

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 39a. VARA CÍVEL CENTRAL
SÃO PAULO.

Referência: Processo **Nº. 1041932-49.2017.8.26.0100**

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS, arquiteto, CAU No. A124.365-9 - SP, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de **EXECUÇÃO** que **CONDOMÍNIO SP NEWS**, move contra **ESSER MABRUK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, processo **Nº. 1041932-49.2017.8.26.0100**, após vistorias no local, estudos dos autos e demais diligências, vem, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO

1. RESUMO

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua dos Timbiras, nº 395 – Aptº 1412 – Santa Efigênia – Capital



Trata-se de imóvel residencial (apartamento).

1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel situa-se pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, no setor 008, quadra 092, com índice fiscal 1.099,00/10.

Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento) o imóvel está situado em Zona mista de alta densidade - ZM3a.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos, bem como, serviços comunitários.

A fração ideal do terreno e de coisas comuns do edifício:
0,42943%.

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão construtivo apartamento médio - intervalo de valores médio.

Trata-se de apartamento residencial, composto de sala, varanda, um quarto, banheiro, cozinha/área de serviços e uma vaga de garagem.

A área total construída: 71,338m², sendo útil 35,80m².

1.3. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada através do "**Método Comparativo Direto**" baseado na NBR 14.653 e Norma/13 – CAJUFA.

Este método determina que o valor do imóvel seja obtido através da comparação de dados de mercado com outros imóveis semelhantes.

O VALOR DO M² DO IMÓVEL é de:

$$V = \text{R\$ } 8.683,26/\text{m}^2$$

Em tempo: o m² unitário do imóvel foi extraído da homogeneização de 07 (sete) elementos.

1.4. CONCLUSÃO

O VALOR DO IMÓVEL

- Para a data da avaliação (março/2020):

$$V_i = \text{R\$ } 310.861,00 \text{ (trezentos e dez mil e oitocentos e sessenta e um reais)}$$

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua dos Timbiras, nº 395 – Aptº 1412 – Santa Efigênia – Capital

Para este objetivo, são apresentadas as descrições do imóvel e as características físicas, de acordo com as vistorias e os levantamentos realizados.

Os cálculos correspondentes foram efetuados de conformidade com o que estabelecem a legislação e as normas vigentes.

3. O IMÓVEL

O imóvel vistoriado localiza-se a:

- Rua dos Timbiras, nº 395 – Aptº 1412 – Santa Efigênia – Capital

Trata-se de imóvel residencial (apartamento).



Vista do Condomínio SP NEW HOME

Melhoramentos Públicos:

A região que contém a unidade avaliada, é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos como: energia elétrica, telefone, rede viária, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e outros (exceto gás encanado).

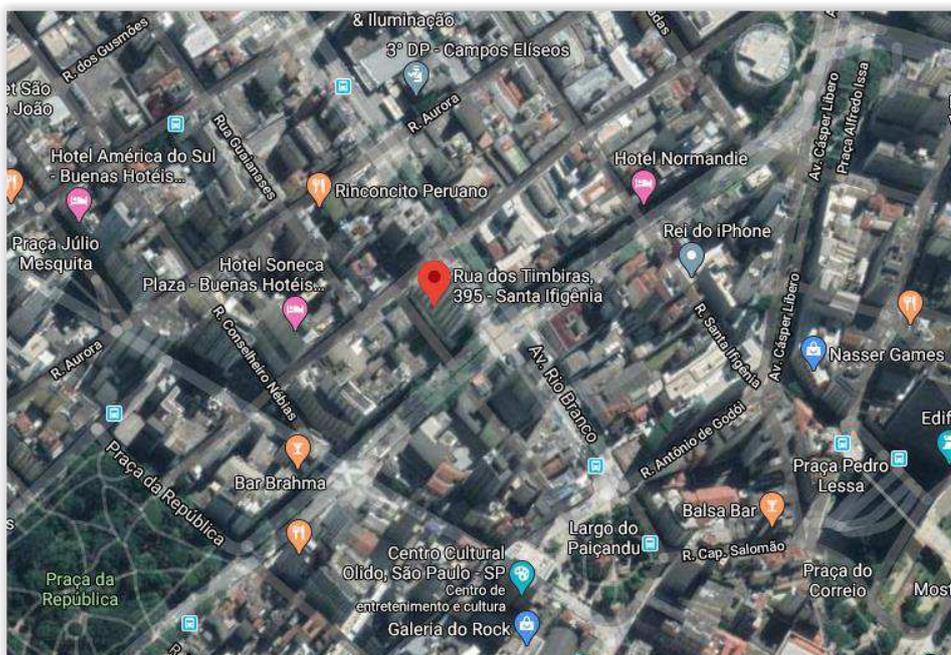
Serviços Comunitários:

Nas cercanias do imóvel descrito, há escritórios comerciais, mercado de trabalho, segurança, saúde, recreação, ensino, cultura e outros.

Há facilidade de acesso através de transportes públicos para o local.

Características Locais:

Trata-se de região mista, apresentando imóveis de padrão variando de modesto a médio



Vista geo-econômica da região onde se situa o imóvel avaliando

A região, apesar de definida, ainda sofre mudanças de uso de solo (residências se transformando em comércio).

A região encontra-se adensada e, sua topografia é plana. Há vazios urbanos.

Há importantes corredores de tráfego fazendo ligação inter-bairros nas cercanias do imóvel.

3.2. O Terreno

Fração ideal do terreno 0,42943%.

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 97.020 do 5º C.R.I.

3.3. A Benfeitoria

Situação:

Trata-se de apartamento residencial, composto de sala, varanda, um quarto, banheiro, cozinha/área de serviços e uma vaga de garagem.

No estudo de "**Edificações - Valores de Venda - 2002**", o imóvel se enquadra no **padrão médio**.

Área Construída Total	:	71,338m ² , sendo:
Área útil	:	35,800m ²
Área comum	:	35,538m ²

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 97.020 do 5º C.R.I.

3.4. A Vistoria

Do Edifício: Situado no Condomínio SP NEW HOME, composto por 244 unidades habitacionais, o imóvel é uma construção sólida, composta de 22 pavimentos mais piso térreo e quatro subsolos.



Vista do Condomínio SP NEW HOUSE

Em cada pavimento há 11 apartamentos, todos com um quarto, Sala, banheiro, cozinha/área de serviços e vaga de garagem.

O acesso ao edifício é vedado com portaria (vigilância dia e noite), há muro e grade de proteção para impedir a entrada de pessoas estranhas ao prédio. Existe acionamento eletrônico dos portões pela portaria e todos os apartamentos possuem comunicação com a portaria através de interfones. O condomínio é dotado de antena coletiva.



Vista da entrada da edificação – Portaria

Em todos os andares do edifício há iluminação indireta e de emergência, sistema de proteção à incêndio, acesso natural pelas escadas e mecânico por 04 elevadores, da marca Atlas, com capacidade para oito pessoas cada.

Área Comum: O hall de entrada social, possui piso revestido de granito, paredes com argamassa, porta de alumínio e forro de gesso trabalhado.



Vista do hall de entrada do edifício

O condomínio possui piscina, sauna, academia de ginástica, vestiários, playground, salão de festa equipado com cozinha, churrasqueira, sala gourmet, lavanderia, home office, sala de reuniões e solarium.



Vista do solarium e área da churrasqueira



Outra vista do solarium e área da churrasqueira



Vista da lavanderia da edificação



Vista do Home office e sala de reuniões



Vista do salão de festa



Piscina coberta na edificação



Vista da garagem nos subsolos

O apartamento: situado no 14º andar, o imóvel é composto de sala, varanda, um quarto, banheiro, cozinha/área de serviços e vaga de garagem.

A vistoria foi realizada de maneira indireta, uma vez que em todas as diligências feitas, a unidade habitacional encontrava-se fechada, inclusive na data marcada nos autos. Entretanto, por informes do zelador, foi mencionado que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação para o seu padrão construtivo, havendo em suas dependências os seguintes acabamentos:

- **Sala:** piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com argamassa e pintadas a látex, porta de madeira, porta de alumínio com vidro liso, ligando à varanda e forro de laje.

- **Varanda:** guarda corpo em alvenaria revestida com cerâmica, paredes e piso revetidos com cerâmica

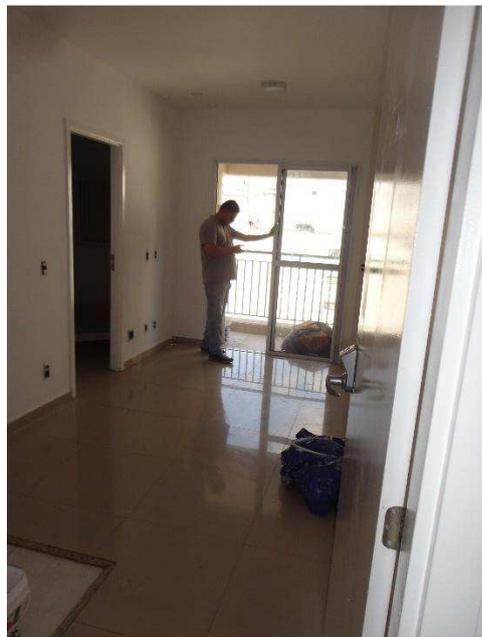
- **Dormitório:** piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com argamassa e pintadas a látex, portas de madeira, janelas de alumínio com vidro liso, forro de laje.

- **Banheiro:** piso revestido com cerâmica, paredes revestida com azulejos até o teto, forro de laje, louças e metais comuns, porta de madeira e vitrô de alumínio com vidro canelado.

- **Cozinha/Área de serviços:** piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com argamassa e azulejos, forro de laje e vitrô de alumínio com vidro liso.

No estudo de "**Edificações - Valores de Venda - 2002**", o imóvel se enquadra no **padrão construtivo médio – intervalo médio, com idade de 04 anos.**

A seguir, são apresentadas fotos de apartamento tipo:



Vista da sala de apartamento tipo



Varanda na edificação



Vista do quarto



Vista da cozinha/área de serviços

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 – 1, item 8.1.1., traz que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Extraído da NBR 14.653 – 1, item 9, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho.

A especificação dar-se-á através da escolha do modelo matemático a ser aplicável: modelo de regressão linear (científico) ou modelo por tratamento por fatores.

Destaca-se que em qualquer metodologia escolhida, deve-se apresentar todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência.

4.1. Modelos de regressão linear (científico)**4.1.1. Grau de Fundamentação**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 (K + 1), onde K é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Admitida para apenas uma variável, desde que: a-) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior b-) o valor estimado não ultrapasse 10 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	20 %
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	5 %

4.1.2. Grau de precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento de amostragem será de 30 % para mais ou menos da amostra.

4.2. Modelo por tratamento por fatores

4.2.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1.	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento
2.	Coleta de dados	Características conferidas pelo autor do laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6
4.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (II)
5.	Extrapolação	Admitida
6.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 1,50

4.2.2. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

4.3. Nível de Precisão

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados

Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de fundamentação e de precisão de grau II, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

a) *A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto:*

- idoneidade e à completa identificação das fontes
- sua atualidade;
- descrição das características;
- semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

b) *A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:*

- uniformidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade dos elementos;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.

c) *O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:*

- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;
- equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
- equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.

d) *Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.*

e) *Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.*

f) *O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificação fundamentada.*

4.4. Métodos de Avaliação

Os critérios básicos aplicados para a determinação do valor locativo são:

O “**Método da Composição**” é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

O mesmo é básico e independente da aplicação de outros critérios, pois, enquanto o valor do terreno advém da pesquisa da região, o valor da construção é dado através da comparação desta, com o “Estudo de Edificações – Valores de Venda 2002”, elaborado pela Comissão de Peritos da CAJUFA.

Já o “**Método Comparativo Direto**” é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

5. AVALIAÇÃO

O valor total do imóvel situado a **Rua dos Timbiras, 395 – Aptº 1.412 - - Santa Efigênia - Capital**, será determinado através do "**Método Comparativo Direto**", que atende as prescrições emanadas pela norma NB 14.653 da ABNT e CAJUFA/13.

5.1. Método Comparativo Direto

5.1.1. Valor Unitário

Para se chegar ao **VALOR UNITÁRIO**, foi realizada ampla pesquisa de terreno nas imediações, através das imobiliárias, jornais e locais.

No **Anexo No. 1** a esta avaliação, apresentado os elementos que foram selecionados por melhores condições comparativas, salientando-se que todos os elementos, sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliação".

A referida pesquisa abrangeu "**sete**" elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor

unitário ao imóvel avaliando à **Rua dos Timbiras, 395 - Santa Efigência - Capital**, que atualizado para a data do laudo, através dos últimos índices publicados, tem-se:.

$$q = \text{R\$ } 8.683,26/\text{m}^2$$

5.1.2. Cálculo do Valor do Imóvel

Existindo na região elementos que preenchessem os requisitos básicos da metodologia proposta, o perito, ao realizar seus cálculos, optou pela relação entre o custo do m2 do imóvel na região e a área útil da unidade avalianda, uma vez que todos os elementos apresentados possuem o mesmo tipo de área útil, área de lazer, número de garagens e demais áreas comuns do imóvel periciado.

Assim sendo, o valor total do imóvel, foi calculado através da fórmula:

$$V_i = a \times q$$

onde:

V_i = valor do imóvel

a = área total útil do imóvel avaliando: 35,800 m²

q = valor unitário do m²: R\$ 8.683,36/m²

Substituindo-se, obtém:

$$V_i = \text{R\$ } 8.683,26 \times 35,80 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 310.861,00$$

5.2. Resumo da Avaliação

Imóvel:

- Rua dos Timbiras, 395 – Apto 1.142 – Santa Efigênia - Capital
- Valor: **Vi = R\$ 310.861,00** (trezentos e dez mil e oitocentos e sessenta e um reais)

6. CONCLUSÃO

Após as considerações, e desenvolvimentos devidamente fundamentadas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia concluiu que o **VALOR DO IMÓVEL**, dentro dos últimos índices publicados, para as condições de mercado importa em:

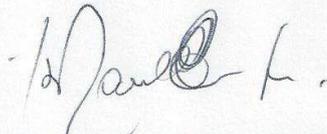
- na época da avaliação (março/2020):

Vi = R\$ 310.861,00 (trezentos e dez mil e oitocentos e sessenta um reais)

7. ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V. Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente **LAUDO**, composto de 29 (vinte e nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada. Seguem anexos.

São Paulo, 10 de março de 2020.



Arqtº Luiz Paulo Gião de Campos

ANEXO No. 01LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA
(APARTAMENTOS)****1. Paradigma**

Local: Rua dos Timbiras, 395
Setor: 008 *Quadra:* 092 *Índice local:* 1.099,00 / 2010 *Data:* fev/20

2. Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico**2.1 Prédio avaliando**

De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 - Adequação, da Comissão de Peritos das Varas Públicas:

Padrão construtivo adotado: Apartamento Médio (c/e)
Faixa: Valor médio *Unitário:* 2,239 R-8N *Idade:* 4 anos
Estado: Entre nova e regular *Foc:* 0,9691

2.2 Fator de atualização (F_a)

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 528,4338 (base 100, jul/94)

I_p : índice IPC/Fipe da oferta

2.3 Fator de transposição (F_{tr})

$F_{tr} = I_{La} / I_{Lc}$, onde:

I_{La} : índice local do imóvel avaliando = 1.099,00 exercício 2010

I_{Lc} : índice local do comparativo

Nota: O transporte incidirá exclusivamente na quota-parte de terreno, salvo se negativa.

3. Homogeneizações

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 01

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Autônomo
Endereço :
Contato : Lisboa
Fone (11) :
Preço: : R\$ 320.000,00
Condições : à vista
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados da construção:

Área útil : 35,80 m²
Dormitórios : 1
Vaga auto : 1
Elevadores : 4
Padrão : 15 (Apartamento Médio (c/e))
Faixa : 2 (Valor médio)
Idade : 4 anos
Estado unidade : b (Entre nova e regular)
Fob (unidade) : 0,9691

Observações:

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 320.000,00 x 0,90 = R\$ 288.000,00
Transporte terreno : [(1.099,00 / 1.099,00) x 0,84 + 0,16 = 1,0000
 (Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$$Vu_1 = R\$ \frac{288.000,00}{(unitário)} / 35,80 \text{ m}^2 \times \frac{2,239}{(padrão)} / 2,239 \times \frac{0,9691}{(conservação)} / 0,9691 \times \frac{1,0000}{(transporte)} \times 1,0000 =$$

(atualização)

Vu₀₁ = R\$ 8.044,78 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 02

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Autônomo
Endereço :
Contato : Lisboa
Fone (11) :
Preço: : R\$ 310.000,00
Condições : a vista
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados da construção:

Área útil : 35,80 m²
Dormitórios : 1
Vaga auto : 1
Elevadores : 4
Padrão : 15 (Apartamento Médio (c/e))
Falxa : 2 (Valor médio)
Idade : 4 anos
Estado unidade : b (Entre nova e regular)
Fob (unidade) : 0,9691

Observações:

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 310.000,00 x 1,00 = R\$ 310.000,00
Transporte terreno : $[(1.099,00 / 1.099,00) \times 0,84 + 0,16]$ = 1,0000
(Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$Vu_2 = R\$ 310.000,00 / 35,80 \text{ m}^2 \times 2,239 / 2,239 \times 0,9691 / 0,9691 \times 1,0000 \times 1,0000$
(unitário) (padrão) (conservação) (transporte)
 $\times 1,0000 =$
(atualização)

Vu 02 = R\$ 8.659,31 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

|

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 03

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Autônomo
Endereço :
Contato : Lisboa
Fone (11) :
Preço: : R\$ 315.000,00
Condições : a vista
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados da construção:

Área útil : 35,80 m²
Vaga auto : 1
Elevadores : 4
Padrão : 15 (Apartamento Médio (c/e))
Faixa : 2 (Valor médio)
Idade : 4 anos
Estado unidade : b (Entre nova e regular)
Fob (unidade) : 0,9691

Observações:

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 315.000,00 x 1,00 = R\$ 315.000,00
Transporte terreno : [(1.099,00 / 1.099,00) x 0,84 + 0,16 = 1,0000
(Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$$Vu_3 = R\$ \frac{315.000,00}{(unitário)} \times 35,80 \text{ m}^2 \times \frac{2,239}{(padrão)} \times \frac{0,9691}{(conservação)} \times \frac{1,0000}{(transporte)} \times 1,0000 =$$

Vu₀₃ = R\$ 8.798,98 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 04

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Zelador
Endereço :
Contato : Rafel
Fone (11) :
Preço: : R\$ 320.000,00
Condições : a vista
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados da construção:

Área útil : 35,80 m²
Vaga auto : 1
Elevadores : 4
Padrão : 15 (Apartamento Médio (c/e))
Faixa : 2 (Valor médio)
Idade : 4 anos
Estado unidade : b (Entre nova e regular)
Fob (unidade) : 0,9691

Observações:

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 320.000,00 x 1,00 = R\$ 320.000,00
Transporte terreno : [(1.099,00 / 1.099,00) x 0,84 + 0,16 = 1,0000
(Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$$Vu_4 = R\$ \frac{320.000,00}{(\text{unitário})} \div 35,80 \text{ m}^2 \times \frac{2,239}{(\text{padrão})} \div 2,239 \times \frac{0,9691}{(\text{conservação})} \div 0,9691 \times \frac{1,0000}{(\text{transporte})} \times 1,0000 =$$

Vu₀₄ = R\$ 8.938,65 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 05

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Zelador
Endereço :
Contato : Rafel
Fone (11) :
Preço: : R\$ 325.000,00
Condições : a vista
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados da construção:

Área útil : 35,80 m²
Vaga auto : 1
Elevadores : 4
Padrão : 15 (Apartamento Médio (c/e))
Faixa : 2 (Valor médio)
Idade : 4 anos
Estado unidade : b (Entre nova e regular)
Fob (unidade) : 0,9691

Observações:

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 325.000,00 x 1,00 = R\$ 325.000,00
Transporte terreno : [(1.099,00 / 1.099,00) x 0,85 + 0,15] = 1,0000
(Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$$Vu_5 = R\$ \frac{325.000,00}{(\text{unitário})} \times 35,80 \text{ m}^2 \times \frac{2,239}{(\text{padrão})} \times \frac{0,9691}{(\text{conservação})} \times \frac{1,0000}{(\text{transporte})} \times 1,0000 =$$

(atualização)

Vu₀₅ = R\$ 9.078,31 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

ELEMENTO Nº 06

Localização:

Endereço : Rua dos Timbiras, 395
Andar :
Bairro : Sta Efigênia
Setor : 008
Quadra : 092
Zona : ZM3a
Índice local : 1.099,00 ex.: 2010

Informações/Preço:

Ofertante : Zelador
Endereço :
Contato : Rafael
Fone (11) :
Preço: : R\$ 308.000,00
Condições : venda
Data : fev/2020
IPC(Fipe) : 528,4338

Dados para cálculos:

Valor à vista : R\$ 308.000,00 x 1,00 = R\$ 308.000,00
Transporte terreno : $[(1.099,00 / 1.099,00) \times 0,84 + 0,16]$ = 1,0000
(Part. Ter.) (Part.Cons.)
Atualização : 528,4338 / 528,4338 = 1,0000

VALOR UNITÁRIO:

$Vu_6 = R\$ 308.000,00 / 35,80 \text{ m}^2 \times 2,239 / 2,239 \times 0,9691 / 0,9691 \times 1,0000 \times$
(unitário) (padrão) (conservação) (transporte)
 $\times 1,0000 =$
(atualização)

Vu₀₆ = R\$ 8.603,45 / m² útil

FOTO DO PRÉDIO:

ELEMENTO Nº 07

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto**4. Quadro resumo / saneamento**

<i>Nº</i>	<i>Localização</i>		<i>Unitário</i>	<i>D</i>
1	Rua dos Timbiras, 395	1416	R\$ 8.044,78	
2	Rua dos Timbiras, 395	1201	R\$ 8.659,31	
3	Rua dos Timbiras, 395	1216	R\$ 8.798,98	
4	Rua dos Timbiras, 395	1215	R\$ 8.938,65	
5	Rua dos Timbiras, 395	114	R\$ 9.078,31	
6	Rua dos Timbiras, 395	102	R\$ 8.603,45	
7	Rua dos Timbiras, 395	22A	R\$ 8.659,31	
Média Geral			R\$ 8.683,26	
Discrepantes				
(- 30%)			R\$ 6.078,28	
(+ 30%)			R\$ 11.288,23	
Elementos utilizados			7 ou	100,00%
MÉDIA SANEADA			R\$ 8.683,26	/m² útil
(apartamentos)				

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

ANEXO No. 2

"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.002"

APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suite), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

