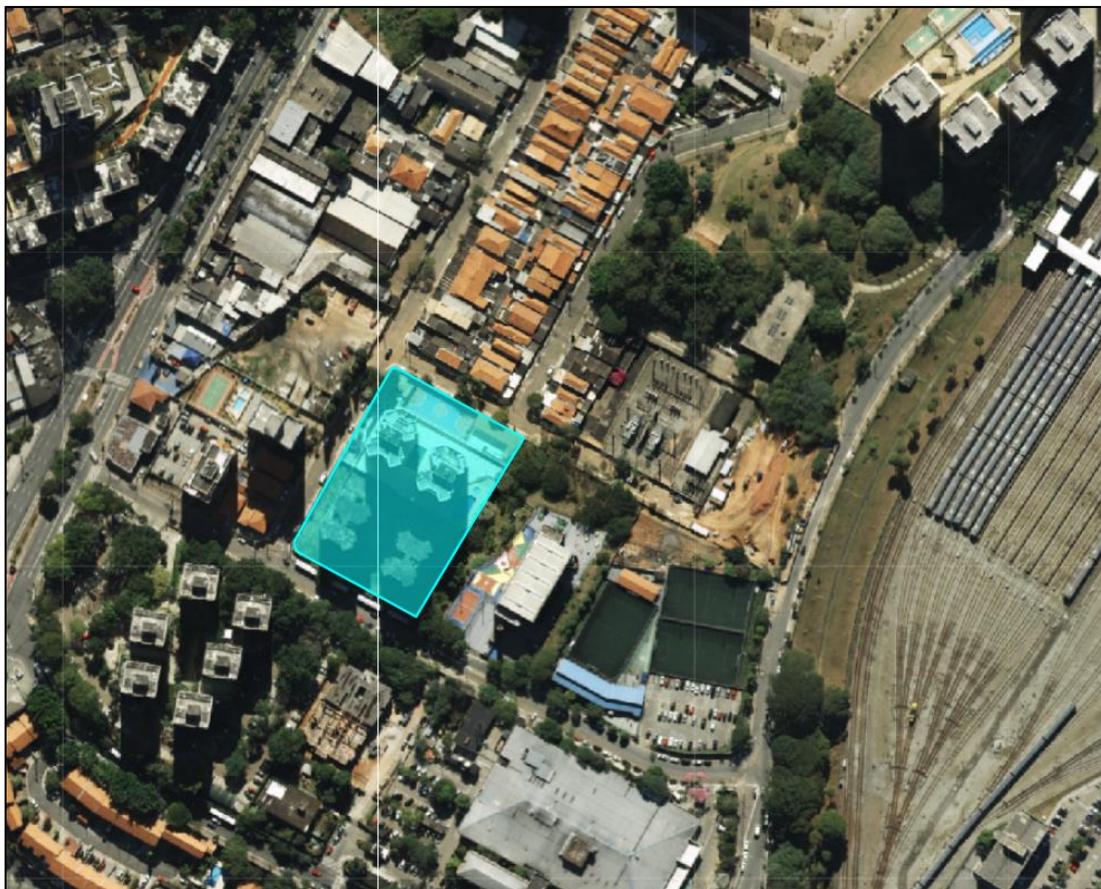
3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo apartamento nº 14, do 1º andar, Bloco I, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, integrantes do Condomínio “Central Park Jabaquara”, localizado na **Rua dos Buritis, nº 925, Jardim Oriental, nesta Capital de São Paulo**, nesta capital de São Paulo, conforme destacado no mapa digital “Google Maps”:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, 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/telefonía
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta semanal (municipal)
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.3) Características da Região:

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

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel não possui cadastrado municipal individualizado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sendo que, o empreendimento se encontra cadastrado em contrinuinte primitivo, conforme certidão de dados cadastrais:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 091.036.0007-6

Local do Imóvel:
R CRUZ DAS ALMAS, 204 - LT. E-2 A-3
BL I E II CEP 04330-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DR ALTINO ARANTES, 1000 - APTO 122
VILA CLEMENTINO SÃO PAULO CEP 04042-004

Contribuinte(s):
CNPJ 22.239.588/0001-73 RECIDAJU SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.198	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	6.198		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	15.065	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	6.198	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2002		

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 “ZEUP” Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme destacado no mapa da plataforma digital “Geosampa”:



3.6) Do Empreendimento Residencial e Imóvel:

3.6.1) **Terreno:** O Condomínio “Central Park Jabaquara”, se encontra implantado em área de terreno de grande dimensão com 6.198,00 m², de formato irregular e topografia declive com frente acima da rua para qual possui frente. Aparenta solo firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.2) **Do Condomínio:** Conforme consta no R.7 da matrícula nº 79.349 do 8º CRI/SP, datado 12 de março de 1990, o Conjunto Residencial “Central Park Jabaquara”, foi projetado quatro blocos residenciais, denominados 1, 2, 3 e 4, entretanto, somente foram concluídos dois blocos assim denominados:

BLOCOS
I
II

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2.1) Da localização do apartamento: O apartamento nº 14, localiza-se no 1º andar do Bloco I, com vista panorâmica voltada para a área de lazer (piscina) localizada na parte dos fundos do condomínio.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central 24 horas, portão automatizado e CFTV - sistema de câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.2.3) Áreas de lazer: Completa assim disposta:

- Piscina
- Quisoque
- Solarium
- Quadra descoberta
- Churrasqueira
- Playground
- Área externa coberta
- Salão de festas com Espaço Gourmet
- Salão de Jogos
- Sala de cinema
- Sauna

3.6.2.4) Estacionamento: O condomínio possui estacionamento com vagas individuais e demarcadas distribuídas nos pavimentos subsolos.

3.7) Do Bloco I: É constituído por 19 pavimentos, sendo 2 subsolos, térreo e 16 superiores, assim disposto:

- ⇒ **Pavimentos Subsolos:** rampa de acesso ao estacionamento, vagas individuais e demarcadas, “hall” de elevadores, áreas técnicas, funcionais, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores, hidrantes e lava rapido.
- ⇒ **Pavimento Térreo:** portaria central, “hall” de entrada com recepção e de elevadores, áreas técnicas, funcionais, lazer, sanitários, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores e hidrantes.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** “hall” de circulação e de elevadores, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores, hidrantes e 04 apartamentos, totalizando 65.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e caixa d`água.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

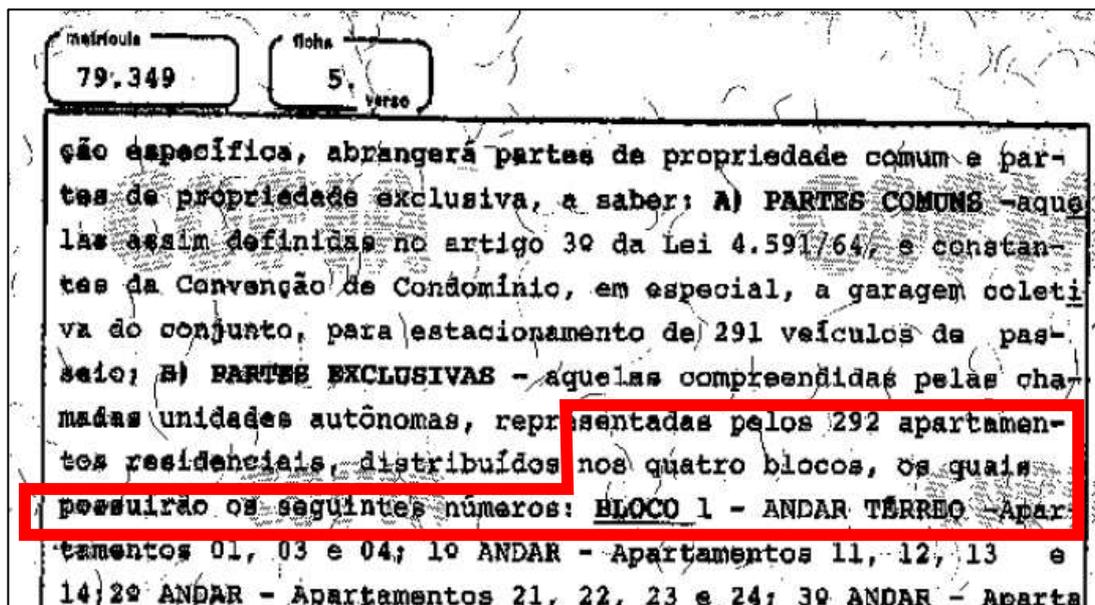
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com revestimento de pintura e caixilhos de alumínio com vidros.

3.7.1) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas, o empreendimento [por similliridade] pode ser enquadrado na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.3	Médio

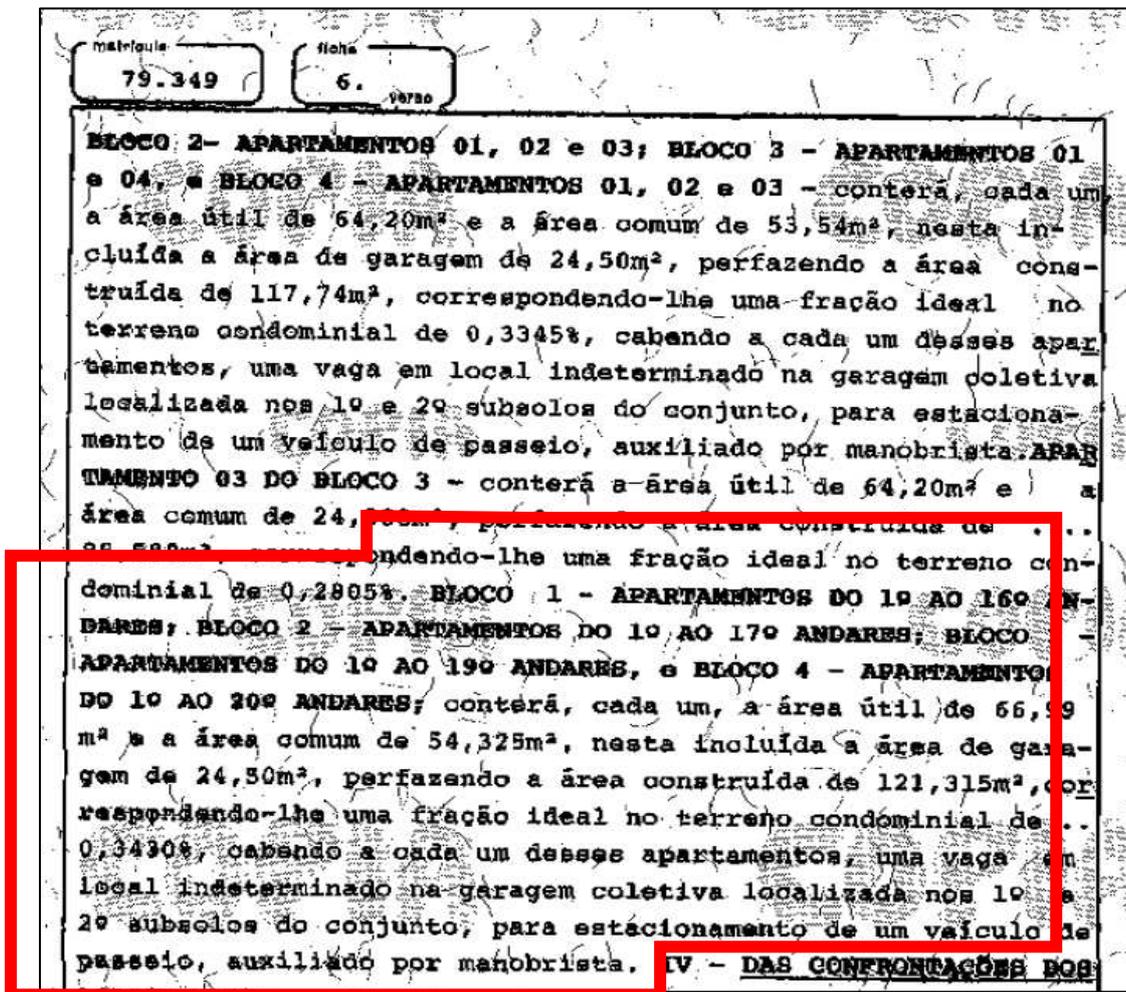
3.7.2) Das áreas do apartamento e vaga: O imóvel não possui matrícula individualizada (independente), porém, encontra-se descrito no R.7 da matrícula nº 79.349, em conjunto com a vaga de garagem indeterminada, conforme Memorial de Incorporação do Conjunto Residencial “Central Park Jabaquara”, com a seguintes áreas:

Apartamento	Área útil	Área comum	Área Total
14	66,99 m ²	54,325 m ²	121,315 m ²



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.7.3) Vaga de garagem: Conforme descrito no Memorial de Incorporação, o imóvel possui direito a 1 vaga de garagem em local indeterminado na garagem coletiva dos subsolos.

3.7.4) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente nos termos do art; 474 do CPC, após explanar a fase processual de penhora e avaliação do imóvel na portaria, a administradora após notificar o morador do apartamento avaliando, foi autorizado o acesso ao interior do condomínio e respectivo apartamento.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Na oportunidade, o signatário foi atendido pelo Sr. Onório de Souza, que após tomar ciência da fase processual e de avaliação, informou que reside no imóvel a título de “comodato” firmado com a empresa JAWA Imóveis desde 13/09/1997.

3.7.5) Dependências: O apartamento é composto por:

- Sala de estar;
- 2 Banheiros;
- 2 dormitórios;
- Cozinha;
- Área de serviço.

3.7.6) Estado de conservação: O imóvel necessita de manutenção pontual tais como: pintura geral, eventual substituição de peças cerâmicas e limpeza geral.

3.7.7) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição dimensionada e flexível para o uso de pontos de luz e tomadas.

3.7.8) Instalações hidráulicas: Completas com equipamentos auxiliares e peças de metais de qualidade de escala comercial.

3.8) Ocupação do Imóvel:

3.8.1) O imóvel se encontra ocupado po Onório de Souza a título de imóvel cedido.

3.9) Relatório Fotográfico:

3.9.1) Para visualização do empreendimento e imóvel avaliando, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais (sem edição) obtidas no decorrer da diligência ao local.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto 01: Vista parcial da Rua dos Buritis, no trecho onde se localiza o Condomínio “Central Park Jabaquara”.

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

Foto nº 02: Vista geral do condomínio, com detalhe para o Bloco I aos fundos, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da portaria central do condomínio.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral do playground.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista da área coberta de recreação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

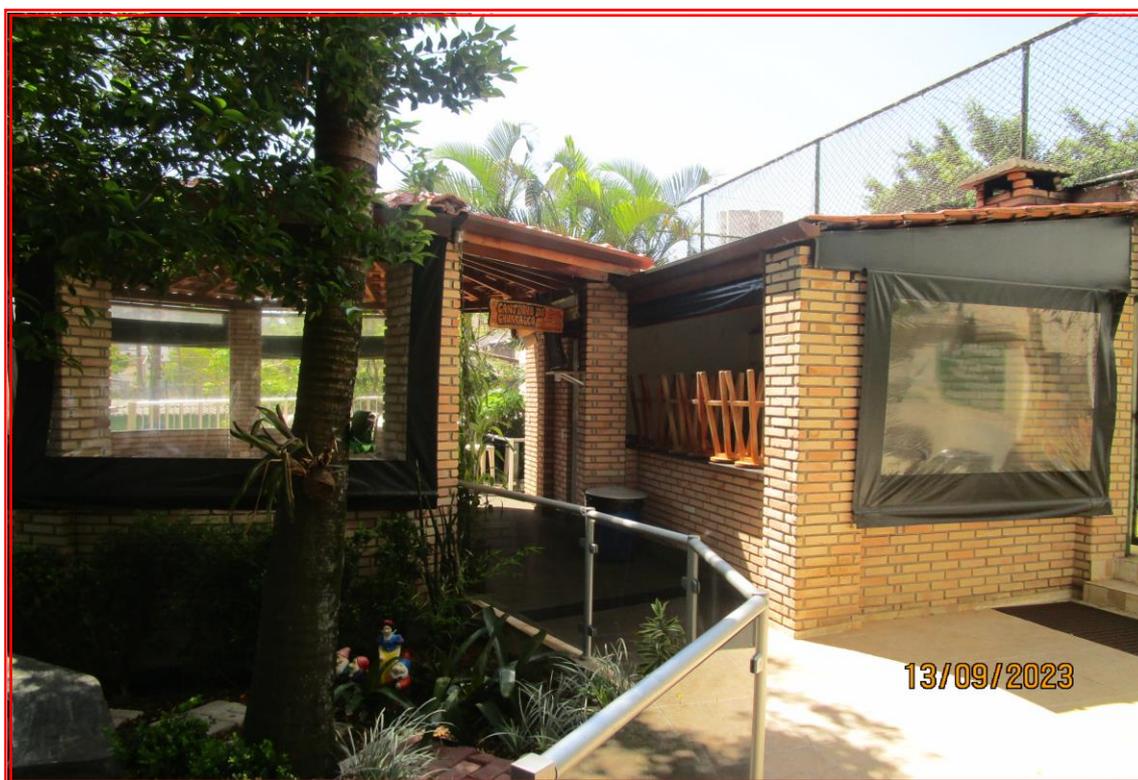


Foto nº 06: Vista geral da área de churrasqueira.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Outra vista da área de churrasqueira.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da quadra poliesportiva.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial do salão de festas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

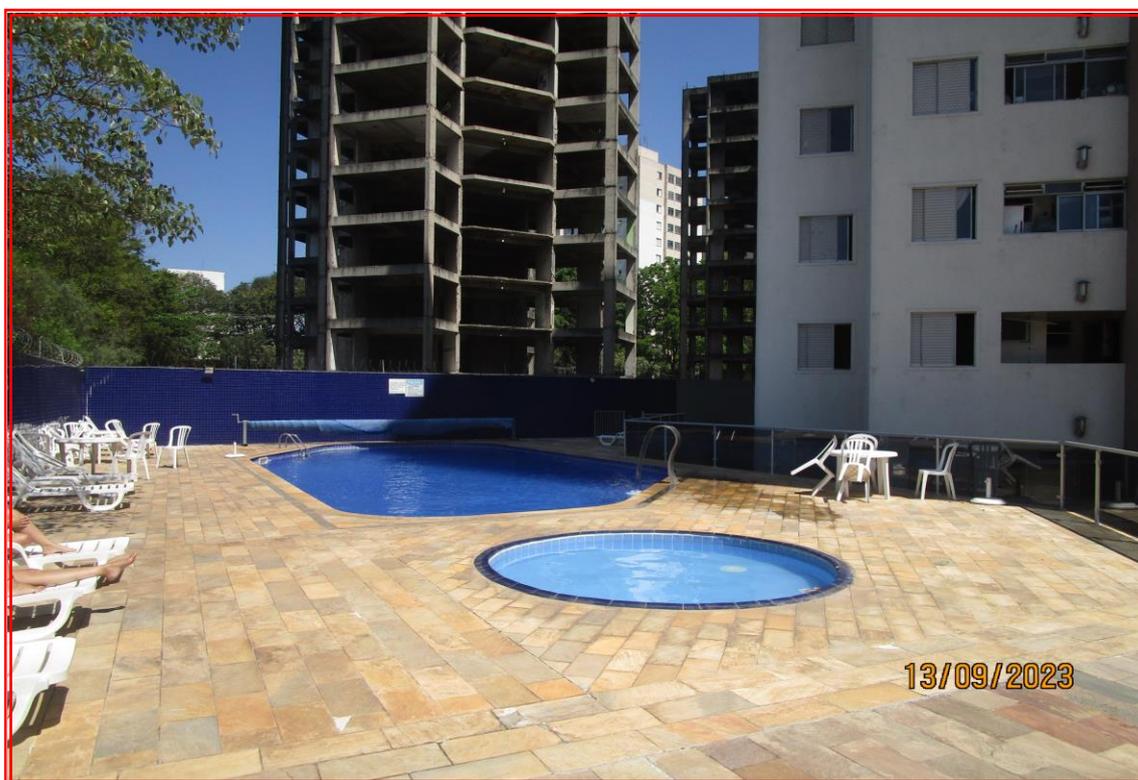


Foto nº 10: Vista geral da área de piscina.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral do Bloco I, com detalhe para o apartamento nº 14, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista do hall de entrada da recepção dos blocos de apartamento.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial da sala de cinema.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da sauna.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala “home office”.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do hall de elevador de uso exclusivo do Bloco I.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do hall de elevador do 1º andar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista do hall do 1º andar e acesso ao imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral da sala de estar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista de outro ângulo da sala de estar/jantar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Corredor de acesso aos dormitórios.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

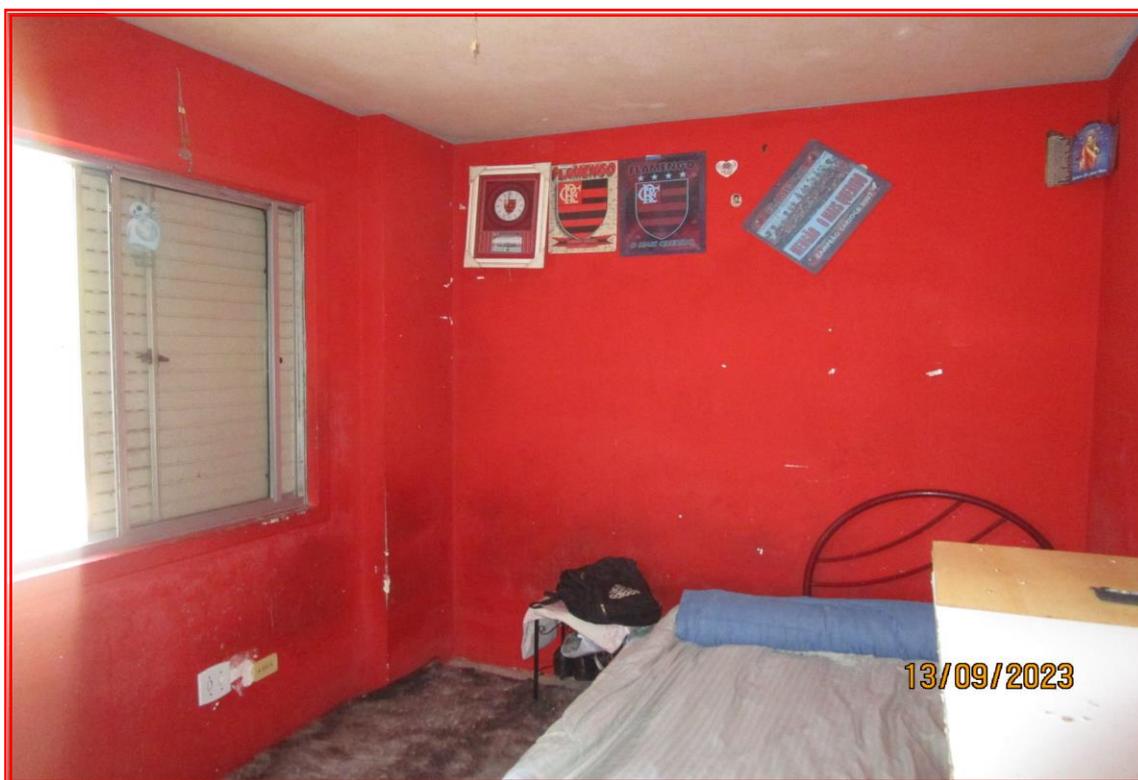


Foto nº 22: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do dormitório 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial do dormitório 03.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial do banheiro.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial da área de serviço.

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 14653:2, 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.

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

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) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do 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, sendo 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.”

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

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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.

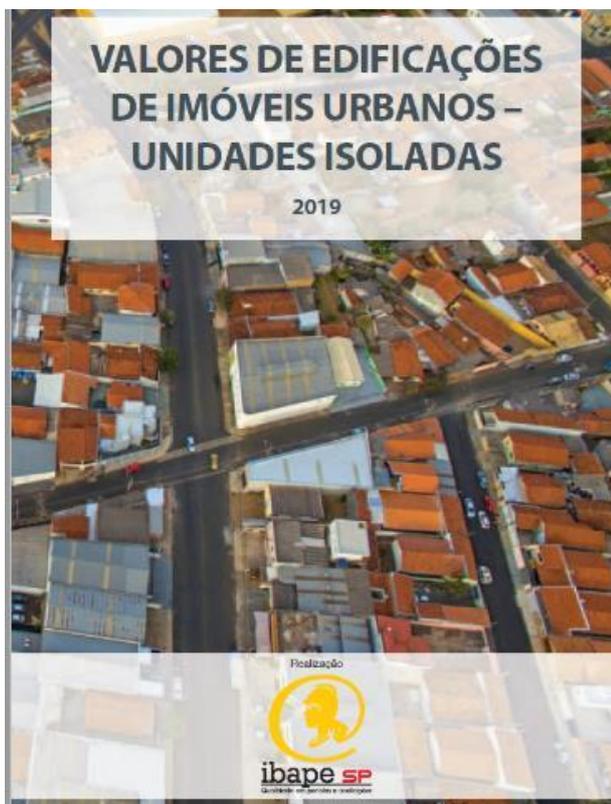
4.7) Do Valor Unitário:

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

- ✓ **Localização (IF):** Serão adotados índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



4.7.2) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.7.3) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

- ✓ **Em tempo:** De grande valia deixar consignado, que o imóvel avaliando, assim com os demais que integram os blocos de apartamentos, não possuem matrículas individualizadas, não permitindo negociações através do sistema bancário de financiamento, carta de crédito, entre outros, sendo que, segundo informações obtidas *in loco*, as unidades são negociadas através de contratos particulares sem registro no cartório de imóveis.
- ✓ Nesse sentido, oportuno se toma dizer, do âmbito mercadológico, se um imóvel nessas condições for comparado a imóveis que possuem regularidade imobiliária (matrícula), existe real desvalorização no mercado, porém, considerando que todos elementos comparativos se localizam no mesmo empreendimento “Central Park Jabaquara”, para efeitos de avaliação não será considerado fator depreciativo por espelharem a condição de irregularidade do avaliando.

4.8) **Características do Imóvel:**

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio
Área Construída (Privativa)	66,99 m ²
Idade aparente (i _r)	21 anos
Vida Referencial	60 anos

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

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.9) Cálculo do Valor 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.

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 14, do 1º andar, Bloco I, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, integrantes do Condomínio “Central Park Jabaquara”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (anexo-01), **é de:**

R\$ 339.473,83

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 340.000,00

(Trezentos e quarenta mil reais)

válido para a data base “outubro de 2023”

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	
5.067,53	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
4.522,25	5.612,81
Valor unitário	Valor total
5.067,53	339.473,83
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
4.522,25	5.612,81
Grau de precisão: III	

11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

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

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado do apartamento nº 14, do 14º andar, Bloco I, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, integrantes do Condomínio “Central Park Jabaquara”, situado na Rua dos Buritis, nº 925, Jardim Oriental, nesta capital de São Paulo, calculado pelo consagrado “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, em total consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Condomínio Central Park Jabaquara
Bloco I
Apartamento nº 14
1 Vaga de Garagem indeterminada
R\$ 340.000,00
(Trezentos e quarenta mil reais)
válido para a data base “outubro de 2023”

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, 13 de outubro de 2023.

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° 10.452/23

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 Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,796 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NOVA SÃO PAULO
 CONTATO : VENDAS TELEFONE : (11)-21984970
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.859,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.484,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.374,39
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0.8111
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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Refomado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,796 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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\$) : 555.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : TAISSEI CONSULTORIA IMOBILIARIA
 CONTATO : VENDAS TELEFONE : (11)-23848102
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.456,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.408,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.047,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0.8111
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:58, sob o número WJAB23703270250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014033-93.2017.8.26.0003 e código sT8zBU2B.

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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. 172 - BL. II BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,762 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GERENTE PREDIAL
 CONTATO : SRA. DANIELE CRISTINA TELEFONE : (11)-943946105
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-868,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.373,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.505,08
		VARIAÇÃO : 0.8383

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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. 1123 - BL. I BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,762 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GERENTE PREDIAL
 CONTATO : SRA. DANIELE CRISTINA TELEFONE : (11)-943946105
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.672,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -917,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.755,36
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8383
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

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. 2063 - BL. II BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GERENTE PREDIAL
 CONTATO : SRA. DANIELE CRISTINA TELEFONE : (11)-943946105
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-502,25	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 : 4.776,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.274,58
		VARIAÇÃO : 0,8949

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 091 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.856,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA NÚMERO : 925
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : JD. ORIENTAL 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,96
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,99 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,99

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VGV IMOVEIS
 CONTATO : VENDAS TELEFONE : (11)-25010305
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.970,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-522,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.448,24
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8949
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



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: CENTRAL PARK JABAQUARA **DATA:** 11/10/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.856,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 21 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	7.859,38	6.374,39	0,8111
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	7.456,34	6.047,50	0,8111
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	5.373,94	4.505,08	0,8383
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	5.672,49	4.755,36	0,8383
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	4.776,83	4.274,58	0,8949
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DOS BURITIS - COND. CENTRAL PARK JABAQUARA ,9	4.970,89	4.448,24	0,8949

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:58, sob o número WJAB23703270250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014033-93.2017.8.26.0003 e código sT8zBU2B.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

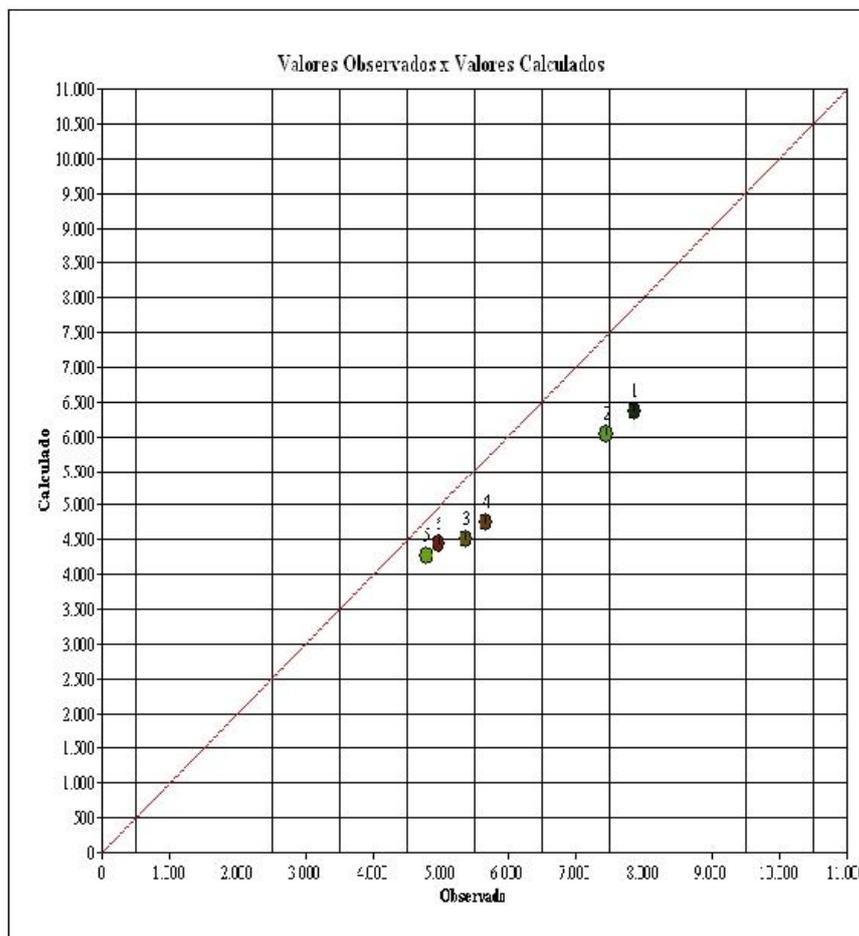
GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.859,38	6.374,39
2	7.456,34	6.047,50
3	5.373,94	4.505,08
4	5.672,49	4.755,36
5	4.776,83	4.274,58
6	4.970,89	4.448,24

GeoAvaliarPro[®]

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 :** RUA DOS BURITIS 925 JARDIM ORIENTAL SAO PAULO - SP **Data :** 11/10/2023
Cliente : 5a VARA FORO DO JABAQUARA
Área terreno m² : 6.198,00 **Edificação m² :** 66,99 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.018,31
 Desvio Padrão : 1.313,82
 - 30% : 4.212,82
 + 30% : 7.823,80

Coefficiente de Variação : 21,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.067,53
 Desvio Padrão : 904,91
 - 30% : 3.547,27
 + 30% : 6.587,78

Coefficiente de Variação : 17,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 5.067,53

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.067,53000

VALOR TOTAL (R\$): 339.473,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.522,25

INTERVALO MÍNIMO : 4.522,25

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,81

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:58, sob o número WJAB23703270250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014033-93.2017.8.26.0003 e código sT8zBU2B.

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**

Processo digital: n° 0014033-93.2017.8.26.0003

Ação: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, promovida por **Associação de Condôminos do Empreendimento Central Park Jabaquara - Torres I e II**, contra **Antonio Laerte Bortolozo Júnior**, após entrega do laudo técnico digital, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer autorização para expedição do MLE conforme formulário anexo e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 1046 e 1050 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 13 de outubro de 2023.

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): 0014033-93.2017.8.26.0003**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: 1046 e 1050****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 provisórios periciais