

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Controle Interno	2023.101
Objetivo	Avaliação de Imóvel
Requerente	BANCO DO BRASIL S/A
Requerida	GALATAS SERVICOS DESEGURANCA LTDA
Número do Processo	1084633-88.2018.8.26.0100

FABIO SILVA MELLO, Engenheiro, inscrito no CREA/SP sob o n. 5.062.973.305 e Advogado, inscrito na OAB/SP sob o n. 464.976, dando por terminado os seus estudos, exames, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, à presença de Vossas Senhorias, apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 25 de março de 2024.

Atenciosamente,


FABIO SILVA MELLO

OAB/SP n. 464.976

CREA/SP n. 5.062.973.305

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
CAPÍTULO II – METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	6
CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO DO OBJETO	11
CAPÍTULO IV – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	16
CAPÍTULO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	26
CAPÍTULO VI - ANEXOS.....	27
CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO	31

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1) Interessado:

Banco do Brasil S/A.

I.2) Proprietário:

Gálatas Serviços de Segurança Ltda.

I.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- a) Tipo: apartamento;
- b) Endereço: Rua Amadeu Vezzano, 130, apartamento 33, torre B, Edifício Milano.
- c) Local: bairro Jardim São Caetano;
- d) Município: São Caetano - SP;
- e) Finalidade: apuração do valor de venda para fins de penhora sob ação judicial.

I.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

1. Vistoria: tentativas de vistorias frustradas nos dias 15/08/2023, 28/09/2023 e 12/11/2023. Em 15/08/2023 não foi permitido a entrada, visto que o imóvel se encontrava vazio. Nas demais tentativas, o inquilino não permitiu a entrada, segundo informou a portaria local.
2. Diagnóstico do mercado.
3. Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

4. Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
5. Cálculo do valor do imóvel.
6. Considerações finais e conclusão.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

I.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

1. homogeneidade dos bens levados a mercado;
2. número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
3. inexistência de influências externas;
4. racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
5. perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

6. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
7. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

I.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

1. Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
2. O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
3. A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
4. Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO II – METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

II.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

“8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

II.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no	

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
			ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

9.2.1.1 *É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:*

- a) *conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- b) *conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- c) *conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*
- d) *incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.*

9.2.1.2 *É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1*

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

9.2.1.3 *Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.*

9.2.1.4 *O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.*

9.2.1.5 *Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:*

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;*
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.*

9.2.1.5.1 *No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:*

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;*
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.*

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	<i>16</i>	<i>10</i>	<i>6</i>
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

II.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Condomínio Edifício Milano

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Rua Amadeu Vezzano, 130, Jardim São Caetano, São Paulo, SP.
- ▶ Referência principal: Estrada das Lágrimas, altura do número 1653, Rua Ribeirão Pires e Rua Amadeu Vezzano.

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Estrada das Lágrimas;
- ▶ Av. Guido Aliberti;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Normal, Normal a Alto.

3.1.4) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

3.1.5) Características físicas:

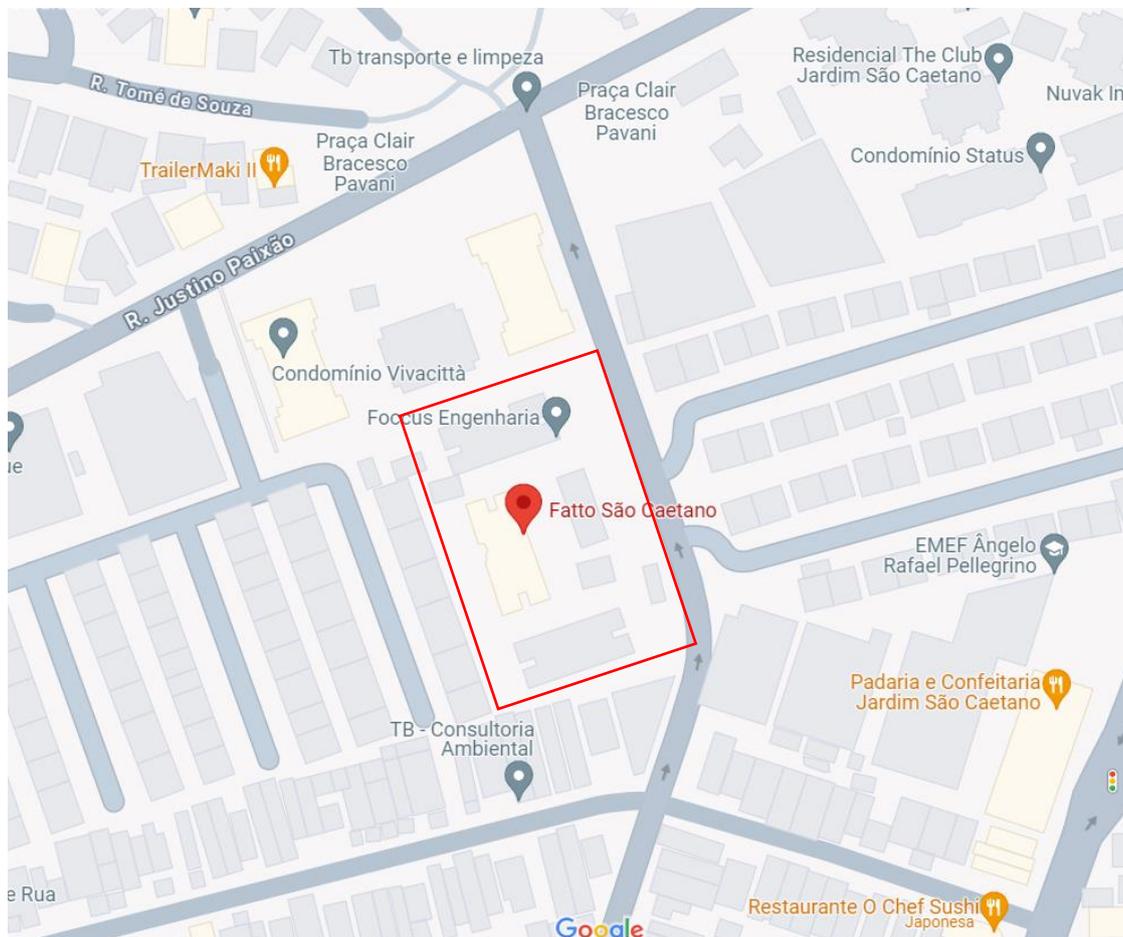
- ▶ Frente principal: Rua Amadeu Vezzano;
- ▶ Formato: irregular;
- ▶ Posição: o apartamento ocupa a unidade 33, localizado no 3.o pavimento do Edifício Milano – Torre B do Condomínio Residencial Fatto São Caetano.
- ▶ Topografia: plana, pela Rua Amadeu Vezzano;
- ▶ Solo superficial: seco;
- ▶ Área privativa: 62,130 m²;
- ▶ Área total do terreno do condomínio: 4324,826m²;

As características construtivas do edifício, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- Idade aparente: 14 anos;
- O acesso principal e a saída se dão pela Rua Amadeu Vezzano, 130;
- O condomínio é constituído por três torres;
- 1 vaga de garagem descoberta;
- Portaria com guarita e porteiro 24h;
- 2 elevadores, sendo 1 social e outro de serviço;
- Jardins;
- Salão de festas mobiliado, com banheiros e cozinha montada;
- Fachadas frontal e laterais em pintura em acrílica;

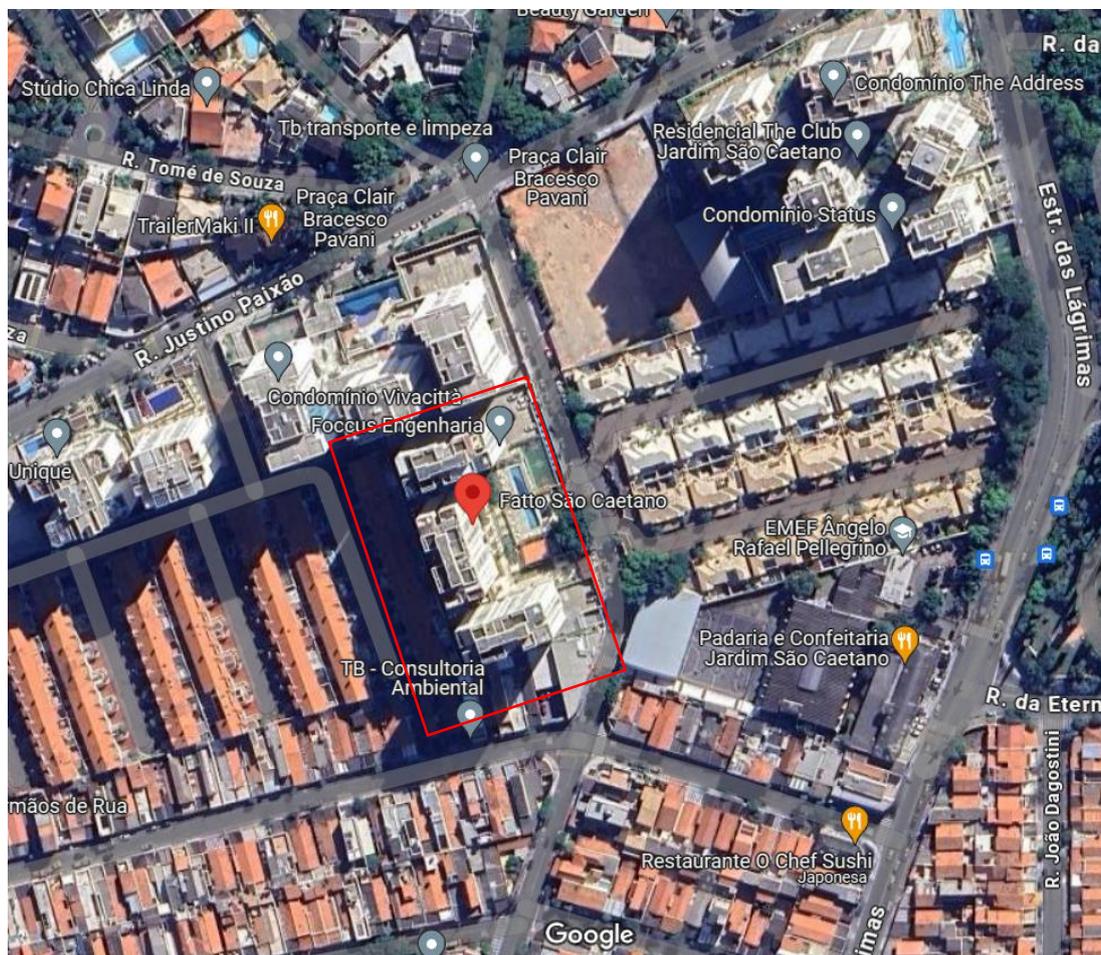
FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Para melhor visualização da situação descrita segue foto aérea da região, vista padrão.



Para melhor visualização da situação descrita segue foto aérea da região, vista satélite.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Fonte: Google Earth, acesso em 24/03/2024 às 13h58min.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- Área Privativa do apartamento = **62,130m²**

Divisão Interna:

2 quartos, sala, 2 banheiros, área de serviço, cozinha. O apartamento possui 1 vagas de garagem descoberta.

Padrão: normal;

- Portas internas: madeira;
- Portas da sala: madeira;
- Esquadrias: alumínio;
- Vidro liso 3mm nas salas e quartos, banheiros e área de serviço;
- Piso frio: em todo o apartamento
- Paredes com azulejo e piso cerâmico nos banheiros;
- Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos,
- Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro de serviço
- Teto: rebocado e pintado, com forro de gesso nos banheiros;
- Instalações sanitárias: louças sanitárias, box nos banheiros;
- Instalações hidráulicas: embutidas;
- Instalações elétricas: embutidas;
- Iluminação: luminárias.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO IV – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, com 3 dormitórios, localizados no Bairro de Higienópolis.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

- **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

- Referências para a região de São Caetano do Sul – SP, que podem ser obtidas na homepage www.proprietariodireto.com.br:

Área em m ²	Valor médio m ²
Até 50	R\$ 10.531,00
De 50 a 150	R\$ 8.623,00
De 150 a 250	R\$ 5.234,00
Acima de 250	R\$ 4.859,00

- Referências para a região do Município de São Caetano do Sul que podem ser obtidas na homepage <https://www.imovelguide.com.br/> :

Os preços imobiliários do portal Imóvel Guide registraram uma tendência positiva no Jardim São Cetano, São Caetano do Sul, SP, no mês 03/2024. Os preços dos imóveis resultam em um preço por metro quadrado médio atual para apartamentos residenciais de **R\$ 9.097,58/ m²**.

- Referências para a região do Município de São Caetano do Sul que podem ser obtidas na homepage <https://www.agenteimovel.com.br> :

Valores por N° de dormitórios - imóveis em Jardim São Caetano

N° quartos	N° de imóveis	Dec'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
2	261	R\$ 8.827	+4,38%	R\$ 8.995	R\$ 8.999	R\$ 8.456
3	645	R\$ 8.174	+2,21%	R\$ 8.866	R\$ 8.926	R\$ 7.997
4	475	R\$ 7.116	+2,33%	R\$ 7.384	R\$ 7.271	R\$ 6.954
Total	1.463	R\$ 7.860	+2,74%	R\$ 8.312	R\$ 8.325	R\$ 7.650

4.3.1) Considerações:

► **ÁREA PRIVATIVA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada: De 50,00m² a 80,00m²;

► **PADRÃO DE ACABAMENTO:** (1-4) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se: 1 = normal; 2 = normal a alto; 3 = alto; 4 = luxo

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

► **VAGAS:** variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem pertencentes a cada elemento da amostra.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 12 dados da pesquisa de IMÓVEL, 10 foram efetivamente aproveitados na inferência. Também foram levantados 7 dados da pesquisa por TERRENO, onde todos os dados foram aproveitados na inferência. Assim, seguem os dados:

a) Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada de **IMÓVEL**, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:

ID	Valor/ M ²	AP m ²	PA	Vagas	Valor m ²
1	439.000,00	59	1	1	7.440,68
2	795.000,00	82	1	2	9.695,12
3	680.000,00	62	1	1	10.967,74
4	530.000,00	60	1	2	8.833,33
5	650.000,00	74	1	1	8.783,78
6	780.000,00	79	1	1	9.873,42
7	640.000,00	65	1	1	9.846,15
8	735.000,00	63	1	1	11.666,67
9	520.000,00	58	1	1	8.965,52
10	535.000,00	58	1	1	9.224,14
11	795.000,00	82	1	2	9.695,12
12	650.000,00	68	1	1	9.558,82

ID	Referência - Localização
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-maua-sao-caetano-do-sul-sp-59m2-id-2512662398/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-maua-sao-caetano-do-sul-sp-59m2-id-2512662398/
3	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894377878/comprar/apartamento-2-quartos-maua-sao-caetano-do-sul?from_route=%22condominium_page%22
4	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893470169/comprar/apartamento-2-quartos-maua-sao-caetano-do-sul?from_route=%22condominium_page%22
5	<a condominium_page"="" href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894350858/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul?from_route=">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894350858/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul?from_route="condominium_page"
6	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894394873/comprar/apartamento-3-quartos-maua-sao-caetano-do-sul

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

ID	Referência - Localização
7	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893881161/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul
8	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894382546/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-maua-sao-caetano-do-sul-sp-58m2-id-2666008511/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-maua-sao-caetano-do-sul-sp-58m2-id-2684090645/
11	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-jardim-sao-caetano-102m2-RS795000/id-7321252/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp
12	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894332914/comprar/apartamento-2-quartos-maua-sao-caetano-do-sul

- b) Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada de **TERRENO**, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:

ID	Valor Total	Área m ²	Valor m ²
1	6.800.000,00	1489	4.566,82
2	1.200.000,00	377	3.183,02
3	1.300.000,00	390	3.333,33
4	1.800.000,00	490	3.673,47
5	15.000.000,00	3550	4.225,35
6	1.550.000,00	503	3.081,51
7	2.120.000,00	600	3.533,33

ID	Referência - Localização
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul-r\$-2970893934.html
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul-sp-377m2-id-2623908549/
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vendido-no-bairro-jardim-sao-caetano-sao-2933579457.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-490-m-venda-por-r\$-1.800.000-00-ou-aluguel-2945885419.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-sao-caetano-sao-caetano-do-sul-2980238515.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-fundacao-sao-caetano-do-sul-sp-2987959042.html?labs=2,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240324154842,2266a7c1-01b2-485e-92ae-f6ba55e3c564&userid=0&itemid=2933579457&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-20-x-30-plano-sao-caetano-do-sul-2975548865.html?labs=2,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240324155036,91e11179-b798-42d7-a463-d5b853757f8b&userid=0&itemid=2987959042&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

4.3) Laudo técnico de avaliação do imóvel:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2		
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria: -
		Data Laudo: 24/03/2024
1. SOLICITAÇÃO:		
Requisitante:	Condomínio FATTO - Edifício Milano	
Proprietário:	Condomínio FATTO - Edifício Milano	
CPF/CNPJ:	12.760.267/0001-66	
Finalidade:	Avaliação Patrimonial	
Objetivo:	Penhora Judicial	
2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:		
Lote urbano n.º:	11	Quadra: C
	Setor:	
Área Terreno:	4342,826	m²
	Área Construída:	62,13
		m²
Tipo do Bem:	Apartamento Residencial	
Utilização:	Condomínio Fatto São Caetano - Edifício Milano	
Cartório:	2.º Cartório de Imóveis de São Caetano do Sul	Matrícula n.º: 38.018
Endereço:	Rua Amadeu Vezzano, 130, apartamento 33	
Município:	São Caetano do Sul	UF: SP
Bairro:	Jardim São Caetano	
Proprietário:	Condomínio FATTO - Edifício Milano	
CPF/ CNPJ:	12.760.267/0001-66	
3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:		
3.1 Características da Localização do Imóvel:		
Uso Predominante:	Residencial	Perímetro: Urbano
Predominância:	Imóveis Residenciais e Comerciais	Acesso: Bom
3.2 Infraestrutura Urbana:		
Rede Água Potável:	S	Rede Elétrica: S
		Telefonia: S
Rede Água Pluvial:	S	Rede Esgoto: S
		Gás Canalizado: S
Iluminação Pública:	S	Pavimentação: S
3.3 Serviços e Equipamentos Comunitários:		
Comércio:	S	Rede Bancária: S
		Saúde: S
Transporte Coletivo:	S	Segurança Pública: S
		Coleta de Lixo: S
Lazer/ Entretenim.:	S	Escolas: S

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2			
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria:	-
		Data Laudo:	24/03/2024
4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:			
4.1 Do Terreno:			
Frente (Testada):	m		
Lateral Direita:	m		
Lateral Esquerda:	m		
Fundos:	m		
N.º de Frentes:	1	Ocupação:	Ocupado
Topografia:	plana	Situação:	Meio de Quadra
Superfície:	Seco	Greide:	Mesmo Nível
Formato:	Retangular	Área Total:	4.342,83
Situação Cond.:	Sim	Localização:	Boa
Sol. Abast. Água:	Rede de Água		
Sol. Esgot. Sanit.:	Rede de Esgoto		
4.2 Das Benfeitorias			
4.2.1 Características Físicas e de Acabamento:			
Pos. Edificação:	Centralizada	Idade Aparente:	14 anos
Est. Conservaç.:	E Necessitando de reparos simples		
Padrão Acab.:	Residencial Padrão Normal		
Ilumin. Natural:	Boa	Estrutura:	Alvenaria
Piso:	comum		
Paredes:	Alvenaria rebocada, emassada e pintada com tinta acrílica		
Portas:	Madeira, pintada com esmalte sintético marrom		
Janelas:	Alumínio anodizado e vidro incolor e=3 mm		
Teto:	Em concreto, rebocado, emassado e pintado com tinta acrílica		
Cobertura:	Estrutura em madeira e telhas de fibrocimento		

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2		
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria: - Data Laudo: 24/03/2024
4.2.2. Dependências:		
Varanda/Pátio:	01 (uma)	Garagem: 01 (uma)
Recep./Espera:	01 (uma)	Suíte: 01 (uma)
Sala Estar:	01 (uma)	Hall: 01 (um)
Sala de Jantar:		Banheiros: 02 (dois)
Quarto:	03 (três)	Lavanderia: 01 (uma)
Área Serviço:	0223	Copa/Cozinha: 01 (uma)
Elevador:	01 (uma)	Dispensa:
5. CONDIÇÕES GERAIS:		
5.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.		
S N	Informações obtidas pela Internet. Não houve autorização da parte	
5.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.		
S N	Informações obtidas pela Internet. Não houve autorização da parte	
5.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:		
S N	Visto a idade do condomínio, adota-se como premissa que não há vícios	
5.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.		
S N		
5.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc?		
Valorizantes:		
Nenhum:		Vista p/ o mar: N
Vista Permanente:	N	Vista p/ parques: N
Outros:	N	Metrô: N
6. METODOLOGIA EMPREGADA:		
6.1 Para o terreno:		
Metodologia:	Método comparativo direto de dados de mercado	
6.1 Para as benfeitorias:		
Metodologia:	Método da quantificação dos custos ou método da reprodução	

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2			
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria:	-
		Data Laudo:	24/03/2024
7. PESQUISA E TRATAMENTO DOS DADOS:			
Período da Pesquisa:	Março/2024		
Dados Amostrais:	12 amostras		
Foram efetivamente utilizados 12 dados amostrais, desenvolvendo um modelo estatístico atendendo a NBR 14.653-2, considerando uma variável dependente, valor unitário (R\$) e duas variáveis independentes: Área e Local.			
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO (ABNT NBR 14.653-2):			
Fundamentação:	Grau II	Precisão:	Grau II
N.º Dados Utilizados:	12	Tratamento de Dados:	Inferência
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:			
Desempenho Mercado:	Normal	N.º de Ofertas:	Médio
Liquidez e Prazo Provável de Venda:		Médio (Superior a 12 meses)	
10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM/ PROCEDIMENTO ADOTADO:			
10.1 Valor do Terreno:			
<p>Obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Modelos de Regressão por tratamento amostral, com utilização de Estatística Inferencial, com dados obtidos mediante consultas e informações em sites de imobiliárias locais, consultas telefônicas a escritórios imobiliários e corretores de imóveis do Município de SÃO PAULO.</p> <p>Foram utilizados para composição do modelo estatístico, dados referentes à oferta/ venda de imóveis assemelhados em suas características ao imóvel avaliando, conforme descrito a seguir.</p>			
Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé, sendo, por isso, confiáveis.			
AMOSTRAGEM:	7 amostras, que estão em relação anexa a este Laudo.		
Valor Máximo:	R\$ 4.566,82	m ²	
Valor Médio:	R\$ 3.656,69	m ²	
Valor Mínimo:	R\$ 3.081,51	m ²	
Em função das características do imóvel, será adotado o valor de:		R\$ 3.656,69	
Área do Imóvel:	4342,826 m ²	Valor Máximo:	R\$ 55.016,52
Valor Imóvel:	15.880.378,55	Valor Mínimo:	R\$ 37.122,96
Fração Ideal:	0,2774%	Valor Médio:	R\$ 44.052,17

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO																				
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2																				
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria: -																		
		Data Laudo: 24/03/2024																		
10.2. Valor das Benfeitorias																				
<p>Foi adotado o PROCESSO DE REPRODUÇÃO. Para tal foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre o mesmo aplicado "Fatores ou Coeficientes" para adequá-lo ao valor de mercado. Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte fórmula: VB = Pd x CUB/m² x O x Fc x Ac.</p>																				
10.2.1. Determinação de Pc																				
Coeficiente obtido utilizando o padrão construtivo de acordo com a classificação da Tabela de Coeficientes - Bse R8N do IBAPE/SP.																				
Benfeitoria	Padrão	Pc																		
Prédio residencial com 3 torres	Residencial Padrão com elevadores	5,822																		
10.2.2. Determinação de CUB/m²																				
Valor obtido utilizando o padrão construtivo extraído da Tabela CUB/m² - Custos Unitários Básicos de Construção do SINDUSCON-SP, base Mês: JANEIRO , Ano: 2024																				
Benfeitoria	Padrão	CUB/m²																		
Prédio residencial com 3 torres	Residencial Padrão Médio a Alto	R\$ 1.959,87																		
10.2.2. Determinação de O																				
A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração). Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross-Heidecke, considerando ainda as particularidades de cada material aplicado.																				
Benfeitoria	Conservação	O																		
Prédio residencial com 3 torres	Necessita Reparos (E)	0,7091																		
10.2.2. Determinação de Fc																				
Considerando os dados na tabela do IBAPE/SP, o fator de comercialização para imóveis acima de 20 anos. https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf																				
Benfeitoria	Padrão	Fc																		
Prédio residencial com 3 torres	Residencial Padrão Médio a Alto	1,000																		
10.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias																				
VB = Pd x CUB/m² x O x Fc x Ac																				
VB =	<table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Pc</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">CUB/m²</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">O</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Fc</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Ac</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">5,822</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">R\$ 1.959,87</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">0,7091</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">1</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">62,13</td> </tr> </table>	Pc	x	CUB/m²	x	O	x	Fc	x	Ac	5,822		R\$ 1.959,87		0,7091		1		62,13	
Pc	x	CUB/m²	x	O	x	Fc	x	Ac												
5,822		R\$ 1.959,87		0,7091		1		62,13												
Valor das Benfeitorias: R\$ 502.699,33 em números redondos																				

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO											
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2											
LAUDO N.º:	101.2023	Vistoria:	-								
		Data Laudo:	24/03/2024								
10.4 Total (Terreno + Benfeitorias):											
Terreno:	R\$ 44.052,17	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">VALORES POR M²</th> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Médio:</td> <td style="text-align: right;">R\$ 8.800,12</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Máximo:</td> <td style="text-align: right;">R\$ 9.335,86</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Mínimo:</td> <td style="text-align: right;">R\$ 8.064,64</td> </tr> </table>		VALORES POR M ²		Médio:	R\$ 8.800,12	Máximo:	R\$ 9.335,86	Mínimo:	R\$ 8.064,64
VALORES POR M ²											
Médio:	R\$ 8.800,12										
Máximo:	R\$ 9.335,86										
Mínimo:	R\$ 8.064,64										
Benfeitorias:	R\$ 502.699,33										
Total (Terreno + Benfeitorias):	R\$ 546.751,50										
Valor Máximo:	R\$ 580.036,89										
Valor Mínimo:	R\$ 501.055,81										
O imóvel (lote urbano, benfeitorias e fator de comercialização) fica avaliado pela importância de:											
R\$	546.751,50	quinhentos e quarenta e seis mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos									
11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:											
11.1 Aspectos Gerais do Imóvel:											
<p>Prédio residencial de 1 pavimento com 49 anos de uso, padrão de acabamento alto, apartamento em mau estado de conservação. Apresenta necessidade de reparos importantes. O valor estimado do imóvel encontrado no presente trabalho foi de R\$ 546.751,50, mostrando-se compatível com a estimativa da médias dos preços praticados no mercado local, considerando o valor do imóvel, benfeitorias e fator de comercialização. <u>Também foi apresentado valores mínimo e máximo.</u></p>											
12. DATA DA VISTORIA:											
O imóvel avaliando NAO foi vistoriado, pois a parte não permitiu o acesso. Portanto, foram considerado valores médios e tempo de construção do edifício para determinar as métricas de cálculos.											
13. ENCERRAMENTO:											
<p>Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas ou outro ônus incidentes sobre o imóvel avaliando, por não integrarem o objetivo deste trabalho, admitindo-se, portanto, que a documentação apresentada é boa e que o bem se encontra desonerado.</p>											
<p>A avaliação das benfeitorias foi estimada com base na Tabela do CUB/m² do SINDUSCON/SP de (mês) e (ano), Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke e Tabela de Coeficientes R8N do IBAPE/SP.</p>											
São Paulo, 24 de março de 2024 FÁBIO SILVA MELLO OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305											

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Prejudicado. Não foi permitido acesso ao imóvel pelos requeridos.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO VI - ANEXOS

VI.1 Anexo – Tabela de estado de conservação (Ec)

Ref.	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 de 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.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

VI.2 Anexo – Coeficiente de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [l_e / l_r + (l_e / l_r)^2] / 2 \}$ [Equação 2]			
Ec	18,10%	(1-Ec)	81,90%
le	49	le/lr	0,8166667
lr	60	(le/lr) ²	0,6669444
		$1 - [l_e / l_r + (l_e / l_r)^2] / 2$	0,2581944
		K	21,15%
O = 0,7091		O	0,7091

OBSOLESCÊNCIA FÍSICA (O) = 0,7091

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

VI.3 Anexo – Determinação de índice do padrão construtivo

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

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

- **Pisos:** carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso.
- **Forros:** geralmente rebaixados com placas termoacústicas.
- **Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador	5,768	6,371	7,072

Índice Pc = Padrão Construtivo = (5,273 + 6,371) / 2 = 5,822

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n. 5.062.973.305 – OAB/SP n. 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, o Advogado e Engenheiro subscritor digitou o presente Laudo, assina digitalmente o presente relatório.

Coloco-me à disposição para esclarecer as partes e, ainda, rever pontos críticos.

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 25 de março de 2024.



FABIOSILVAMELLO

OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305