

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS DO PROCESSO Nº 0011217-70.2018.8.26.0564

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **CONDOMINIO EDIFICIO SENADOR** em face de **ABCQ – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CONTROLE DA QUALIDADE**, cujo feito se processa perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, entregar como **LAUDO PERICIAL** o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, tendo obtido o valor do imóvel em **R\$ 169.350,00 (cento e sessenta e nove mil, e trezentos e cinquenta reais), em outubro de 2019**, de acordo com as pesquisas de mercado, vistoria *in loco*, e elaboração do parecer de acordo com a NRB – 14653-2 da ABNT, conforme anexo.

Termos em que,

pede e espera deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 de Outubro de 2019.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153
CNAI N° 17.333

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel avaliando:** Unidade n° 116, no 11° andar, do Condomínio Edifício Senador, n° 171, localizada na Avenida Índico, n° 30, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, CEP 09750-000.
- Finalidade do Parecer:** A finalidade deste parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
- Interessados:** Condomínio Edifício Senador e ABCQ – Associação Brasileira de Controle de Qualidade



Rafael Fontes Blaskevicz
Corretor de Imóveis
Creci n° 161153 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI n° 17.333
São Bernardo do Campo, 01 de Outubro de 2019

Processo: 0011217-70.2018.8.26.0564

Ação: Cumprimento de Sentença

Fórum: 9ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Exequente: Condomínio Edifício Senador

Executados: ABCQ – Associação Brasileira de Controle de Qualidade

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – ESTADO DE SÃO PAULO

Rafael Fontes Blaskevicz, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/SP da 2ª Região sob o nº 161.153, inscrito no CNAI sob o nº 17.333, residente e domiciliado na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, Cj. 406, Torre Office, Centro Cívico, Mogi das Cruzes, São Paulo, CEP 08780-000, na qualidade de Perito Judicial Avaliador de Imóveis designado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

I - FINALIDADE

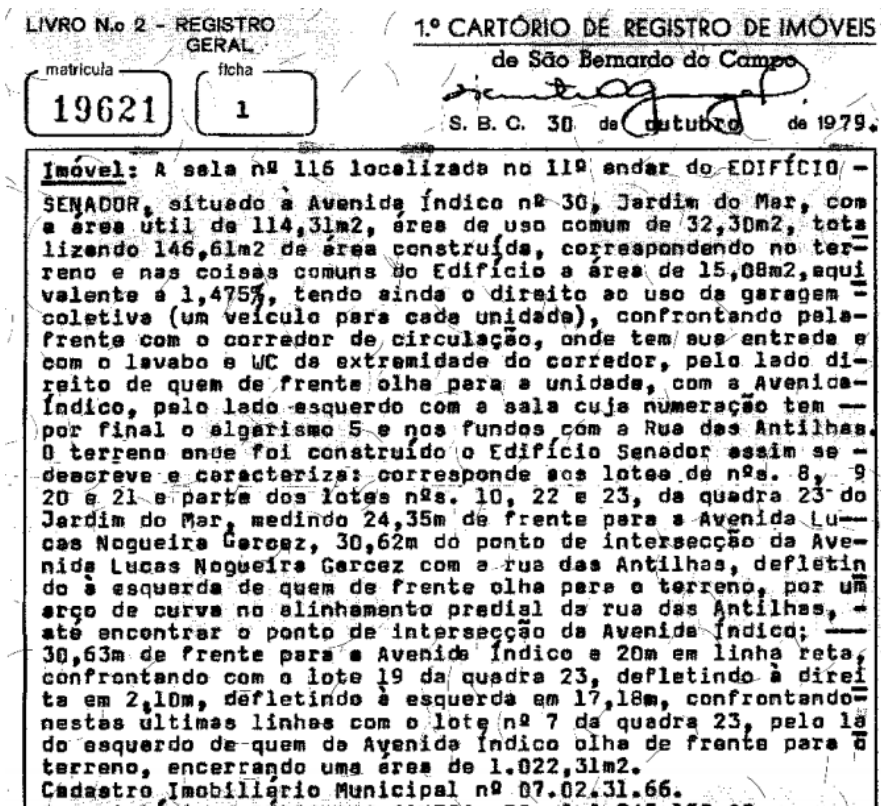
A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

II - IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está registrado na matrícula n° 19.621¹, perante o 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, e consta na matrícula como proprietários Sergio Joaquim Jorge Freire, e Fernanda da Conceição Teixeira Freire, bem como há instrumento particular de compromisso de compra e venda à ABCQ – Associação Brasileira de Controle de Qualidade², inscrita no CNPJ/MF sob o n° 48.123.459/0006-13.

O imóvel avaliando refere-se à unidade n° 116 (sala comercial), no 11° andar, do Condomínio Edifício Senador, n° 171, localizada na Avenida Índico, n° 30, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, CEP 09750-000, contendo 114,61m² de área privativa, com inscrição municipal sob o n° 007.002.031.038, e conforme já mencionado, registrado na matrícula n° 19.621, perante o 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, o qual consta a seguinte descrição, “*in verbis*”:



¹ “Folhas 71/72 do cumprimento de sentença”
² “Folhas 73/75 do cumprimento de sentença”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BLASKEVICZ CARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2019 às 16:03, sob o número WSBO19703208274. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011217-70.2018.8.26.0564 e código 795056B.

Necessário esclarecer que atualmente o Edifício Senador está interditado e passa por reformas estruturais e de acabamento, tendo em vista que no ano de 2012 houve um desabamento, conforme matéria jornalística anexa.

III - VISTORIA

A vistoria no imóvel avaliando foi agendada e realizada no dia 09/08/2019, com início às 11h12min e término às 11h30min, acompanhada pelo zelador do edifício, Sr. Luís Roberto Battistin, conforme ata de vistoria anexa.

IV - EQUIPAMENTO UTILIZADO

Durante a vistoria no imóvel avaliando, foram utilizados uma Câmera Digital da Marca Sony, 16.2 mega pixels, cyber-shot, bem como câmera do celular Iphone X, modelo MQA62LL/A.

V - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando refere-se à unidade nº 116 (sala comercial), no 11º andar, do Condomínio Edifício Senador, nº 171, localizada na Avenida Índico, nº 30, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, CEP 09750-000, “*in verbis*”:





VI - CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, hospital, linhas de transporte público, próximo ao Shopping MetrÓpole, Supermercado Sonda, SESC, Poupa Tempo, Câmara Municipal de São Bernardo do Campo, universidade, entre outros.

VII - DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando refere-se à unidade nº 116 (sala comercial), no 11º andar, do Condomínio Edifício Senador, nº 171, localizada na Avenida Índico, nº 30, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, CEP 09750-000, contendo 114,31m² de área privativa, e 32,30m² de área de uso comum.

O imóvel avaliando também passa por reformas estruturais, na parte elétrica, e acabamento, conforme melhor apresentado no relatório fotográfico que segue:

Fachada do edifício:





Entrada:



Recepção:



Hall de elevadores:



11º andar :



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Entrada da unidade:

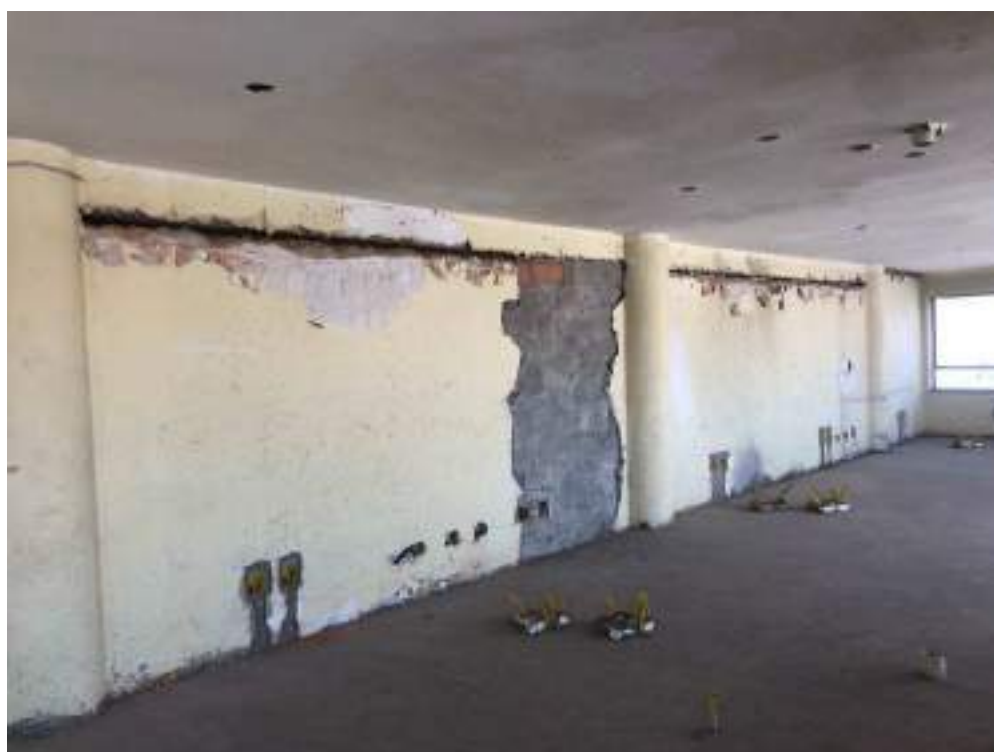


Unidade 116:















Garagem:









VIII - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em um curto espaço de tempo, no entanto, o edifício está interditado, o que por ora, pode inviabilizar sua comercialização.

IX - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

X - PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 07 (sete) imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório

XI - EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor

(Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo "oferta", conforme relatório anexo.

XII - DEPRECIÇÃO

Foi calculado a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive levando o estado de conservação do imóvel avaliando, que necessidade de reparos sem valor econômico, conforme relatório anexo.

XII - CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 169.350,00 (cento e sessenta e nove mil, e trezentos e cinquenta reais), em outubro de 2019.**

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) n° 161153, com registro no CNAI n° 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Bernardo do Campo, 01 de Outubro de 2019.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153
CNAI N° 17.333

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 07/10/2019
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** **ESQUINA :**
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples s/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 0,972 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,862 **IDADE :** 17 **anos** **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M² :** 0,00 **TOTAL M² :** 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 320.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Casari Imóveis Creci: 08637-J-SP
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-41227770
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.501,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.054,35	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	877,42	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.924,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.355,00
		VARIAÇÃO : 1,14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL BLASKEVICZ CARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2019 às 16:03 sob o número WSBO19703208274. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011217-70.2018.8.26.0564 e código 7950566B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Caminho do Mar NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Rudge Ramos CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,902 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 128,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 128,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE IMÓVEIS Creci: 026017-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-443241

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.382,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.305,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.077,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,47
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BLASKEVICZ CARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2019 às 16:03 sob o número WSBO19703208274. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011217-70.2018.8.26.0564 e código 7950566B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prestes Maia NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RE/MAX MAXXI Creci: 26707-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-49412120

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.080,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.125,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : -493,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -0,12
VAGAS -2.448,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por RAFAEL BLASKEVICZ CARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2019 às 16:03 sob o número WSBO19703208274. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011217-70.2018.8.26.0564 e código 7950566B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Monteiro Filho NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,520 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-44355568
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.233,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.423,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 612,33
PADRÃO Fp : -2.196,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,09
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jose Versolatto NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,969 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME Creci: 25256-J-SP
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41225998
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.278,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.876,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 818,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,15
VAGAS -1.583,68	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BLASKEVICZ CARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2019 às 16:03 sob o número WSBO19703208274. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011217-70.2018.8.26.0564 e código 7950566B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jurubatuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,949 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 112,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MONTECARLO EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS LTDA - ME

CONTATO :

TELEFONE : (11)-41213744

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.263,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.760,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.502,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,46
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Samuel Sabatini NÚMERO : 226
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,994 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 37,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 315.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Jesus Pedro Martins - CRECI 157356-F-SP
 CONTATO : TELEFONE : (11)-2356624
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.236,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.989,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.496,00
PADRÃO Fp : -750,45	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,34
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avenida Índico**DATA :** 07/10/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** Método Comparativo**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,85**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

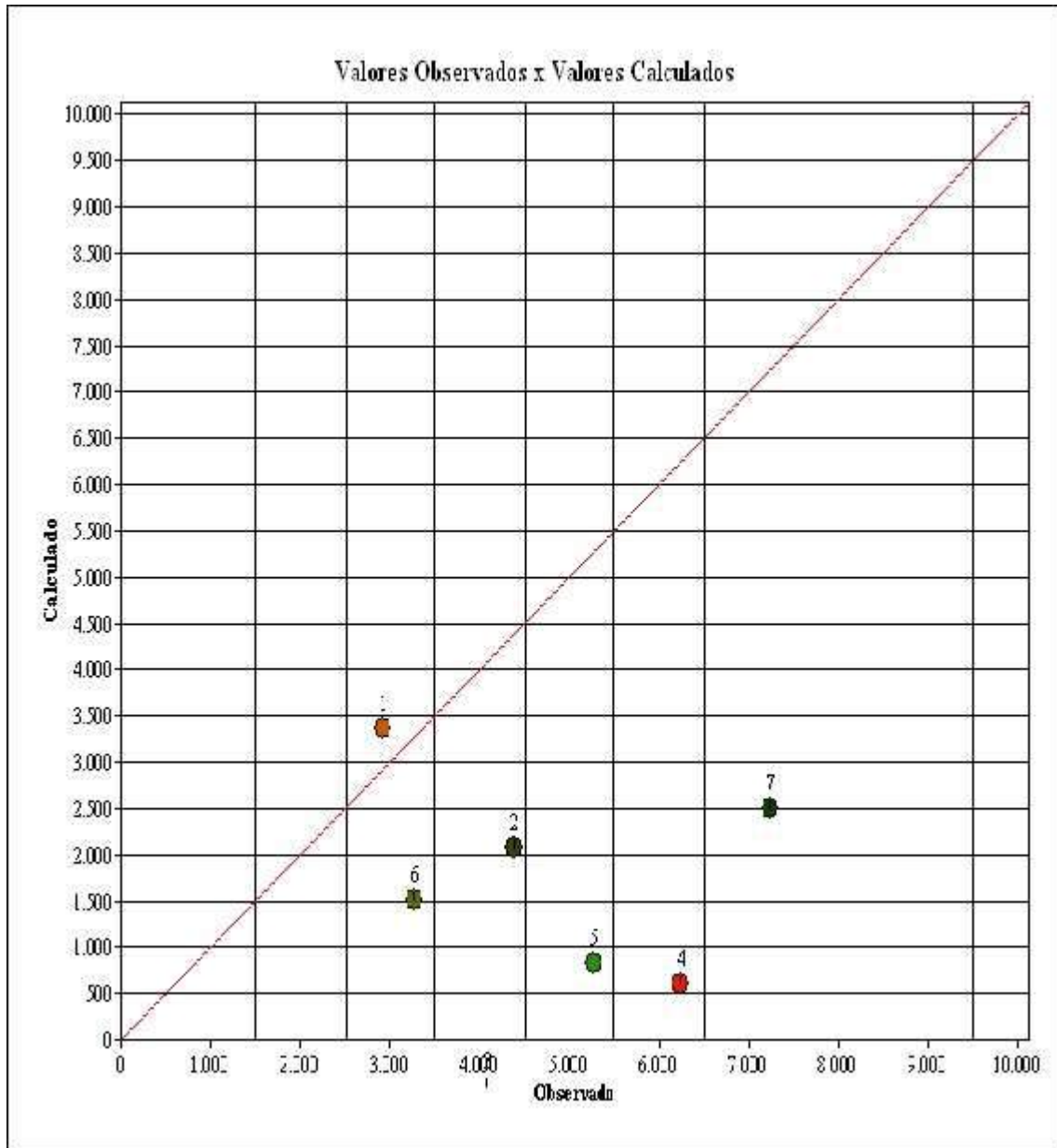
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	54.884,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação H - ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,3

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,SN	2.924,73	3.355,45	1,1473
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Caminho do Mar ,SN	4.382,81	2.077,71	0,4741
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Prestes Maia ,SN	4.080,00	-493,65	-0,1210
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua José Monteiro Filho ,SN	6.233,33	612,92	0,0983
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Jose Versolatto ,SN	5.278,95	818,81	0,1551
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Jurubatuba ,SN	3.263,39	1.502,74	0,4605
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Praça Samuel Sabatini ,226	7.236,49	2.496,50	0,3450

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.924,73	3.355,45
2	4.382,81	2.077,71
3	4.080,00	-493,65
4	6.233,33	612,92
5	5.278,95	818,81
6	3.263,39	1.502,74
7	7.236,49	2.496,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical

Local : Avenida Índico 30 sala 116 Centro SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

Data : 07/10/2019

Edificação m² : 114,31

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.771,39

Desvio Padrão : 1.569,76

- 30% : 3.339,97

+ 30% : 6.202,80

Coeficiente de Variação : 32,9000

VALORES

Média Unitários : 1.481,50

Desvio Padrão : 1.290,52

- 30% : 1.037,05

+ 30% : 1.925,95

Coeficiente de Variação : 87,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.481,50

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.481,50000

VALOR TOTAL (R\$): 169.350,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 779,11

INTERVALO MÍNIMO : 779,11

INTERVALO MÁXIMO : 2.183,89

INTERVALO MÁXIMO : 2.183,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

ANEXO 2

Ata de Vistoria e Matéria Jornalística

ATA DE VISTORIA

Local: Avenida Índico, nº 30, sala 116, 11º andar, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, São Paulo, CEP 09750-000.

Data: 09/08/19 **Horário de início:** 11h 12min **Término:** 11h 30min

Documentos solicitados:

}

Participantes:

Leis Roberto Bathistin - zelador
RG 7593825X



}

MENU

[G1](#)

[São Paulo](#)

MENU

[G1](#)

[São Paulo](#)



notificaçõesminha conta

[clear](#)



07/02/2012 06h57 - Atualizado em 07/02/2012 12h03

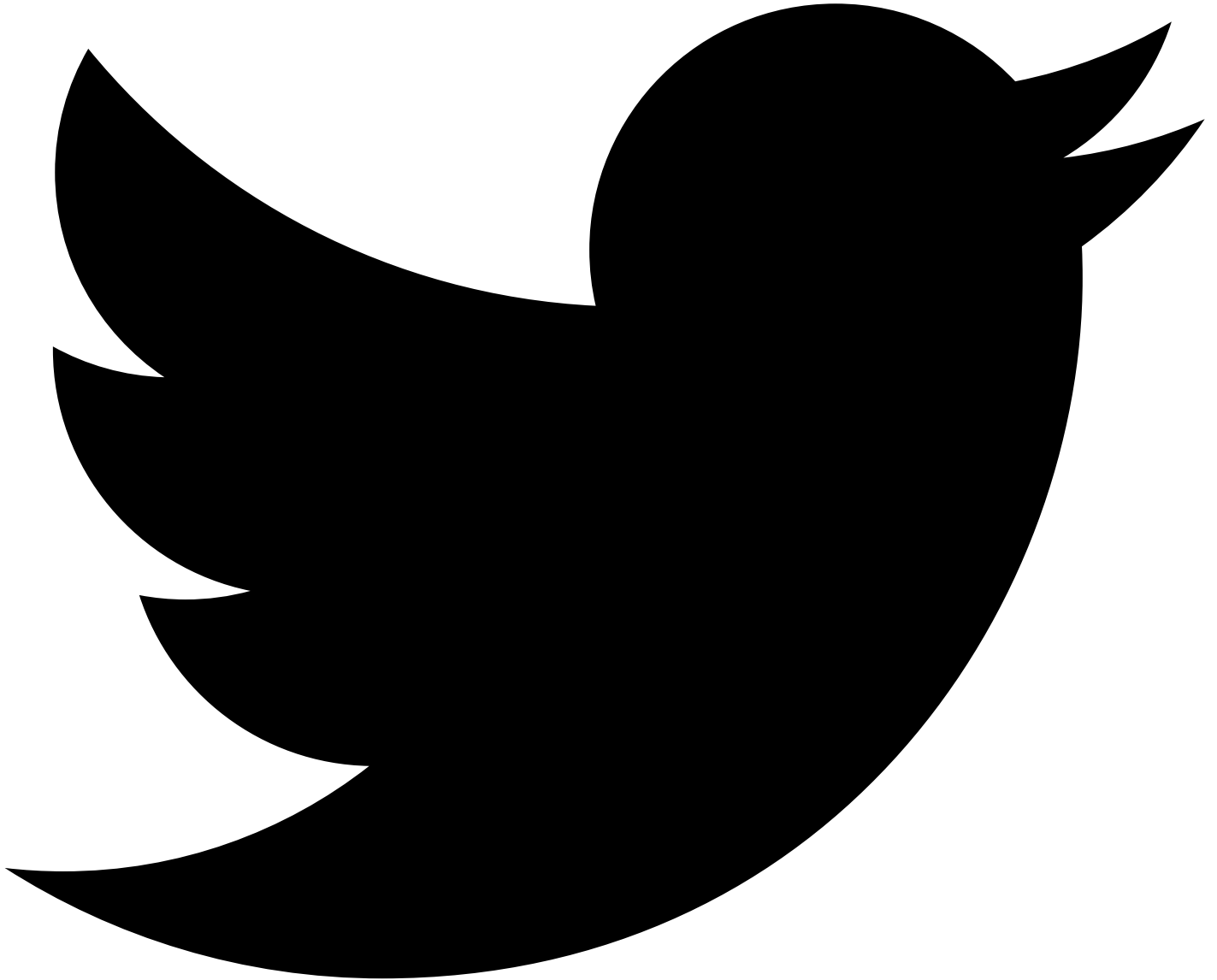
Desabamento parcial provoca rombo em laje de prédio no ABC

Acidente aconteceu na noite de segunda em São Bernardo do Campo. Uma criança morreu, uma jovem está desaparecida e seis ficaram feridos.

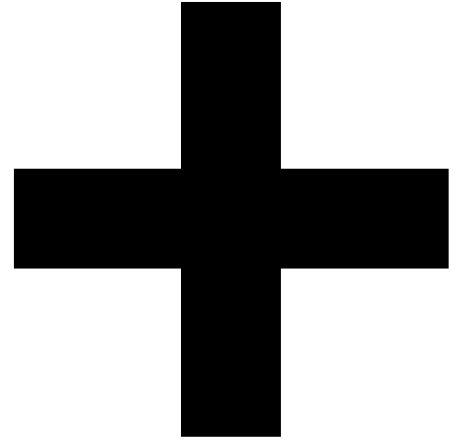
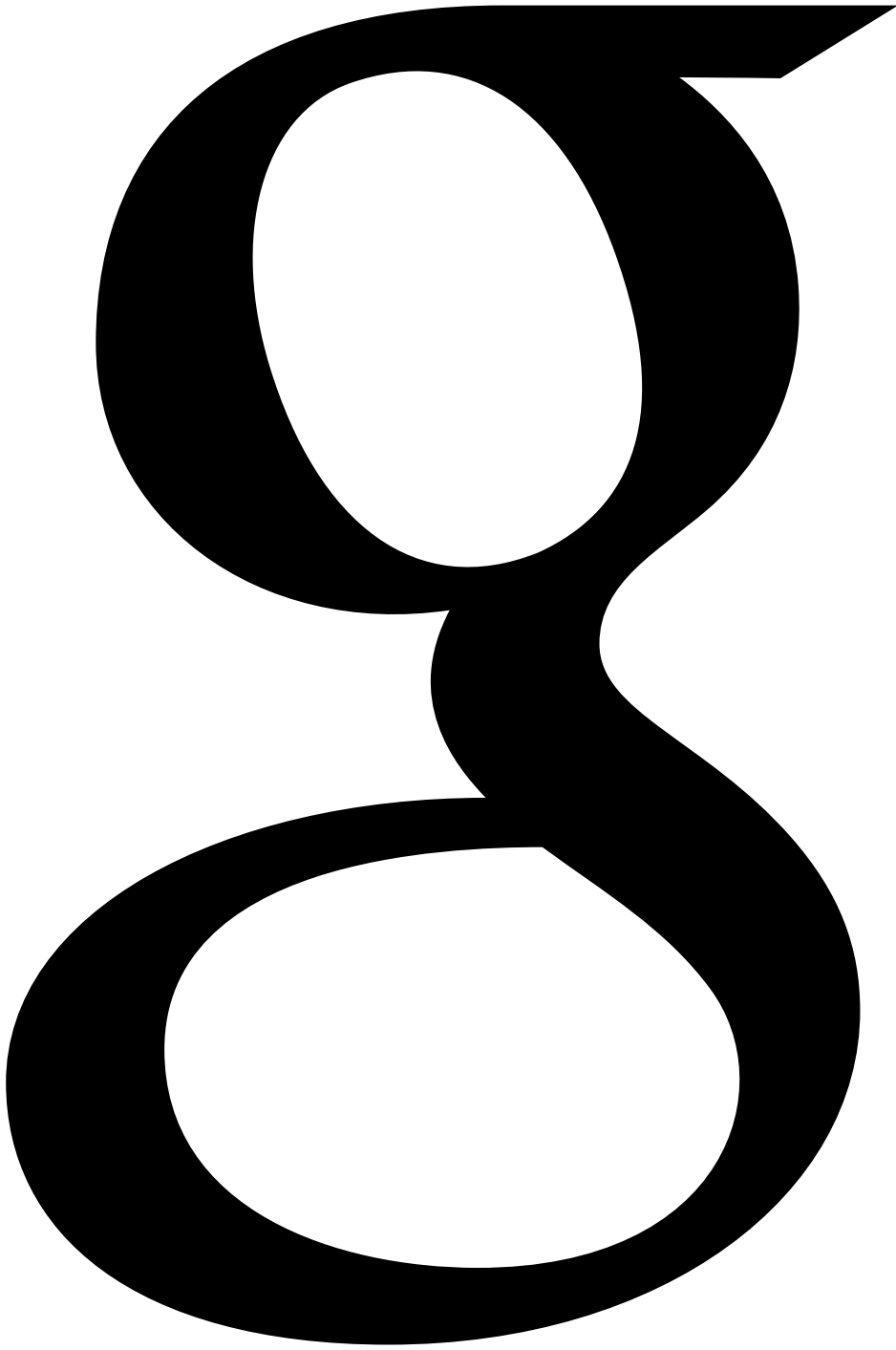
Do G1 SP



[Facebook](#)



[Twitter](#)



[Google+](#)



[Pinterest](#)



..., nesta segunda-feira (6) provocou um
ndares do Edifício Senador, que fica no
a morreu e uma jovem está desaparecida.
ros. Por volta das 7h desta terça, 65 homens
n saber agora se uma caixa d'água havia sido
instalada em local errado. Também serão verificados os alvarás de funcionamento do edifício.



Rombo em prédio que desabou parcialmente no ABC pôde ser observado na manhã desta terça-feira (Foto: Reprodução/TV Globo)

O acidente ocorreu por volta de 19h30. Após o estrondo, as lajes do prédio desabaram. Por dentro, o edifício ficou parcialmente destruído. Ainda há risco de desabamento.

No momento do acidente, um carro da PM estava nas proximidades quando ouviu um barulho muito forte, parecido com o de uma explosão – eram as lajes caindo.

O prefeito de São Bernardo do Campo, Luiz Marinho, esteve no local e, de acordo com as primeiras informações, disse que não havia nenhuma irregularidade no prédio. Havia uma reforma em um dos andares, mas isso não teria relação com o acidente.

Desde as 22h30, 40 homens de 25 equipes dos bombeiros tentam localizar outras possíveis vítimas entre os escombros. "Provavelmente o serviço (de retirada de escombros) vai perdurar durante dias. A grande quantidade de escombros leva a equipe a fazer trabalho manual", afirmou Rensi. "Se isso tivesse acontecido na hora do almoço, poderíamos ter aí uma grande tragédia", acrescentou.



O prédio fica no número 30 da Avenida Índico, próximo ao Paço Municipal. Vias no entorno tiveram de ser interditadas para os trabalhos da corporação.

Segundo o tenente-coronel Rensi, o edifício tem 14 andares mais o subsolo. Ele acrescentou que houve um desabamento parcial em todos os andares e não descartou a hipótese de que o prédio possa desabar.

As causas dos desabamentos ainda não são conhecidas. "A causa será investigada após a conclusão do trabalho dos bombeiros", disse Rensi.

Segundo o administrador do prédio, Wilson Antônio Marchiori, o edifício não tem gás encanado nem botijão de gás. Todos os alvarás do prédio estão em dia, inclusive os laudos de estabilidade. "O único lugar onde tinha gás era na lanchonete, embaixo. Entreguei os alvarás aos bombeiros."

saiba mais

- [GALERIA: Veja fotos do prédio que desabou parcialmente no ABC](#)
- [Criança é encontrada morta após explosão em prédio no ABC](#)

Segundo os bombeiros, não havia fogo no local. Também não havia informações sobre o que provocou a explosão, que destruiu parte da fachada do prédio e espalhou destroços pela via.

“Havia uma equipe da Polícia Militar fazendo o patrulhamento na área. De repente, um dos policiais ouviu uma grande explosão e eles viram uma nuvem de poeira saindo do prédio. Um dos policiais esperou e entrou no prédio. Ele encontrou um homem que estava ferido na cabeça. Não sabemos a gravidade”, disse o coronel José Belantoni, sobre uma das vítimas, que foi levada para o Pronto-Socorro de São Bernardo do Campo.



Por dentro, prédio ficou parcialmente destruído após desabamento de lajes. (Foto: Carlos Oliveira / G1)

Por dentro, prédio ficou parcialmente



Trabalho de remoção de entulho deve durar dias, informou o Corpo de Bombeiros. (Foto: Carlos Oliveira / G1)

Trabalho de remoção de entulho deve durar

tópicos:

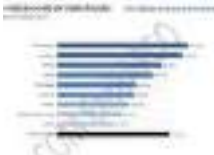
- [São Bernardo do Campo](#)

veja também



- [Saiba como as pessoas estão se virando sem o WhatsApp](#)

17/12/2015



- [Preços de novos aluguéis caem pelo sétimo mês seguido, mostra pesquisa](#)
15/12/2015



- [Em lista dos mais procurados de SP, comerciante é preso em Minas Gerais](#)
02/12/2015



- [Polícia segue buscas por helicóptero e 'papai noel' que rendeu piloto](#)
30/11/2015