

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1039082-22.2017.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO RENDIMENTO S/A**, em face de **GT ASSESSORIA FINANCEIRA S/C LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: **(1) apartamento nº 9, localizado no 9º andar do Edifício Farne do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo; e (2) vaga de garagem - box nº 4, localizada no pavimento térreo do Edifício Zulmira, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, esquina com a Rua Doutor Veiga Filho, Santa Cecília - São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de julho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 228.326, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 9 - Edifício Farme do Morumbi

Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade, São Paulo.

R\$ 980.000,00

(novecentos e oitenta mil reais)

JULHO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matriculado sob nº 48.709, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Box nº 4 - Edifício Zulmira

Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, Santa Cecília, São Paulo.

R\$ 65.000,00

(sessenta e cinco mil reais)

JULHO / 2020

FOTO 02



FACHADA DO EDIFÍCIO ZULMIRA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO RENDIMENTO S/A**, em face de **GT ASSESSORIA FINANCEIRA S/C LTDA**:

(1) Apartamento nº 9, localizado no 9º andar ou 13º pavimento do Edifício Farne do Morumbi, situado na Avenida Giovani Gronchi ou Giovanni Gronchi, nº 5.031, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 239,36 m² e a área comum de 308,995 m², já incluída a correspondente a quatro vagas indeterminadas na garagem, perfazendo a área total construída de 548,355 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,5099% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 228.326.

(2) Box nº 4, da garagem localizada no andar térreo do Edifício Zulmira, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 24,43 m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,614% no terreno e coisas comuns do condomínio, matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 48.709.

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**Apartamento nº 9 - Edifício Farma do Morumbi****Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo****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. 326 e anexo I. O Sr. Luiz Antônio Ferraz, morador, que não autorizou o acesso ao imóvel.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo.

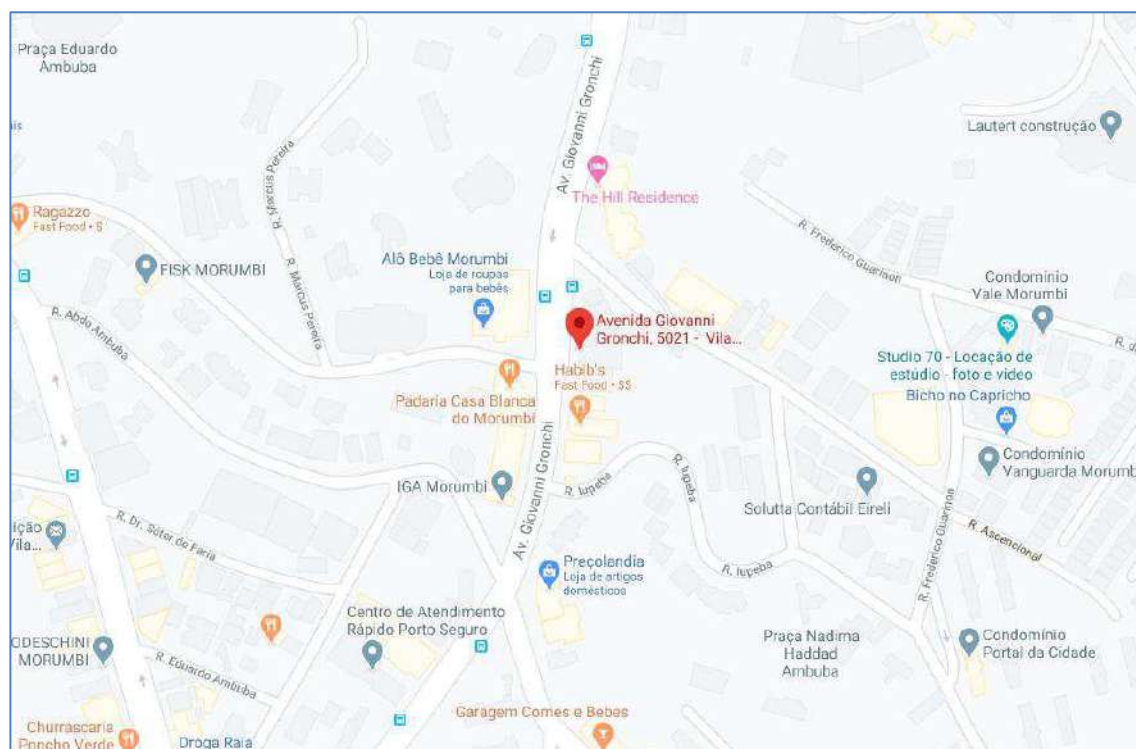
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04



TRECHOS DA AVENIDA GIOVANNI GRONCHI,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 1.

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

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

Apto, nº 9 - Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021:

ZONA:	ZC
SETOR:	170
QUADRA:	022
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	170.022.0057-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.595,97

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 170.022.0057-6			
Local do Imóvel: AV GIOVANNI GRONCHI, 5021 - AP 9 E 4 VG VL ANDRADE ED FARME MORUMBI CEP 05724-003 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV GIOVANNI GRONCHI, 5021 - AP 9 E 4 VG VL ANDRADE ED FARME MORUMBI CEP 05724-003			
Contribuinte(s): CPF 000.625.768-28 SERGIO LUIZ FERRAZ DE ANDRADE CPF 032.369.168-42 FABIO LUIZ FERRAZ DE ANDRADE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.476	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	124	Fração ideal:	0,0751
Área total (m²):	1.600		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	549	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	246	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.746,00		
- da construção:	2.290,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	309.664,00		
- da área não incorporada:	26.016,00		
- da construção:	842.331,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.178.011,00		
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 21/10/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 23/07/2020 Número do Documento: 2.2020.002114695-0 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que 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.

As Zonas Centralidades localizam-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
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)

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Centralidade, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente comerciais e densidade demográfica média.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Giovanni Gronchi, Rua Dep. João Sussumu Hirata e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados, edifícios residenciais e comerciais.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 apartamento nº 9, a fração ideal de 7,5099%, no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Edifício Farme do Morumbi é constituído por único bloco, com 13 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Avenida Giovanni Gronchi.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Farma do Morumbi, onde está localizado o apartamento n.º 9, constitui-se de prédio residencial, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, áreas de descanso, salão de festas, churrasqueira, piscina, academia, salão de jogos, playground e hall social, que atende a 13 andares superiores com 1 apartamento por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores (social, serviço), bem como vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo e dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento n.º 704)

O Apartamento n.º 9 está localizado no 9º andar ou 13º pavimento do Edifício Farma do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.021, Vila Andrade, São Paulo - SP. Contém a área privativa de 239,36 m², área comum de 308,995 m², perfazendo uma área total de 548,355 m², cabendo-lhe uma parte ideal no terreno de 7,5099% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Possui ainda: hall de entrada, três dormitórios suítes com terraço, lavabo, living com terraço, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro, com idade física de 33 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo.

CROQUI



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO AO EDIFÍCIO E VAGAS PARA VISITANTES.

Walmir Pereira Modotti

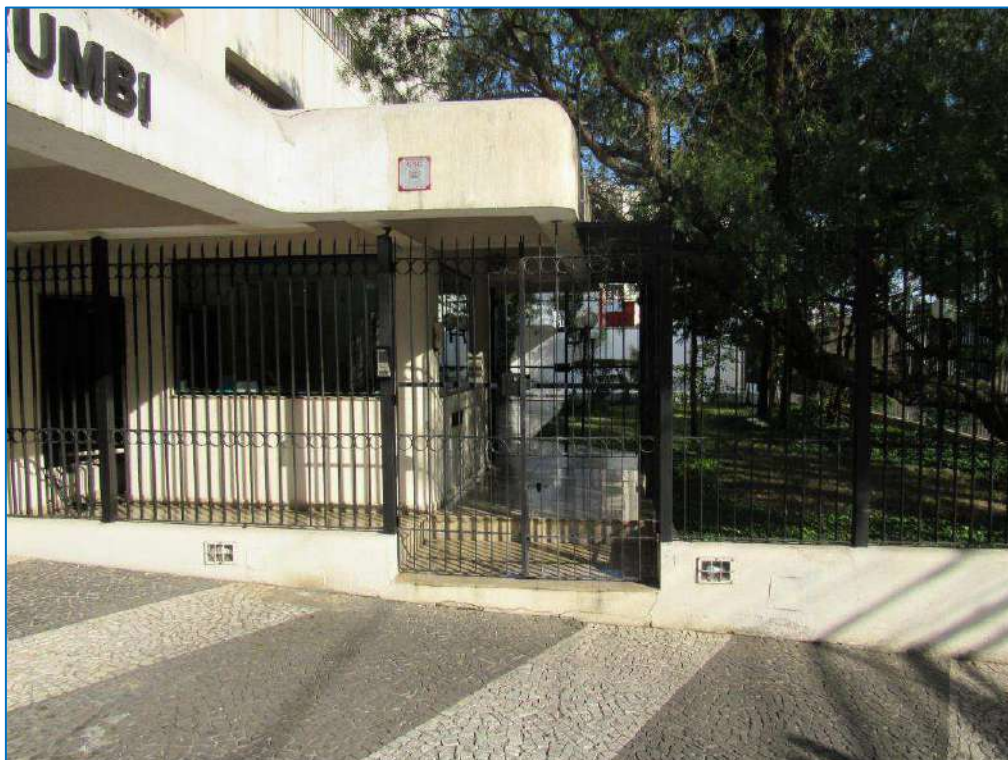
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09/10

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO DE VEÍCULOS E ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES.

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

Walmir Pereira Modotti

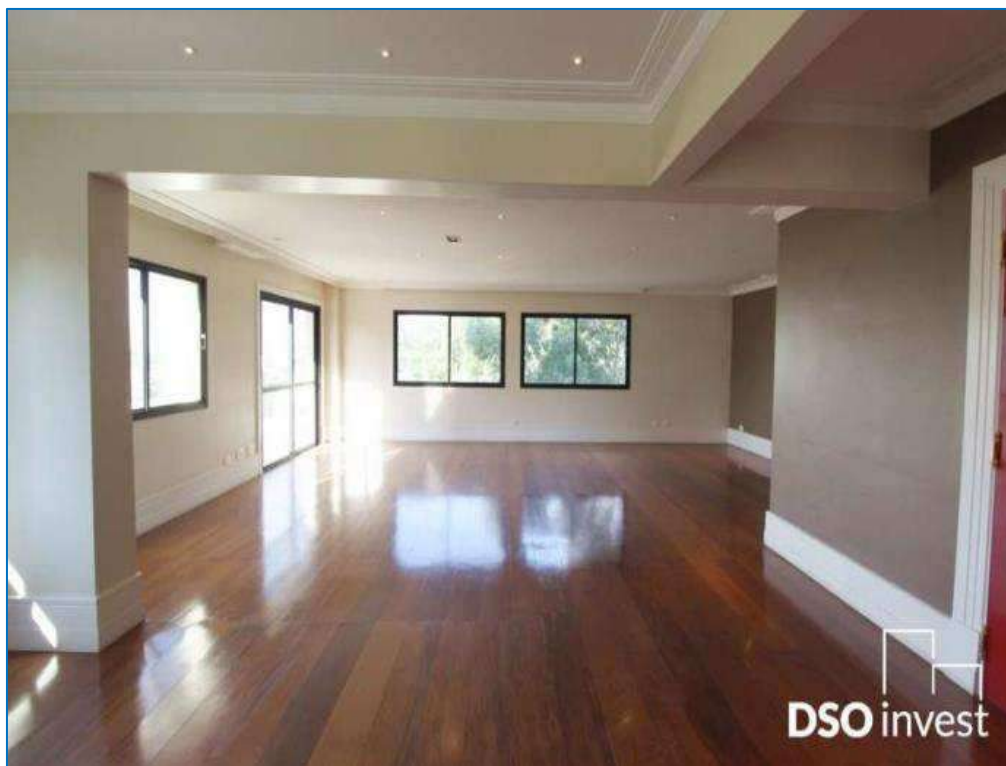
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 11/12

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

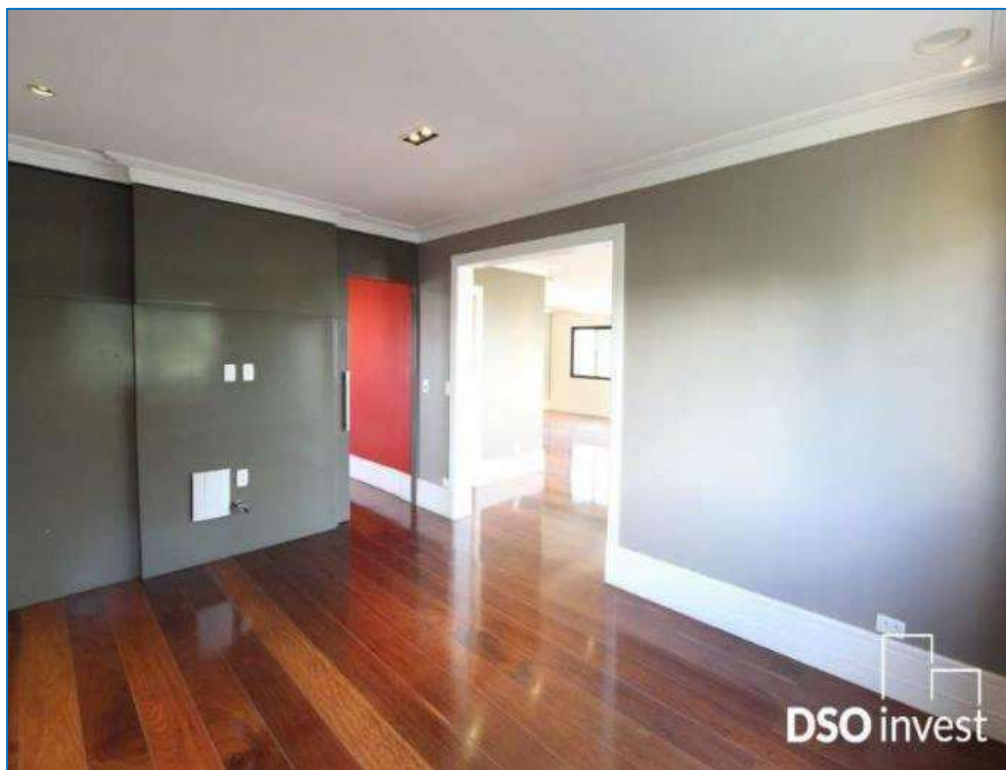
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 13/14

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

Walmir Pereira Modotti

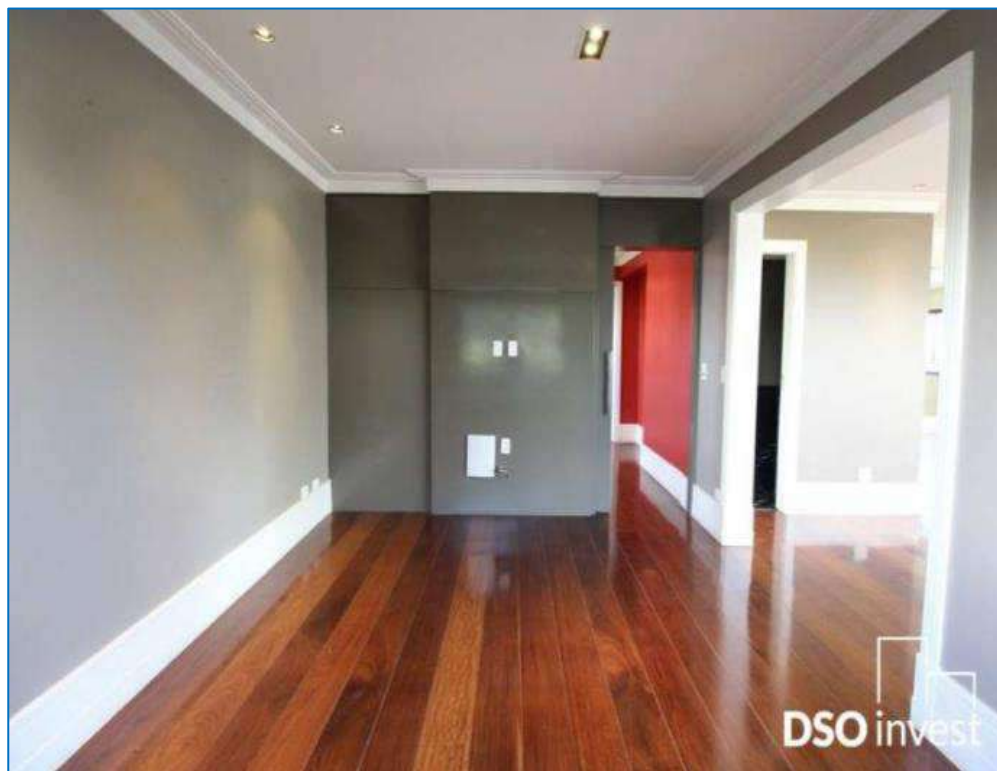
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 15/16

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 17/18

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 19/20

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

Walmir Pereira Modotti

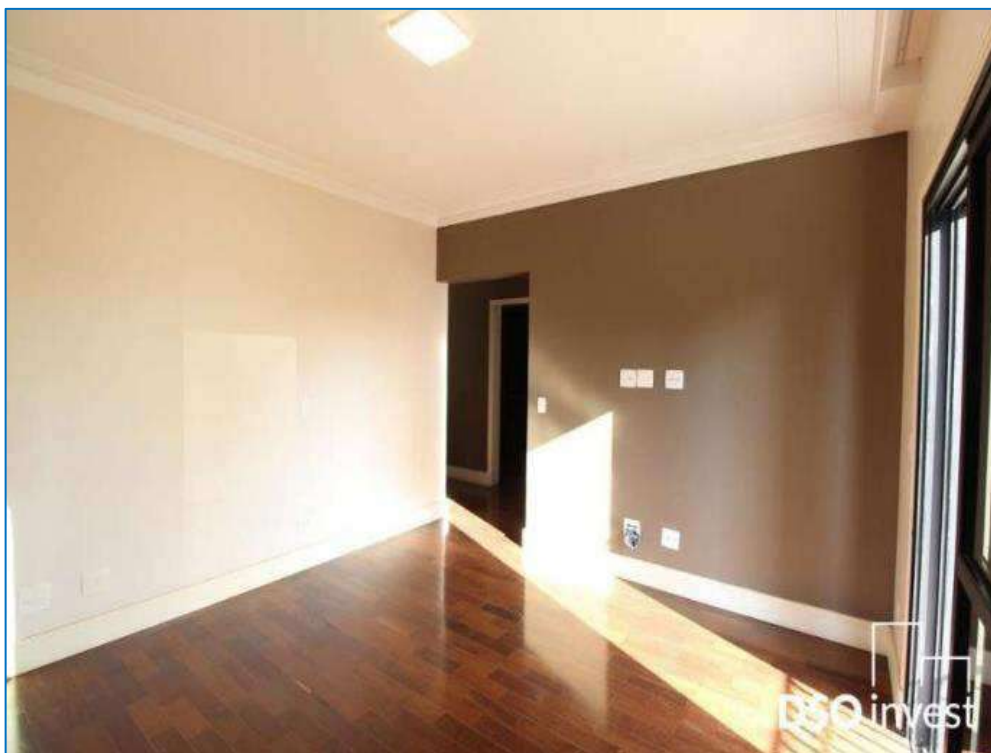
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 23/24

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 25/26

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

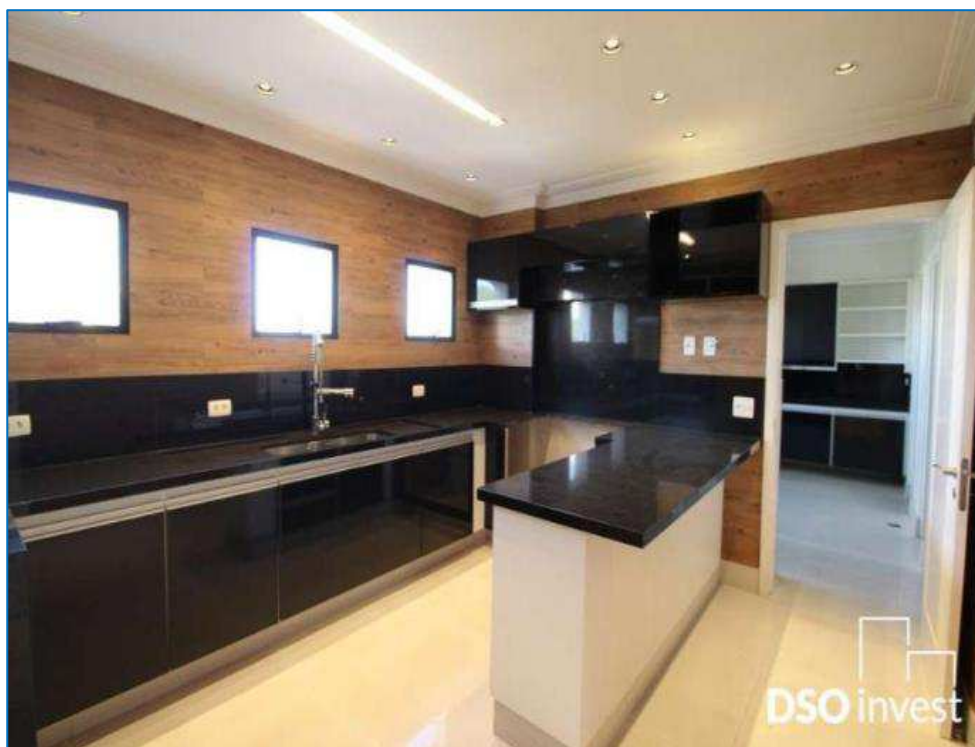
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 27/28

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO SEMELHANTE.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1 - APTO. N° 9

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 salas comerciais 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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 **"1.3.4 - APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **2,406**.

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	1,672	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
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		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:

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

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

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	DEPRECIAÇÃO (%)
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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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 apartamentos 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 DO APARTAMENTO =	239,36 m ²
ÁREA DE GARAGEM (4 VAGAS) =	40,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.780,86 / m ²

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [239,36 \text{ m}^2 + (40,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.780,86 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 980.603,85$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

R\$ 980.000,00

(novecentos e oitenta mil reais)

Base: JULHO / 2020

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 3.780,86 / \text{m}^2$ (três mil, setecentos e oitenta reais e oitenta e seis 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		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 170	QUADRA : 191	ÍNDICE DO LOCAL : 1.636,33	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Giovanni Gronchi		NÚMERO : 4971	
COMP. : Edifício Ilha de Corfú	BAIRRO : Vila Andrade	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	249,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	259,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 2
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\$) : 949.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Evolution Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47505783	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 234,00 m² + 3 VAGAS = 249,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-16,92	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	119,71	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	343,01	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		3.430,12	
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.875,92	
VARIAÇÃO :		1,1300	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020			
SETOR : 170	QUADRA : 22	ÍNDICE DO LOCAL : 1.595,97	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Giovanni Gronchi		NÚMERO : 5021			
COMP. : Ed. Farma do Morumbi	BAIRRO : Vila Andrade	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		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,647	IDADE : 33 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	260,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	270,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3		
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1		
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	1		
SUB-SOLOS :	2				
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\$) : 1.199.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	DsInvest				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30904520				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 240,00 m² + 4 VAGAS = 260,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.150,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-128,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.022,09
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9691
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

SETOR : 170QUADRA : 22ÍNDICE DO LOCAL : 1.595,97

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 22/07/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Giovanni Gronchi

COMP. : Ed. Farma do MorumbiBAIRRO : Vila Andrade

CEP :UF : SP

NÚMERO : 5021

CIDADE : SAO PAULO - 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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : OriginalFACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,622

IDADE : 33 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 4

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 260,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 10,00

TOTAL M² : 270,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4SUÍTES : 3W.C. : 4QUARTO EMPREGADAS : 1PISCINA : 1SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES : 13APTO/ANDAR : 1SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 895.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Adbens Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-33526488

OBSERVAÇÃO :

AU: 240,00 m² + 4 VAGAS = 260,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.098,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.098,08
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	

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 170	QUADRA : 22	ÍNDICE DO LOCAL : 1.595,97	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Giovanni Gronchi		NÚMERO : 5021	
COMP. : Ed. Farma do Morumbi	BAIRRO : Vila Andrade	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,647	IDADE : 33 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4
		VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	260,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² : 270,00	
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 3	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 13	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
		SUB-SOLOS : 2	
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\$) : 1.349.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Sueli Navarro		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-24415401	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 240,00 m² + 4 VAGAS = 260,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-144,35	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 :		4.669,62	
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.525,27	
VARIAÇÃO :		0,9691	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

SETOR : 171

QUADRA : 191

ÍNDICE DO LOCAL : 1.817,46

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 22/07/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Domingos Lopes da Silva

COMP.: Edifício Porti Royale

BAIRRO : Vila Andrade

CEP : UF : SP

NÚMERO : 575

CIDADE : SAO PAULO - 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

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) 0,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807

IDADE : 20 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 4

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 268,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 10,00

TOTAL M² : 278,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 4

W.C. : 6

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 18

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RE/MAX Urban Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42101616

OBSERVAÇÃO :

AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-98,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.029,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-739,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.192,57
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7922
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

SETOR : 171QUADRA : 192ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 22/07/2020

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros

COMP. : Condomínio TOWRSBAIRRO : Vila Andrade

CEP :UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 580

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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,713

IDADE : 28 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 4

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 268,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 10,00

TOTAL M² 278,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 3

W.C. : 4

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 1

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis Únicos

CONTATO :

TELEFONE : (11)-31947500

OBSERVAÇÃO :

AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-148,72	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.205,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-531,47	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.525,03
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8693
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 192	ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros		NÚMERO : 580	
COMP. : Condomínio TOWRS	BAIRRO : Vila Andrade	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	4
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	268,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	278,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	15
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) : 1.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bamberg Imóveis únicos		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-31947500	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-129,53	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-462,90	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 :		4.533,58	
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.941,16	
VARIAÇÃO :		0,8693	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020

SETOR : 171

QUADRA : 192

ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros

NÚMERO : 580

COMP.: Condomínio TOWRS

BAIRRO : Vila Andrade

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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,713

IDADE : 28 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 4

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 268,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 278,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 4

W.C. : 6

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 1

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Kazunori Yasuda

CONTATO :

TELEFONE : (11)-41142600

OBSERVAÇÃO :

AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -115,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.029,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -411,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.503,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8693
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020			
SETOR : 171	QUADRA : 192	ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros		NÚMERO : 580			
COMP. : Condomínio TOWRS	BAIRRO : Vila Andrade	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		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	268,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M² :	10,00	TOTAL M² :	278,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3		
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	1		
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1		
SUB-SOLOS :	2				
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\$) : 1.340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Viver Morumbi				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41182828			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-128,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-459,47	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.911,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8693
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		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 192	ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros		NÚMERO : 580	
COMP. : Condomínio TOWRS	BAIRRO : Vila Andrade	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	268,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	278,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	15
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) : 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-35828488	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-119,93	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-428,61	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 :		4.197,76	
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.649,22	
VARIAÇÃO :		0,8693	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020

SETOR : 171

QUADRA : 192

ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros

NÚMERO : 580

COMP.: Condomínio TOWRS

BAIRRO : Vila Andrade

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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,713

IDADE: 28 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 4

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 268,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 10,00

TOTAL M²: 278,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 3

W.C. : 4

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 1

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Flecha Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-983080909

OBSERVAÇÃO :

AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -115,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.029,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -411,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.503,25
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8693
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 : 22/07/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 192	ÍNDICE DO LOCAL : 1.881,96	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros		NÚMERO : 580	
COMP. : Condomínio TOWRS	BAIRRO : Vila Andrade	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,684	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	268,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	278,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 15	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 2
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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Siga Imóveis sob medida		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-992210990	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 248,00 m² + 4 VAGAS = 268,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-115,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-292,22	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 :		4.029,85	
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.622,49	
VARIAÇÃO :		0,8989	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av Giovanni Gronchi 5021 DATA : 24/07/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 239,36 m² + 4 VAGAS = 259,36 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.595,97
☒ Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 4 Acréscimo0,1

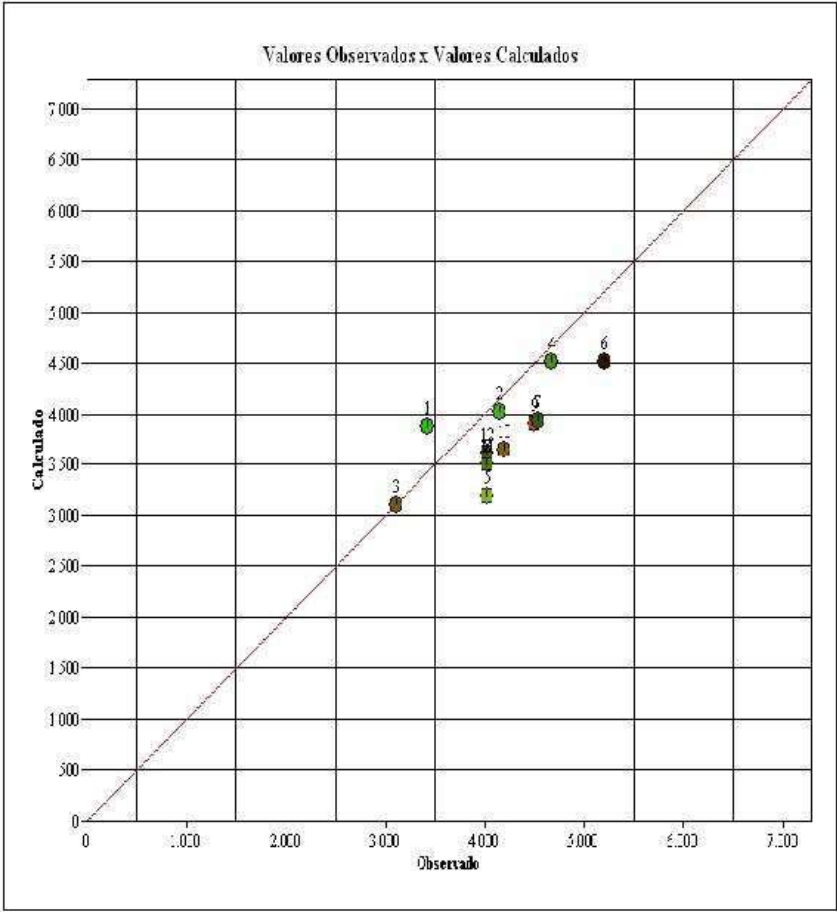
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Giovanni Gronchi ,4971	3.430,12	3.875,92	1,1300
☒ 2	Avenida Giovanni Gronchi ,5021	4.150,38	4.022,09	0,9691
☒ 3	Avenida Giovanni Gronchi ,5021	3.098,08	3.098,08	1,0000
☒ 4	Avenida Giovanni Gronchi ,5021	4.669,62	4.525,27	0,9691
☒ 5	Rua Domingos Lopes da Silva ,575	4.029,85	3.192,57	0,7922
☒ 6	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	5.205,22	4.525,03	0,8693
☒ 7	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.533,58	3.941,16	0,8693
☒ 8	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.029,85	3.503,25	0,8693
☒ 9	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.500,00	3.911,96	0,8693
☒ 10	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.197,76	3.649,22	0,8693
☒ 11	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.029,85	3.503,25	0,8693
☒ 12	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,580	4.029,85	3.622,49	0,8989

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.430,12	3.875,92
2	4.150,38	4.022,09
3	3.098,08	3.098,08
4	4.669,62	4.525,27
5	4.029,85	3.192,57
6	5.205,22	4.525,03
7	4.533,58	3.941,16
8	4.029,85	3.503,25
9	4.500,00	3.911,96
10	4.197,76	3.649,22
11	4.029,85	3.503,25
12	4.029,85	3.622,49

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Giovanni Gronchi 5021 Ed. Farme do Morumbi Vila Andrade SAO PAULO - Data : 24/07/2020
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1.476,00 Edificação m² : 259,36 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.158,68
Desvio Padrão : 550,79
- 30% : 2.911,08
+ 30% : 5.406,28

Coefficiente de Variação : 13,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.780,86
Desvio Padrão : 449,94
- 30% : 2.646,60
+ 30% : 4.915,12

Coefficiente de Variação : 11,9000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.780,86

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.780,86000

VALOR TOTAL (R\$) :380.603,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.603,82

INTERVALO MÍNIMO : 3.603,83

INTERVALO MÁXIMO : 3.957,90

INTERVALO MÁXIMO : 3.957,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

(2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Box nº 4 - Edifício Zulmira

Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, Santa Cecília - São Paulo

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. 326 e anexo I. O Sr. Francisco, zelador, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, esquina com a Rua Doutor Veiga Filho, Santa Cecília - São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Avaliações e Perícias de Engenheiros



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

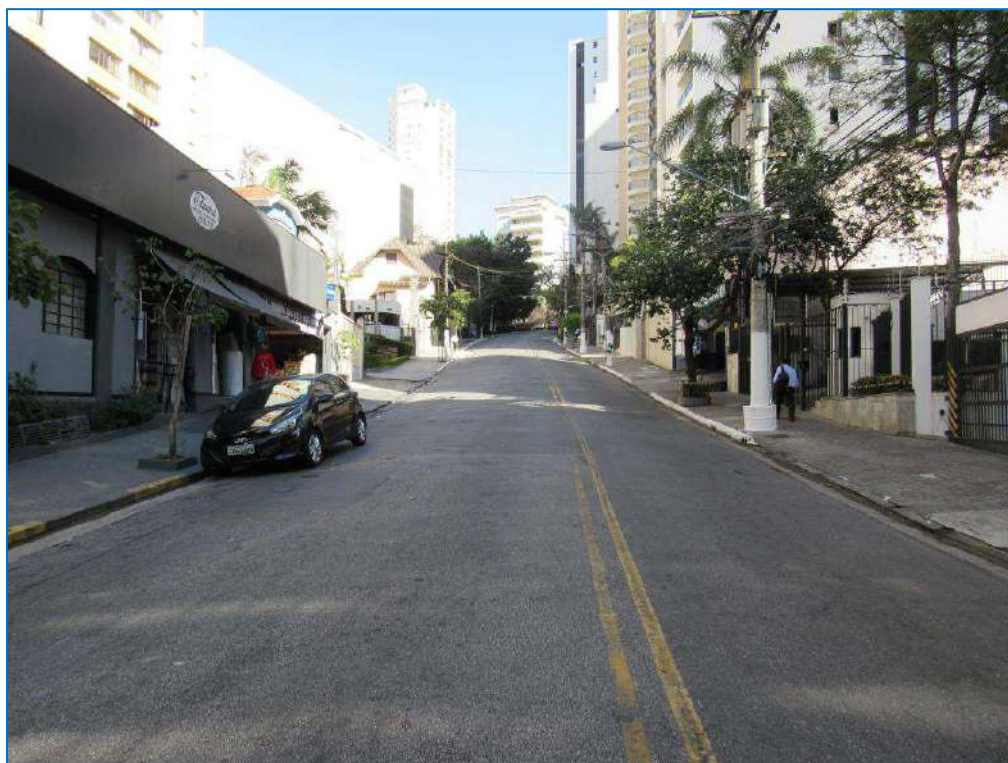
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 29/30



TRECHO DA RUA ALBUQUERQUE LINS,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 2.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 31/32



TRECHO DA RUA DOUTOR VEIGA FILHO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 2.

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

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

Box nº 04 - Rua Albuquerque Lins, nº 1.238:

ZONA:	ZM
SETOR:	020
QUADRA:	094
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	020.094.1651-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 5.830,15

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 020.094.1651-1

Local do Imóvel:
R DR ALBUQUERQUE LINS, 1238 - BOX 4
CEP 01230-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DR ALBUQUERQUE LINS, 1238 - BOX 4
CEP 01230-000

Contribuinte(s):
CPF 032.369.168-42 FABIO LUIZ FERRAZ DE ANDRADE

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	728	Testada (m):	23,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0061
Área total (m²):	728		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	410	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.247,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	55.179,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	21.577,00		
Base de cálculo do IPTU:	76.756,00		

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 21/10/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/07/2020
Número do Documento: 2.2020.002116075-9
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por ...
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500	T.O. para lotes igual ou superior		Frete	Fundos e Laterais	Altura da edificação	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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 (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
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)

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, com densidade demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Albuquerque Lins, Rua Dr. Veiga Filho e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados, edifícios residenciais e comerciais.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 Box nº 4 a fração ideal de 0,614% no terreno e coisas comuns do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Edifício Zulmira é constituído por bloco único com 14 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acesso pela Rua Albuquerque Lins e Rua Dr. Veiga Filho.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Zulmira, onde está localizado o box nº 4, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone e hall social, que atende a 7 andares superiores com 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 1 elevador, bem como vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo.

Os apartamentos "tipo" do Edifício Zulmira possuem área privativa de 132,00 m², com idade física de 50 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.3 - Apartamento padrão médio:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. PAREDES: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. ESQUADRIAS: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

- DA UNIDADE AVALIANDA (box nº 4)

O box nº 4 está localizado no pavimento térreo do Edifício Zulmira, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, esquina com a Rua Doutor Veiga Filho, Santa Cecília, São Paulo - SP. Contém a área privativa de 24,43 m², cabendo-lhe uma parte ideal no terreno de 0,614% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

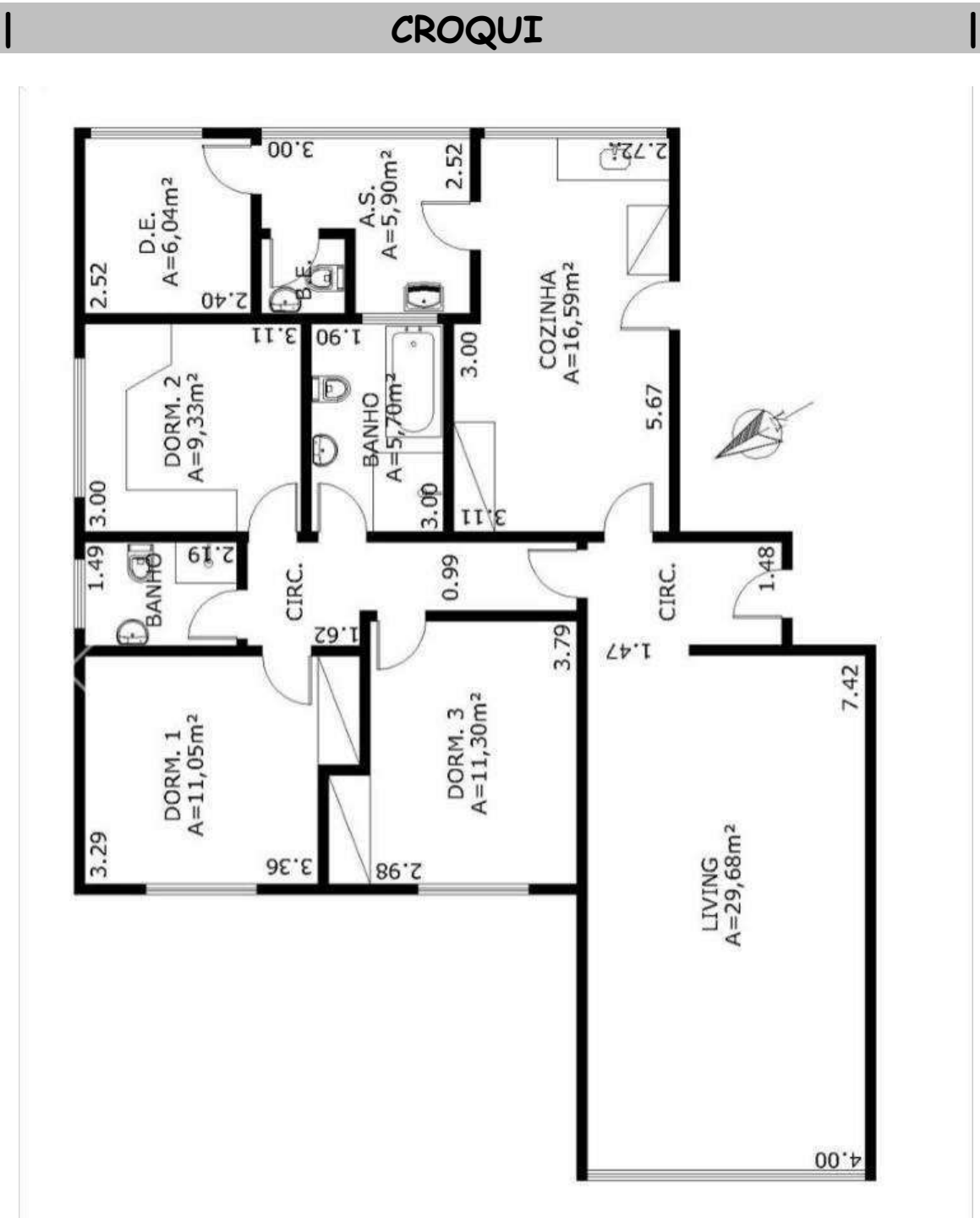
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO ZULMIRA, DO BOX Nº 4 E O CROQUI
DO APARTAMENTO TIPO:



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 33/34

EDIFÍCIO ZULMIRA



FACHADA DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 35/36

EDIFÍCIO ZULMIRA



ACESSO DE VEÍCULOS, PELA RUA DR. VEIGA FILHO.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37/38

EDIFÍCIO ZULMIRA



ACESSO DE VEÍCULOS E ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES,
PELA RUA ALBUQUERQUE LINS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 39/40

EDIFÍCIO ZULMIRA



ACESSO AO EDIFÍCIO.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 41/42

EDIFÍCIO ZULMIRA



ÁREA DE DESCANSO E JARDIM.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 43/44

EDIFÍCIO ZULMIRA



HALL SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 45/46

EDIFÍCIO ZULMIRA



HALL DOS ELEVADORES.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 47/48

EDIFÍCIO ZULMIRA



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 49/50

EDIFÍCIO ZULMIRA



BOX Nº 4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2 - BOX N° 4

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 **"1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,926**.

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	1,672	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
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		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:

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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	DEPRECIAÇÃO (%)
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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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 DA VAGA DE GARAGEM - BOX Nº 4

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 apartamentos na

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 DE GARAGEM (BOX Nº 04) =	24,43 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 5.335,63 / m ²

$$VG = Se \times Vu$$

Substituindo e calculando:

$VI = (24,43 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.335,63 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 65.174,72$

Ou, em números redondos:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:</u>
R\$ 65.000,00
(sessenta e cinco mil reais)
Base: JULHO / 2020

(*) Obs.: $Vu = \text{R\$ } 5.335,63 / \text{m}^2$ (cinco mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e três centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2020

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :24/07/2020

SETOR :007

QUADRA :22

ÍNDICE DO LOCAL :6.658,15

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Avenida Angélica

NÚMERO :919

COMP.:Edifício Agata

BAIRRO :Santa Cecília

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 :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Apartamento

ESTADO :Original

FACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :1,926

CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (k):0,425

IDADE :45 anos

FRAÇÃO :0,00

TAXA :0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA132,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²0,00

TOTAL M²:132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :3

SUÍTES :1

W.C. :2

QUARTO EMPREGADAS :1

PISCINA :0

SALÃO DE FESTAS :0

ELEVADORES :2

PLAYGROUND :0

SUPERIORES :14

APTO/ANDAR :1

SUB-SOLOS :1

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\$):800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :Marco Antônio da Costa

CONTATO :Corretor

TELEFONE :(11)-31202348

OBSERVAÇÃO :

AU: 127,00 m² + 1 VAGA = 132,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-135,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.454,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-523,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.249,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7791
VAGAS	-545,45	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 : 24/07/2020	
SETOR : 007	QUADRA : 22	ÍNDICE DO LOCAL : 6.658,15	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Angélica		NÚMERO : 919	
COMP. : Edifício Agata	BAIRRO : Santa Cecília	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,453	IDADE : 45 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	132,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	132,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	1
SUB-SOLOS :	1		
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\$) : 795.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Melhores Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-964001407	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 127,00 m² + 1 VAGA = 132,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-134,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-756,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-542,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.420,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.987,36
		VARIAÇÃO : 0,7356



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 3				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020		
SETOR : 007	QUADRA : 22	ÍNDICE DO LOCAL : 6.658,15	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Avenida Angélica		NÚMERO : 919		
COMP. : Edifício Agata	BAIRRO : Santa Cecilia	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	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não	
DADOS DO APARTAMENTO				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS				
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,468	IDADE : 45 anos	FRAÇÃO : 0,00	
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	1	
VAGAS DESCOB. :		0		
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA	132,00	ÁREA COMUM M²	0,00	
GARAGEM M²		0,00	TOTAL M² : 132,00	
EDIFÍCIO				
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2	
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	
SUPERIORES :		14	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :		1	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		1		
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\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	SH Prime Imóveis			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47502725			
OBSERVAÇÃO :				
AU: 127,00 m² + 1 VAGA = 132,00 m²				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-161,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.040,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-647,73	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.477,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.627,85
		VARIAÇÃO : 0,7144



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020	
SETOR : 020	QUADRA : 65	ÍNDICE DO LOCAL : 5.133,60	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Barros		NÚMERO : 570	
COMP. : Cond. Ed. Floresta	BAIRRO : Santa Cecilia	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,289	IDADE : 55 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	131,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	131,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES : 1	W.C. : 2
QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 1	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES : 6
APTO/ANDAR : 2		SUB-SOLOS : 1	
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\$) :	770.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	HMZ Imóveis Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36661905		
OBSERVAÇÃO :			
AU = 126,00 M2 + 1 VAGA = 131,00 M2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	143,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.244,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-529,01	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.290,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.149,35
		VARIAÇÃO : 1,1624



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020	
SETOR : 020	QUADRA : 94	ÍNDICE DO LOCAL : 5.830,15	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Albuquerque Lins		NÚMERO : 1238	
COMP. : Edifício Zulmira	BAIRRO : Santa Cecília	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,692	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,374	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00		VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	132,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	132,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	7	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Genivaldo Ferreira da Silva		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-999393603		

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 :	565,76	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 : 5.113,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.679,40
		VARIAÇÃO : 1.1106



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020	
SETOR : 020	QUADRA : 76	ÍNDICE DO LOCAL : 6.194,47	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Baronesa de Itú		NÚMERO : 814	
COMP. : Ed. Torre de Piza	BAIRRO : Santa Cecilia	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	146,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	146,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	2
SALÃO DE FESTAS :	0	SUB-SOLOS :	1
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\$) :	1.485.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Malta Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-33334664	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 141,00 m² + 1 VAGA = 146,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-107,68	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.905,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-915,41	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.154,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.225,33
		VARIAÇÃO : 0,5708



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 7											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020						
SETOR : 020		QUADRA : 74		ÍNDICE DO LOCAL : 6.191,37		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : Rua Conselheiro Brotero					NÚMERO : 1206						
COMP. : Cond. Ed. Garuva		BAIRRO : Santa Cecilia			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 :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular					
COEF. DEP. (k) :		0,384		IDADE : 50 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB. :		1		VAGAS DESCOB. :		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA		145,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		145,00									
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		3		SUÍTES : 1		W.C. : 2		QUARTO EMPREGADAS :		1	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		0		SUPERIORES :		14	
APTOS/ANDAR :		2		PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS :		1	
SUB-SOLOS :		1									
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\$) : 1.100.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		Tamara Tatiana Cohen Egler									
CONTATO :		Corretor									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (21)-22393594									
AU: 140,00 m² + 1 VAGA = 145,00 m²											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		-79,67		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.827,59	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-142,24		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		5.922,92	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,8675	
VAGAS		-682,76		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 8				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020		
SETOR : 020	QUADRA : 63	ÍNDICE DO LOCAL : 5.084,95	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Rua Doutor Gabriel dos Santos		NÚMERO : 179		
COMP. : Ed. Antilhas	BAIRRO : Santa Cecilia	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	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não	
DADOS DO APARTAMENTO				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS				
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,280	IDADE : 55 anos	FRAÇÃO : 0,00	
TAXA : 0,00		VAGAS COB.:	2	
VAGAS DESCOB.:		0		
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA	140,00	ÁREA COMUM M²	0,00	
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	140,00	
EDIFÍCIO				
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1	
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0	
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	
SUPERIORES :		11	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :		0		
FATORES ADICIONAIS				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	EMCASA			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40630541			
OBSERVAÇÃO :				
AU: 130,00 m² + 2 VAGAS = 140,00 m²				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	167,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.536,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.144,29	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.721,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.281,45
		VARIAÇÃO : -1,0979



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2020

COMP.: 020QUADRA : 77ÍNDICE DO LOCAL : 6.412,86

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Gabriel dos Santos

COMP.: Ed. Regina MartaBAIRRO : Santa Cecilia

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 511

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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,374

IDADE : 50 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA135,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²0,00

TOTAL M²:135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3SUÍTES : 1W.C. : 3QUARTO EMPREGADAS : 1PISCINA : 0SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 0SUPERIORES : 10APTO/ANDAR : 2SUB-SOLOS : 1

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\$) : 978.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Carlos Alberto Cardoso

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-25328824

OBSERVAÇÃO :

AU: 130,00 m² + 1 VAGA = 135,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-118,49	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.749,51
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8818
VAGAS	-652,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 12:01, sob o número WJM320411166506 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 96F9CF7.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020	
SETOR : 020	QUADRA : 94	ÍNDICE DO LOCAL : 6.141,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor Veiga Filho		NÚMERO : 411	
COMP. : Ed. Nivea Lucia	BAIRRO : Santa Cecilia	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,384	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	135,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	135,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	11	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.090.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Só Flats		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30590846		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 130,00 m² + 1 VAGA = 135,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-73,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-151,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-726,67	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.266,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.314,89
		VARIAÇÃO : 0,8690



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020	
SETOR : 020	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 4.185,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tupi		NÚMERO : 634	
COMP. : Edifício Araruama	BAIRRO : Santa Cecilia	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	126,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :		0,00	TOTAL M² : 126,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 16	PISCINA : 0
APTO/ANDAR : 2		SALÃO DE FESTAS : 1	
SUB-SOLOS : 1			
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\$) : 1.060.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nanci Rhormes		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-36612565	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 121,00 m² + 1 VAGA = 126,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	595,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.624,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-757,14	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.571,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.784,53
		VARIAÇÃO : 0,6319



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO:DATA DA PESQUISA :24/07/2020

SETOR : 020QUADRA : 72ÍNDICE DO LOCAL : 4.185,54

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tupi

NÚMERO : 634

COMP.: Edifício Araruama

BAIRRO : Santa Cecília

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 : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA135,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²0,00

TOTAL M²:135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 16

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 1

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : R.A.S Garcia Consultoria de Negócios Imobiliários

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-986434888

OBSERVAÇÃO :

AU: 130,00 m² + 1 VAGA = 135,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	628,68	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.773,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.055,35
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6319
VAGAS	-800,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Albuquerque Lins 1238 DATA : 24/07/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8
OBSERVAÇÃO :
Apartamento "tipo" - AU: 132,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.830,15
☒ Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Angélica ,919	5.454,55	4.249,79	0,7791
☒ 2	Avenida Angélica ,919	5.420,45	3.987,36	0,7356
☒ 3	Avenida Angélica ,919	6.477,27	4.627,65	0,7144
☒ 4	Alameda Barros ,570	5.290,08	6.149,35	1,1624
☒ 5	Rua Albuquerque Lins ,1238	5.113,64	5.679,40	1,1106
☒ 6	Rua Baronesa de Itú ,814	9.154,11	5.225,33	0,5708
☒ 7	Rua Conselheiro Brotero ,1206	6.827,59	5.922,92	0,8675
☒ 8	Rua Doutor Gabriel dos Santos ,179	5.721,43	6.281,45	1,0979
☒ 9	Rua Doutor Gabriel dos Santos ,511	6.520,00	5.749,51	0,8818
☒ 10	Rua Doutor Veiga Filho ,411	7.266,67	6.314,89	0,8690
☒ 11	Rua Tupi ,634	7.571,43	4.784,53	0,6319
☒ 12	Rua Tupi ,634	8.000,00	5.055,35	0,6319

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

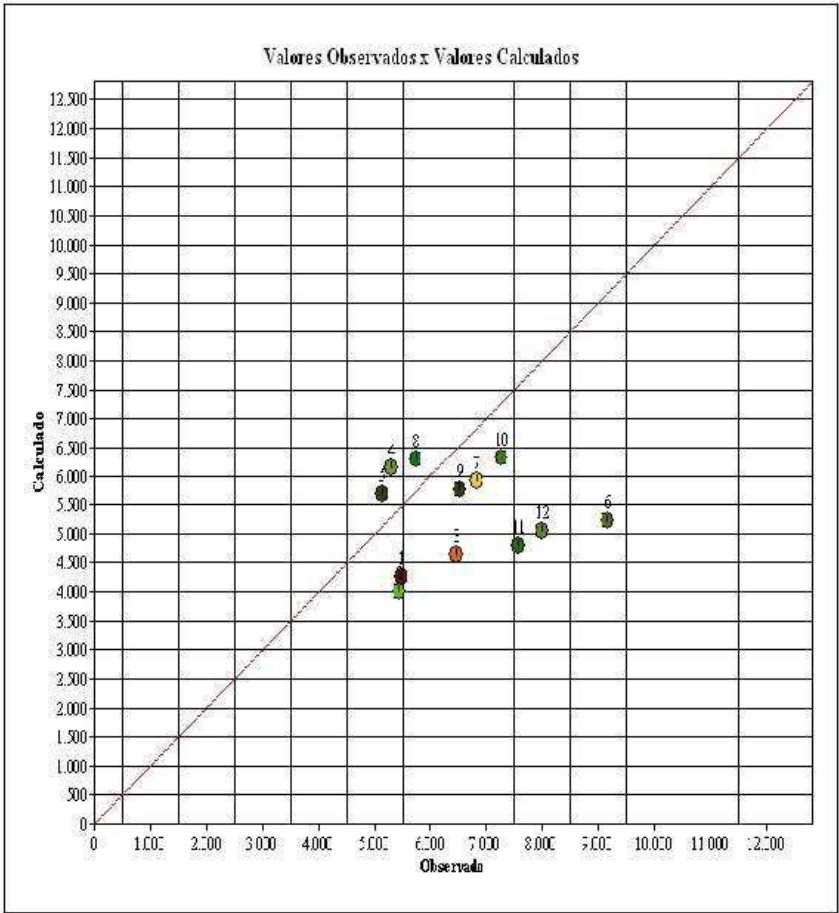
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.454,55	4.249,79
2	5.420,45	3.987,36
3	6.477,27	4.627,65
4	5.290,08	6.149,35
5	5.113,64	5.679,40
6	9.154,11	5.225,33
7	6.827,59	5.922,92
8	5.721,43	6.281,45
9	6.520,00	5.749,51
10	7.266,67	6.314,89
11	7.571,43	4.784,53
12	8.000,00	5.055,35

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Albuquerque Lins 1238 Edifício Zulmira Santa Cecilia SAO PAULO - SP	Data : 24/07/2020
Cliente : Avaliação		
Área terreno m² : 728,00	Edificação m² : 132,00	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.568,10
Desvio Padrão : 1.255,28
- 30% : 4.597,67
+ 30% : 8.538,53

Coefficiente de Variação : 19,1100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.335,63
Desvio Padrão : 800,15
- 30% : 3.734,94
+ 30% : 6.936,32

Coefficiente de Variação : 15,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.335,63

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.335,63000

VALOR TOTAL (R\$) : 704.303,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.020,80

INTERVALO MÍNIMO : 5.020,80

INTERVALO MÁXIMO : 5.650,46

INTERVALO MÁXIMO : 5.650,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO RENDIMENTO S/A**, em face de **GT ASSESSORIA FINANCEIRA S/C LTDA.**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 228.326, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 9 - Edifício Farne do Morumbi

Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade, São Paulo.

R\$ 980.000,00

(Novecentos e oitenta mil reais)

JULHO / 2020

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matriculado sob nº 48.709, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Box nº 4 - Edifício Zulmira

Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, Santa Cecília, São Paulo.

R\$ 65.000,00

(sessenta e cinco mil reais)

JULHO / 2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 102 (cento e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I: Aviso 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, 28 de julho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

fls. 326
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 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1039082-22.2017.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por BANCO RENDIMENTO S/A, em face de GT ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para solicitar que as partes sejam informadas acerca da realização da vistoria, que se dará no dia 07 de julho de 2020, 13:30 horas, no imóvel situado na Rua Albuquerque Lins, 1238, box nº 4 - Edifício Zulmira, Santa Cecília/SP; e 15:00 horas, no imóvel situado na Avenida Giovanni Gronchi, 5021, apartamento nº 9 - Edifício Farne do Morumbi, Santo Amaro/SP.

Outrossim, solicita-se: planta do apartamento nº 9 - Edifício Farne do Morumbi, e planta do apartamento "tipo" do Edifício Zulmira.

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, ou se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 30 de junho 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 30/06/2020 às 16:35, sob o número WJMJ20409212652. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039082-22.2017.8.26.0100 e código 942E843.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 30 de junho de 2.020.

Prezado Dr. Guilherme Moraes

e-mail: guilherme.morais@bnz.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1039082-22.2017.8.26.0100

Vara: 19ª Vara Cível – Central - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Banco Rendimento S/A x GT Assessoria Financeira Ltda.

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **07 de julho de 2.020, 13:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Albuquerque Lins, 1238, box nº 4 – Edifício Zulmira, Santa Cecília/SP**; e **15:00 horas**, no imóvel situado na **Avenida Giovanni Gronchi, 5021, apartamento nº 9 – Edifício Farne do Morumbi, Santo Amaro/SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta do apartamento nº 9 – Edifício Farne do Morumbi, e planta do apartamento “tipo” do Edifício Zulmira**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS 1: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS 2: 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, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 30 de junho de 2.020.

Prezado Dr. Celso A. H. Valente

e-mail: celsovalente1@terra.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1039082-22.2017.8.26.0100

Vara: 19ª Vara Cível – Central - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Banco Rendimento S/A x GT Assessoria Financeira Ltda.

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **07 de julho de 2.020, 13:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Albuquerque Lins, 1238, box nº 4 – Edifício Zulmira, Santa Cecília/SP**; e **15:00 horas**, no imóvel situado na **Avenida Giovanni Gronchi, 5021, apartamento nº 9 – Edifício Farne do Morumbi, Santo Amaro/SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta do apartamento nº 9 – Edifício Farne do Morumbi, e planta do apartamento “tipo” do Edifício Zulmira**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS 1: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS 2: 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, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

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 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1039082-22.2017.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO RENDIMENTO S/A, em face de
GT ASSESSORIA FINANCEIRA S/C LTDA., atendendo a R. Determinação
de fls. 481 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para
apresentar o seguinte:

LAUDO COMPLEMENTAR

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 04 de dezembro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia**I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

À fls. 253, o signatário foi honrado com a nomeação de Perito Judicial para efetuar a avaliação dos imóveis, objetos da presente demanda.

À fls. 355/460, apresentou Laudo de Avaliação, em que apurou o valor de mercado para os imóveis compreendidos por: (1) apartamento nº 9, localizado no 9º andar do Edifício Farme do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo, no importe de R\$ 980,000,00 (novecentos e oitenta mil reais) - base: julho de 2020; e (2) vaga de garagem - box nº 4, localizada no pavimento térreo do Edifício Zulmira, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 1.238, esquina com a Rua Doutor Veiga Filho, Santa Cecília - São Paulo, no importe de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) - base: julho de 2020.

À fls. 485/486 o Requerente, BANCO RENDIMENTO S/A, requereu nova perícia no imóvel, objeto de matrícula 228.326, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.031, Vila Andrade, São Paulo/SP, que foi agendada, conforme petição de fls. 495.

Em 26 de novembro, 11:00 horas, foi realizada a vistoria interna no imóvel, compreendido pelo apartamento nº 9, localizado no 9º andar do Edifício Farme do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo. O Sr. Luiz Antônio Ferraz, morador, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

II. LOCALIZAÇÃO

No que se refere à localização do imóvel, já apresentado às fls. 359/366, o signatário nada tem a acrescentar.

III. DO IMÓVEL**3.1 - 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 apartamento nº 9, a fração ideal de 7,5099%, no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

3.2 - BENFEITORIAS

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

O Edifício Farme do Morumbi é constituído por único bloco, com 13 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Avenida Giovanni Gronchi.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Farme do Morumbi, onde está localizado o apartamento n.º 9, constitui-se de prédio residencial, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, áreas de descanso, salão de festas, churrasqueira, piscina, academia, salão de jogos, playground e hall social, que atende a 13 andares superiores com 1 apartamento por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores (social, serviço), bem como vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo e dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento n.º 9)

O Apartamento n.º 9 está localizado no 9º andar ou 13º pavimento do Edifício Farme do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.021, Vila Andrade, São Paulo - SP. Contém a área privativa de 239,36 m², área comum de 308,995 m², perfazendo uma área total de 548,355 m², cabendo-lhe uma parte ideal no terreno de 7,5099% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Possui ainda: hall de entrada, três dormitórios suítes com terraço, lavabo, living com terraço, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro, com idade física

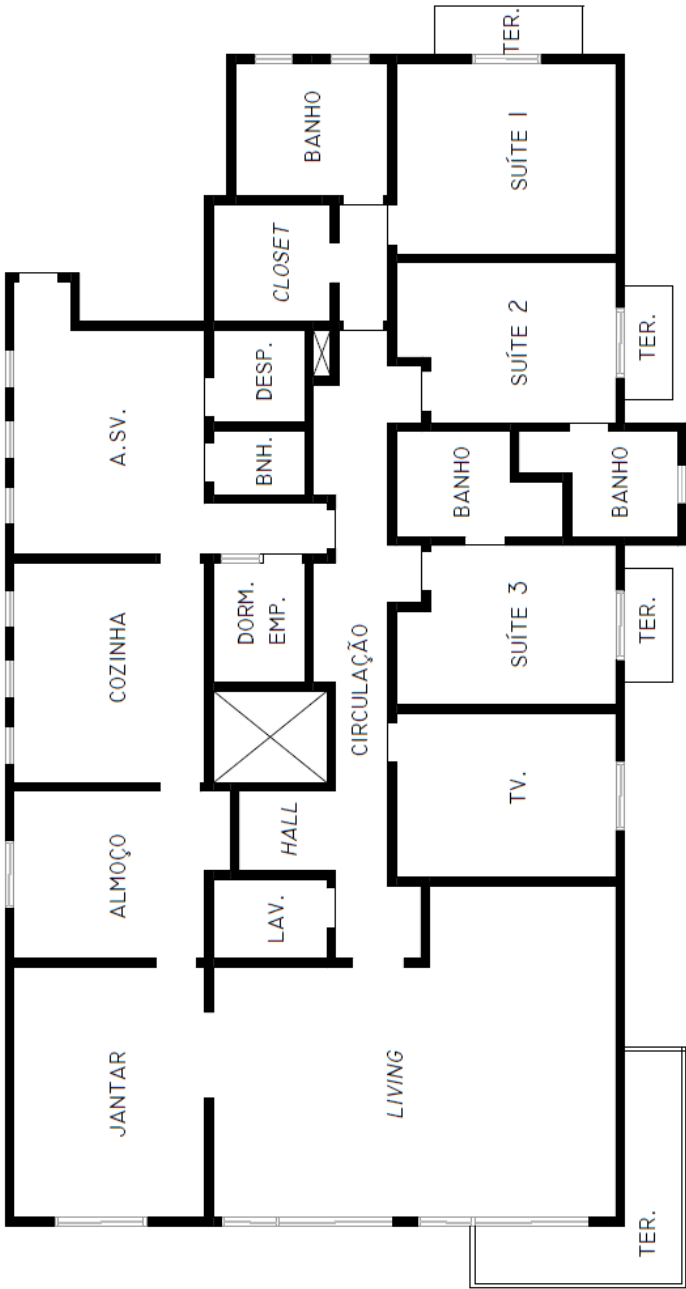
Avaliações e Perícias de Engenharia

de 33 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo.

Na vistoria interna do imóvel foi observado que o mesmo possui as características construtivas consideradas no Laudo de Avaliação de fls. 355/460: "1.3.4 - Apartamento Padrão Superior", de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", cuja Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se descreve: 1.3.4 - Apartamento padrão superior - *Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadra de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, bem como a idade física estimada de 33 anos (conforme Certidão de Dados Cadastrais do imóvel - fls. 363), e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples, tal como constou nos cálculos avaliatórios - fls. 405.*

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FARME DO
MORUMBI, DO APARTAMENTO Nº 9, E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



AVENIDA GIOVANNI GRONCHI, Nº 5.021 - APTO. 9
COND. ED. FARME DO MORUMBI

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 01/02

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO AO EDIFÍCIO E VAGAS PARA VISITANTES.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05/06

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO DE VEÍCULOS E ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07/08

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO AOS SUBSOLOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09/10

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, NOS SUBSOLOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11/12

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



PISCINA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13/14

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



PLAYGROUND E CHURRASQUEIRA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15/16

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17/18

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19/20

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ENTRADA SOCIAL DO EDIFÍCIO.

FOTO 21/22

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23/24

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25/26

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



HALL SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27/28

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACADEMIA E SALA DE REUNIÕES.

FOTO 29/30

EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ELEVADORES.

FOTO 31/32

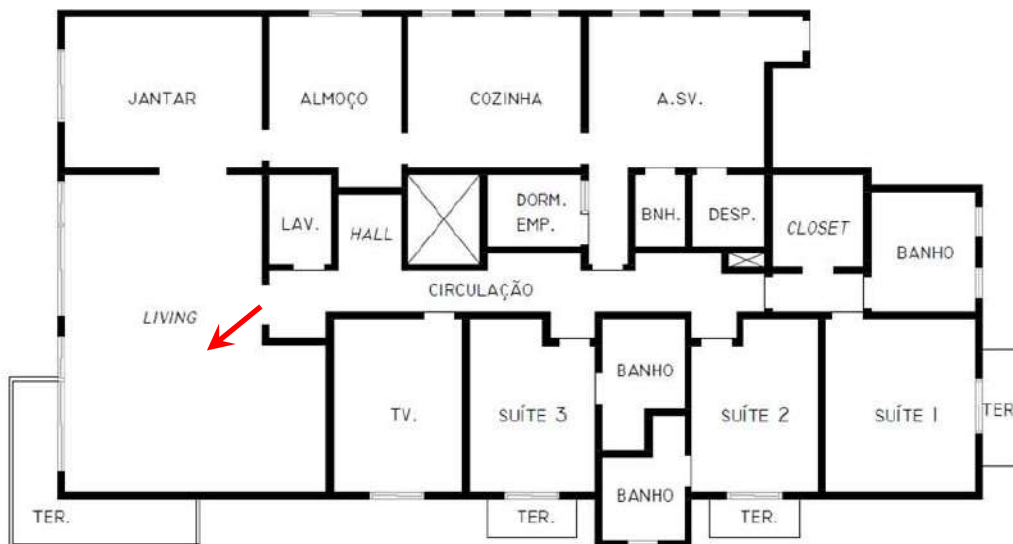
EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ACESSO SOCIAL E DE SERVIÇO - APARTAMENTO Nº 09.

FOTO 33

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



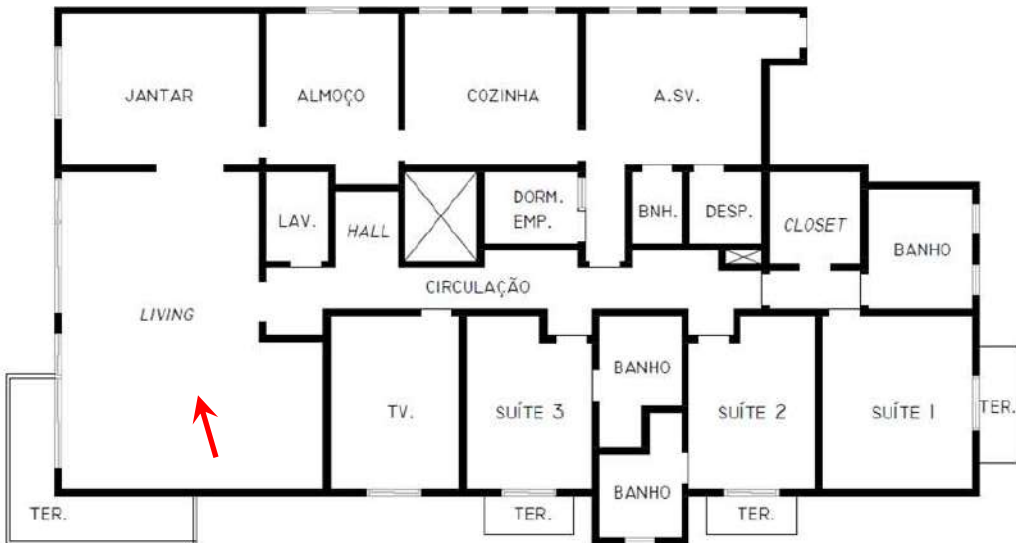
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE ESTAR.

FOTO 34

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



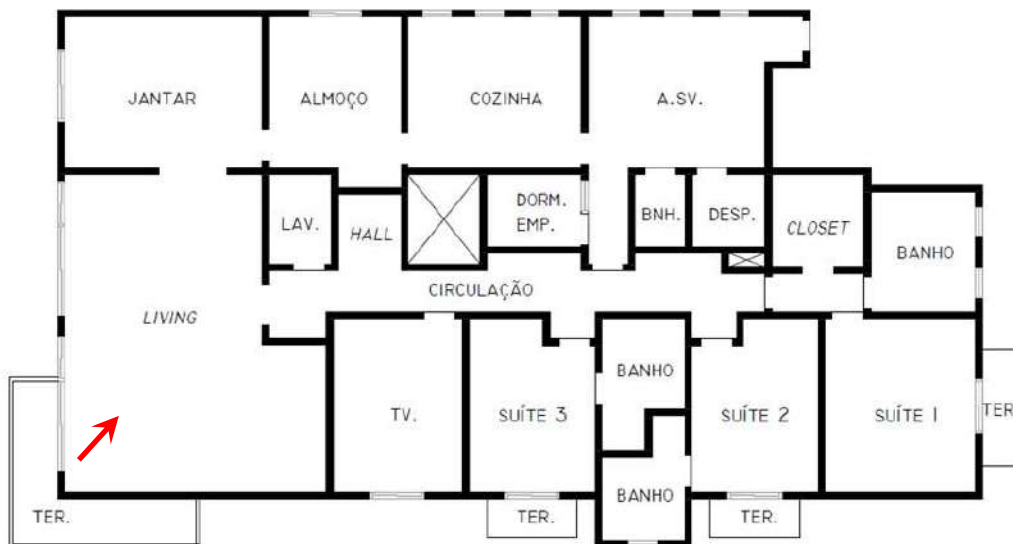
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE ESTAR.

FOTO 35

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



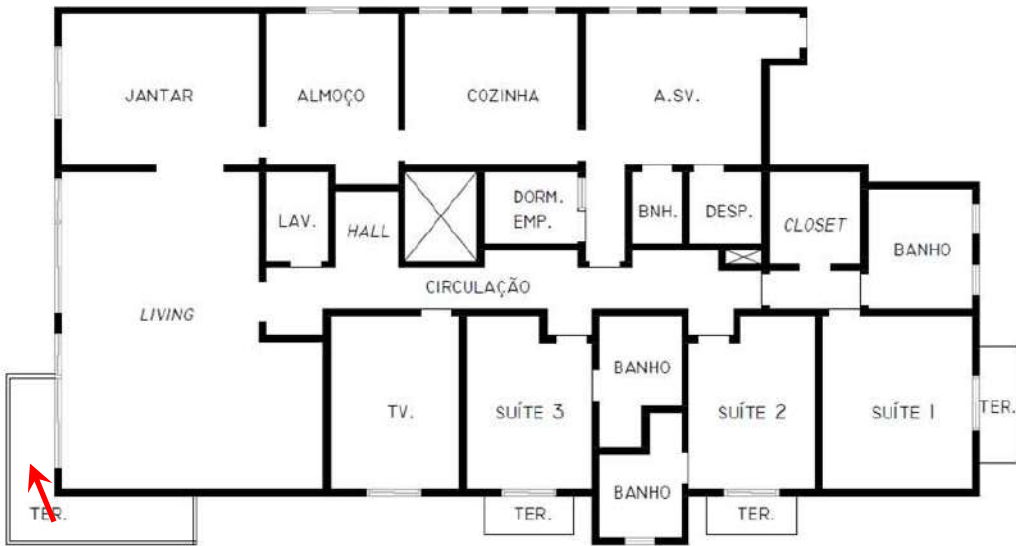
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE ESTAR.

FOTO 36

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



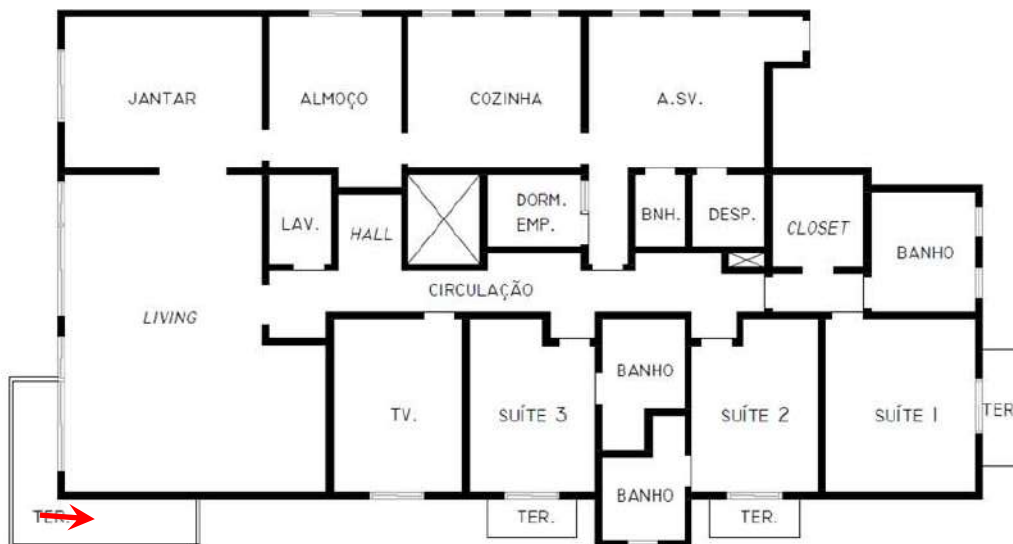
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



TERRAÇO.

FOTO 37

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



TERRAÇO.

FOTO 38

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



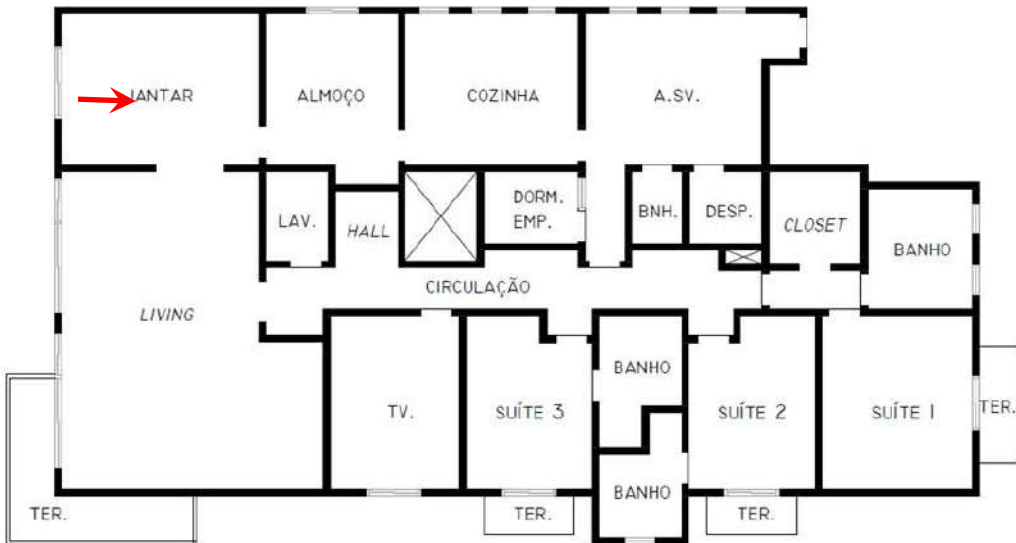
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE JANTAR.

FOTO 39

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE JANTAR.

FOTO 40

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



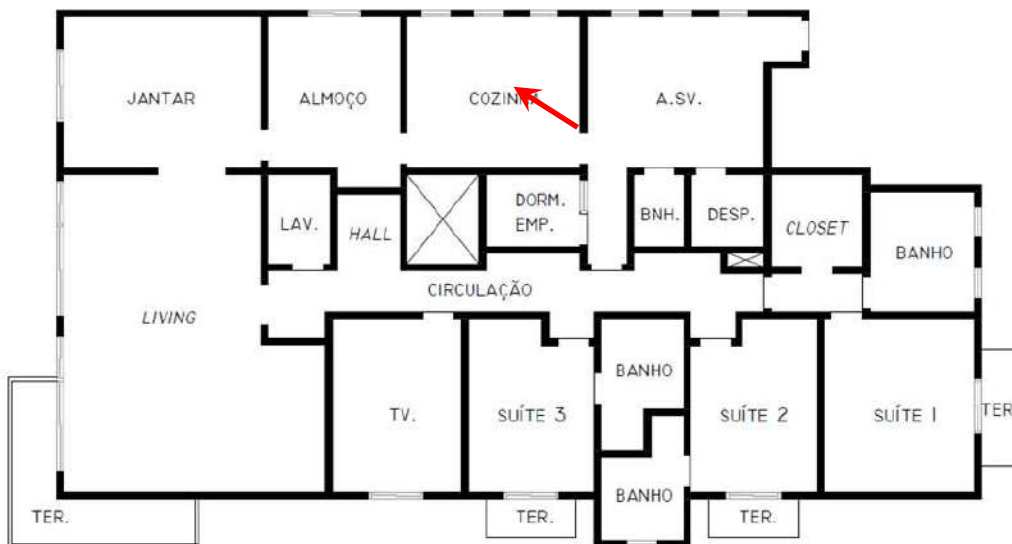
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE ALMOÇO.

FOTO 41

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



COZINHA.

FOTO 42

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



COZINHA.

FOTO 43

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 44

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



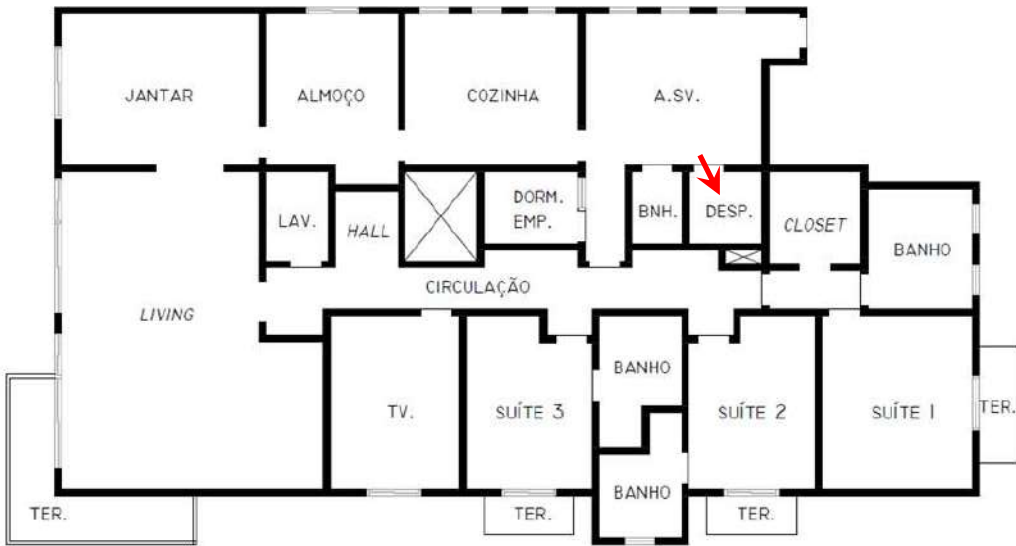
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 45

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



DESPENSA.

FOTO 46

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



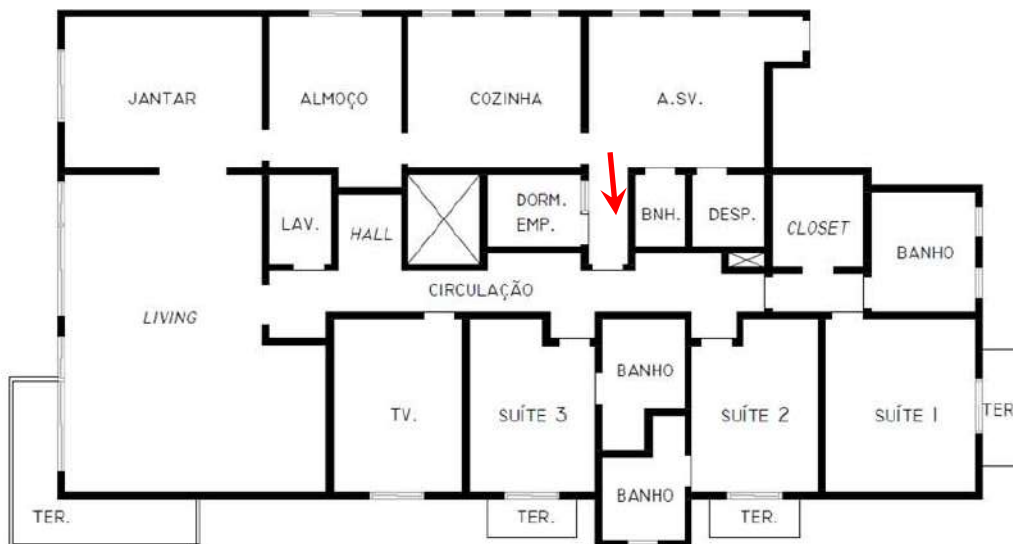
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



BANHEIRO DE SERVIÇO.

FOTO 47

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



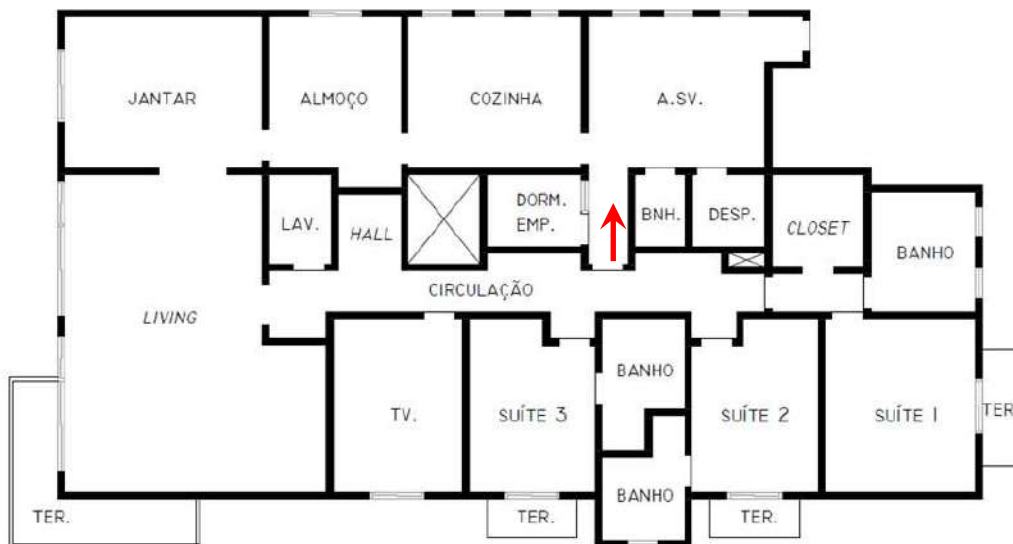
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

FOTO 48

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



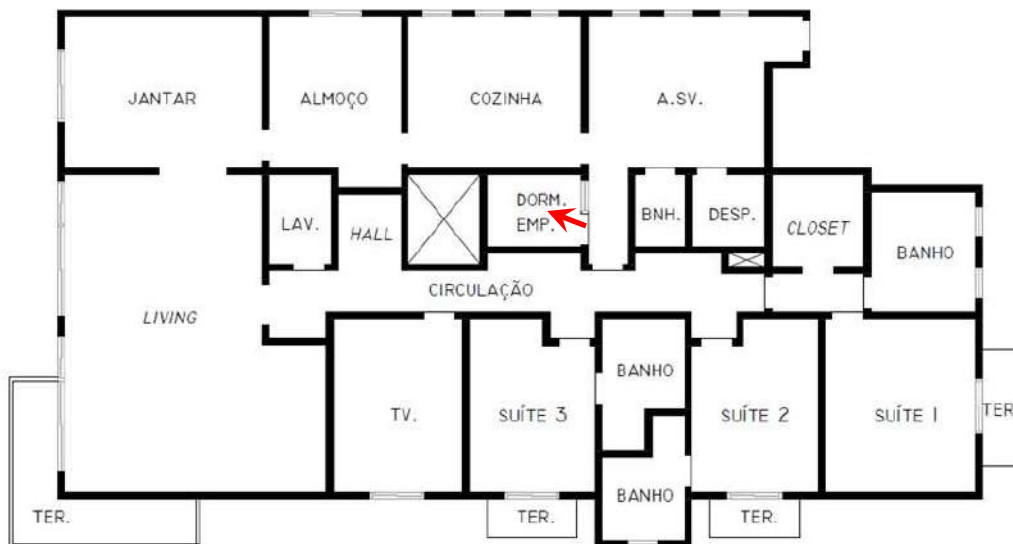
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

FOTO 49

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



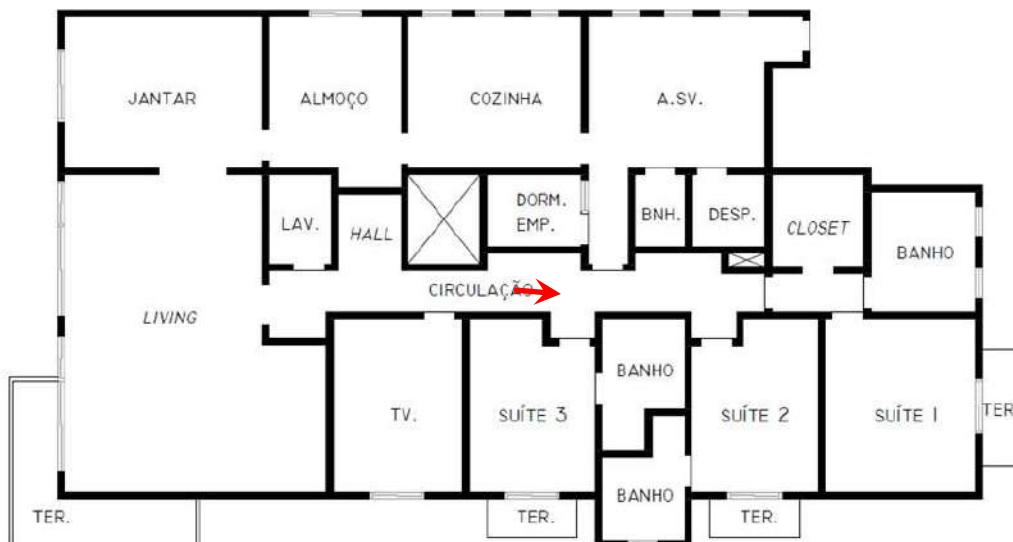
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS.

FOTO 50

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

FOTO 51

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



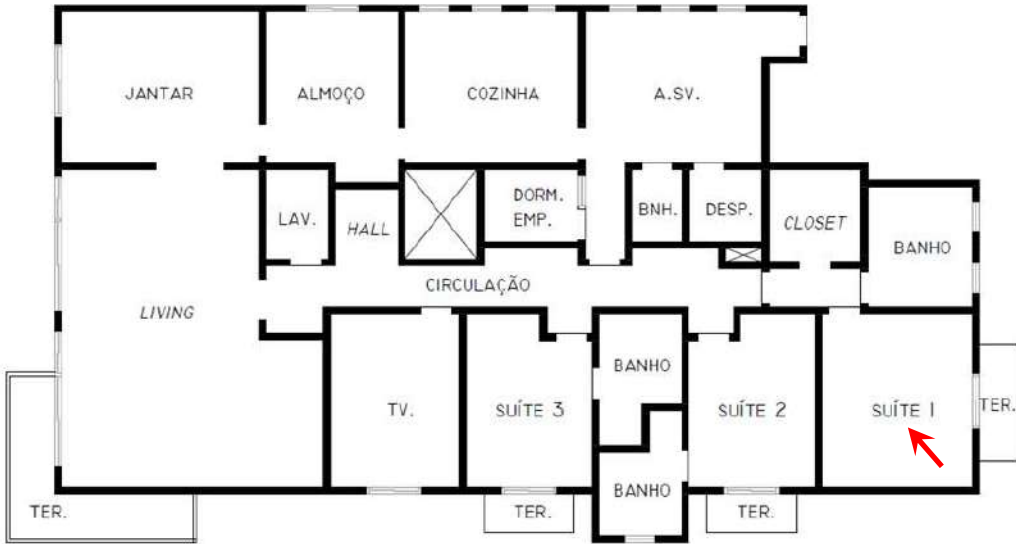
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

FOTO 52

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



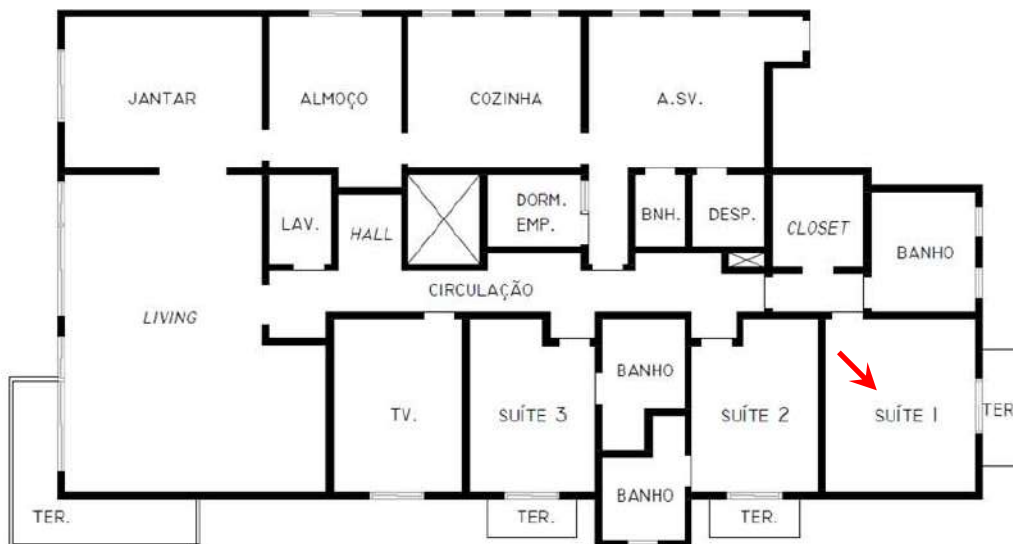
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SUÍTE 1.

FOTO 53

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



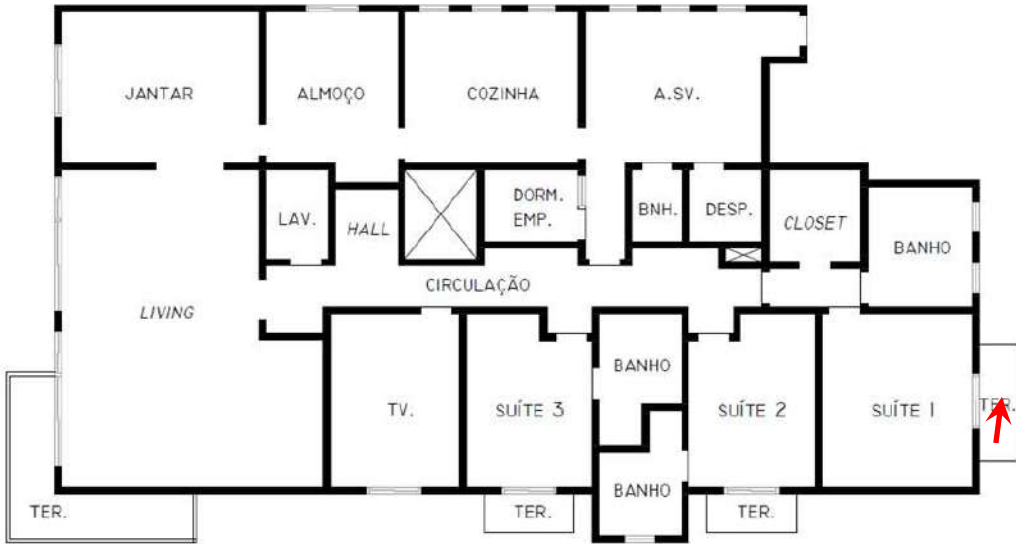
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SUÍTE 1.

FOTO 54

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



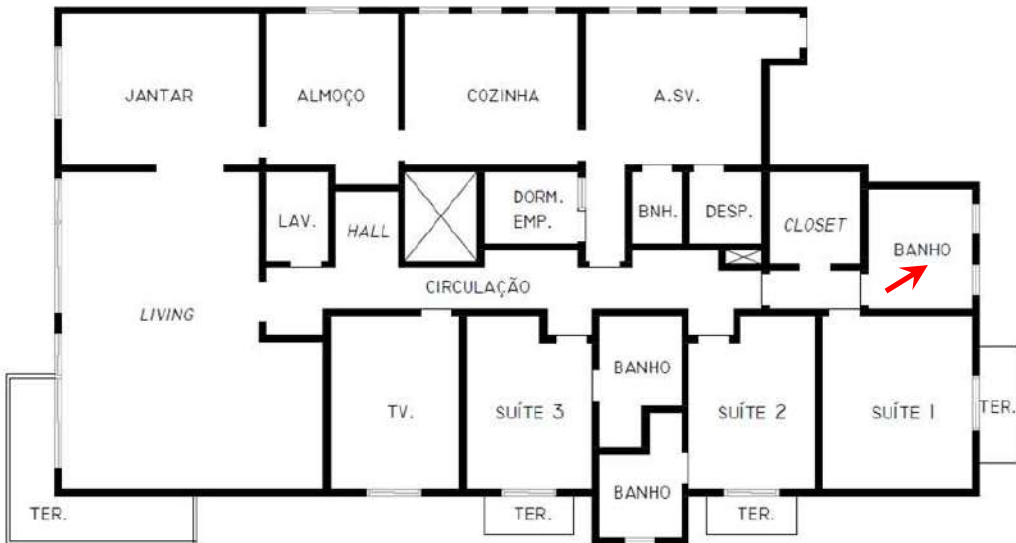
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



TERRAÇO.

FOTO 55

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



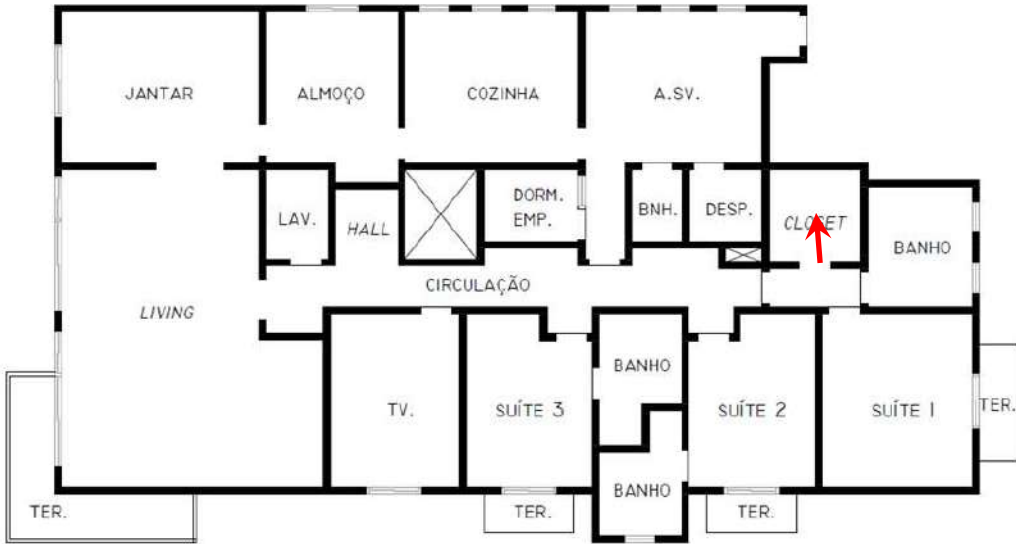
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



BANHEIRO.

FOTO 56

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



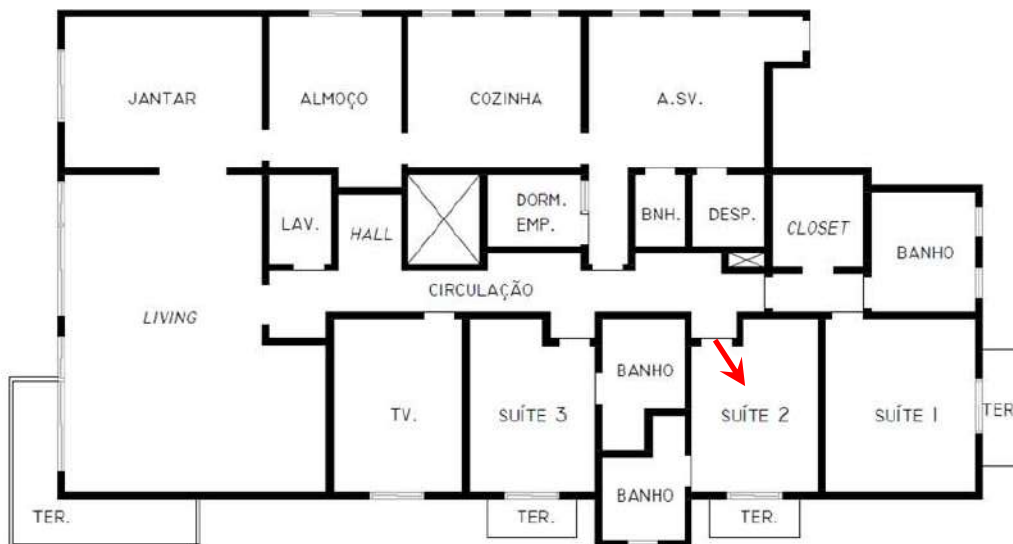
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



CLOSET.

FOTO 57

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



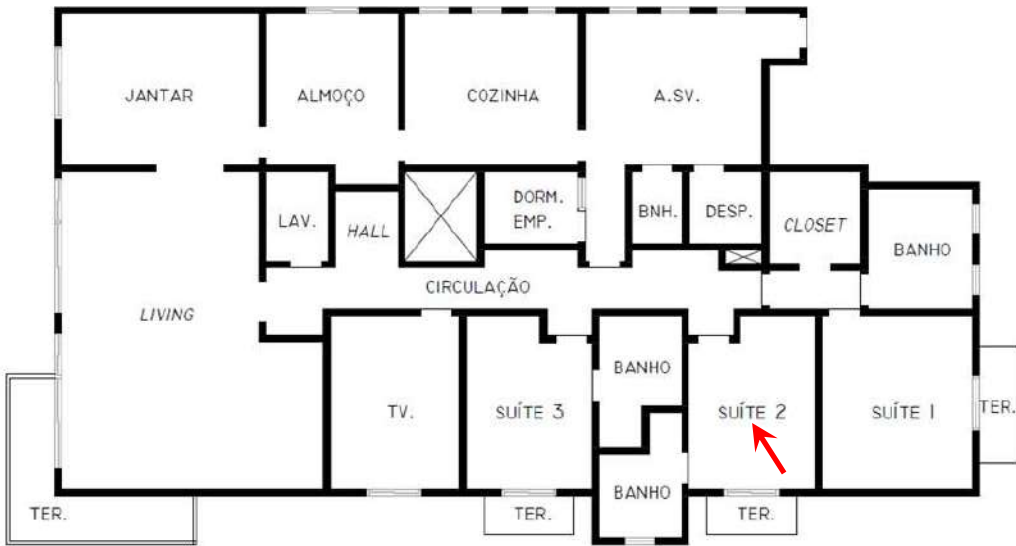
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SUÍTE 2.

FOTO 58

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SUÍTE 2.

FOTO 59

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



TERRAÇO.

FOTO 60

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



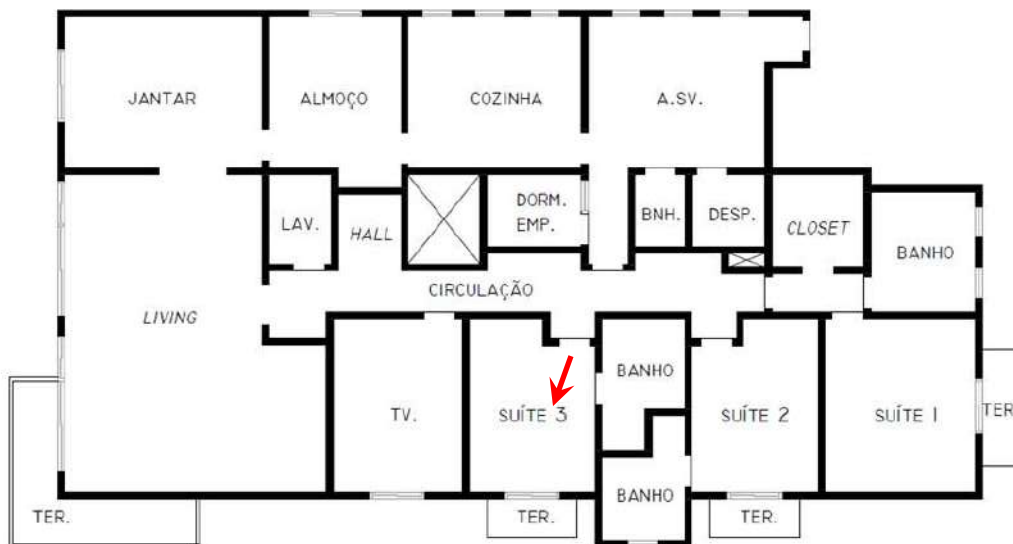
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



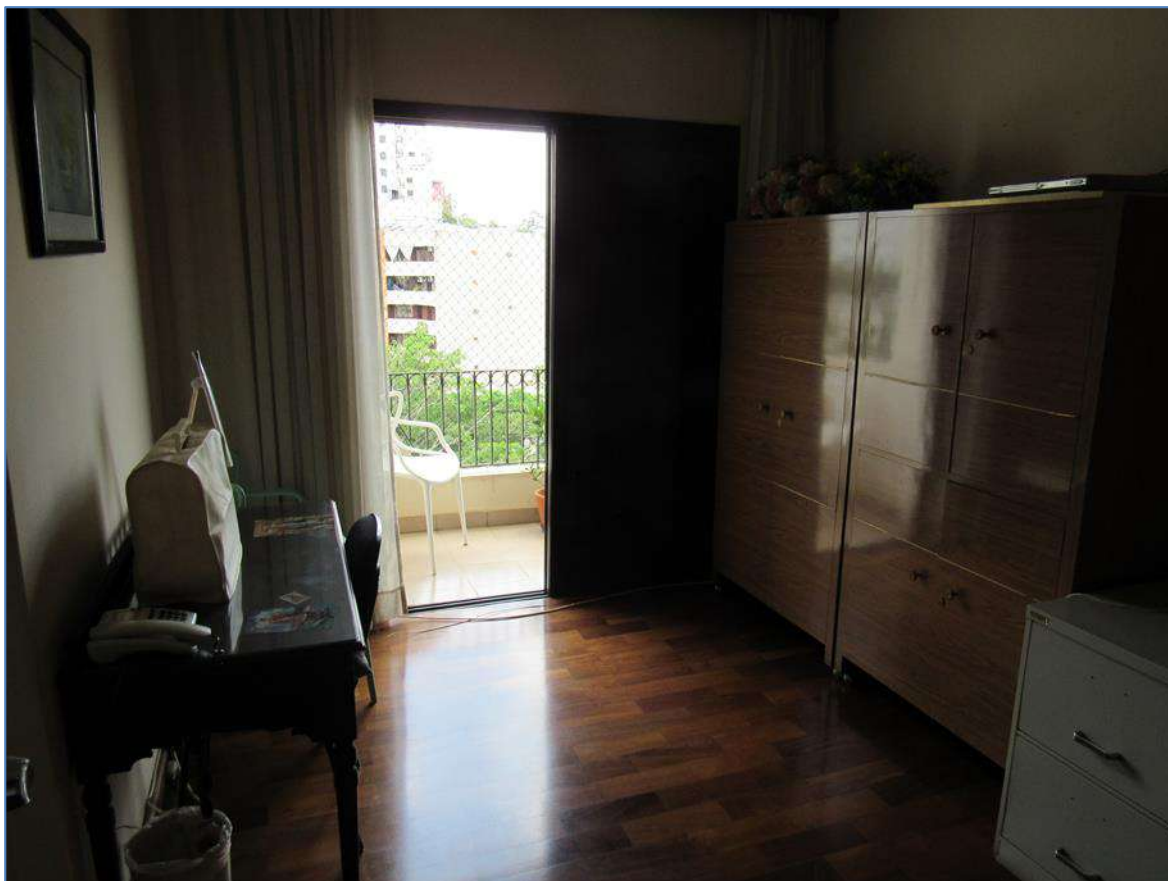
BANHEIRO.

FOTO 61

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



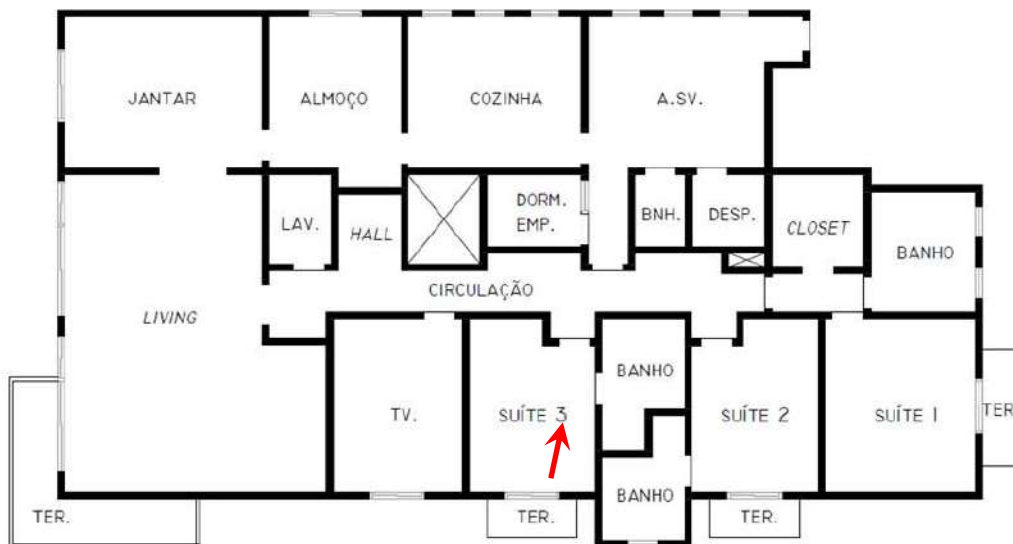
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



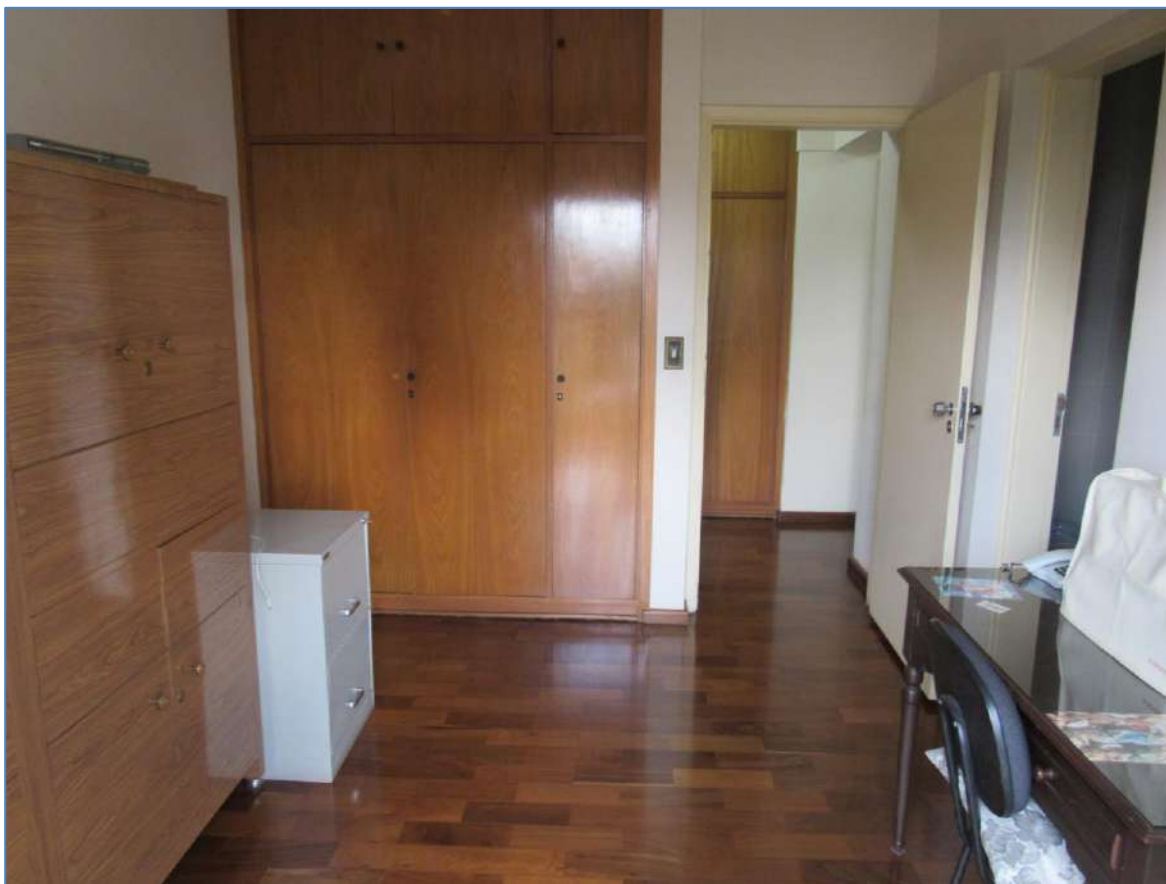
SUÍTE 3.

FOTO 62

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



APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SUÍTE 3.

FOTO 63

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



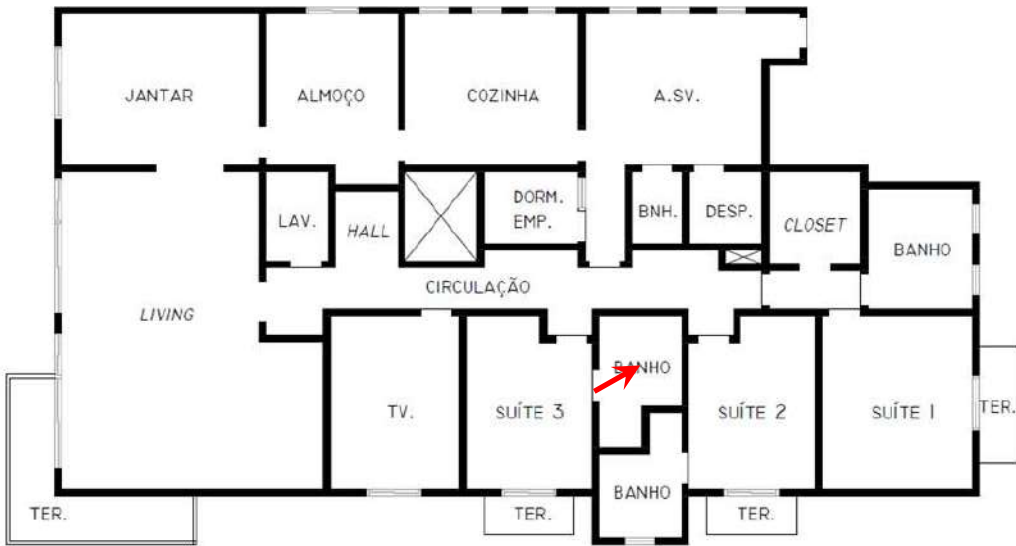
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



TERRAÇO.

FOTO 64

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



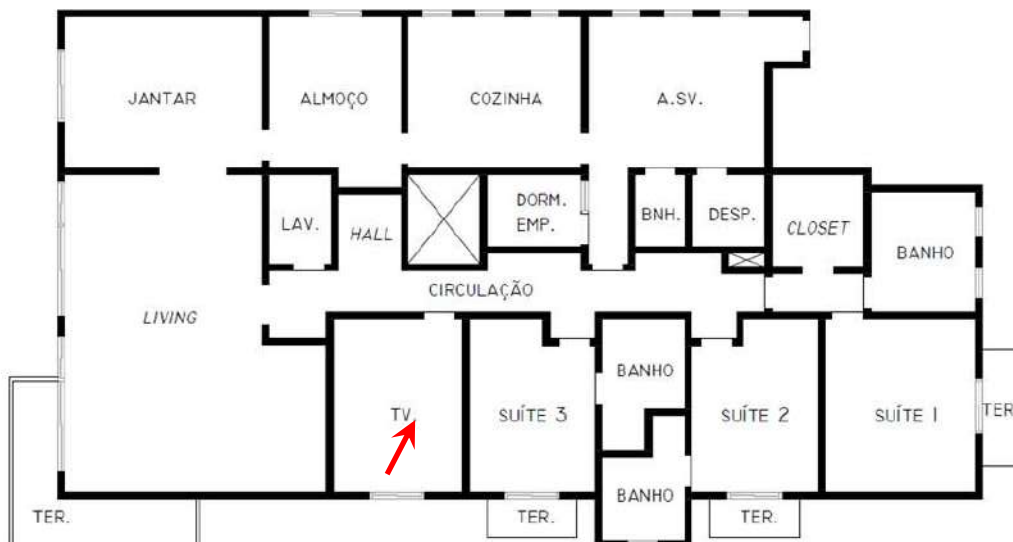
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



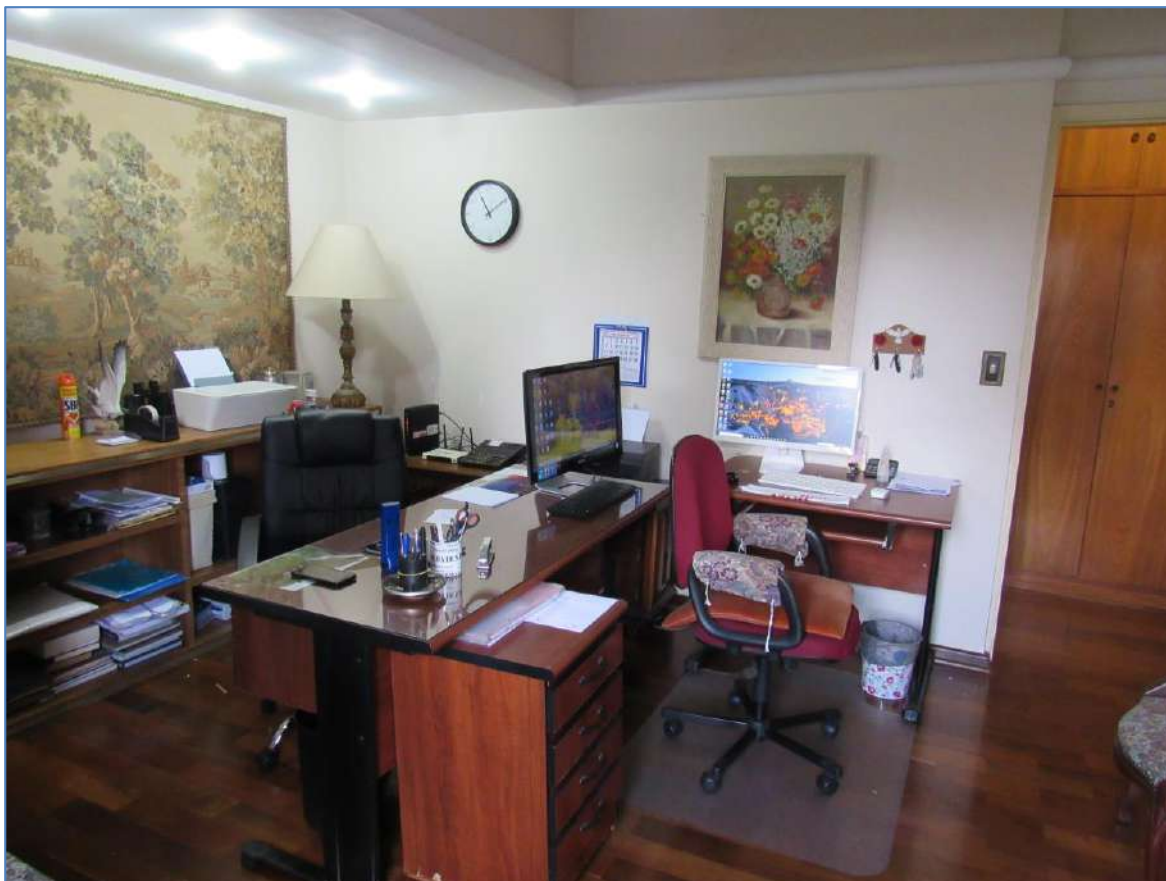
BANHEIRO.

FOTO 65

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



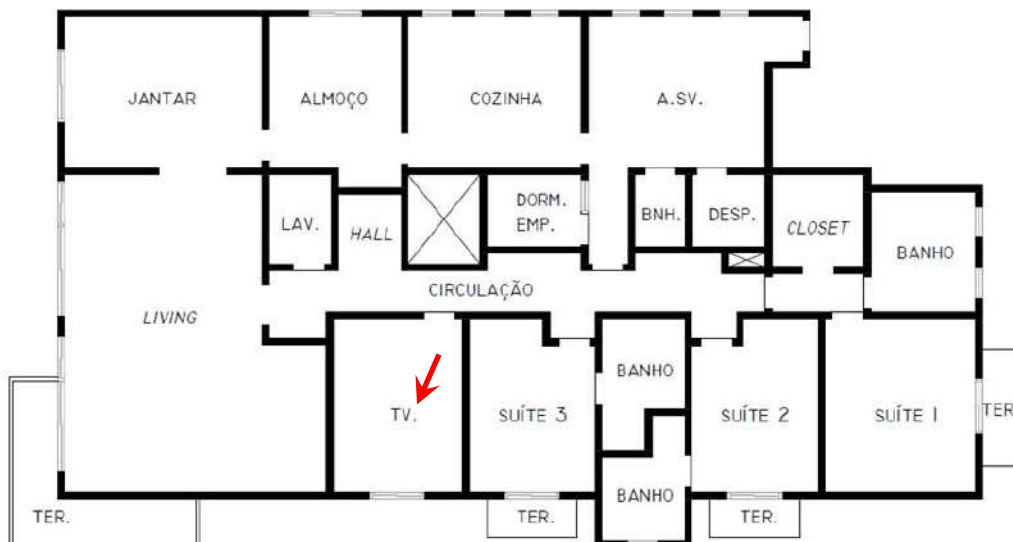
APARTAMENTO Nº 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



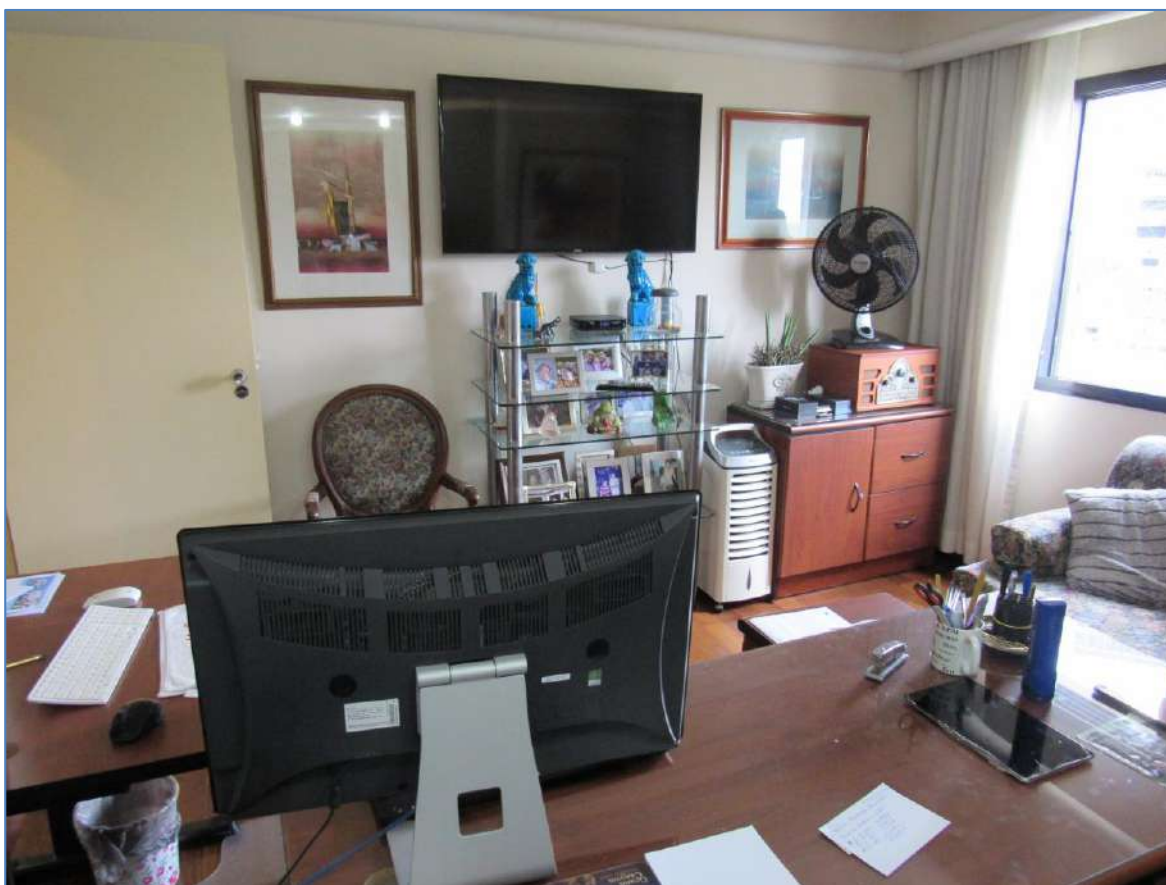
SALA DE TV / ESCRITÓRIO.

FOTO 66

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



APARTAMENTO N° 9 - EDIFÍCIO FARME DO MORUMBI



SALA DE TV / ESCRITÓRIO.

IV. CONSIDERAÇÕES DO PERITO

O laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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", cujos critérios podem ser observados às fls. 382/390.

Na avaliação de fls. 355/460, 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.

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 as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconomia que o imóvel em estudo, onde foram obtidos 12 elementos comparativos, sendo 3 no próprio Edifício Farne do Morumbi, 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, que podem ser verificados às fls. 391/407.

Para a perfeita aplicação do método comparativo direto, é 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, são aplicados os critérios de homogeneização obedecendo a diversos fatores, dentre os quais o

Avaliações e Perícias de Engenharia

FATOR OFERTA, onde há a dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

V. CONCLUSÃO

Conforme constatações efetuadas *in loco*, verifica-se que o imóvel *sub judice* possui as mesmas características, metragens, estado de conservação e padrão construtivo considerados no Laudo de Avaliação apresentado às fls. 355/460.

Diante do exposto, o Perito **RATIFICA** o Laudo de Avaliação para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 9, localizado no 9º andar do Edifício Farme do Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade - São Paulo, que alcançou o valor de mercado de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 228.326, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 9 - Edifício Farme do Morumbi

Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.021, Vila Andrade, São Paulo.

R\$ 980.000,00

(novecentos e oitenta mil reais)



Base: JULHO / 2020

VI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO COMPLEMENTAR**, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 04 de dezembro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D