

341

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
 Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DE SÃO PAULO

AUTOS DO PROCESSO N° 0002100-62.2004.8.26.0009

REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE THOMAZ SARAIVA I

REQUERIDO: LUZIA DE FATIMA MINETTI IGNÁCIO E OUTROS

ÁLVARO CRISTIANO PINHEIRO DE OLIVEIRA, Engenheiro civil, portador da carteira do CREA-SP nº 5060.210.180, membro titular do IBAPE-SP nº 1448, perito judicial nomeado nos autos do PROCEDIMENTO SUMÁRIO movido por CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE THOMAZ SARAIVA I, contra LUZIA DE FATIMA MINETTI IGNÁCIO, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para entregar o laudo de avaliação com a determinação do valor do imóvel localizado na Rua Edmundo Juventino Fuentes, nº 180, apto. 21 - Bl. A - Torre Ravena, avaliado em:

009 I FVIP.19.00062191-1 31/05/19 1443 528 OK! m

Valor do apartamento:

R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais)

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

342
MO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - Interessado:

Requerente: **Conjunto Residencial Parque Thomaz Saraiva I**

2 - Finalidade:

Avaliação do imóvel.

3 - Objetivo:

Determinar o valor do mercado para a venda, utilizando o método comparativo que é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

4 - Objeto de Avaliação:

Tipo do bem:

Residencial

Endereço:

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 03280-900

R. Edmundo Juventino Fuentes, 180 - apt. 21 Bloco A - Torre Ravena.

Bairro: Parque Thomaz Saraiva I

Área útil (m²)

73,09

Área comum (m²):

49,198

Área total (m²)

122,288

Fração ideal do terreno (%)

0,6454%

343
[Handwritten signature]

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Quantidade de vagas

Possui uma vaga de garagem

Ocupante do imóvel:

No momento da vistoria o imóvel encontra-se ocupado pelos inquilinos.

Tipo de ocupação:

Residencial

5 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi possível entrar no imóvel para avaliação minuciosa, acompanhado pela Sra. Amanda Kelly Jonhson, inquilina. O imóvel avaliado encontra-se em estado regular para uso, necessitando de reparos simples.

6 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliado:

Data da vistoria: 13/05/2019 e 20/05/2019.

6.1) Caracterização da Região

6.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida no Município de São Paulo, infra-estrutura completa, ocupação predominantemente residencial, com padrão de ocupação normal apresentando facilidade de acessos.

6.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve áreas urbanas, assim como redes de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

6.2) Caracterização dos imóveis avaliando.

6.2.1) Terreno

O condomínio está implantado em um terreno plano acima do nível do logradouro com área de 5.315,610 m².

6.2.2) Condomínio

O Conjunto Residencial Parque Thomaz I, possui estrutura em concreto armado, padrão de acabamento normal, idade de construção aparente de 20 anos, encontrando-se em um regular estado de conservação, é edificado em:

3 blocos com 10 pavimentos (térreo e 4 pavimentos) sendo 4 apartamentos por bloco com 2 elevadores.

6.2.3) Apartamento n° 21

Verificamos que é necessário benfeitorias para manutenção do imóvel, verificamos que necessita de troca de revestimentos e pintura sobre as paredes de fechamento.

Localizado no segundo pavimento, conforme Sexto Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado nas fls. 224 à 225.

Abaixo a divisão interna e seus acabamentos:

AMBIENTE	TETO	PAREDE	PISO
ÁREA DE SERVIÇO	LÁTEX	LÁTEX	CERÂMICA
BANHO DE SERVIÇO	LÁTEX	CERÂMICA	CERÂMICA
COZINHA	LÁTEX	CERÂMICA	CERÂMICA
SALA	LÁTEX	LÁTEX	LAMINADO
DORMITÓRIO 1	LÁTEX	LÁTEX	LAMINADO
DORMITÓRIO 2	LÁTEX	LÁTEX	LAMINADO
DORMITÓRIO 3	LÁTEX	LÁTEX	LAMINADO
BANHEIRO	LÁTEX	CERÂMICA	CERÂMICA

345
[Handwritten signature]

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Fotos do imóvel avaliando:



FOTO:

01

DATA:

13/05/2019

LOCAL:

Fachada.

OBS.: Detalhe da fachada localizada na Rua Edmundo Juventino Fuentes, 180, Parque Tomas Saraiva, São Paulo - SP.

FOTO:

02

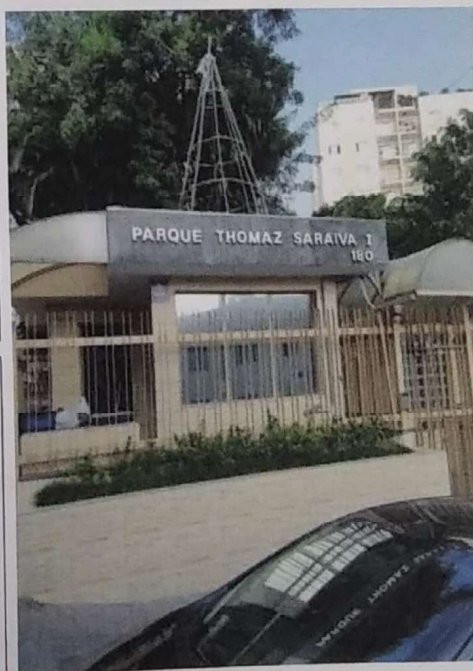
DATA:

13/05/2019

LOCAL:

Logradouro.

OBS.: Detalhe do logradouro do condomínio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

316
M

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO:	03
DATA:	13/05/2019
LOCAL:	Fachada do edifício.
OBS.:	Detalhe do acesso ao hall, fachada do edifício.

FOTO:	04
DATA:	13/05/2019
LOCAL:	Fachada do edifício.
OBS.:	Detalhe do acesso ao hall, fachada do edifício Ravena.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

34
720

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO:
05

DATA:
13/05/2019

LOCAL:
Vaga de garagem.

OBS.: Detalhe da vaga de garagem descoberta.

FOTO:
06

DATA:
13/05/2019

LOCAL:
Posta de acesso.

OBS.: Detalhe do acesso ao imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

348
Ma

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO:
07

DATA:
20/05/2019

LOCAL:
Área de Serviço.

OBS.: Detalhe da Área de Serviço, a mesma possui paredes e piso de cerâmica e teto em látex.

FOTO:
08

DATA:
20/05/2019

LOCAL:
Banho de Empregada.

OBS.: Detalhe do Banheiro de empregada com piso e parede em cerâmica e teto em látex.



349

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
 Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO:
09

DATA:
20/05/2019

LOCAL:
Cozinha.

OBS.: Detalhe da Cozinha/Área de Serviço, a mesma possui paredes e piso de cerâmica e teto em látex.

FOTO:
10

DATA:
20/05/2019

LOCAL:
Sala.

OBS.: Detalhe da sala, a mesma possui parede e teto em látex e piso laminado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

351
fls. 723

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias



FOTO:

13

DATA:

20/05/2019

LOCAL:

Dormitório 3.

OBS.: Detalhe do dormitório 3, o mesmo possui parede e teto em látex e piso laminado.

FOTO:

14

DATA:

20/05/2019

LOCAL:

Banheiro.

OBS.: Detalhe do banheiro com piso e parede em cerâmica e teto em látex.



Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

7- Do escopo para conclusão

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - “SisDea Windows”.

8- Pesquisa de valores e tratamento dos dados

Período de pesquisa: 14/05/2019 a 15/05/2019

Tratamento de dados:

Modelo Estatístico - Venda:

Para se obter o valor de mercado da edificação comercial por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando 15 (quinze) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$) e valor unitário, e quatro variáveis independentes: área privativa, estado de conservação, idade aparente e padrão construtivo.


Numero de Dados de mercado utilizados:


Residência: 13 elementos efetivamente utilizados


Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

9 - Pesquisa de Mercado

Dado n°:	1	Data do evento:				14/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
 <p>Foto dado 1</p>		Valor venda/oferta:	R\$	270.000,00	Fonte:	6MAP Empreendimentos				
		Tel/site/e-mail:	(11) 2364-0330							
		Endereço:	Rua Edmundo Juventino Fuentes							
		Bairro:	Parque Tomas Saraiva	Cidade:	Logradouro 180 São Paulo - SP					
		Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet					
		Área construída(m²)	57	Área Terreno (m²):	-----					
		Características:	1	Qtde dormitórios:	2	N° de vagas:	1			
				Qtde suítes:	0	N° banheiros:	1			
				N° elevadores:	2	Idade Aparente:	10			
		Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim				
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio			alto					
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo						
Informações relevantes:										


Dado n°:	2	Data do evento:				14/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
 <p>Foto dado 2</p>		Valor venda/oferta:	R\$	275.000,00	Fonte:	DINÂMICA IMOBILIÁRIA				
		Tel/site/e-mail:	(11) 2339-7000							
		Endereço:	Rua Edmundo Juventino Fuentes							
		Bairro:	Parque Tomas Saraiva	Cidade:	Logradouro 180 São Paulo - SP					
		Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet					
		Área construída(m²)	57	Área Terreno (m²):	-----					
		Características:	1	Qtde dormitórios:	2	N° de vagas:	1			
				Qtde suítes:	0	N° banheiros:	1			
				N° elevadores:	2	Idade Aparente:	10			
		Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim				
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio			alto					
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo						
Informações relevantes:										


Dado n°:	3	Data do evento:				14/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
 <p>Foto dado 3</p>		Valor venda/oferta:	R\$	250.000,00	Fonte:	DINÂMICA IMOBILIÁRIA				
		Tel/site/e-mail:	(11) 4750-0770							
		Endereço:	Rua Edmundo Juventino Fuentes							
		Bairro:	Parque Tomas Saraiva	Cidade:	Logradouro 180 São Paulo - SP					
		Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet					
		Área construída(m²)	57	Área Terreno (m²):	-----					
		Características:	1	Qtde dormitórios:	2	N° de vagas:	1			
				Qtde suítes:	0	N° banheiros:	1			
				N° elevadores:	2	Idade Aparente:	15			
		Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim				
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio			alto					
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo						
Informações relevantes:										

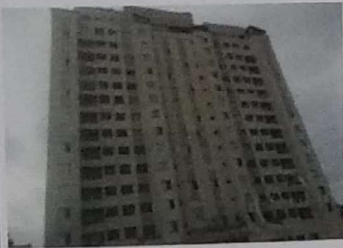
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Dado nº:	4					
 <p>Foto dado 4</p>	Data do evento:	14/05/2019	Evento:	X oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$	280.000,00	Fonte:	Iguatemi Imóveis	
	Tel/site/e-mail:	(11) 94661-1112				
	Endereço:	Avenida Vila Ema				
	Bairro:	Parque Tomas Saraiva	Cidade:	Logradouro	3793	
	Tipo:	Duplex	X Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	50	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	15
Localização:	ótima	boa	X regular	ruim		
Padrão de acabamento:	baixo/popular	X normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		X bom	novo		
Informações relevantes:						


Dado nº:	5					
 <p>Foto dado 5</p>	Data do evento:	14/05/2019	Evento:	X oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$	259.900,00	Fonte:	PEDRO LUIZ REKETIS	
	Tel/site/e-mail:	(11) 99518-5248				
	Endereço:	Rua Conde Amadeu Barbelini				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro	227	
	Tipo:	Duplex	X Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	51	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	3	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	10
Localização:	ótima	boa	X regular	ruim		
Padrão de acabamento:	baixo/popular	X normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		X bom	novo		
Informações relevantes:						


Dado nº:	6					
 <p>Foto dado 6</p>	Data do evento:	14/05/2019	Evento:	X oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$	280.000,00	Fonte:	Castan Imóveis	
	Tel/site/e-mail:	(11) 2694-0855				
	Endereço:	R. Antônio Pires de Campos				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro		
	Tipo:	Duplex	X Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	47	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	1	Idade Aparente:	10
Localização:	ótima	boa	X regular	ruim		
Padrão de acabamento:	Xbaixo/popular	X normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		X bom	novo		
Informações relevantes:						


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

Dado nº:	7					
 <p>Foto dado 7</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 219.000,00	Fonte:	BSA Imobiliaria		
	Tel/site/e-mail:	(11) 3467-0074				
	Endereço:	Rua Robério Dias				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro	187	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	52	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	1	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	1	Idade Aparente:	10
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	8					
 <p>Foto dado 8</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 199.900,00	Fonte:	BSA Imobiliaria		
	Tel/site/e-mail:	(11) 3467-0074				
	Endereço:	Rua Robério Dias				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro	187	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	52	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	1	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	1	Idade Aparente:	10
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	9					
 <p>Foto dado 9</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 285.000,00	Fonte:	Wellington Beltrão		
	Tel/site/e-mail:	(11) 99611-2278				
	Endereço:	Rua Solidônio Leite				
	Bairro:	Vila Ivone	Cidade:	Logradouro	2489	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	55	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	1	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	10
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto		
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes: Valor de condomínio R\$						

356 fls. 728

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

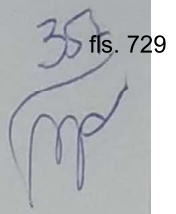
Dado nº:	10					
 Foto dado 10	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 270.000,00	Fonte:	8MAP Empreendimentos		
	Tel/site/e-mail:	(11) 2384-0330				
	Endereço:	Rua Solidônio Leite				
	Bairro:	Vila Ivone	Cidade:	Logradouro	2894	
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		kitnet	
	Área construída(m²)	60	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	5
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	11					
 Foto dado 11	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 215.000,00	Fonte:	Magno Imóveis		
	Tel/site/e-mail:	(11) 4302-7479				
	Endereço:	R. José Gomes de Almeida				
	Bairro:	Parque Tomas Saraiva	Cidade:	Logradouro	38	
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		kitnet	
	Área construída(m²)	43	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	1	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	0	Idade Aparente:	1
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	12					
 Foto dado 12	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 325.000,00	Fonte:	Silas Imóveis		
	Tel/site/e-mail:	(11) 4904-1003				
	Endereço:	R. José Gomes de Almeida				
	Bairro:	Vila Carmem	Cidade:	Logradouro	52	
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		kitnet	
	Área construída(m²)	64	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	3	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	15
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						


Rua Ouvidor Peleja nº 456 - Vila Mariana - São Paulo - SP
 Tel/Fax: 11-5071-6158 Cel.:11-7838-8838 E-mail: alvaro.oliveira@ar2.eng.br


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.


353 fls. 729


Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Dado nº:	13					
 <p>Foto dado 13</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 240.000,00	Fonte:	EVIDENCE IMOVEIS TATUAPÉ		
	Tel/site/e-mail:	(11) 3388-2222				
	Endereço:	R. José Gomes de Almeida				
	Bairro:	Vila Carmem	Cidade:	Logradouro	52	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	52	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	15
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	14					
 <p>Foto dado 14</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 255.000,00	Fonte:	BSA Imobiliária		
	Tel/site/e-mail:	(11) 3467-0074				
	Endereço:	Av. Vila Ema				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro	3.681	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	50	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	2	Idade Aparente:	15
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	15					
 <p>Foto dado 15</p>	Data do evento:	15/05/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 149.900,00	Fonte:	COC Administradora de Imóveis		
	Tel/site/e-mail:	(11) 95337-9864				
	Endereço:	Av. Vila Ema				
	Bairro:	Vila Ema	Cidade:	Logradouro	3.000	
		São Paulo - SP				
	Tipo:	Duplex	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	kitnet		
	Área construída(m²)	45	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtde dormitórios:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº elevadores:	1	Idade Aparente:	1
	Localização:	ótima	boa	<input checked="" type="checkbox"/> regular	ruim	
	Padrão de acabamento:	baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> normal/médio		alto	
Estado de conservação	regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom	novo		
Informações relevantes:						

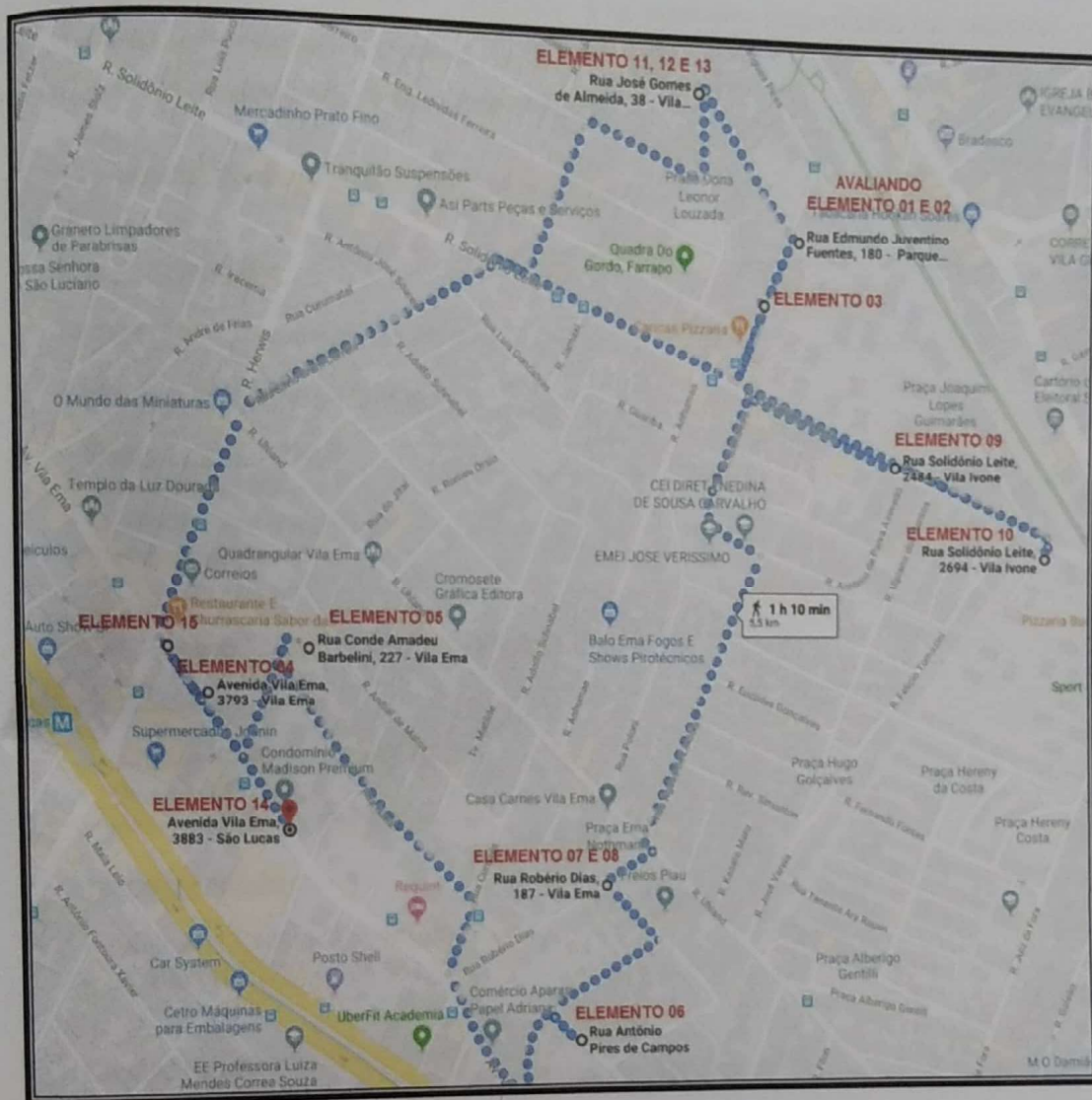
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

358
[Handwritten signature]

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Croqui de localização dos dados de mercado.



Rua Ouvidor Peleja nº 456 - Vila Mariana - São Paulo - SP
Tel/Fax: 11-5071-6158 Cel.:11-7838-8838 E-mail: alvaro.oliveira@ar2.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

10 - Especificação da Avaliação

Este presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau II de Fundamentação e Grau II de precisão

11 - Resultado da Avaliação / Apartamento

Data de Referência:

Segunda-feira, 13 de maio de 2019.

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 73,00
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 1
- Idade aparente = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Total

- Mínimo (7,94%) = 215.684,98
- Médio = 234.292,32
- Máximo (8,63%) = 254.504,94

Intervalo Predição

- Mínimo (12,10%) = 205.943,09
- Máximo (13,77%) = 266.543,99

Função Estimativa:

Valor total = $e^{($
 $+12,42837591$
 $-21,41843778 / \text{Área privativa}$
 $+0,08383613071 * \ln (\text{Padrão construtivo})$
 $+0,1149672281 * \text{Estado de conservação}$
 $+0,05969952358 * \text{Idade aparente})$

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

fls. 732

12 - Conclusão

Valor do apartamento:

R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais)

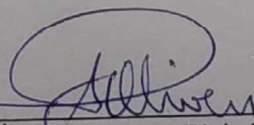
13 - Observações Complementares Importantes

O valor expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Consideramos a necessidade de benfeitorias descritas no item 6.2.3 deste laudo que implicam diretamente no valor do imóvel.

14 - Encerramento

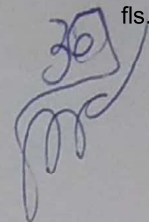
Nada mais tenho a acrescentar, este laudo é composto de 20 páginas mais anexos sendo a ultima assinada por mim.

São Paulo, 27 de Maio de 2019.


Eng. Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
CREA SP 5060210180 - Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE nº1448

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

fls. 733



Anexo I (Documento do Profissional)

21

Rua Ouvidor Peleja nº 456 - Vila Mariana - São Paulo - SP
Tel/Fax: 11-5071-6158 Cel.:11-7838-8838 E-mail: alvaro.oliveira@ar2.eng.br

362

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Membro **TITULAR** Número **1448**
 Nome **Alvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira**
 Título Profissional **Engenheiro Civil**
 CREA Número **5060210180/D** Região **SP**

ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

IBAPE-SP Membro Titular nº: 1448

Nome: **Alvaro Cristiano P. de Oliveira**

Homologado em: **26/02/2008**




 PRESIDENTE DO IBAPE-SP

ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

363
[Handwritten signature]

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

República Federativa do Brasil
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional

Registro Nacional
260401532-3

Nome
ALVARO CRISTIANO PINHEIRO DE OLIVEIRA

Filiação
VALTER GOMES DE OLIVEIRA
CLOTILDE PINHEIRO DE OLIVEIRA

C.P.F. | **Documento de Identidade** | **Tipo Sang.**
 612.339.797-72 | 7.114.367 SSP/SP |

Nascimento | **Naturalidade** | **UF** | **Nacionalidade**
 07/03/1959 | SALVADOR | BA | BRASILEIRA

Crea de Registro | **Emissão** | **Data de Registro**
 CREA-SP | 17/10/2013 | 16/01/1994

Ass. Presidente | **Registro no Crea**
[Assinatura] | 5060210160

Título Profissional
Engenheiro Civil

Ass. do Profissional
[Assinatura]

Valido como Documento de Identidade e tem Fé Pública (2º do art. 5º da Lei nº 5194 de 24/12/95 e Lei nº 8290 de 02/05/91)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

364
[Handwritten signature]

Anexo II

(ART - Anotação de Responsabilidade Técnica)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190653005

1. Responsável Técnico

ALVARO CRISTIANO PINHEIRO DE OLIVEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: **AR2 ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA**

RNP: 2604015323

Registro: 5060210180-SP

Registro: 0618845-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **Conjunto Residencial Parque Thomaz Saraiva I**

Endereço: **Rua RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES 180**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Contrato: **044/2019**

Valor: **R\$ 4.480,00**

Classificação Institucional:

CPF/CNPJ: **61.854.212/0001-20**

Nº: **180**

Bairro: **PARQUE TOMAS SARAIVA**

UF: **SP**

CEP: **03280-900**

Celebrado em: **27/03/2019**

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES 180**

Complemento: **Apto 21 Bloco A**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **27/03/2019**

Data de Término: **27/05/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Nº: **180**

Bairro: **PARQUE TOMAS SARAIVA**

UF: **SP**

CEP: **03280-900**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Atividade de laboração

Laudo

Estrutura

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de laudo para apartamento, determinando o valor de mercado para venda, utilizando o método comparativo que é obtido através de comparação de dados do mercado relativo a outros de características similares. Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, PARTES 1 e 2. Para determinar o cálculo inferencial estatístico utilizamos o programa SisDea Windows e concluímos o valor total do apartamento em R\$235.000,00

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

SÃO CAETANO DO SUL - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SÃO CAETANO DO SUL

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local São Paulo de data Maio de 2019

ALVARO CRISTIANO PINHEIRO DE OLIVEIRA - CPF: 612.339.787-72

Conjunto Residencial Parque Thomaz Saraiva I - CPF/CNPJ: 61.854.212/0001-20

Valor ART R\$ 85,96

Registrada em: 27/05/2019

Valor Pago R\$ 85,96

Processo em: 28/05/2019 11:24:33

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: 28027230190653005 Versão do sistema

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 17:47, sob o número WVIP22700683536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0114487-15.2007.8.26.0009 e código 10927BB2.