

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1066642-02.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA**, em face de **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo conjunto comercial nº 71, localizado no 7º andar do Edifício Maria Cristina, situado na Praça da República, nº 386, República, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 11.553, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto comercial nº 71 - Condomínio Maria Cristina

Praça da República, nº 386, República - São Paulo

R\$ 320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

SETEMBRO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA**, em face de **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO**:

O conjunto nº 71, do 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Maria Cristina, situado na Praça da República, nº 386 no 7º Subdistrito - Consolação, com a área total construída de 113,33 m², sendo 99,20 m², da unidade e 14,13 m² parte da área comum, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1,023% nas coisas comuns e no terreno, que tem área de 609,00 m², matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis, sob nº 11.553.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 212, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Praça da República, nº 386, República - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. José Carlos, filho do Réu, a Dra. Cristiane Casari, as Assistentes Técnicas Dra. Kelly e Sra. Rosana, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

FOTOS 02/03



TRECHO DA PRAÇA DA REPÚBLICA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA



De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Conjunto comercial nº 71 - Edifício Maria Cristina:

ZONA:	ZC
SETOR:	007
QUADRA:	075
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	007.075.0115-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 5.839,47

Face da quadra	
Quadra	075
Setor	007
Cod.Log.	170003
No Logradouro	PC DA REPUBLICA
Valor 2015	4720.0000
Valor 2016	5168.4000
Valor 2017	5478.5040
Valor 2018	5642.0000
Valor 2019	5839.4700

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 007.075.0115-6			
Local do Imóvel: PC DA REPUBLICA, 386 - S71 CEP 01045-906 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: PC DA REPUBLICA, 386 - S71 CEP 01045-906			
Contribuinte(s): CPF 105.330.968-63 JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	609	Testada (m):	21,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0102
Área total (m²):	609		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	114	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1950		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.043,00		
- da construção:	2.674,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	60.061,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	60.968,00		
Base de cálculo do IPTU:	121.029,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/12/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	10/09/2020		
Número do Documento:	2.2020.002605025-0		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZC", Zonas de Centralidade (ZC).

As Zonas de Centralidade são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Centralidade, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Praça da República, Avenida Ipiranga, Rua 24 de Maio e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao conjunto nº 71, a fração ideal de 1,023% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Maria Cristina, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Maria Cristina é constituído por bloco único, com 48 conjuntos comerciais e 3 lojas no pavimento térreo, com entrada social de pedestres pela Praça da República, nº 386

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Maria Cristina, onde está localizado o conjunto nº 71, constitui-se de prédio comercial contendo no térreo: recepção,

hall social, e área de circulação de pedestres, que atende a 12 andares superiores, com quatro conjuntos comerciais por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Conjunto comercial nº 71)

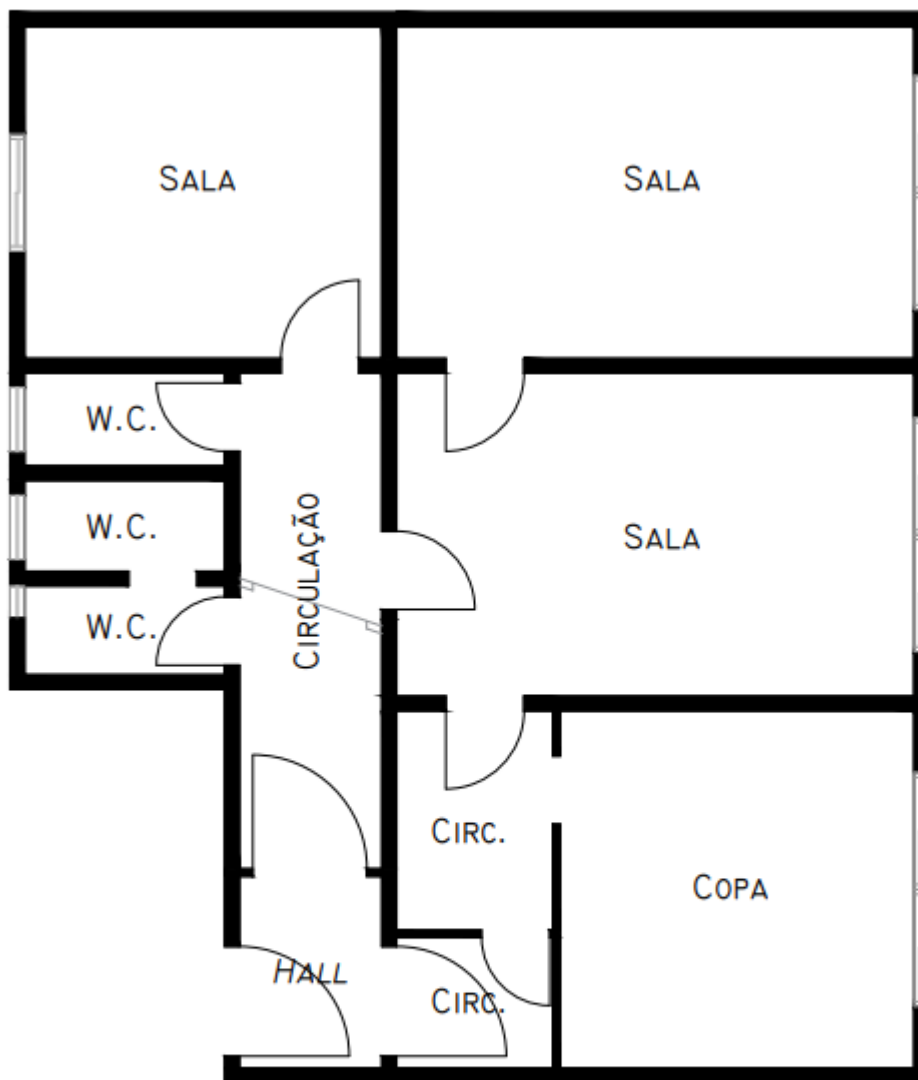
O Conjunto comercial nº 71, está localizado 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Maria Cristina, situado na Praça da República, nº 386, República, São Paulo.

Contém a área útil de 99,20 m², área comum de 14,13 m², área total de 113,33 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,023%, e encontra-se matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis, sob nº 11.553.

Trata-se de um conjunto comercial localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Maria Cristina, contendo: hall de entrada, área de circulação, dois banheiros, três salas e copa, apresenta idade física real de 70 anos e idade estimada de 55 anos, podendo ser classificado como "2.1.3 - escritório padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo" e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA, DO CONJUNTO
Nº 71 E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71
PRAÇA DA REPÚBLICA, Nº 386

FOTOS 04

EDIFÍCIO MARIA CRISTINA



FACHADA.

FOTOS 05/06

EDIFÍCIO INVESTIMENTO



ACESSO SOCIAL PEDESTRES.

FOTOS 07/08

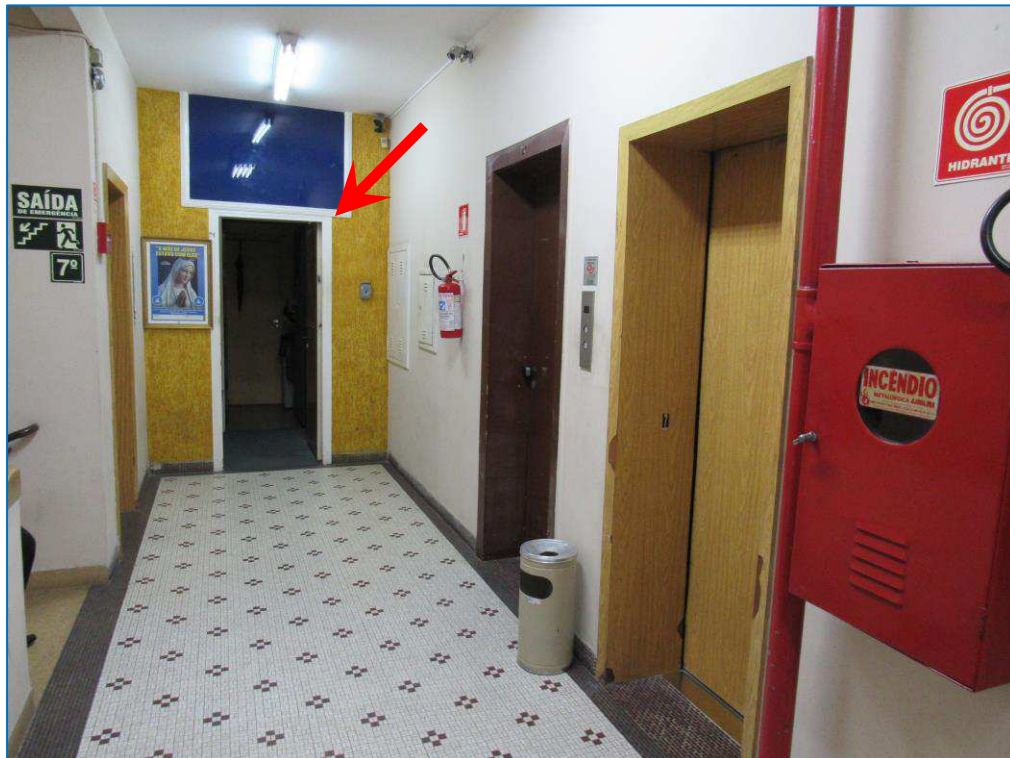
EDIFÍCIO MARIA CRISTINA



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 09/10

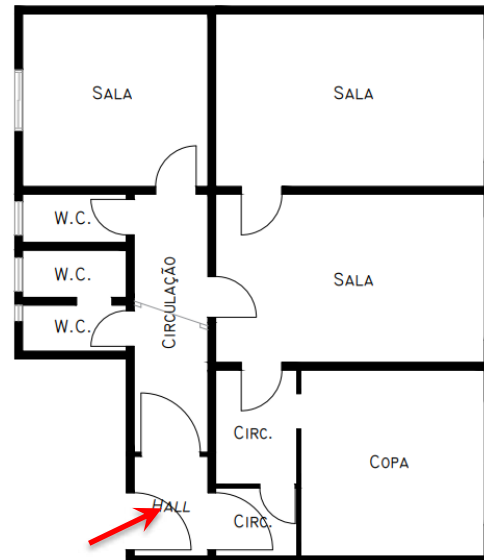
EDIFÍCIO MARIA CRISTINA



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 7º ANDAR.

FOTO 11

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



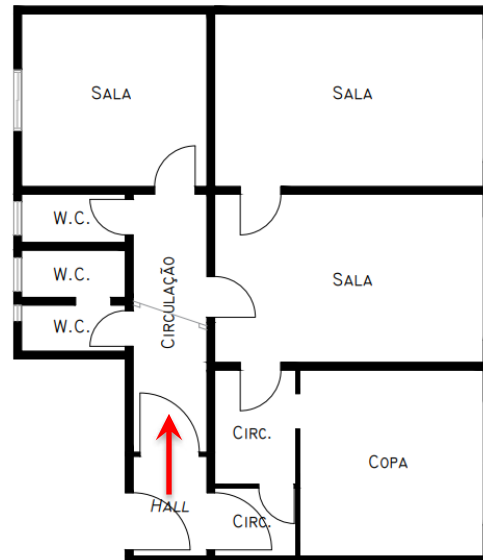
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



HALL DE ENTRADA.

FOTO 12

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



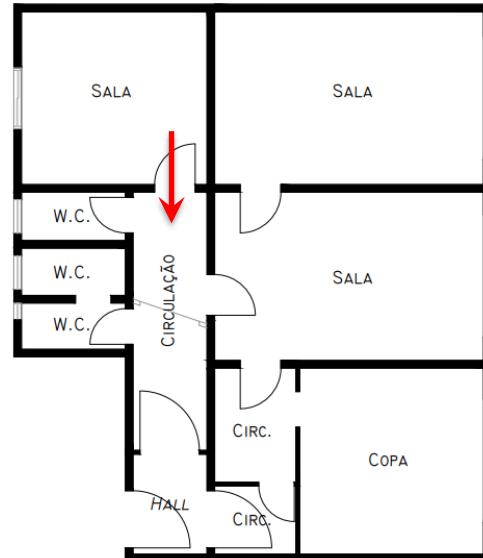
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



CIRCULAÇÃO.

FOTO 13

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



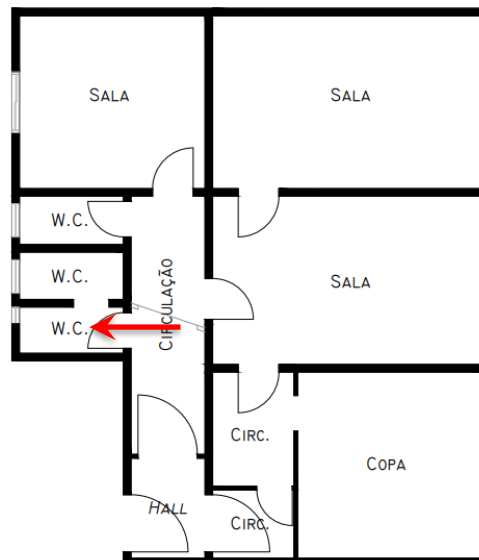
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 14

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



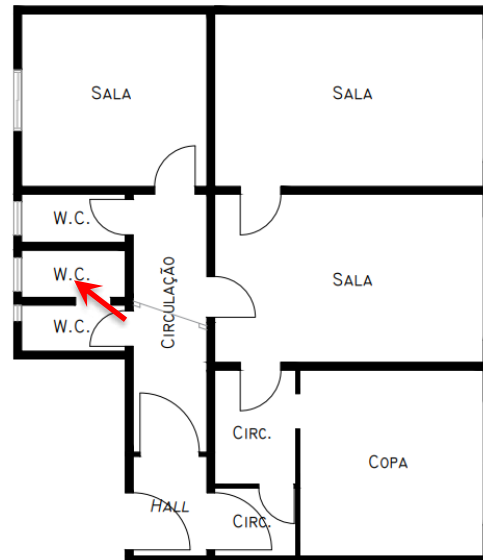
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



BANHEIRO FEMININO.

FOTO 15

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



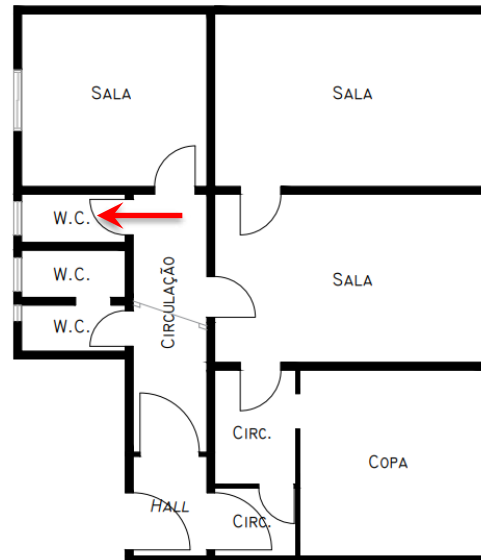
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DO BANHEIRO FEMININO.

FOTO 16

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



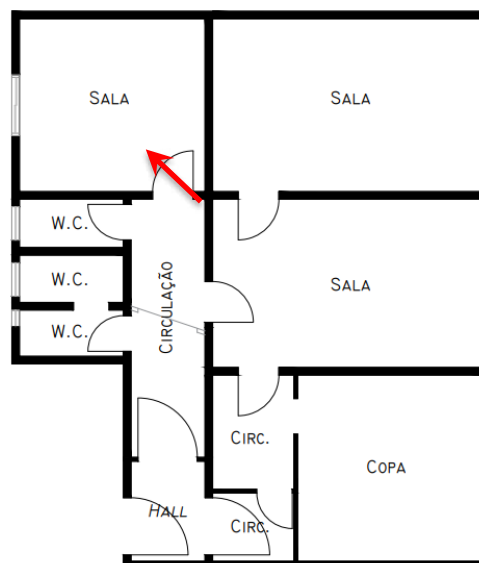
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



BANHEIRO MASCULINO.

FOTO 17

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



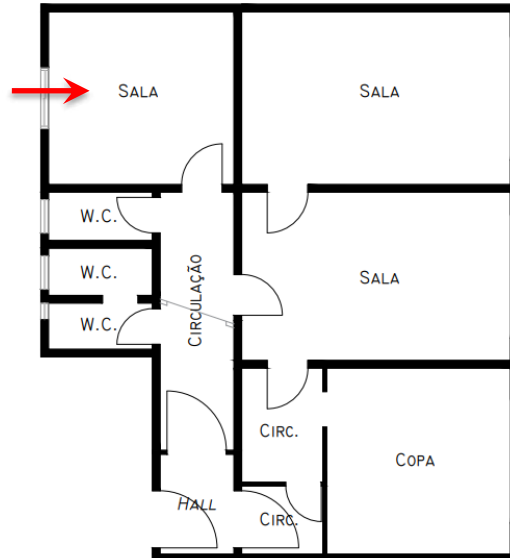
SALA 1.

FOTO 18

Obs.: A seta indica

a exata localização do observador,

quando da impressão da foto.



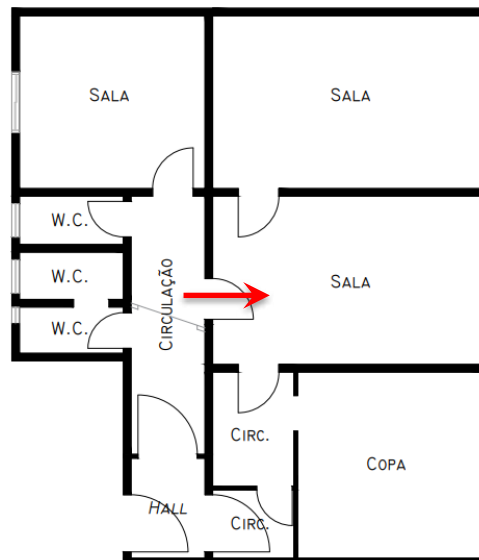
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



SALA 1.

FOTO 19

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



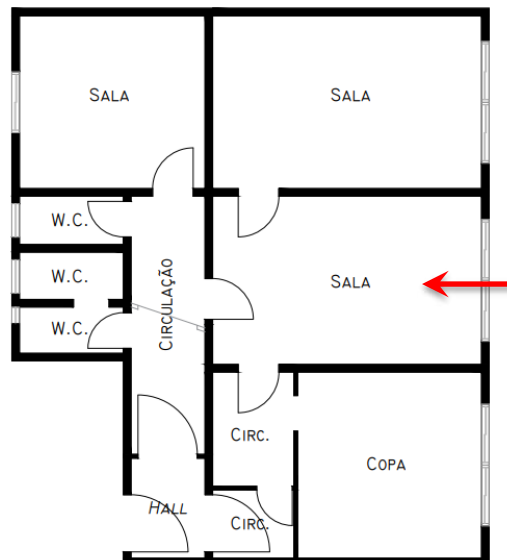
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



SALA 2.

FOTO 20

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



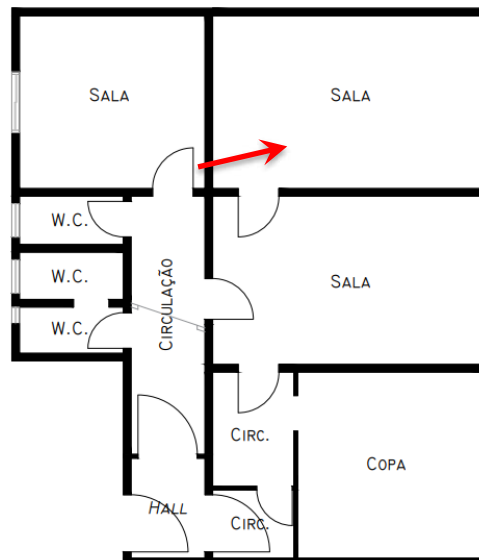
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DA SALA 2.

FOTO 21

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



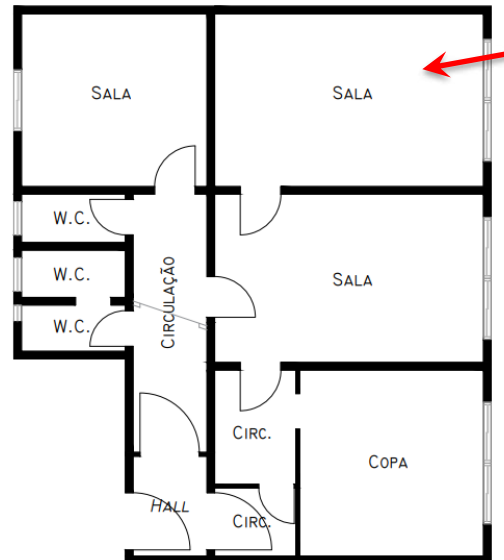
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



SALA 3.

FOTO 22

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



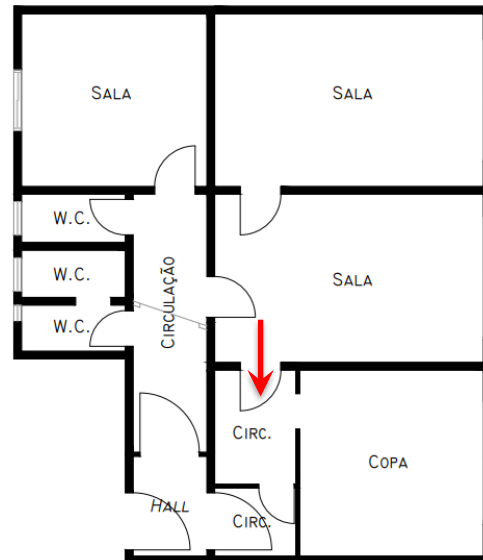
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DA SALA 3.

FOTO 23

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



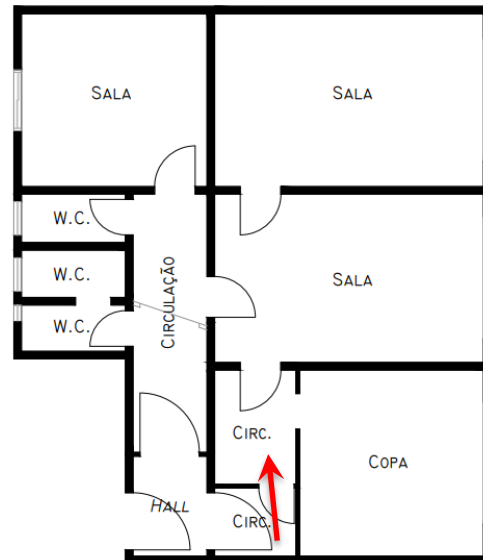
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



CIRCULAÇÃO.

FOTO 24

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



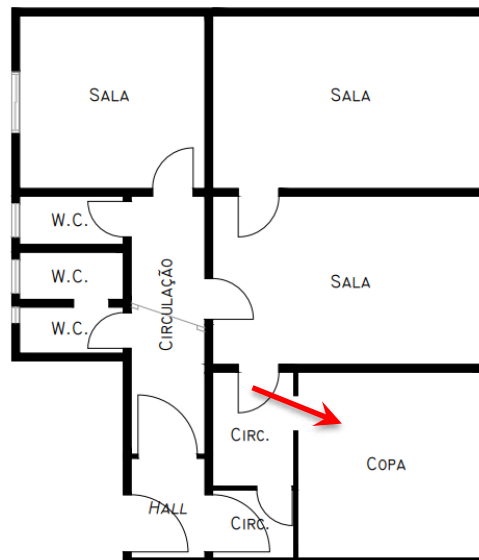
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 25

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



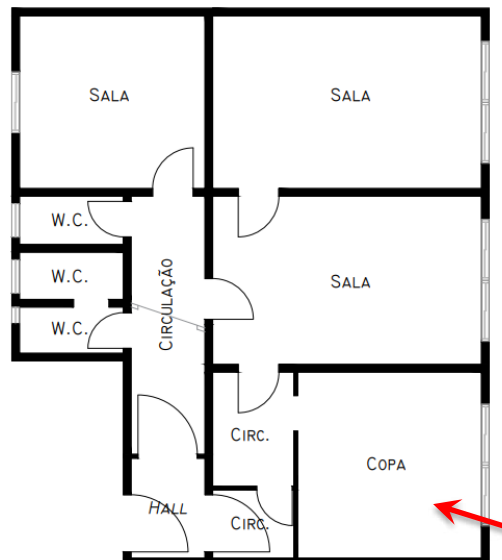
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



COPA.

FOTO 26

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



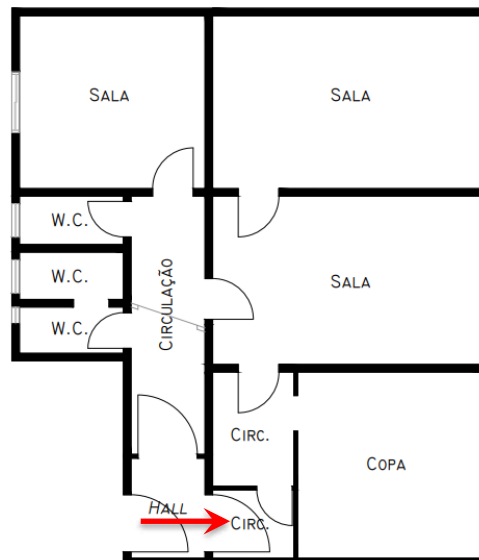
PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 27

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



PÇ. DA REPÚBLICA, Nº 386 - ED. MARIA CRISTINA - CONJ. Nº 71



CIRCULAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "2.1.3 - **ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **1,836**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	99,20 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.232,78 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = 99,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.232,78 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 320.691,77$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

SETEMBRO / 2020

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.232,78 / \text{m}^2$ (três mil, duzentos e trinta e dois reais e setenta e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020		
SETOR : 001	QUADRA : 083	ÍNDICE DO LOCAL : 6.388,02	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro			NÚMERO : 184		
COMP. : Cond. das Bandeiras	BAIRRO : Sé		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :		1,836	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,406	IDADE : 48 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 82,00
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\$) : 400.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Scalzitti & Auerbacj Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32580563				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.390,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.089,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.300,25
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7517
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
SETOR : 002 QUADRA : 072 ÍNDICE DO LOCAL : 4.380,45 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Venceslau Brás NÚMERO : 16
COMP. : Edifício XI de Agosto BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,280 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 86,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² 86,00

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\$) : 360.008,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marcelo Iara Negócios Imobiliários
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31056300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.767,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.767,53
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR: 003 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL : 2.509,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silveira Martins NÚMERO : 53
 COMP.: Cond. Ed. Maia Adelaide BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 104,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 104,00

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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Geplan Imóveis

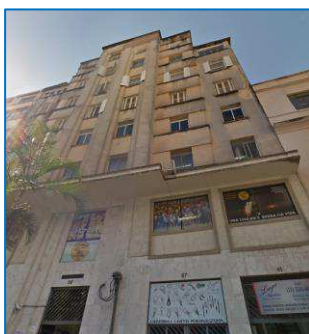
CONTATO :

TELEFONE : (11)-55799444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.980,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.492,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.488,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6250
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
SETOR : 005 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 4,385,29 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Luís Antônio NÚMERO : 350
COMP.: Edifício Concorórdia BAIRRO : Centro CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,289 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

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\$) : 400.008,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marcelo Iara Negócios Imobiliários
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31056300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -89,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.510,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9751
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 PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020			
SETOR : 005	QUADRA : 028	ÍNDICE DO LOCAL : 5.218,47	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Praça da Sé		BAIRRO : Sé		NÚMERO : 399		
COMP. : Edifício E. Zerlini		CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :		UF : SP				
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	Norte	
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,280	IDADE :	55 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA	98,21	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
				TOTAL M² :	98,21	
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\$) :	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Luciane Hahn Imóveis					
CONTATO :	Corretor				TELEFONE :	(11)-941671296
OBSERVAÇÃO :						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.665,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.665,61
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR : 005 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 4.586,08 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Doutor João Mendes NÚMERO : 42
 COMP.: Ed. Nova Brasília BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 96,00

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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Scalzitti & Auerbacj Empreendimentos Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-32580563

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.562,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.879,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.683,47
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5613
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 PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
SETOR : 005 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 6.343,51 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Libero Badaró NÚMERO : 182
COMP.: Ed. Waldemar Mesquita BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 470.008,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marcelo Iara Negócios Imobiliários
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31056300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.452,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.629,21	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.823,50
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6341
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR : 005 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 4.118,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Riachuelo NÚMERO : 231
 COMP.: Ed. Central Riachuelo BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² 110,00

FATORES ADICIONAIS

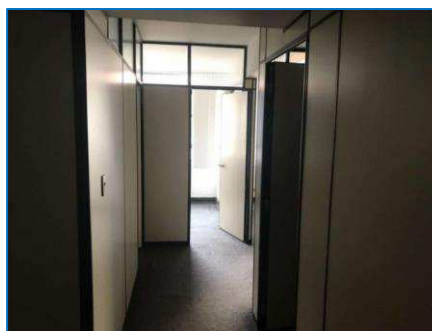
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.008,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Marcelo Iara Negócios Imobiliários
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31058300
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.090,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.249,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.841,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6945
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR : 005 QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 6.330,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Bento NÚMERO : 59
 COMP.: Edifício Kosmos BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,289 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,00

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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Scalzitti & Auerbacj Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32580583

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.970,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -98,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.871,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9751
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 10						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020			
SETOR : 005	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 4.747,54	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Senador Feijó			NÚMERO : 40			
COMP. : Ed. San Fernando	BAIRRO : Sé		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,280	IDADE :	55 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :		90,00				
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\$) :	339.208,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Iara Negócios Imobiliários					
CONTATO :	Corretor			TELEFONE : (11)-31056300		
OBSERVAÇÃO :						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.392,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.392,08
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR : 006 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 5.589,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marconi NÚMERO : 48
 COMP.: Edifício São Lucas BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

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 : Imobiliária Prime Brokers

CONTATO :

TELEFONE : (11)-55993131

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.381,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.918,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6786
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2020
 SETOR: 006 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 5.236,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete de Abril NÚMERO : 277
 COMP.: Edifício Universun BAIRRO : Sé CIDADE : SAO PAULO - 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) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,289 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 104,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 104,00

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\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Integração Negócios Imobiliários
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-992926661
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.596,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -64,68	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.531,47
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9751
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Praça da República, nº 386 DATA : 23/09/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO,8
OBSERVAÇÃO :
IC.: 007.075.0115-6

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	5.839,47
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 55 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

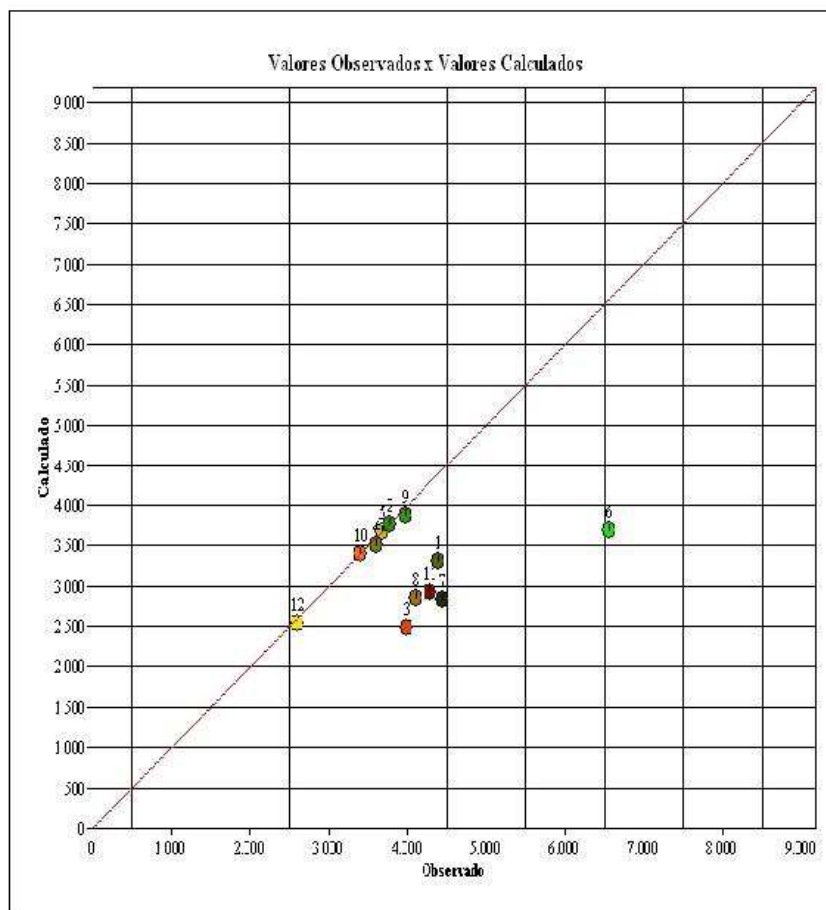
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Quinze de Novembro ,184	4.390,24	3.300,25	0,7517
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Venceslau Brás ,16	3.767,53	3.767,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Silveira Martins ,53	3.980,77	2.488,17	0,6250
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Brigadeiro Luis Antônio ,350	3.600,07	3.510,38	0,9751
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Praça da Sé ,399	3.665,61	3.665,61	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Praça Doutor João Mendes ,42	6.562,50	3.683,47	0,5613
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Libero Badaró ,182	4.452,71	2.823,50	0,6341
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Riachuelo ,231	4.090,97	2.841,11	0,6945
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua São Bento ,59	3.970,59	3.871,67	0,9751
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Senador Feijó ,40	3.392,08	3.392,08	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Marconi ,48	4.300,00	2.918,12	0,6786
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Sete de Abril ,277	2.596,15	2.531,47	0,9751

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.390,24	3.300,25
2	3.767,53	3.767,53
3	3.980,77	2.488,17
4	3.600,07	3.510,38
5	3.665,61	3.665,61
6	6.562,50	3.683,47
7	4.452,71	2.823,50
8	4.090,97	2.841,11
9	3.970,59	3.871,67
10	3.392,08	3.392,08
11	4.300,00	2.918,12
12	2.596,15	2.531,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Praça da República 386 Conj. 71 - Ed. Maria Cristina República SAO PAULO - SP Data : 23/09/2020
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 609,00 Edificação m² : 99,20 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.064,10
 Desvio Padrão : 936,14
 - 30% : 2.844,87
 + 30% : 5.283,33

Coefficiente de Variação : 23,0300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.232,78
 Desvio Padrão : 491,55
 - 30% : 2.262,95
 + 30% : 4.202,61

Coefficiente de Variação : 15,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.232,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.232,78000

VALOR TOTAL (R\$): 20.691,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.039,37

INTERVALO MÍNIMO : 3.039,37

INTERVALO MÁXIMO : 3.426,19

INTERVALO MÁXIMO : 3.426,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA**, em face de **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 11.553, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto comercial nº 71 - Condomínio Maria Cristina

Praça da República, nº 386, República - São Paulo

R\$ 320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

SETEMBRO / 2020

VI - QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 195/196)

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel, objeto da presente ação, indicando suas áreas (comum e privativa), dependências internas e localização.

Resposta: Trata-se de conjunto comercial nº 71, localizado 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Maria Cristina, situado na Praça da República, nº 386, República - São Paulo. Contém a área privativa de 99,20 m², área comum de 14,13 m², área total de 113,33 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,023%, e encontra-se matriculado no 5º Cartório de Registro de

Imóveis, sob nº 11.553, contendo: hall de entrada, área de circulação, dois banheiros, três salas e copa.

2. Visto ser um imóvel comercial, o mesmo dispõe de banheiro masculino e feminino? Qual o tipo de ventilação dos mesmos? Aparelhos sanitários dispõem de válvula hidra?

Resposta: O conjunto comercial nº 71 contém dois banheiros, sendo um feminino e um masculino, equipados com sistema sanitário hidra, em funcionamento. A ventilação dos banheiros é dada por esquadria de madeira com fechamento em vidro.

3. Existem benfeitorias executadas no imóvel? Se sim, quais?

Resposta: Foram executadas reformas de manutenção do conjunto e construção de paredes de madeira para divisão da copa e área de circulação, bem como instalação de portas de ferro para segurança.

4. Existem dispositivos de segurança contra furto/roubo na sala? E na área comum do prédio?

Resposta: O conjunto comercial nº 71 é equipado com câmeras de segurança e portas antifurto. O Edifício Maria Cristina dispõe de interfone e portaria.

5. O local onde se local onde se localiza o imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos tais como: asfalto, guias e sarjetas, rede de

água e esgoto, gás canalizado, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de dados (internet) e coleta de lixo?

Resposta: Sim, o local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos.

6. O local onde se localiza o imóvel é servido por linhas de ônibus, trem e metrô? Favor descrever a distância entre o imóvel e os referidos meios de transportes.

Resposta: O local é provido de várias linhas regulares de ônibus municipais e metrô. Pode-se encontrar um ponto de ônibus há cerca de 15 metros de distância do imóvel, situado na própria Praça da República, e a estação de metrô República está localizada há cerca de 250 metros de distância.

7. Quais as condições de conservação das instalações elétricas e hidráulicas e da pintura?

Resposta: As instalações elétricas funcionam perfeitamente, bem como a instalação hidráulica. As paredes do imóvel necessitam de reparos simples, tais como pintura, devido ao desgaste natural.

8. Queira o Sr. Perito destacar as principais vias de acesso ao imóvel?

Resposta: O imóvel tem como principais vias de acesso a Avenida Ipiranga e a Avenida São João.

9. Em relação a acessibilidade, podemos afirmar que existem várias opções de transporte para se chegar ao imóvel, de qualquer parte da cidade?

Resposta: Sim.

10. Além de aspectos básicos como ergonomia e segurança, o imóvel oferece condições adequadas de temperatura, iluminação e ventilação?

Resposta: Sim.

11. O imóvel oferece espaço adequado para os clientes?

Resposta: O imóvel contém área de recepção e espera para clientes, providos com assentos e banheiros.

12. O prédio onde o imóvel está localizado, é suprido por serviço de zeladoria?

Resposta: Sim, o responsável pela zeladoria do prédio é o Sr. José Maria.

13. Os materiais de acabamento do *hall* de entrada, detalhamento e iluminação, aderem a ele um aspecto fino e aconchegante?

Resposta: Trata-se de prédio comercial com idade física de 70 anos, tombado pelo Patrimônio Ambiental, conforme verifica-se a seguir:

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
007.075.0115-6	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM

Há restrições para o imóvel, conforme informações acima.

O imóvel foi classificado como "Escritório Padrão Médio", onde verificase materiais de primeira linha para a época em que o prédio foi construído (1950).

14. O imóvel tem condições de ser acessado por cadeirantes e portadores de necessidades especiais?

Resposta: Sim, o prédio é desprovido de degraus, sendo que que o hall dos elevadores tem acesso livre e está no mesmo nível da rua.

15. O prédio possui a documentação obrigatória denominada AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) dentro do prazo de validade?

Resposta: O Sr. José Maria, zelador, informou que o prédio possui referido documento, que se encontra em fase de regularização. Entretanto, não foi apresentado para a perícia.

16. A exata localização do prédio permite que ele seja facilmente visualizado por quem procura acessá-lo?

Resposta: O imóvel está localizado em frente a Praça da República, há cerca de 30 metros da Avenida Ipiranga, sendo a portaria de fácil visibilidade.

17. Existem estacionamentos nas redondezas capazes de suprir a necessidade de vagas para funcionários e clientes do prédio, onde o imóvel está localizado, visto se tratar de uma área comercial?

Resposta: O local é provido de estacionamentos privados, com vagas para mensalistas e avulso.

18. Queira o Sr. Perito confirmar se, dispondo o imóvel de serviço de interfone, podemos afirmar que tem condições de inibir a entrada de pessoas indesejáveis?

Resposta: Conforme caso recente, notificado pelo Sr. José Carlos, zelador, o edifício em questão foi alvo de assaltantes.

19. O prédio possui algum elemento de propaganda do estabelecimento com boa visibilidade para os transeuntes?

Resposta: Não existem elementos de informação comercial na área externa do edifício.

20. Seria verídico destacarmos, que muito próximo ao imóvel, estão localizados os seguintes departamentos de segurança pública: Bombeiros, Polícia Civil, Polícia Militar e Guarda Civil Metropolitana?

Resposta: Sim, as bases dos departamentos de segurança pública citados, estão localizados na Praça da República.

21. Em relação à infraestrutura social, cultural e comercial, é verídico destacarmos que o imóvel está em uma área privilegiada, visto à proximidade dos seguintes órgãos: Hospitais, Subprefeitura, Sabesp, Correios, Receita Federal, Poupatempo, Cartórios, Bancos, Mercado Municipal, Bibliotecas, Museus, Teatros, Cinemas e Espaços Culturais?

Resposta: Sim.

22. Poderia o Sr. Perito confirmar que nas proximidades existe uma boa variedade de opções para refeições do tipo café da manhã/tarde e almoço?

Resposta: Sim.

23. Queira o Sr. Perito confirmar, que o imóvel está localizado em uma área de patrimônio cultural, fazendo também parte de área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, segundo informações oficiais do site Geosampas, da Prefeitura Municipal de São Paulo?

Resposta: Sim.

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 67 (sessenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Avido de vistoria;

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

fls. 212
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1066642-02.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA**, em face de **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para solicita que as partes sejam informadas acerca da realização da vistoria, que se dará no dia **13 de agosto de 2020, 13:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **conjunto nº 71 - Edifício Maria Cristina, situado na Praça da República, nº 386, Centro - São Paulo**.

Outrossim, solicita-se: planta do conjunto nº 71, e cópia do AVCB atual do Edifício Maria Cristina (quesito nº 15 - fls. 195), que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de julho de 2020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI, protocolado em 29/07/2020 às 11:25, sob o número WJM20411161393. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1066642-02.2018.8.26.0100 e código 96F867B.