Estúdio BIC

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo n.º 0234797-68.2007.8.26.0100

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA, arquiteta e urbanista, legalmente habilitada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR), inscrita sob o n.º de registro A47583-1, nomeada perita judicial nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY** contra **ESPÓLIO DE RAIMUNDO NONATO VIEIRA DE MELO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar à vossa consideração os resultados de seus trabalhos substanciados no presente LAUDO.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA
Arquiteta e Urbanista
Mestre em Tecnologia de Construção de Edifícios
CAU N.º A47583-1

Estúdio BIC

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

VARA	11ª Vara Cível
FORO	Foro Central
COMARCA	São Paulo
PROCESSO	0234797-68.2007.8.26.0100
AÇÃO	Ação de Cobrança
OBJETIVOS	Avaliação Imobiliária (Apartamento)
ENDEREÇO	R. Tuim, nº 663, apto 81 - São Paulo
DATA DA VISTORIA	08/11/2019
DATA DO LAUDO	20/12/2019

Estúdio BIC

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 4

1.1. APRESENTAÇÃO 4

1.2. OBJETIVO DO TRABALHO 4

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO 4

1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS 5

1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO 5

1.6. VISTORIA 7

1.7. LOCALIZAÇÃO 7

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 8

2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE O IMÓVEL SE SITUA 8

2.1.1. Físicas e ambientais 8

2.1.2. Geográficas 9

2.1.3. Melhoramentos públicos 9

2.1.4. Sistema viário 9

2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários 9

2.1.6. Referências importantes 10

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO 10

2.2.1. Características físicas 10

2.2.2. Características técnicas 10

2.3. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO 10

2.3.1. Características construtivas 10

2.3. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO AVALIADO (Nº 81) 10

2.3.1. Características construtivas 11

3 ANÁLISE DOCUMENTAL 11

3.1 PROJETO ARQUITETÔNICO SIMPLIFICADO (PLANTA DO APARTAMENTO) 11

3.2 MATRÍCULA DO IMÓVEL 12

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO 13

4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO DE ACABAMENTOS DO IMÓVEL OBJETO DO LAUDO 14

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES 14

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA 14

4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 15

5. CONCLUSÃO 15
6. REFERÊNCIAS 16
7. ENCERRAMENTO 16
Anexo 1 – Relatório fotográfico do imóvel 17
Anexo 2 – Anúncios dos imóveis da amostra 38
Anexo 3 – Registro de responsabilidade técnica (RRT) 39

1 INTRODUÇÃO

1.1. APRESENTAÇÃO

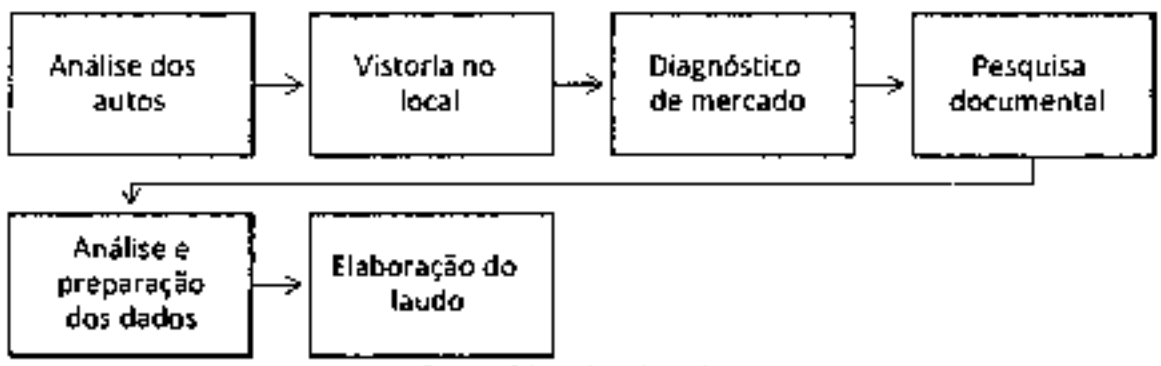
11ª Vara Cível do Foro Central – Comarca de São Paulo SP.
Processo: 0234797-68.2007.8.26.0100
Ação: Ação de Cobrança
Requerente: Condomínio Edifício Itamaraty
Requerido: Espólio de Raimundo Nonato Vieira de Melo

1.2. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA tem como objetivo a **avaliação do valor de mercado de compra e venda** do apartamento nº 81 do Condomínio Edifício Itamaraty, situado à Rua Tuim, nº 663, no bairro de Indianópolis em São Paulo – SP.

Para tanto, foram realizadas as seguintes diligências:
(a) análise dos autos do processo;
(b) vistoria no imóvel;
(c) pesquisa e diagnóstico de mercado imobiliário local;
(d) pesquisa documental;
(e) análise e preparação dos dados coletados;
(f) elaboração do laudo pericial com valor de mercado do imóvel; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação de Imóvel Urbano



Fonte: elaborado pela perita.

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este laudo foi elaborado pela Arquiteta e Urbanista Fernanda Craveiro Cunha, legalmente habilitada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR), inscrita sob o n.º de registro A47583-1.

Estúdio BIC

1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

a) Este laudo é pautado pelas seguintes normas e orientações:

- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais (ABNT, 2011);
- NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (ABNT, 2019);
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP, 2011);
- Índice de Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019);
- Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação (CAIUFA, 2019).

b) O método empregado, conforme detalhamento apresentando no item 1.5 a seguir, é o **Método comparativo direto de dados de mercado**, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

c) A perita e signatária deste laudo inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada;

d) A perita e signatária é responsável pela elaboração integral deste laudo;

e) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;

f) Os honorários profissionais desta avaliadora não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

g) A perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;

h) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão foi adotado o **Método comparativo direto de dados de mercado**, com grau de fundamentação II e grau de precisão III, definido pela NBR 14653-2 – Avaliação de Bens (ABNT, 2011) conforme Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3, realizando levantamento de 5 amostras.

Quadro 1: Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

Estúdio BIC

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]
[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 25)

Quadro 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 26)

Quadro 3: Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 26)

Quanto à classificação do Estado de Conservação do Imóvel avaliado, foram utilizados os critérios estabelecidos pelo documento Índice de Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019), conforme o quadro ilustrado abaixo:

Quadro 4: Estado de Conservação -EC

Est.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais do desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Fonte: Índice de Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019, p. 12).

1.6. VISTORIA

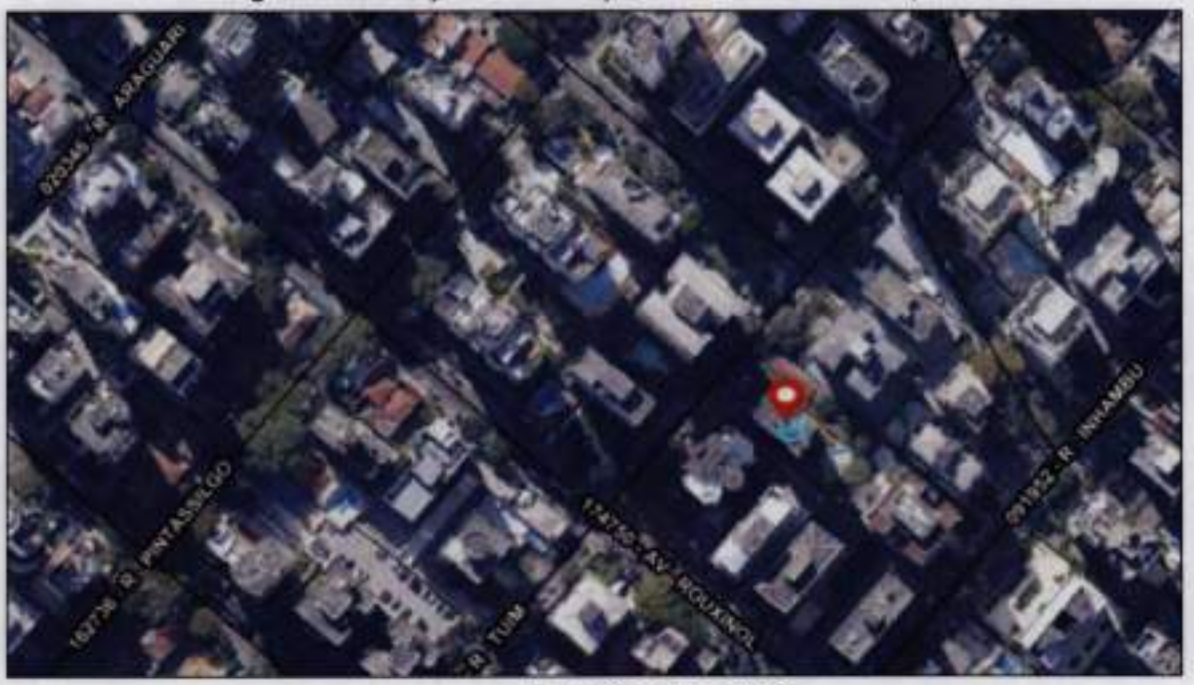
A vistoria do imóvel objeto deste Laudo foi realizada no dia 08 de novembro de 2019, às 9:00. Esta perita foi conduzida até a porta do apartamento nº 81 pelo Sr. Francisco José, morador e síndico do condomínio. A vistoria aos interiores do apartamento foi acompanhada pela Senhora Maria José, funcionária de Maria da Conceição Almeida Melo, depositária do espólio de Raimundo Nonato Vieira de Melo. Os registros fotográficos realizados durante a vistoria figuram no Anexo 1 deste laudo.

1.7. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto deste laudo corresponde ao apartamento de nº 81 do Condomínio Edifício Itamaraty, à Rua Tuim, nº 663, bairro Indianópolis, município de São Paulo, correspondente ao SQL: 041.291.0564-7[1].

[1] S.Q.L (Setor, Quadra e Lote): numeração que indica a localização conclusiva do imóvel urbano nos registros da Prefeitura. Corresponde ao 'número do contribuinte' ou 'número de cadastro do imóvel'. Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fatenda/servicos/iptu/index.php?p=2472>. Acesso em 21 de novembro de 2019.

Figura 1 - Indicação da localização do Cond. Ed. Itamaraty em foto aérea



Fonte: Geosampa, 2019.

Figura 2 - Indicação do lote do condomínio em foto aérea

Fonte: Geosampa, 2019.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE O IMÓVEL SE SITUA

2.1.1. Físicas e ambientais

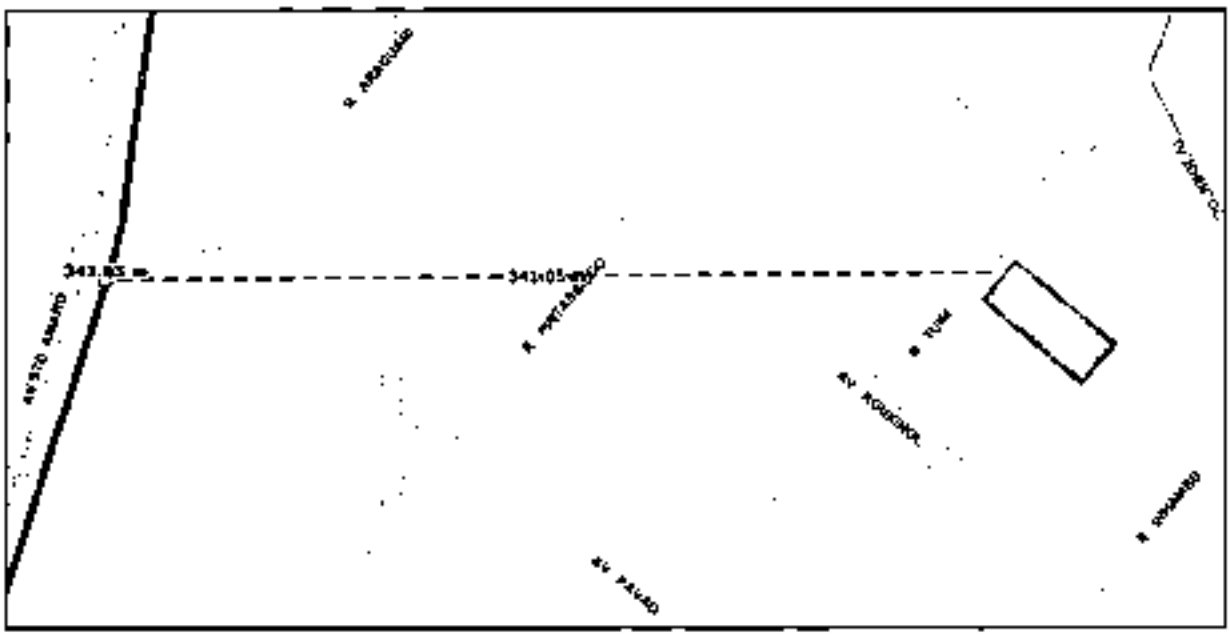
- Topografia: aclive suave;
- Meio urbano.

Estúdio BIC

2.1.2. Geográficas

- Zona sudoeste da cidade de São Paulo;
- Rua Tuim transversal à Av. Rouxinol;
- Rua Tuim transversal à R. Graúna;
- Imóvel localizado a aproximadamente 340 metros da Avenida Santo Amaro;
- Coordenadas GPS: 23°60'23.59"S/ 46°67'07.80"O.

Figura 3 - Distância entre o Cond. Edif. Itamaraty e a Av. Santo Amaro.



Fonte Geosampa, 2019.

2.1.3. Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia;
- Rede de gás encanado;
- Rede de internet e TV

2.1.4. Sistema viário

- Vias de veículos asfaltadas, com guias e sarjetas;
- Via de acesso: mão única, local;
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;
- Sinalização horizontal e vertical.

2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários

- Policiamento;
- Coleta de lixo;

- Comércio local;
- Transporte coletivo (próximo);
- Escolas;
- Atendimento médico de urgência.

2.1.6. Referências importantes

- Próximo à Avenida Santo Amaro;
- Próximo à Av. Hélio Pellegrino;
- Próximo à área de Operação Urbana Faria Lima.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

2.2.1. Características físicas

- Lote residencial;
- Formato retangular;
- Topografia: declive suave;
- Testada no nível do logradouro;
- Implantação: meio de quadra;
- Área de terreno: 1.000m².

2.2.2. Características técnicas

- Uso: Residencial.
- Zoneamento: ZM (Zona Mista).

2.3. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

2.3.1. Características construtivas

- Classificação do padrão construtivo: padrão superior (IBAPE, 2019)
- Sistema construtivo: concreto armado com alvenaria de vedação.
- Estado de Conservação: necessitando de reparo simples (IBAPE, 2019, p. 12): durante a vistoria o edifício passava por obra de refazimento do revestimento cerâmico externo das fachadas.
- Tipo de edificação: edifício de 18 andares + 2 subsolos, 1 apartamento por andar;
- Vagas de garagem demarcadas: 2 ou 3 por unidade
- Áreas de lazer: ajardinamento frontal, laterais e posterior; piscina aquecida adulto / infantil; salão de festas; academia e gerador.
- Dois elevadores (social e serviço), ambos com acesso aos subsolos;
- Guarita de portaria; gradeamento com portões automáticos e área de clausura para acesso de pedestres; 3 vagas para visitantes.

2.3. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO AVALIADO (Nº 81)

Os registros fotográficos realizados durante a vistoria figuram no Anexo 1 deste laudo.

Estúdio BIOC

2.3.1. Características construtivas

- Distribuição da unidade: 3 suítes, 4 banheiros, 1 lavabo, cozinha, copa, área de serviço, 2 dormitórios para funcionários, 2 terraços, sala social com lareira, sala íntima, sala de jantar, 3 vagas de veículos demarcadas e depósito (na garagem);
- Estado de conservação: necessitando de reparo simples (IBAPE, 2019, p. 12), apresentando as características originais da construção (distribuição interna sem alterações, acabamentos originais);
- Áreas segundo dados do portal Geosampa:

Descrição	Área
Área privativa	220 m²
Área comum	115 m²
Área real total	335 m²

- Piso áreas secas: assoalho de madeira e carpete de madeira;
- Piso varandas: ardósia;
- Piso áreas molhadas: granito e cerâmica;
- Paredes áreas secas: revestimento de argamassa com pintura;
- Paredes varandas: cerâmica e concreto aparente;
- Paredes áreas úmidas: cerâmica;
- Teto: forro de gesso, forro de madeira;
- Esquadria: janelas de alumínio / portas de madeira.

3 ANÁLISE DOCUMENTAL

O Quadro 4 abaixo descreve a documentação a que se teve acesso para análise do apartamento.

Quadro 4 - Lista de documentos consultados

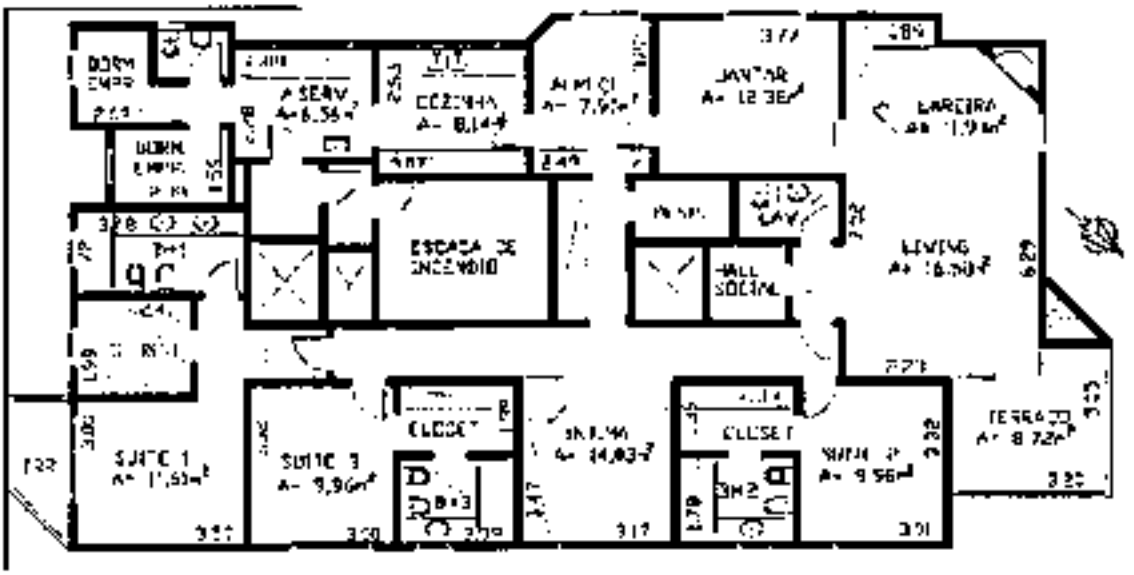
Nº	DOCUMENTO	VERIFICAÇÃO
1	Projeto legal aprovado em prefeitura	NÃO
2	Projeto arquitetônico simplificado (plantas)	SIM
3	Manual do Proprietário	NÃO
4	Memorial descritivo	NÃO
5	Carnê de IPTU do último ano	NÃO
6	Matrícula do imóvel	SIM

3.1 PROJETO ARQUITETÔNICO SIMPLIFICADO (PLANTA DO APARTAMENTO)

A planta simplificada do apartamento contendo dados sobre a distribuição interna, usos de cada ambiente, localização de vãos e aberturas, metragens e localização de circulação vertical foi obtida a partir de consulta ao portal 123i, conforme figura 4 abaixo.

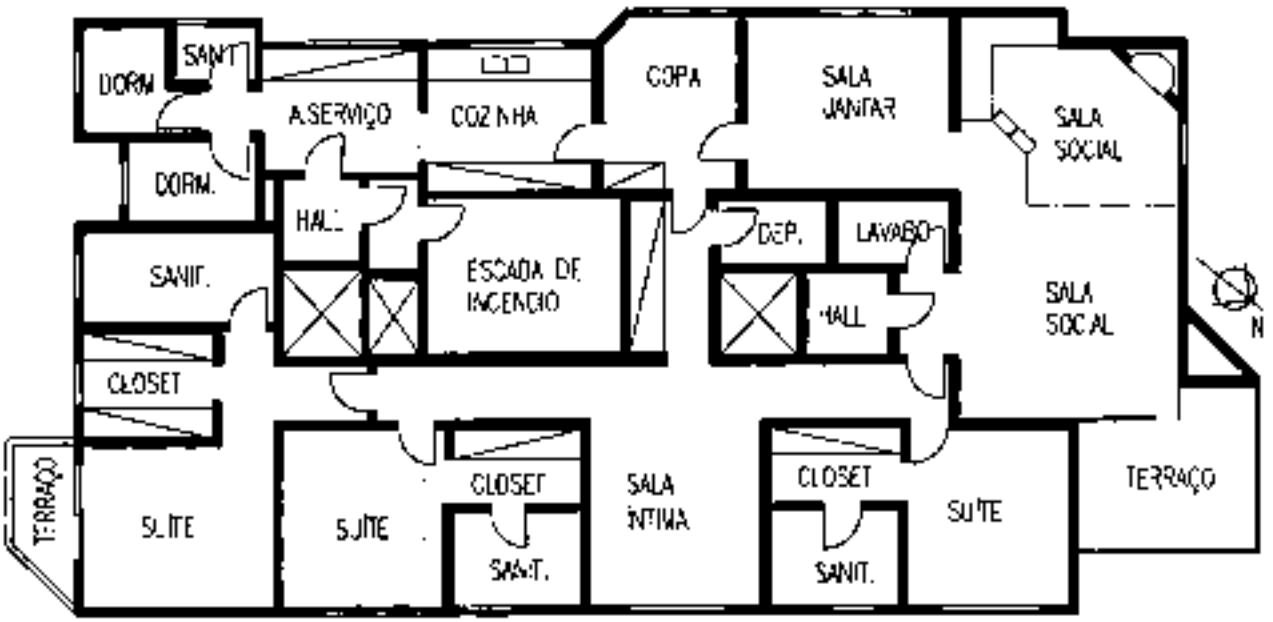
Importante salientar que a distribuição interna da planta consultada corresponde à disposição original da unidade tipo da edificação, ainda observada no apartamento ora analisado (nº 81).

Figura 4 – Planta do Apartamento correspondente à unidade 81



Fonte: Portal 123

Figura 5 – Planta do Apartamento correspondente à unidade 81



Fonte: elaborado pela perita.

3.2 MATRÍCULA DO IMÓVEL

A matrícula do imóvel foi obtida a partir de consulta ao processo 0234797-68.2007.8.26.0100, conforme Figura 6 abaixo, onde são descritos os dados sobre dimensionamento do apartamento avaliado.

Figura 6 – Ampliação de trecho da Matrícula do imóvel (109.943) com dados sobre a metragem do apartamento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Paulo

109.943 | -01-

São Paulo, 23 de setembro de 1.991.

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO Nº 81, localizado no 8º andar, do "EDIFÍCIO ITAMARATY", situado à Rua Tuim nº 661, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

DO APARTAMENTO com a área real privativa de 209,419m², a área real comum de 125,316m², perfazendo a área real total de 334,735m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,9373% do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- AGRIMPMER S/A - AGRICOLA E MERCANTIL, CGC. nº 60.673.571/0001-19, com séde nesta Capital, à Rua Coronel Xavier de Toledo nº 137, 11º ander.

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/Matr. 43.105, R.3/Matr. 74.620, R.1/Matr. 75.143 deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 041.291.0564-7.

A Escr. Autª., (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 23 de setembro de 1.991.
TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 21 de dezembro de 1.990, do 9º Escrivão de Notas desta Capital, (Lº 5.312-fls. 94), a proprietária acima qualificada, transmitiu por venda feita a RAIMUNDO ROMATO VIEIRA DE MELO, engenheiro agrônomo, RG. 7.675.929, CIC. nº 035.818.134-72, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA DA CONCEIÇÃO ALMEIDA MELO, do lar, RG. 133.392, CIC. 007.042.988-05, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Tuim nº 663, aptº 81, pelo valor de Cr$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Autª., (Liliana Asturiano Costa)

Av.2/109.943, em 22 de dezembro de 2003.

Fonte: Processo 0234797-68.2007.8.26.0100, p. 448.

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Esta perita realizou pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, isto é, no bairro de Indianópolis, para verificação de ofertas de venda. Recolhidas as amostas, procedeu-se o processo de homogeneização adequada, adotando-se o método clássico.

Estudio BIC

4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO DE ACABAMENTOS DO IMÓVEL OBJETO DO LAUDO

O detalhamento do estado de conservação, dos acabamentos e características do apartamento objeto deste laudo pode ser consultado no Anexo 1 – Relatório fotográfico de vistoria.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Os fatores de homogeneização foram:

- Fator de fonte (Ff);
- Fator de transposição (Ft);
- Fator de área (Fa);
- Fator de equivalência (Fe).

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliado, consoante o Quadro 5

Quadro 5 – Homogeneização das amostras pesquisadas

Amostra	Dados Iniciais (R$/m²)	Matriz de Fatores				Dados finais (R$ / m²)
		F_f	F_t	F_a	F_e	
1	11.363,64	0,90	1,00	1,00	1,00	10.227,27
2	11.590,91	0,90	1,00	1,00	0,80	8.345,45
3	13.636,36	1,00	1,00	1,00	0,80	10.909,09
4	11.904,76	1,00	1,00	1,01	0,90	10.779,83
5	12.987,01	0,90	1,00	1,01	0,90	10.583,83

Média Aritmética	**R$ 10.169,10/ m²**
Desvio Padrão S	**R$ 1.051,39/ m²**

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\frac{máx.}{mín.}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:
tc = valores percentis para distribuição "t" de Student, com n amostras,
n1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,476.

Substituindo o modelo, temos:

$$X_{máx.} = R\$\,\frac{10.545{,}47}{m^2}$$

$$X_{mín.} = R\$\,\frac{9.792{,}72}{m^2}$$

4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A amplitude de confiança A = 752,76, dividindos por 3, teremos 3 classes para valor de decisão, onde cada amostra que se enquadre no intervalo contribui com o acréscimo de um peso.

	Intervalo	
1ª Classe	9.792,72	10.043,64
peso	0	
2ª Classe	10.043,64	10.294,56
peso	1	
3ª Classe	10.294,56	10.545,47
peso	0	
soma peso	1	

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em unção do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$\,\frac{10.227{,}27}{m^2}$$

Portanto, em função da área de 220,00m² do imóvel, teremos:
Vi = R$2.250.000,00

5. CONCLUSÃO

O objetivo deste laudo foi avaliar o valor de mercado do apartamento nº 81 do Condominio Edificio Itamaraty, situado na Rua Tuim, nº 663, bairro de Indianópolis, munícipio de São Paulo São Paulo – SP, CEP 04514-103 (14º Cartório de Registro de Imóveis de SP - Matrícula 109.943), observando-se os critérios vigentes para avaliação de imóveis urbanos da ABNT, IBAPE e CAUUFA, conforme citado anteriormente no item 1.4. Principios e Premissas.

De acordo com os estudos efetuados, conclui-se que o valor de mercado de compra e venda para imóvel objeto deste trabalho, considerando a data base de dezembro de 2019 é de:

- **R$ 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor

pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso significa que eventuais negociações possam ser realizadas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, a depender de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro,2019.

___ ___ NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2. Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL. Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação. São Paulo, 2019.

FIKER, José Manual de avaliações e pericias em Imóveis urbanos. São Paulo: PINI, 2019. 174p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo, 2011.

_____. Índice de Unidades Padronizadas. São Paulo, 2019.

7. ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho, contendo 16 páginas mais anexos, sendo todas as vias rubricadas e esta última assinada e datada para os fins a que se destina.

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

Fernanda Cravelro Cunha
CAU Nº A47583-1
Arquiteta e Urbanista
Mestre em Tecnologia de Construção de Edifícios
Perita Judicial

Estúdio BIC

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Anexo 1 Relatório Fotográfico de Vistoria	Data: 08.11.2019
Condomínio Edifício Itamaraty	Áreas do condomínio

Vistas gerais da torre única do Condomínio Edifício Itamaraty: varandas e detalhes em concreto armado aparente, panos lisos revestidos por cerâmica (revestimento em manutenção quando da vistoria), caixilhos de alumínio pintado de preto e vidros com película (proteção solar).

Vagas para visitantes junto à calçada da Rua Tuim. Portões automáticos de acesso para veículos, guarita com portões automáticos e clausura (acesso para pedestres).

Estúdio BIC

Recuo frontal com ajardinamento. Percurso entre acesso de pedestres e edifício com cobertura metálica e polipropileno.

Recuos laterais com ajardinamento.

Academia de ginástica com equipamentos, ar condicionado e televisão.

Estúdio BIC

Hall do elevador social equipado com mobiliário, tapete e cortinas.

Hall do elevador de serviço e escadas (equipadas com porta corta fogo).

À esquerda: foto aérea da área de lazer com piscina adulto e infantil, áreas ajardinadas e parquinho infantil. À direita: parquinho infantil sobre piso anti-impacto.

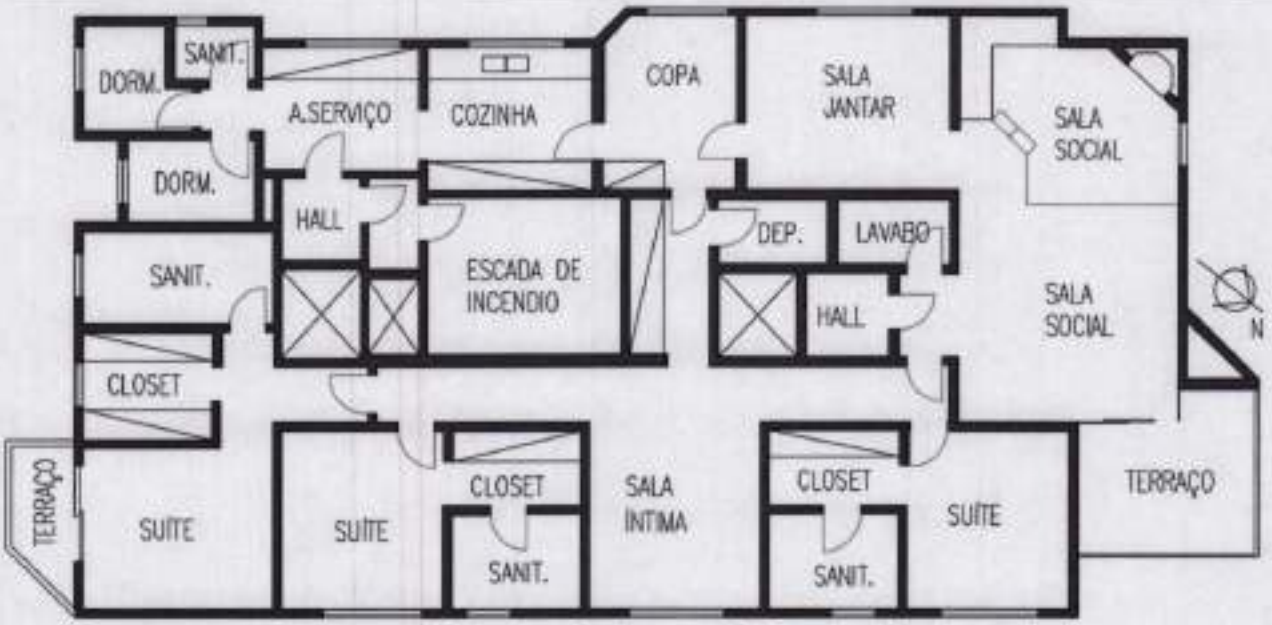
Estúdio BIC

Piscina com separação adulto / infantil. À direita: aquecedor da piscina.

Depósito (acesso indicado com a letra "D") e três vagas demarcadas no 1º subsolo (indicadas com os números 1, 2 e 3.

Estúdio BIC

Anexo 1 Relatório Fotográfico de Vistoria	Data: 08.11.2019
Condomínio Edifício Itamaraty	Apartamento nº 81



Mapa chave do apartamento nº 81 – Planta sem escala – Elaborada pela perita

1. HALL DO ELEVADOR SOCIAL

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de granito, paredes revestidas por argamassa pintada, forro de gesso pintado. Porta do elevador metálica pintada. Porta social do apartamento de madeira envernizada.

Estúdio BIC

2. SALA SOCIAL

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Vistas gerais da sala: piso de tábuas de madeira, trecho de forro de gesso pintado e trecho de forro rebaixado de madeira. Paredes com argamassa pintada, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso com película.

Vistas gerais da sala: piso de tábuas de madeira, trecho de forro de gesso pintado e trecho de forro rebaixado de madeira. Paredes com argamassa pintada, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso com película. À esquerda: lareira e balcão para bar. À direita: acesso ao terraço.

Estúdio BIC

3. LAVABO

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso e bancada de granito, paredes com argamassa e acabamento de papel de parede, forro de treliça de madeira. Louças e metais sanitários em bom estado de conservação. Gabinete de madeira.

4. TERRAÇO

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de ardósia, paredes com revestimento cerâmico, guarda-corpo e canteiro de concreto armado aparente, forro de madeira. Caixilho em fita de alumínio pintado de preto e vidro liso com película.

5. SALA JANTAR

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de madeira, paredes revestidas por argamassa pintada, forro de gesso pintado. Porta de madeira e caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso com película.

Estúdio BIC

6. COPA

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de granito, paredes revestidas por argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas de madeira e caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso com película.

7. DEPÓSITO / DESPENSA

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso cerâmico, paredes revestidas por argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas, armários e prateleiras de madeira.

8. COZINHA

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso e bancada de granito, paredes revestidas por azulejo comum 20x20cm, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira. Porta de acesso à área de serviço: metálica. Caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor.

Estúdio BIC

9. ÁREA DE SERVIÇO

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de granito, paredes revestidas por azulejo comum 20x20cm, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira. Porta de acesso à cozinha: metálica. Caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor.

10. HALL DE SERVIÇO

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de granilite, paredes revestidas argamassa e pintura texturizada, laje revestida por argamassa e pintura. Porta corta-fogo de acesso à escada. Porta metálica do elevador.

11. SANITÁRIO SERVIÇO

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso cerâmico, paredes revestidas por azulejo comum 20x20cm, forro de gesso pintado. Portas de madeira. Caixilho maxim-ar de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor. Louças e metais sanitários comuns.

Estúdio BIC

12. DORMITÓRIO SERVIÇO 01

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso cerâmico, paredes revestidas argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira. Caixilho maxim-ar de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor.

13. DORMITÓRIO SERVIÇO 02

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso cerâmico, paredes revestidas argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira. Caixilho maxim-ar de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor.

14. CORREDOR ÁREA ÍNTIMA

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de carpete de madeira paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado.

Estúdio BIC

15. SUÍTE 01

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de carpete de madeira paredes revestidas de argamassa pintada e papel de parede, forro de gesso pintado. Portas de madeira, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor, venezianas de alumínio pintadas de preto.

16. CLOSET SUÍTE 01

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de carpete de madeira, paredes revestidas de argamassa pintada e papel de parede, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira.

17. SANITÁRIO SUÍTE 01

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de granito, paredes com revestimento cerâmico, forro de gesso pintado. Portas de madeira. Caixilho basculante de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor. Louças e metais sanitários comuns. Box de vidro com banheira. Bancada de granito. Louças e metais sanitários originais.

Estúdio BIC

18. SALA ÍNTIMA

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de carpete de madeira paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado. Armários de madeira, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor.

19. SUÍTE 02

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de carpete de madeira paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas de madeira, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor, venezianas de alumínio pintadas de preto.

20. CLOSET SUÍTE 02

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de carpete de madeira, paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira.

Estúdio BIC

21. SANITÁRIO SUÍTE 02

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de granito, paredes com revestimento cerâmico, forro de gesso pintado. Portas de madeira. Caixilhos basculantes de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor. Box de vidro com banheira. Bancada de granito. Louças e metais sanitários originais.

22. SUÍTE MASTER

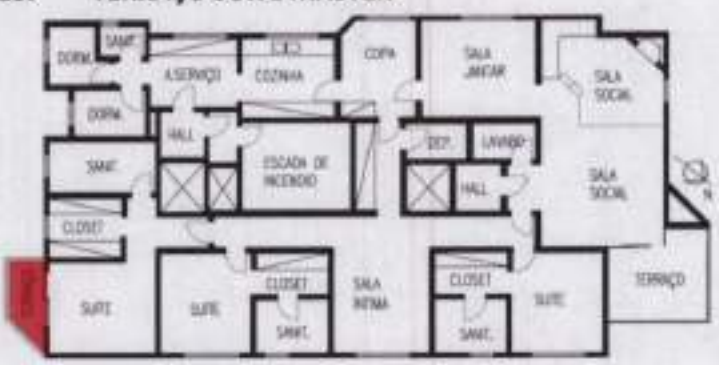
Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de carpete de madeira paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas de madeira, caixilhos de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor, venezianas de alumínio pintadas de preto.

23. TERRAÇO SUÍTE MASTER



Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de ardósia, paredes com revestimento cerâmico, guarda-corpo e canteiro de concreto armado aparente, forro de madeira. Caixilho em fita de alumínio pintado de preto e vidro liso com película.

Estúdio BIC

24. CLOSET SUÍTE MASTER

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Piso de carpete de madeira, paredes revestidas de argamassa pintada, forro de gesso pintado. Portas e armários de madeira.

25. SANITÁRIO SUÍTE MASTER

Mapa chave – planta sem escala

Demarcação do ambiente

Estúdio BIC

Piso de granito, paredes com revestimento cerâmico, forro de gesso pintado. Portas de madeira. Caixilho basculante de alumínio pintado de preto e vidro liso incolor. Box de vidro com banheira. Bancada de granito. Louças e metais sanitários originais.

ANEXO 2 – ANÚNCIOS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA

Amostra	Apto	Área útil (m²)	Preço Venda	Preço Venda m²	Site
1	apto 71	220,00 m²	R$ 2.500.000,00	R$ 11.363,63	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-R52500000-id-2446748346/
2	apto 131	220,00 m²	R$ 2.550.000,00	R$ 11.590,90	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS2550000-id-2454775790/?__vt=ranking:default
3	Apto 91	220,00 m²	R$ 3.000.000,00	R$ 13.636,36	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS3000000-id-2449301009/?__vt=ranking:default
4	Apto A	231,00 m²	R$ 2.750.000,00	R$ 11.904,76	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS2750000-id-92925352/?__vt=ranking:default
5	Apto B	231,00 m²	R$ 3.000.000,00	R$ 12.987,01	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS3000000-id-88085715/?__vt=ranking:default

Estúdio BIC

ANEXO 3 – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT)

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000009104001
INICIAL
INDIVIDUAL

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

Registro Nacional: A47583-1 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: 11º Ofício Cível Central

CNPJ: 51.174.001/0001-93

Contrato: 0234797-68.2007.8.26.0100 Valor Contrato/Honorários: R$ 3.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 18/10/2018 Data de Início: 29/10/2018 Previsão de término: 23/12/2018

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA TUIM - Nº: 663

Complemento: apto 81 Bairro: VILA UBERABINHA

UF: SP CEP: 04514103 Cidade: SÃO PAULO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 220,00 Unidade: m²

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.5 - PERÍCIA

Quantidade: 220,00 Unidade: m²

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 220,00 Unidade: m²

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

5. DESCRIÇÃO

Perícia Judicial de Avaliação de imóvel: realização de avaliação do valor de mercado de compra e venda do apartamento 81 do Condomínio Edifício [illegible], situado à Rua Tuim, 663, bairro de Indianópolis, São Paulo - SP. Serviços: estudo dos autos do processo, vistoria ao imóvel, levantamento de dados de mercado, estudo de documentação específica (Matrícula do imóvel, projeto/planta do apartamento), elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

6. VALOR

Valor do RRT R$ 94,78 Pago em: 20/12/2018

Total Pago R$ 94,78

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: b42Cx8 Impresso em: 20/12/2018 às 14:19:21 por: , ip: 177.196.120.185

fCC

EstúdioBIC

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000009104001
INICIAL
INDIVIDUAL

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_______________, ______ de __________ de ______
Local Dia Mês Ano

11º Ofício Cível Central
CNPJ: 51.174.001/0001-93

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA
CPF: 285.821.338-40

A autenticidade desta RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: b4Q5ad Impresso em: 30/12/2018 às 14:08:21 por: , ip: 177.100.120.185