



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

EXM<sup>a</sup>. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO da 2<sup>a</sup> Vara Cível –Titular I do Foro Regional III –  
Jabaquara –Comarca de São Paulo-(SP).  
Rua Afonso Celso, 1.065 -Vila Mariana. São Paulo –(SP)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: 2018.012.00001-1

Processo : **100.9540-56.2017.8.26.0003**

Classe: Execução de Título Extrajudicial para Atualização do Valor da Execução.

Alexandre R. Zanetti, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, nomeado nos Autos em epígrafe, da Execução de Penhora que o Condomínio Edifício Martinica move em face de Benedito Vicente Ferreira Filho, vem respeitosamente perante a presença de V.S<sup>a</sup>, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica Pericial que aqui segue.

São Paulo, 27 de Julho de 2018.

Termos em que,  
Pede deferimento.

-----  
Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliador  
CONPEJ/SP: 02.00.1899



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 28 de Junho de 2018, o Perito Alexandre Zanetti, matrícula 02.00.1899 no CONPEJ foi indicado pela EXM<sup>a</sup>.SR<sup>a</sup>. DRa JUÍZA DE DIREITO Alessandra Lamperuta Nascimento Alves de Moura, para desempenhar as funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

#### I-HISTÓRICO.

- a) Na Exordial dos Autos deste Processo, em **02 Junho de 2017**, o Condomínio Edifício Martinica, representado por sua Síndica Sra. Maria Cristina Pereira Guedes propõe através de seus Advogados uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em face de Carlos Alberto de Assis e Jacira Oliveira de Matos, então tidos como os Proprietários, residentes e domiciliados no Imóvel Avaliando; consoante o livro N° 2, Matrícula N° 91.042 (doc.05 e fl.102 dos Autos), expedida pelo 8° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SP).
- b) Citam nos Autos que os Proprietários Executados deixaram de pagar algumas Parcelas Mensais de correspondentes aos Condomínios nos anos de 2015, 2016 e 2017 (docs.06/07 e fl.01 dos Autos). Em função deste Não pagamento o condomínio cobra dos Réus os Valores Nominais acrescidos de Multa e Juros, conforme estabelecidos em Assembleia Condominial Aprovada.
- c) O Débito perfaz até a Data da Inicial R\$ 16.574,48 (Dezesseis mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).
- d) Em **12 de Junho de 2017**, comunicam ao juízo a existência de um "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel" (ver fls.75 a 80 dos Autos) onde os outrora titulares do Domínio fizeram a cessão dos Direitos que detinham e, portanto, que diferentemente da Ação de Execução Exordial onde eram Requeridos Carlos Alberto de Assis e Jacira Oliveira de Matos agora o Polo Passivo da Ação deverá ser em face do Sr. Benedito Vicente Ferreira Filho, atual detentor dos Direitos do Imóvel.
- e) Em **26 de Junho de 2017** o Juízo acata o Aditamento Requerido nos Autos e solicita a comunicação para o pagamento dos Débitos ao Novo Requerido através de Oficial de Justiça.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

- f) Em **10 de Agosto de 2017**, o Oficial de Justiça retorna ao Juízo uma Certidão de Mandado Cumprido Negativo onde cita ....” retornei ao endereço supra e Deixei de Proceder a Penhora Determinada ,por Não encontrar Bens do Executado à serem Penhorados para o pagamento da Dívida “....
- g) Nas datas de **20 de Setembro e 25 de Outubro de 2017**, em decorrência deste insucesso o Advogado do Condomínio requer ao Juízo a Penhora dos Direitos Sobre o Imóvel-Objeto desta Execução de Cobrança.
- h) Em **17 de Novembro de 2017** este Juízo determina a Penhora do Bem Imóvel .
- i) Na data de **28 de Junho de 2018** ,este Perito é nomeado para Avaliar o Valor de Mercado do Imóvel à ser Penhorado.
- j) Aos **26 de Julho de 2018**, o Perito supra citado esteve no local para a Elaboração da Vistoria para a Execução da Avaliação Mercadológica.

## II-CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES.

De Perícia do Imóvel à rua Tenente Coronel Antônio Braga,25-apto 53 –Vila Santa Catarina ,CEP:04376-040,São Paulo –SP,para a apuração do Real Valor do Imóvel no Mercado Brasileiro.

Devidamente Nomeado e compromissado por Vossa Excelência,dirigiu-se este Perito ao Local objeto ,onde em Vistoria ,pode observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente demanda ,conforme relatado.

Durante a Diligência ,realizada em **26 de Julho de 2018** ,conforme agendamento prévio com as Partes ,fui recebido no horário agendado pelo Proprietário Sr.Benedito Vicente Ferreira Filho acompanhado pelo Sr. Valtencir Gomes (RG.27.042.024-1),Zelador do Condomínio.

O presente Laudo fundamenta-se no que estabelecem as Normas Técnicas da ABNT ,Avaliação de Bens,registradas no INMETRO como NBR 14.653-Parte 1(Procedimentos Gerais ) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e, baseia-se:

-Nas Informações que constituem os Autos deste Processo;



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

-Em Informações constatadas “in loco”, quando da Vistoria ao Imóvel, realizada em **26 de Julho de 2018**;

-Em Informações obtidas junto à Agentes do Mercado Imobiliário Local (Imobiliárias, Corretores, Vendedores, Compradores e Intermediários);

-A Avaliação considerou que toda a Documentação pertinente encontrava-se correta, atualizada e regularizada;

-Não foram efetuadas Investigações quanto à Correção dos Documentos fornecidos ;as Observações “in loco” foram feitas com Instrumentos de Medição e, as informações recebidas por terceiros foram tomadas como de Boa Fé.

### III-EQUIPAMENTOS UTILIZADOS NOS EXAMES.

Foram utilizados durante os Exames :Câmera Digital Sony Cyber-Shot modelo DSC-T30 com 10,2 megapixels e uma Trena Manual.

### IV-DOS EXAMES.

Foi realizada a vistoria do Imóvel supra citado, de visando efetuar a Avaliação Mercadológica deste .

O Imóvel tem **Área Útil de 55,257 m<sup>2</sup>** e Área Comum de 45,217 m<sup>2</sup> (ver fl.102) ,possui Padrão Construtivo Médio ,02(dois) Dormitórios (sem Suítes), Sala ,Cozinha ,uma pequena Área de Serviço, Banheiro e Varanda ,01(uma) Vaga(35) na Garagem e não possui dependência para Empregados. Encontra-se em Estado de Conservação Moderado ,necessitando de alguns Reparos ,bem como a necessidade de Pintura e troca de partes do Piso que estão estufadas ,reparos de infiltração de esquadrias ,necessidade de pintura ,trocas de azulejos e de peças trincadas.

Quando da Vistoria foram feitos os seguintes procedimentos: medição de algumas partes para compará-las com as dimensões da Plantal, verificação da Idade Real do mesmo através do Cadastro do Contribuinte-IPTU(30 anos) ,análise do Estado de Conservação (Regular na Tab.de Ross-Heidecke) ,verificação de avarias e vícios de construção ,benfeitorias ,análise da qualidade dos materiais utilizados.

Também foram levantados: o valor do metro quadrado da Região ,o Estado de Conservação da via pública de acesso, a vizinhança ,o comércio no entorno, o transporte público ,a localização .Aspectos estes que levaram o Perito às conclusões explicitadas no **Capítulo XI** deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## V-AS DIMENSÕES DO IMÓVEL.

<b>CÔMODOS</b>	<b>MEDIDAS</b>	<b>ÁREAS(m<sup>2</sup>)</b>
Sala		
Hall de Circulação e Distribuição das Salas		
Quarto (01)		
Quarto (02)		
Banheiro		
Cozinha		
Área de Serviço		
Varanda		
<b>Área Útil do Apto</b>		<b>55,26</b>
<b>Área Comum</b>		<b>45,22</b>
<b>Área Total do Apto</b>		<b>100,48</b>
<b>Área Útil de Garagem</b>		<b>9,90</b>
<b>Área Comum de Garagem</b>		<b>4,06</b>
<b>Fração Ideal do Apto</b>		<b>1,793%</b>

## VI-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

.Hall de Entrada do Elevador Social.

Acesso por dois Elevadores. Paredes pintadas com tinta PVA na cor Amarela, piso frio em cerâmica na cor bege polido. Este dá acesso à Área Social dos quatro imóveis do andar .

.Hall de Circulação e Distribuição das Salas:

Liga a Sala aos Quartos ,piso em carpete de madeira na cor bege para marrom claro, as paredes brancas em tom fosco pintados com tinta PVA, iluminação artificial por lâmpadas .

.Sala :

Acesso pela Porta de Entrada do Imóvel, iluminação artificial por três arandelas nas paredes laterais, iluminação natural e ventilação através da Porta de acesso à pequena Sacada. Piso em carpete de madeira na cor bege para o marrom claro.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: caltec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

.Banheiro :

Acesso por corredor interno ligado a Sala ,com porta em madeira na cor branca, piso frio em cerâmica,paredes pintada em tinta base PVA na cor branca fosca.Banheiro com vaso sanitário,pia e chuveiro elétrico , iluminação no teto ,ventilação e iluminação natural através de janela .

.Quarto (01):

Este quarto tem seu acesso também pelo corredor interno a Sala através de porta em madeira na cor branca, piso em carpete de madeira ,paredes pintada em tinta base PVA na cor branca fosca .Iluminação no teto .

.Quarto (02):

Acesso também pelo corredor interno ligado a Sala através de porta em madeira na cor branca . O piso é em carpete de madeira ,paredes pintada em tinta base PVA na cor branca fosca ,janela de correr ,Iluminação no teto .

.Cozinha :

Cozinha em piso cerâmico ,em lajotas quadradas,na cor cinza rajado .As paredes são revestidas por azulejos em tom bege claro com detalhes em auto relevo iluminadas por lâmpadas no teto e, a ventilação natural é proporcionada pela ventilação da Área de Serviço. Uma pia com cuba onde a outra lateral recebe um fogão a gás .

.Área de Serviço:

Ligada à Cozinha ,é iluminada e ventilada, a iluminação noturna é feita através lâmpadas fluorescentes. Nesta área temos o tanque ao lado deste um espaço para a máquina de lavar roupas..

.Garagem:

A Garagem fechada com uma vaga (035),está localizadas no subsolo deste edifício. Esta região é acessada através de rampa em cimento que liga à saída de veículos à rua frontal ao edifício ,protegida por um sistema de portões automáticos.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

### Segurança:

A segurança do Edifício é feita através de Guarita com um funcionário, porteiro, de plantão dia e noite e, através de monitoramento por câmeras distribuídas na frente do Edifício gerenciado pelo porteiro de plantão.

O acesso aos imóveis é feito através de identificação ao Porteiro na Guarita, tanto pelo portão social como no acesso pelas garagens.

Todo o perímetro do edifício é cercado por grades em aço, além de iluminação noturna pública. Não obstante ser uma região estritamente residencial mesclando alguns poucos prédios, com muitas casas isoladas de padrão médio, tem-se um bom e diversificado comércio local assim como inúmeros acessos à condução por transporte público.

### VII-DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O Imóvel avaliando está localizado em um Bairro Residencial, com todas suas ruas pavimentadas, com iluminação pública, rede de água e esgoto.

A rua de mão dupla em que se encontra o prédio, tem tráfego moderado e basicamente restrito à carros, sendo à noite muito silenciosa.

Não obstante ser uma região estritamente residencial mesclando alguns poucos prédios, com muitas casas isoladas e condomínios de casas de padrão médio, em um raio de 300 metros tem-se um bom e diversificado comércio local assim como inúmeros acessos à condução por transporte público.

Há inúmeras opções de acesso por veículo dão ao local um razoável número de caminhos alternativos para fugir do trânsito nos horários mais carregados, pela manhã e ao entardecer.

A Região, típica de classe média, é isenta de favelas e cortiços. Próximo ao prédio, a cerca de 40 m, temos a EMEI-Machado de Assis-Escola Municipal de Educação Infantil.

O Mercado e o Colégio mais próximo distam do Edifício uns 400 metros.

Na Região há apenas uma Escola Pública, sendo que os demais são, escolas de línguas na avenida próxima e algumas de escolas infantis e maternais.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

### **VIII-CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.**

Apesar da atual Crise no Setor Imobiliário, que já vem de alguns anos, o Imóvel objeto desta Avaliação tem Tipologia atrativa para a principal característica comercial da Região, Imóveis Residenciais Pequenos e de Baixo Valor. Portanto esta característica facilita tanto a Locação como a Comercialização, isto é, são Imóveis de Boa Liquidez no Mercado. Porém devido a citada Crise no Mercado existe uma excessiva Oferta de Imóveis à Venda fator este que afeta consideravelmente o Valor e a Velocidade de Venda dos Imóveis, sejam eles Novos ou Usados.

### **IX-METODOLOGIA.**

Para a Avaliação do Imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2, baseado no Processo Estatístico, utilizando uma grande quantidade de Amostras de Imóveis Similares.

Na Pesquisa efetuada no Mercado Local, foram obtidos 34 Elementos Amostrais, dos quais, 24 foram de fato aproveitados no Modelo Estatístico Desenvolvido, relativos a Ofertas de Aptos da Região do Bairro da Vila Santa Catarina, contemplando o período de Junho e Julho de 2018, portanto Dados recentes e atualizados. A Tipologia do Imóvel Avaliando, Apartamento Residencial Pequeno, é comum nesta Região, sendo assim, a Coleta de Dados Amostrais foi mantida nas proximidades do Avaliando, solidificando e qualificando os Dados adquiridos.

### **X-ESCLARECIMENTOS.**

A Avaliação de um Imóvel sempre objetiva a obtenção de seu Real Valor no Mercado Imobiliário para um determinado propósito. Seja ele: Venda, Avaliação de Valor Aluguel, Permuta, Inventários, Garantias Hipotecárias etc...

Daí a necessidade que o Profissional Avaliador tenha a exata percepção dos inúmeros fatores que venham a influenciar na mensuração dos valores, além da vistoria de praxe. Tais fatores de influência como: como condições físicas da construção, qualidades dos materiais utilizados na construção (acabamento), vícios de construção, erros arquitetônicos, exageros e falta de harmonização da construção com o local onde se encontra, vizinhança, localização, pontos e tipos de comércio, infraestrutura, escolas, comércio, acessibilidade e transporte urbano, ruídos.

Apesar da Avaliação dever ser a representação de uma "Fotografia Instantânea", isto é, gerar um Valor Atual do Imóvel, é muito importante prever futuras tendências de alterações nas características da Região, sejam elas de qualquer tipo, que possam futuramente impactar no valor do Imóvel Avaliando.





Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

- 1- O Prédio onde está Imóvel tem 13 andares sendo ,quatro apartamentos por andar do primeiro ao décimo segundo andar e,dois aptos no décimo terceiro andar .O Edifício tem 30 anos(1988) e, está em Bom Estado de Conservação similar aos edifícios em seu entorno.
- 2- O Serviço de Segurança é feito por Monitoramento por Câmeras através de Guarita com Porteiro 24 hs na Entrada principal do Edifício.
- 3- A Região ,não obstante esteja sujeita à todos possíveis problemas de uma metrópole como S.Paulo,é considerada por estatísticas dos órgão de segurança, como relativamente segura.
- 4- O Valor Atual da Taxa Mensal de Condomínio é de R\$ 887,88 (oitocentos e oitenta e sete reais e oitenta e oito centavos) que pode se considerar Alta baseando se nas Dimensões dos Imóveis e no Padrão do Condomínio ,baseado neste aspecto supõe se que a inadimplência seja relativamente alta neste Edifício .É importante ressaltar que este é um dos aspectos que mais afetam a Liquidez de Venda nesta faixa de Imóveis pois impacta muito a decisão dos possíveis interessados na compra dos Imóveis.

**Obs:**Quando da Análise dos Documentos notou-se:

-Tanto a Taxa Condominial como o IPTU ainda estão em nome do Sr.Carlos Alberto de Assis o outrora morador e citado na exordial dos Autos deste Processo.

-O Número do Cadastro do Contribuinte da Prefeitura Municipal de São Paulo está errado no Livro de Registro de Matrícula deste Imóvel no 8º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo . Está como Nº 091.212.0057-2 ,quando na realidade o correto é **Nº 091.212.0067-1**,conforme Certidão de Dados Cadastrais Anexa.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## XI-CONCLUSÃO.

Em virtude do exposto acima, cabe ao Avaliador afirmar que :

Usando Amostras encontradas quando da Pesquisa com Imóveis Similares e, baseado na utilização de Métodos Analíticos para chegar ao Valor de Mercado, Pesquisas estas e Cálculos enviados nos Anexos que acompanham este Laudo Técnico de Avaliação, este Perito Avaliador chega à conclusão de que o presente Imóvel está Avaliado dentro do Mercado Imobiliário Local para o fim a que se proponha este Juízo no Valor de:

**R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais)**

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, aos **27 de Julho de 2018**.

-----  
Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliador  
CONPEJ/SP:02.00.1899

**Segue esta Avaliação com 68 páginas incluindo 08 Anexos.**



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## ANEXO.I-QUADRO AMOSTRAL.

Área Útil (m<sup>2</sup>), Q(quartos) ,S(salas) ,V(vagas) ,O(oferta), V(venda), I(idade)

Item	Endereço	Características	Área(m2)/ Cond.(R\$)	Valor (R\$)	Informante
01	r.Ten.Cel.Antônio Braga,A	2Q,1S,1V,O,I(26)	60/720	310.000,00	Sky Realty Imóveis
02	r.Alba,A	2Q,1S,1V,O,I(27)	56/568	305.000,00	Sky Realty Imóveis
03	r.Carlo Carra,A	2Q,1S,1V,O,I(26)	60/700	360.000,00	Corretor Felipe
04	r.João B.de Menezes,A	2Q,1S,1V,O,I(17)	55/770	330.000,00	Spaço Imóveis
05	r.Coriolano Durand,A	2Q,1S,1V,O,I(20)	55/548	290.000,00	Imob.Nova S.Paulo
06	r.Antônio Loureiro,A	2Q,1S,1V,O,I(23)	58/600	280.000,00	Corretor Lucas
07	r.Gustavo da Silveira,A	2Q,1S,1V,O,I(19)	59/798	300.000,00	Corretor Mário
08	r.João B.de Menezes,B	2Q,1S,1V,O,I(30)	53/530	290.000,00	Imob.Mascotte
09	r.Ten.Cel.Antônio Braga,B	2Q,1S,1V,O,I(30)	57/925	285.000,00	Imob.Nova S.Paulo
10	r.Rodrigo Jr.,A	2Q,1S,1V,O,I(22)	46/640	280.000,00	Imob.Starter Adm.
11	r.Ten.Cel.Antônio Braga,,C	2Q,1S,1V,O,I(30)	58/680	295.000,00	Imob.RTA-BR Realty
12	r.Ten.Cel.Antônio Braga,D	2Q,1S,1V,O,I(18)	55/834	340.000,00	Corretora Cristina
13	r.João B.de Menezes,C	2Q,1S,1V,O,I(16)	54/773	299.000,00	Corretora Cristina
14	r.Rodrigo Jr.,B	2Q,1S,1V,O,I(31)	49/800	288.000,00	Monte Alegre.Im
15	r.Ten.Cel.Antônio Braga,E	2Q,1S,1V,O,I(19)	57/900	310.000,00	Sales Imóveis
16	r.Ipaobi,A	2Q,1S,1V,O,I(32)	53/700	200.000,00	Corretor R.Santos
17	r.Franklin Magalhães,A	2Q,1S,1V,O,I(30)	54/700	250.000,00	Lopes Condovel Ltda
18	r.Cons. Elias de Carvalho,A	2Q,1S,1V,O,I(38)	55/436	330.000,00	Imob.Nova S.Paulo
19	r.Emílio de Souza Docca,A	2Q,1S,1V,O,I(34)	60/500	265.000,00	Corretora Cristina
20	r.Alba,B	2Q,1S,1V,O,I(27)	56/568	289.000,00	Im.Prime Brokers
21	r.Latif Fakhouri,A	2Q,1S,1V,O,I(33)	60/732	330.000,00	Imob.Mascotte
22	r.Gustavo da Silveira,B	2Q,1S,1V,O,I(28)	58/590	310.000,00	Imob.Nova Opção SP
23	r.Atos Damasceno,A	2Q,1S,1V,O,I(40)	58/646	310.000,00	Imob.Nova S.Paulo
24	r.Franklin Magalhães,B	2Q,1S,1V,O,I(19)	53/680	350.000,00	Corretora Cristina
25	r.Franklin Magalhães,C	2Q,1S,1V,O,I(18)	48/400	320.000,00	Corretora Caroline
26	r.Coriolano Durand,B	2Q,1S,1V,O,I(18)	60/550	308.000,00	HSH Brazil Imóveis
27	r.Salvador Iacona,A	2Q,1S,1V,O,I(31)	55/560	350.000,00	Imob.Nova Opção SP
28	r.Ten.Cel.Antônio Braga,F	2Q,1S,1V,O,I(20)	60/500	350.000,00	Corretor Carlos Franco
29	r.Belfort Duarte,A	2Q,1S,1V,O,I(18)	54/500	265.000,00	Corretora Cristina
30	r.Dr.Rui Azevedo Sodré,A	2Q,1S,1V,O,I(34)	58/350	275.000,00	Paulista Imóveis
31	r.João B.de Menezes,D	2Q,1S,1V,O,I(30)	53/695	330.000,00	Imob.Mascotte
32	r.Alba,C	2Q,1S,1V,O,I(29)	60/485	350.000,00	Corretora Cristina
33	r.Brasilina Fonseca,A	2Q,1S,1V,O,I(33)	54/570	330.000,00	Koyama Imóveis
34	r.Franklin Magalhães,D	2Q,1S,1V,O,I(18)	55/753	440.000,00	Imob.RTA-BR Realty



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## ANEXO.II-PLANILHA DE CÁLCULOS

### Pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.**

Todos os Imóveis Pesquisados têm 02 Quartos ,01 Vaga de Garagem ,Menos Padrão Construtivo ,Variáveis Fixas e, no Máximo 60 m<sup>2</sup> de Área Privativa.

As Pesquisas de Valores são Referentes ao corrente mês, Julho de 2018, portanto o Fator de Atualização Monetária será 1,0 para todas as Amostras Coletadas. Fator (**Fa**).

Apesar de sabermos que o Valor do Condomínio é um Fator muito importante na Decisão de Compra deste Padrão de Imóvel este Fator Não será considerado nos Cálculos por falta de literatura e fundamentação específica sobre este assunto. (**Fco.**)

Para levar em conta as diferenças de Idade Edifícios onde estão os Imóveis teremos um Fator baseado no Fator de Obsolescência (FOC) baseado na Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física para Imóveis. Fator (**Ffoc**).

O Imóvel Avaliando e os Imóveis da Amostra pertencem à mesma Macro Região, Bairro de Vila Santa Catarina, porém em logradouros diferentes ,portanto o Fator de Transposição será 1,0. Fator (**Ft**).

Como se pode notar todos são Ofertas e, devido às atuais condições do Mercado, com Baixa Liquidez , será usado um Fator de Elasticidade de 0,80, ao invés do comumente utilizado de 0,90., Fator (**Fe**).

Devido ao fato de tanto o Imóvel Avaliando como as Amostras serem todos Imóveis Tipo “Dois por Andar” , todos serão considerados Similares em relação ao posicionamento, Fator (**Fs**).

**Obs:** Os Imóveis tipo Apartamentos têm uma Vida Útil Estimada de **60 anos** portanto, este Imóvel está na Metade de sua Vida Útil.



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

Item	R\$/m <sup>2</sup>	Fa	Fco.	F <sub>FOC</sub>	Fs	Ft	Fe	Obs	Valor Homog.(R\$/m <sup>2</sup> )
01	5.166,67	1,0	1,00	1,077	1,0	1,0	0,80		<b>4.450,91</b>
02	5.446,43	1,0	1,00	1,056	1,0	1,0	0,80		<b>4.600,62</b>
03	6.000,00	1,0	1,00	1,077	1,0	1,0	0,80		<b>5.168,80</b>
04	6.000,00	1,0	1,00	1,222	1,0	1,0	0,80	*	<b>5.867,29</b>
05	5.272,73	1,0	1,00	1,177	1,0	1,0	0,80		<b>4.964,59</b>
06	4.827,59	1,0	1,00	1,128	1,0	1,0	0,80		<b>4.356,63</b>
07	5.084,75	1,0	1,00	1,196	1,0	1,0	0,80		<b>4.863,37</b>
08	5.471,70	1,0	1,00	1,000	1,0	1,0	0,80		<b>4.377,36</b>
09	5.000,00	1,0	1,00	1,000	1,0	1,0	0,80		<b>4000,00</b>
10	6.086,96	1,0	1,00	1,137	1,0	1,0	0,80		<b>5.538,50</b>
11	5.086,21	1,0	1,00	1,000	1,0	1,0	0,80		<b>4.068,97</b>
12	6.181,82	1,0	1,00	1,205	1,0	1,0	0,80	*	<b>5.958,73</b>
13	5.537,04	1,0	1,00	1,231	1,0	1,0	0,80		<b>5.450,66</b>
14	5.877,55	1,0	1,00	0,984	1,0	1,0	0,80		<b>4.625,41</b>
15	5.438,60	1,0	1,00	1,196	1,0	1,0	0,80		<b>5.201,81</b>
16	3.773,58	1,0	1,00	0,960	1,0	1,0	0,80	* m	<b>2.899,37</b>
17	4.629,63	1,0	1,00	1,000	1,0	1,0	0,80	*	<b>3.703,70</b>
18	6.000,00	1,0	1,00	0,843	1,0	1,0	0,80		<b>4.045,63</b>
19	4.416,67	1,0	1,00	0,920	1,0	1,0	0,80	*	<b>3.249,52</b>
20	5.160,71	1,0	1,00	1,056	1,0	1,0	0,80		<b>4.359,77</b>
21	5.500,00	1,0	1,00	0,943	1,0	1,0	0,80		<b>4.149,20</b>
22	5.344,83	1,0	1,00	1,034	1,0	1,0	0,80		<b>4.420,22</b>
23	5.344,83	1,0	1,00	0,790	1,0	1,0	0,80	*	<b>3.379,87</b>
24	6.603,77	1,0	1,00	1,184	1,0	1,0	0,80	*	<b>6.254,75</b>
25	6.666,67	1,0	1,00	1,205	1,0	1,0	0,80	*	<b>6.426,08</b>
26	5.133,33	1,0	1,00	1,205	1,0	1,0	0,80		<b>4.948,08</b>
27	6.363,64	1,0	1,00	0,984	1,0	1,0	0,80		<b>5.007,94</b>
28	5.833,33	1,0	1,00	1,177	1,0	1,0	0,80		<b>5.492,43</b>
29	4.907,41	1,0	1,00	1,205	1,0	1,0	0,80		<b>4.730,31</b>
30	4.741,38	1,0	1,00	0,920	1,0	1,0	0,80	*	<b>3.488,42</b>
31	6.226,42	1,0	1,00	1,000	1,0	1,0	0,80		<b>4.981,14</b>
32	5.833,34	1,0	1,00	1,012	1,0	1,0	0,80		<b>4.721,00</b>
33	6.111,11	1,0	1,00	0,942	1,0	1,0	0,80		<b>4.604,32</b>
34	8.000,00	1,0	1,00	1,205	1,0	1,0	0,80	* M	<b>7.711,29</b>
35	0	0	0	0	0	0	0		<b>0</b>
36	0	0	0	0	0	0	0		<b>0</b>
<b>Soma</b>	$\Sigma$							S	<b>162.025,99</b>
<b>Média Aritmética</b>								$\bar{X}$	<b>4.630,46</b>



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

**A- M.Aritmética: Área do Avaliando :A=55,26 m<sup>2</sup>**

**Valor do Imóvel pela M.Aritmética: Va=Área .  $\bar{X}$  =R\$ 255.879,22**

**B-Média Homogeneizada :**

Como ,Média Aritmética: R\$ 4.630,46/m<sup>2</sup>:

Como critério do Avaliador Elimina se :a    Maior = R\$ 7.711,29 ,Amostra 34  
Menor=R\$ 2.899,37 , Amostra 16

Portanto Elimina-se :16 e 34 : 2 Amostras

**Média Homogeneizada:  $\bar{X}_h$ = R\$ 4.731,73 /m<sup>2</sup>**

**Valor do Imóvel pela M. Homogeneizada :Vh=Área .  $\bar{X}_h$  =R\$ 261.475,35**

**C-Média Ponderada:**

Média Aritmética: R\$ 4.630,46 /m<sup>2</sup>:

Intervalos de Norma:

+20%    Máx.: R\$ 5.556,55/m<sup>2</sup>  
-20%    Mím. : R\$ 3.704,37/m<sup>2</sup>

Portanto Elimina-se :04,12,16,17,19,23,24,25,30,34 : 10 Amostras

**Média Ponderada:  $\bar{X}_p$ = R\$ 4.711,96 /m<sup>2</sup>**

**Valor do Imóvel pela M.Ponderada :Vp=Área .  $\bar{X}_p$  =R\$ 260.382,75**

**Conclusão:**

**Valor Médio Estimado do Imóvel (+ ou - 1%) :Vme =R\$ 262.000,00**

Limite Superior até +10% :Vsup=R\$ 288.200,00

Limite Inferior até -10% :Vinf=R\$ 235.800,00

**Valor Arredondado na Faixa: R\$ 265.000,00 (Valor Arbitrado pelo Avaliador)**

**(Duzentos e sessenta e cinco mil reais)**



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468

## ANEXO.III-DOCUMENTOS.

### Certidão Cadastral do Imóvel junto à Prefeitura:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 091.212.0067-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R TENENTE CORONEL ANTONIO BRAGA, 25 - AP 53			
CEP 04376-040			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R TENENTE CORONEL ANTONIO BRAGA, 25 - AP 53			
CEP 04376-040			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 059.386.318-86	CARLOS ALBERTO DE ASSIS		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0180
Área total (m²):	1.500		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	101	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	263	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	724,00		
- da construção:	1.553,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	27.974,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	109.798,00		
Base de cálculo do IPTU:	137.772,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/10/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	17/07/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.001270031-7		
<b>Solicitante:</b>	ALEXANDRE ROMANO ZANETTI (CPF 036.027.048-14)		



Alexandre Romano Zanetti  
 Perito em Engenharia e Avaliações  
 CONPEJ: no. 02.00.1899  
 CREA: 126.556/D  
 e.mail: caltec@uol.com.br  
 fone: +55(11)2638-6468

**ANEXO IV-LOCALIZAÇÃO**

**Google Maps.**

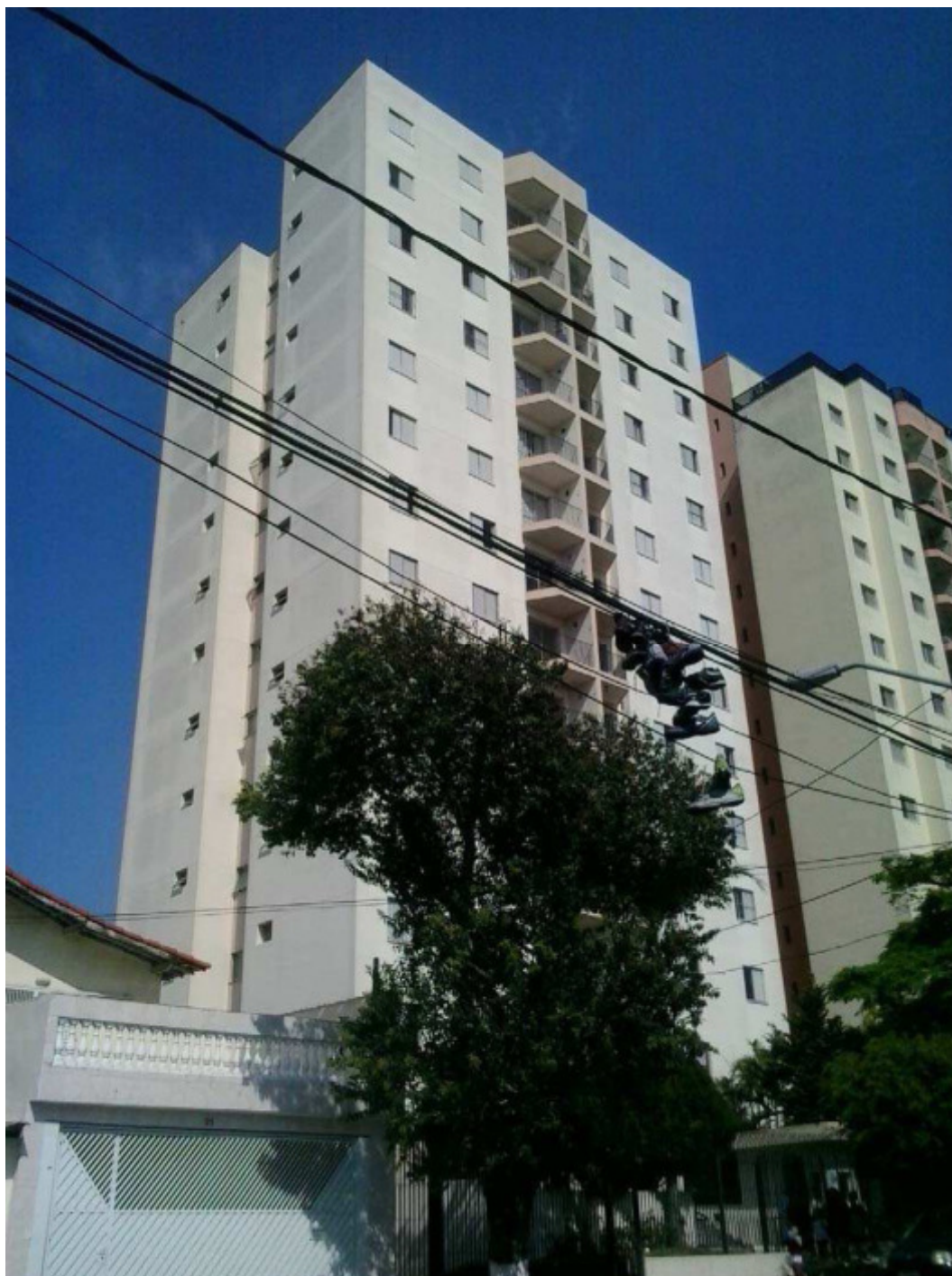






Alexandre Romano Zanetti  
 Perito em Engenharia e Avaliações  
 CONPEJ: no. 02.00.1899  
 CREA: 126.556/D  
 e.mail: calctec@uol.com.br  
 fone: +55(11)2638-6468

**ANEXO V-FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL.**



**Edifício Martinica**



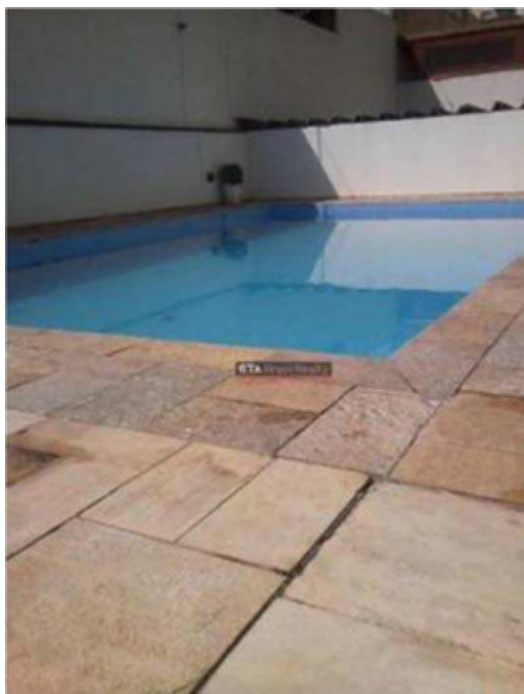
Alexandre Romano Zanetti  
 Perito em Engenharia e Avaliações  
 CONPEJ: no. 02.00.1899  
 CREA: 126.556/D  
 e.mail: calctec@uol.com.br  
 fone: +55(11)2638-6468



**Vista Frontal do Edifício**



**Hall de Entrada e Circulação**



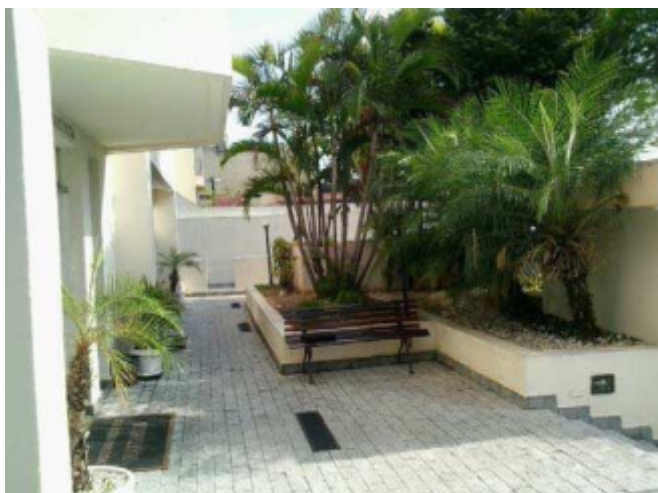
**Piscina**



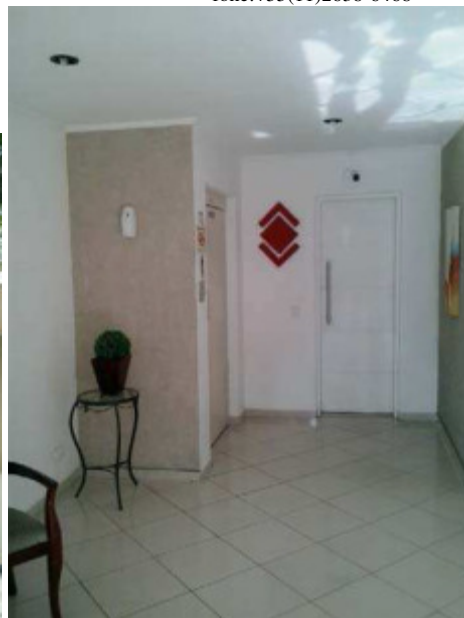
**Academia de Ginástica**



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468



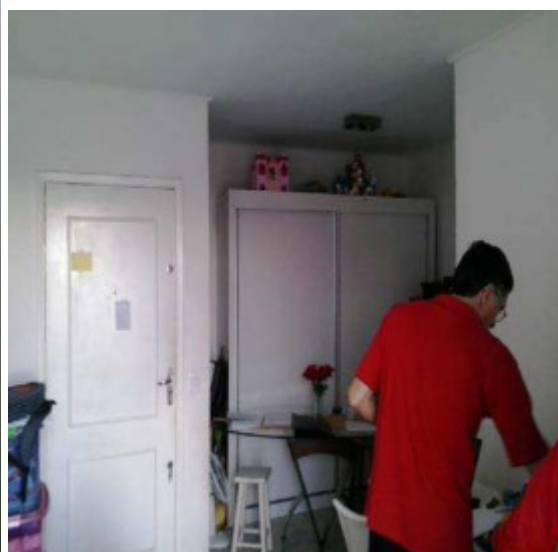
**Jardim na Entrada**



**Hall Social do Edifício**



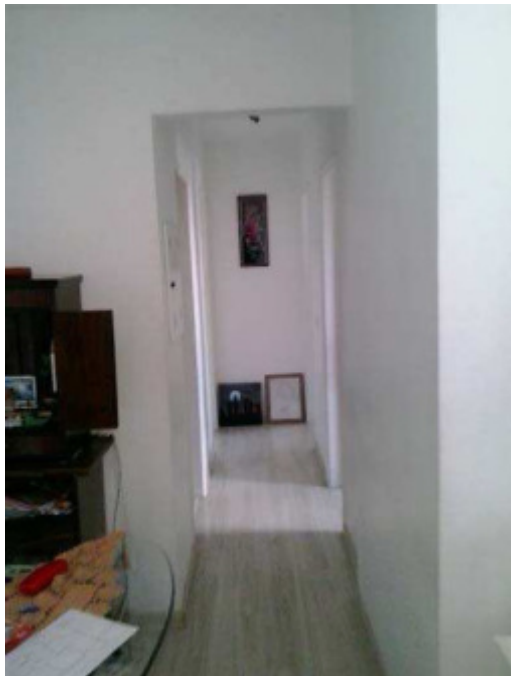
**Porta Social**



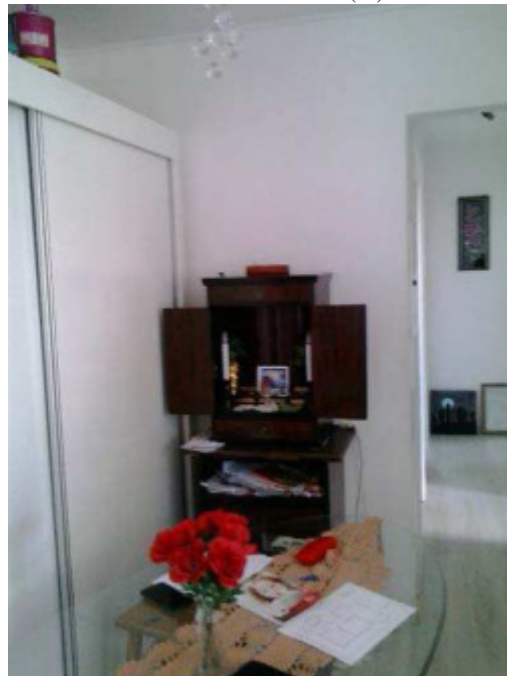
**Sala**



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: caltec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468



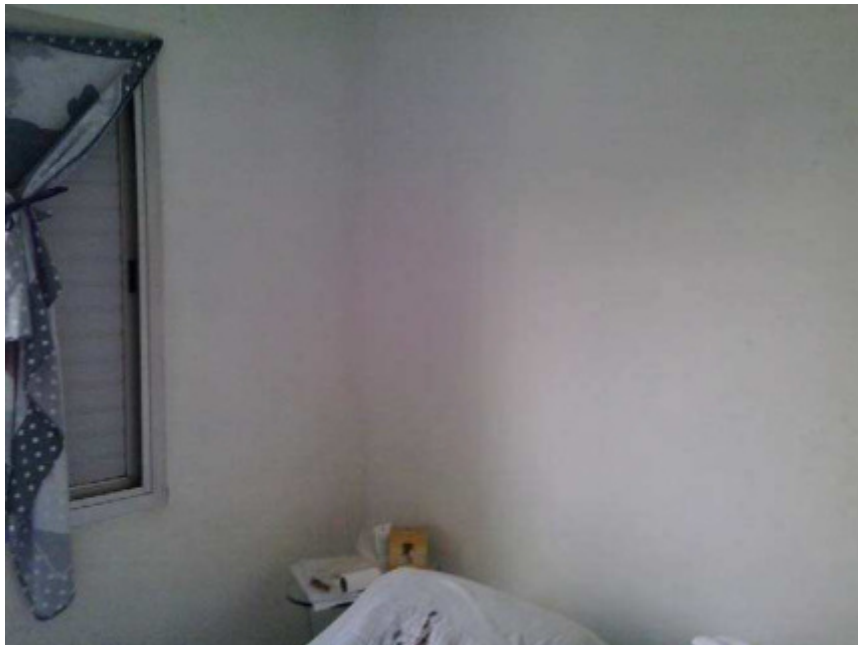
**Corredor de Acesso aos Quartos**



**Lateral da Sala**



Alexandre Romano Zanetti  
Perito em Engenharia e Avaliações  
CONPEJ: no. 02.00.1899  
CREA: 126.556/D  
e.mail: calctec@uol.com.br  
fone: +55(11)2638-6468



**Quarto 01**



**Quarto 02**



Alexandre Romano Zanetti  
 Perito em Engenharia e Avaliações  
 CONPEJ: no. 02.00.1899  
 CREA: 126.556/D  
 e.mail: calctec@uol.com.br  
 fone: +55(11)2638-6468



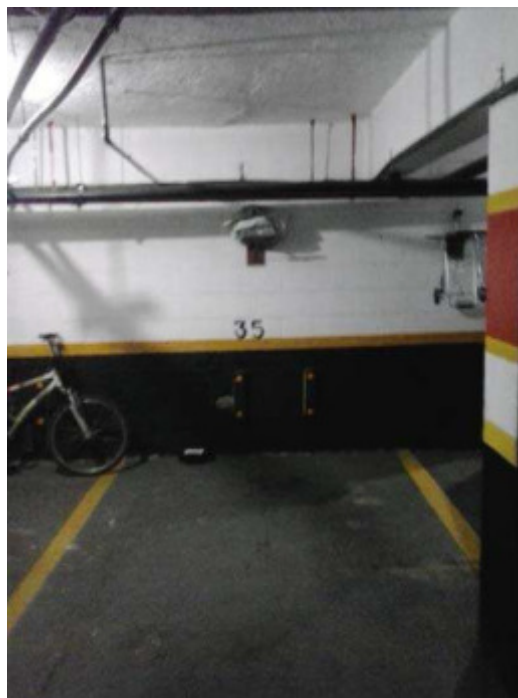
**Banheiro**



**Cozinha**



**Piscina**



**Vaga na Garagem**