

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

AUTOS Nº: 1093349-12.2015.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO**, requerida por **MARIA ETERNA GOMES DA COSTA**, em face de **ANTÔNIO GOMES DA SILVA E OUTROS**, 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 pelo **apartamento nº 153, localizado no 15º andar do Edifício dos Estados; e vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR DO APARTAMENTO:**

Matriculado sob nº 56.649, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 153 - Edifício dos Estados

Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM:

Matriculado sob nº 56.650 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Vaga de garagem - Edifício dos Estados

Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 40.000,00

(quarenta mil reais)

VALOR TOTAL - APARTAMENTO Nº 153 E VAGA DE GARAGEM:

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

NOVEMBRO / 2019

FOTO 01

FACHADA DO EDIFÍCIO DOS ESTADOS.

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 ALIENAÇÃO**, requerida por **MARIA ETERNA GOMES DA COSTA**, em face de **ANTÔNIO GOMES DA SILVA E OUTROS**:

Apartamento nº 153, localizado no 15º andar do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, 624, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área total de 59,04 m², onde está incluída a área comum construída, com a fração no terreno de 1,01565%. Matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 56.649.

O local indeterminado localizado na garagem do subsolo do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, 624, no 7º Subdistrito-Consolação, local esse que lhe corresponde a fração de 0,41144% ou seja 1/30 avos no terreno do condomínio e nas coisas comuns construídas, cabendo-lhe a área exclusiva de 20,9833 m². Matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 56.650.

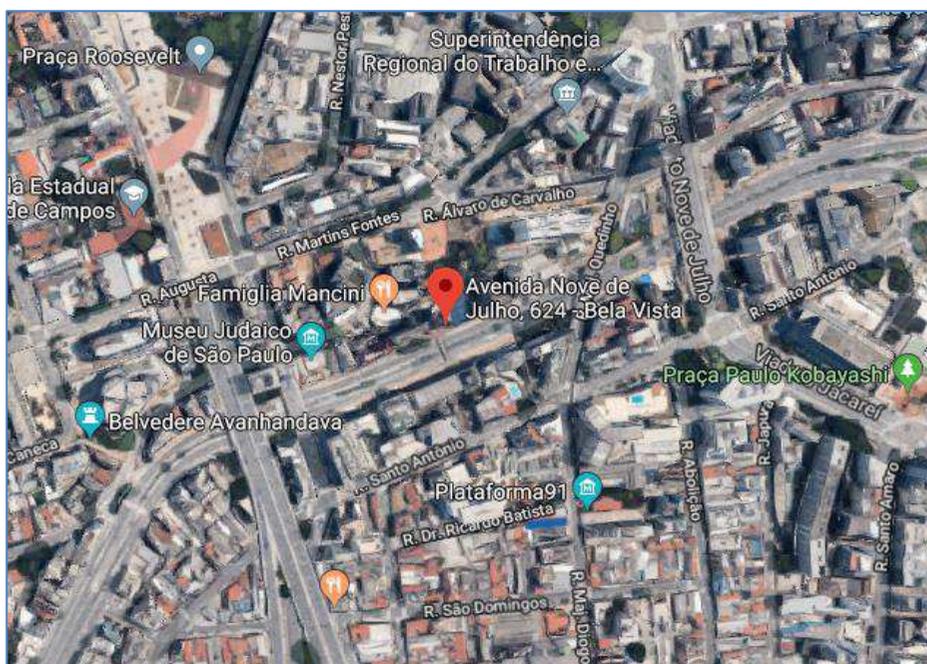
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram científicadas do dia e hora da realização da perícia. A Sra. Maria Eterna e o Sr. Geraldo Gomes, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

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

FOTOS 02/03



**TRECHO DA AVENIDA 9 DE JULHO,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.**

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 ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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**2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis possuem as seguintes situações:

Avenida 9 de Julho, nº 624 - Apto nº 153 e vaga de garagem:

ZONA:	ZC
SETOR:	006
QUADRA:	020
CONTRIBUINTE (APTO Nº 153 E VAGA):	006.020.0473-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 3.206,43 / 2019

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 006.020.0473-1			
Local do Imóvel: AV NOVE DE JULHO, 624 - AP 153 E VAGA CEP 01312-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV NOVE DE JULHO, 624 - AP 153 E VAGA CEP 01312-000			
Contribuinte(s): CPF 143.176.888-08 MAURO GOMES DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	924	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0143
Área total (m²):	924		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1957		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.206,00		
- da construção:	2.139,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	63.204,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	34.652,00		
Base de cálculo do IPTU:	97.856,00		
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	08/11/2019		
Número do Documento:	2.2019.002697933-4		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

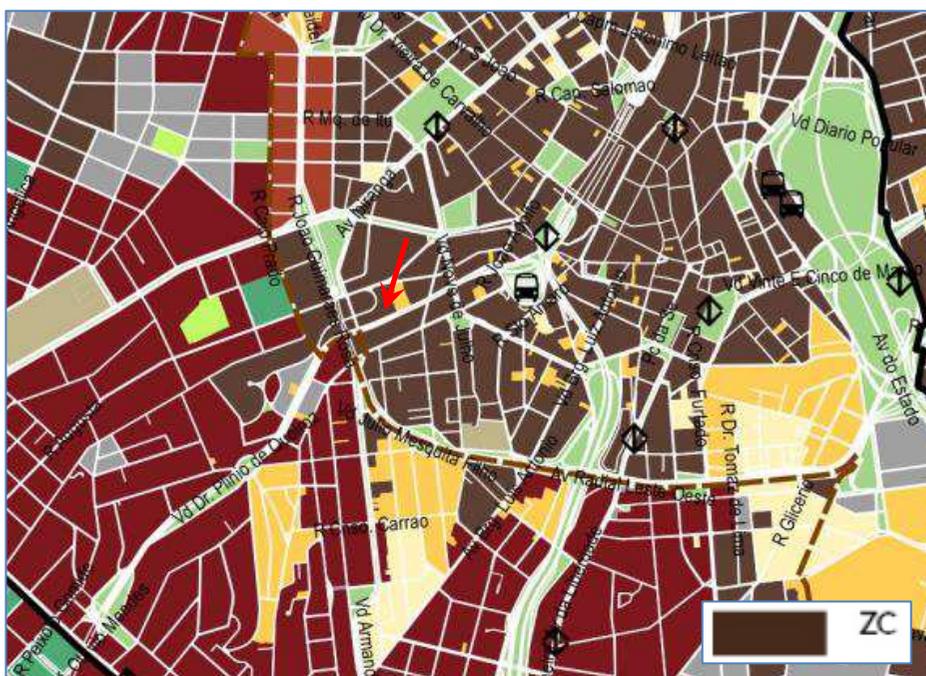
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

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 instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a 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, porções do território localizadas 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 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				
	ZCOR	ZC-ZEIS	10	250	100	10.000
		ZCOR-1				
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
	ZM	ZCORa	5	125	150	20.000
		ZM				
		ZMa				
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa	5	125	150	20.000
		ZEIS-1				
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
	ZDE	ZEIS-4	5	125	150	20.000
		ZEIS-5				
ZPI	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)	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (α)	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		Frente (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
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida 9 de Julho, Rua Maj. Quedinho e de logradouros circunvizinhos.

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

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 de nº 153 a fração ideal de 1,01565% no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto, e cabe a vaga de garagem a fração ideal de 0,4114 % no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Edifício dos Estados é constituído por bloco único com 60 apartamentos residenciais, com entrada social e de veículos com acesso pela Avenida 9 de Julho, nº 624.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício dos Estados, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 153), constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, hall social e áreas de circulação de

*Walmir Pereira Modotti*Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D*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

pedestres, que atende a 20 andares superiores com 3 apartamentos por andar, os quais estão servidos dois elevadores, bem como vagas de estacionamento localizadas no subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga de garagem)

A vaga de garagem, está localizada no subsolo do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo.

Contém a área real de uso privativo de 20,9833 m² e a fração ideal de 0,41144 % no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 153)

O apartamento nº 153, está localizado no 15º andar do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo. Contém a área real total de 59,04 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 1,01565%.

Possui ainda: sala, um dormitório, banheiro social e cozinha, com idade física de 62 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, e enquadra-se na referência "C" -regular.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

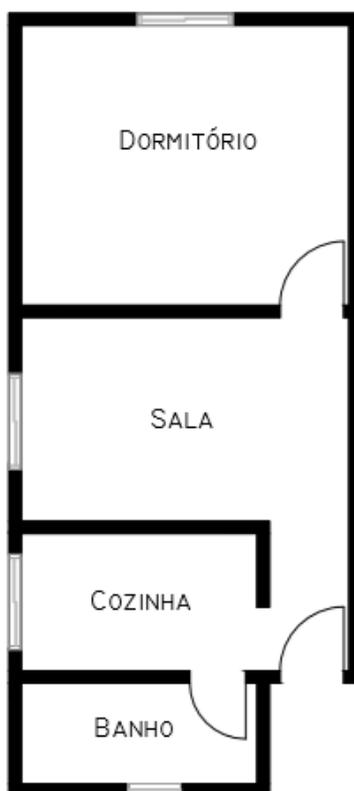
Desde 1983

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

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO DOS ESTADOS, DO APARTAMENTO
Nº 153, E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APTO. Nº 153
AVENIDA 9 DE JULHO, Nº 624

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTO 04

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

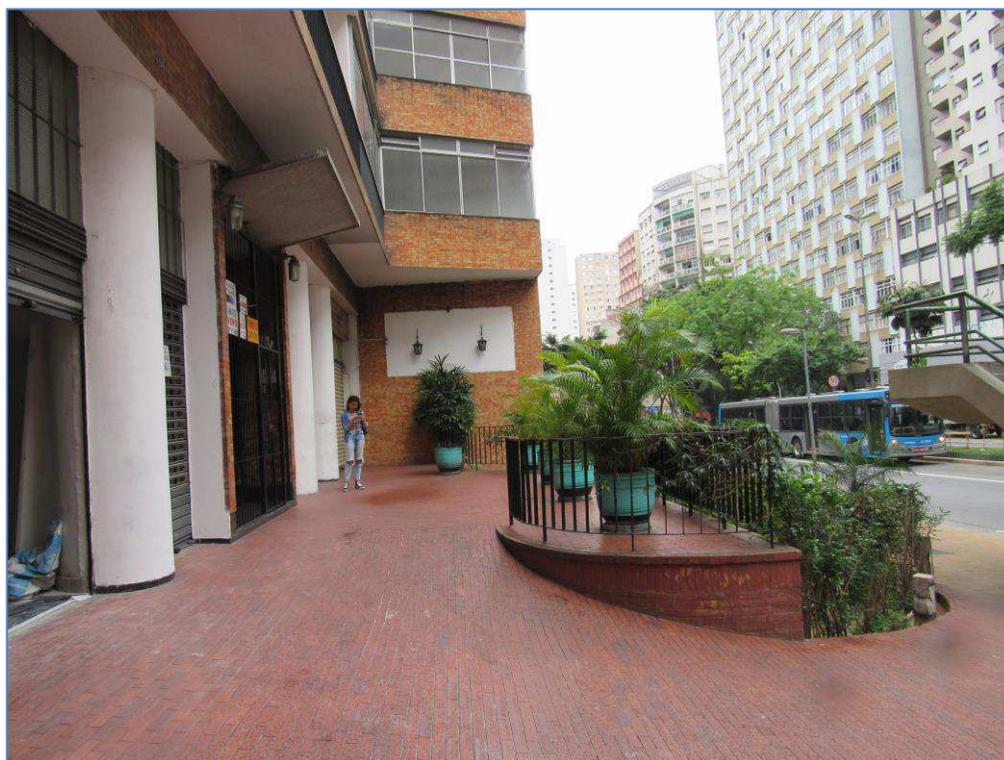
Desde 1983

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

FOTOS 05/06

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ENTRADA 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

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

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



ACESSO DE VEÍCULOS.

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 29/11/2019 às 14:14, sob o número WJM19418703793 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093349-12.2015.8.26.0100 e código b9YXFw6.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTOS 09/10

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTOS 11/12

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTOS 13/14

EDIFÍCIO DOS ESTADOS



HALL SOCIAL E HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2019 às 14:14, sob o número WJM19418703793. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093349-12.2015.8.26.0100 e código b9YXFvW6.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTOS 15/16

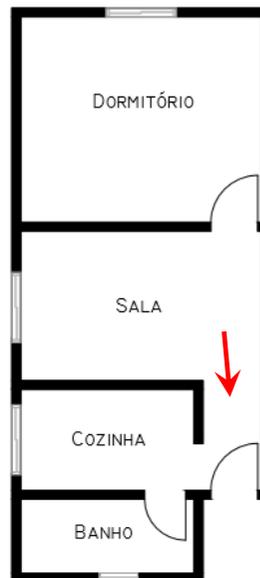
EDIFÍCIO DOS ESTADOS



HALL DOS ELEVADORES NO 15º ANDAR E ACESSO AO APARTAMENTO.

FOTO 17

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



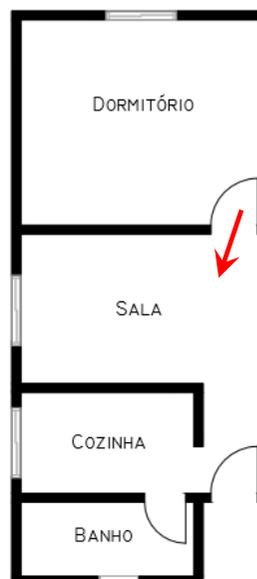
EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO N° 153



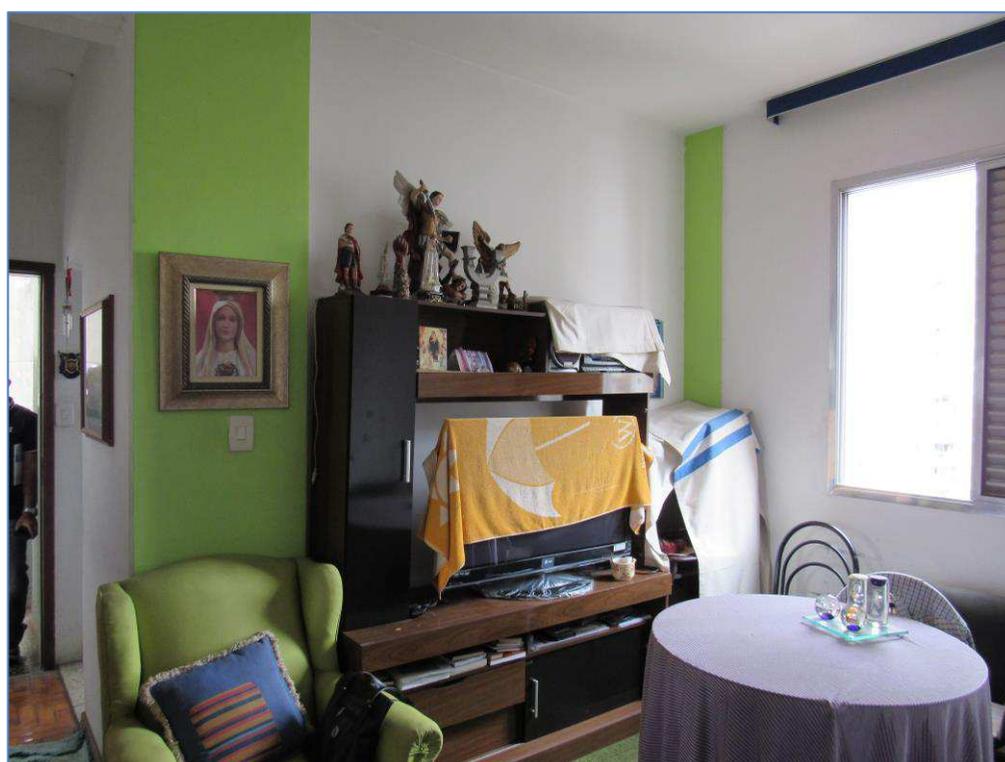
HALL DE ENTRADA.

FOTO 18

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



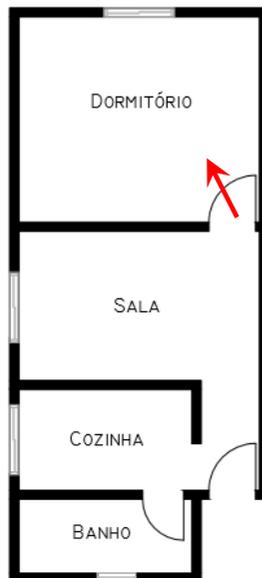
EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO Nº 153



SALA.

FOTO 19

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



EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO Nº 153



DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

FOTO 20

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



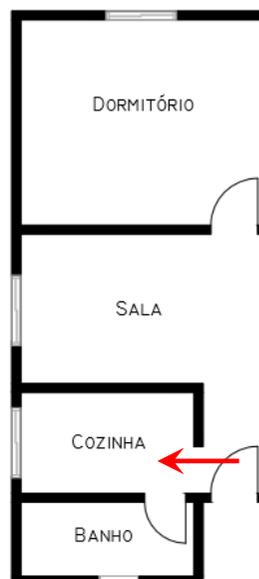
EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO N° 153



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 21

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



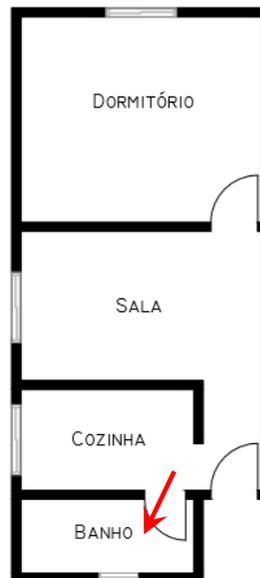
EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO N° 153



COZINHA.

FOTO 22

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



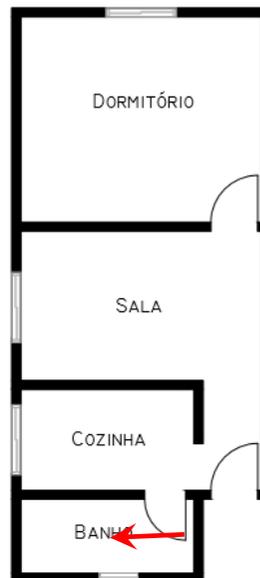
EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO Nº 153



BANHEIRO.

FOTO 23

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



EDIFÍCIO DOS ESTADOS - APARTAMENTO Nº 153



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

*Walmir Pereira Modotti*Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D*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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

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

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

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 "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **1,470**.

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

*Walmir Pereira Modotti*Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D*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

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

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

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

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

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.

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 cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" 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

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 20,9833 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 20,9833 m² x 0,50 = 10,491 m²;

Vu = valor unitário.

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

Substituindo e calculando:

$VI = (20,9833 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 3.747,28 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 39.315,15$

Ou, em números redondos:

R\$ 40.000,00*(quarenta mil reais)*

Válido para NOVEMBRO / 2.019.

4.2 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N° 153

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 =	59,04 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.747,28 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$VI = 59,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.747,28 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 221.239,41$

Ou, em números redondos:

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

Válido para NOVEMBRO / 2.019.

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.747,28 / \text{m}^2$ (três mil, setecentos e quarenta e sete reais e vinte e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019	
SETOR : 006	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,36	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho		NÚMERO : 707	
COMP.: Cond. Ed. Angel	BAIRRO : Bela Vista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,470	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,289	IDADE : 55 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 66,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 66,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 14	APTO/ANDAR : 5 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\$) : 298.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Prospecta Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-37963700		
OBSERVAÇÃO :			
AU = 66,00 m2 - sem vaga de garagem			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -35,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.063,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.001,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.839,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9449
VAGAS 812,73	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 - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019	
SETOR : 006	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,36	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho		NÚMERO : 707	
COMP. : Cond. Ed. Angel	BAIRRO : Bela Vista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,470	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,280	IDADE : 55 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 45,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 14	APTO/ANDAR : 5 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\$) : 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Marco Antonio Gomes da Silva Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-48610713		
OBSERVAÇÃO :			
AU = 45,00 m2 - sem vaga de garagem. Andar alto.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-33,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-868,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.658,35
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9627
VAGAS	760,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2019 às 14:14, sob o número WJM19418703793. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093349-12.2015.8.26.0100 e código b9YXFVw6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
SETOR : 006 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,36 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho NÚMERO : 707
COMP.: Cond. Ed. Angel BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DEP. (k) : 0,246 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 5 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\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marco Antonio Gomes da Silva Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-48610713
OBSERVAÇÃO :
AU = 56,00 m2 - sem vaga de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -27,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.133,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -468,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.264,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0417
VAGAS 626,79	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
 SETOR : 006 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 3.175,38 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Avanhandava NÚMERO : 921
 COMP.: Ed. Maurítania BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 6 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\$) : 392.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Simone Pavanelli Soares Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-20370390
 OBSERVAÇÃO :
 AU = 55,00 m2 - sem vaga de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 12,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.417,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.439,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.274,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6660
VAGAS 1.283,56	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
SETOR : 006 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 2.594,74 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Ramalho NÚMERO : 52
COMP.: Cond. Ed. Ápia BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Josefa de Siqueira Souza Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-55740610

OBSERVAÇÃO :

AU = 44,00 m2 + 1 vaga = 48,00 m2. Vaga demarcada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 291,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.187,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.933,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.164,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6730
VAGAS 618,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
SETOR : 006 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 3.994,06	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Dona Maria Paula	NÚMERO : 229
COMP. : Ed. Planalto	BAIRRO : Bela Vista
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP
UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M ² : 0,00	TESTADA - (cf) : 0,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano	
CONSISTÊNCIA : seco	
DADOS DO APARTAMENTO	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original
FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS	
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,470
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,425	IDADE : 45 anos
FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES	
A. PRIVATIVA : 53,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00
GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 53,00
EDIFÍCIO	
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0
W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0
SUPERIORES : 24	APTO/ANDAR : 16
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\$) : 365.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Moisés Tinoco da Fonseca Imóveis	
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-992694326
OBSERVAÇÃO :	
AU = 53,00 m2 - sem vaga de garagem. Andar alto.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -244,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.198,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.625,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.568,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7370
VAGAS : 1.239,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019
 SETOR: 006 QUADRA: 051 ÍNDICE DO LOCAL: 2.669,26 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Japurá NÚMERO: 21
 COMP.: Ed. Visão BAIRRO: Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 60 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 10 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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: HGT Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-993623980
 OBSERVAÇÃO:
 AU = 62,00 m2 + 1 vaga = 67,00 m2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 151,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.761,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.288,70
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1402
VAGAS 376,12	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
SETOR : 006 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 2.626,83 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Amaro NÚMERO : 300
COMP.: Cond. Center Tower BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 269.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Moisés Tinoco da Fonseca Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-992694326

OBSERVAÇÃO :

AU = 40,00 m2 + 1 vaga = 45,00 m2 - condomínio com piscina, academia e salão de festas.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 238,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.399,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.116,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.061,63
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5670
VAGAS 540,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
SETOR : 009 QUADRA : 101 ÍNDICE DO LOCAL : 2.284,24 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rocha NÚMERO : 35
COMP.: Ed. Garden Plaza BAIRRO : Bela Vista 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 : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Hugo Andrade de Noronha Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-985383118
OBSERVAÇÃO :
AU = 50,00 m2 - sem vaga de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 348,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.144,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.388,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7843
VAGAS 864,00	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 - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
 SETOR : 009 QUADRA : 101 ÍNDICE DO LOCAL : 2.284,24 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rocha NÚMERO : 35
 COMP.: Ed. Garden Plaza BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Hugo Andrade de Noronha Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-985383118

OBSERVAÇÃO :

AU = 50,00 m2 - sem vaga de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 348,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.048,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.484,55
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8066
VAGAS 864,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
 SETOR : 009 QUADRA : 101 ÍNDICE DO LOCAL : 2.284,24 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rocha NÚMERO : 35
 COMP.: Ed. Garden Plaza BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Hugo Andrade de Noronha Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-985383118
 OBSERVAÇÃO :
 AU = 50,00 m2 - sem vaga de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 348,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.048,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.484,55
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8066
VAGAS 864,00	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 - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019
 SETOR : 009 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 4.968,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Treze de Maio NÚMERO : 1566
 COMP.: Ed. Luiz Henrique BAIRRO : Bela Vista 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 83,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Custódia de Souza Rangel Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-33333408
 OBSERVAÇÃO :
 AU = 78,00 m2 + 1 vaga = 83,00 m2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -446,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.289,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.981,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.490,16
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5549
VAGAS 628,92	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida Nove de Julho, 624

DATA : 25/11/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8

OBSERVAÇÃO :

IC.: 006.020.0473-1

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.206,43
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 62 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

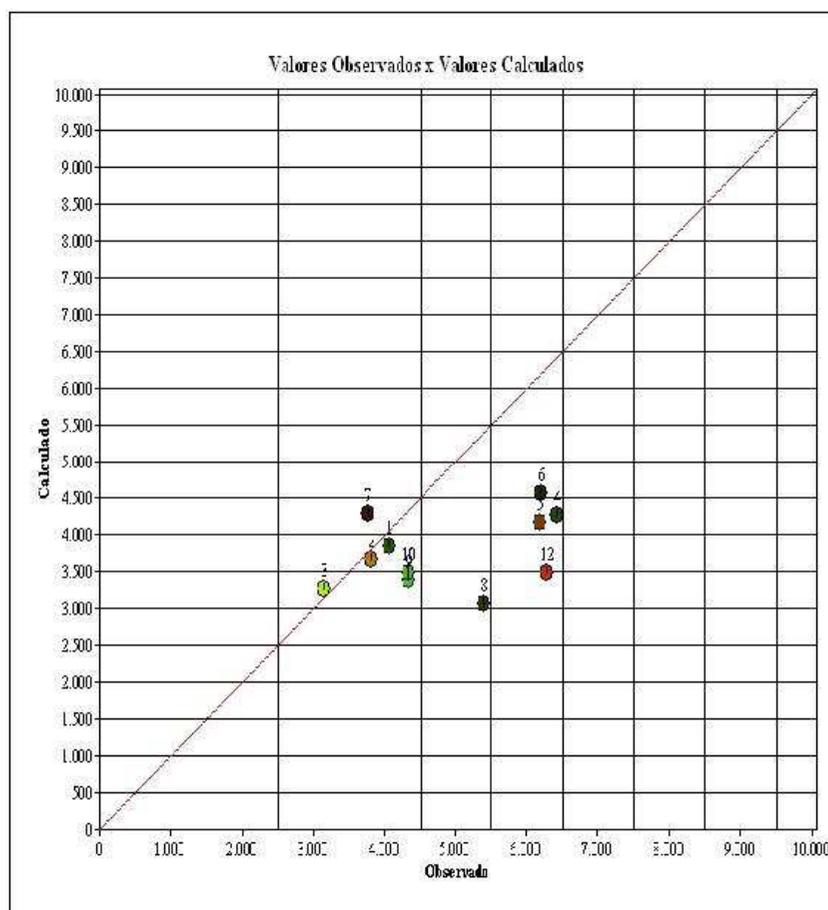
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Nove de Julho ,707	4.063,64	3.839,84	0,9449
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Nove de Julho ,707	3.800,00	3.658,35	0,9627
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Nove de Julho ,707	3.133,93	3.264,61	1,0417
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Avanhadava ,921	6.417,82	4.274,15	0,6660
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Conselheiro Ramalho ,52	6.187,50	4.164,27	0,6730
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Dona Maria Paula ,229	6.198,11	4.568,20	0,7370
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Japurá ,21	3.761,19	4.288,70	1,1402
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Santo Amaro ,300	5.399,98	3.061,63	0,5670
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Rocha ,35	4.320,00	3.388,39	0,7843
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Rocha ,35	4.320,00	3.484,55	0,8066
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Rocha ,35	4.320,00	3.484,55	0,8066
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Treze de Maio ,1566	6.289,16	3.490,16	0,5549

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.063,64	3.839,84
2	3.800,00	3.658,35
3	3.133,93	3.264,61
4	6.417,82	4.274,15
5	6.187,50	4.164,27
6	6.198,11	4.568,20
7	3.761,19	4.288,70
8	5.399,98	3.061,63
9	4.320,00	3.388,39
10	4.320,00	3.484,55
11	4.320,00	3.484,55
12	6.289,16	3.490,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Nove de Julho 624 Apto. 153 - Ed. dos Estados Bela Vista SAO PAULO - Data : 25/11/2019
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 924,00 Edificação m² : 59,04 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.850,94
 Desvio Padrão : 1.172,87
 - 30% : 3.395,66
 + 30% : 6.306,23

Coefficiente de Variação : 24,1800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.747,28
 Desvio Padrão : 473,96
 - 30% : 2.623,10
 + 30% : 4.871,47

Coefficiente de Variação : 12,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.747,28

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.747,28000

VALOR TOTAL (R\$) : 21.239,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.560,79

INTERVALO MÍNIMO : 3.560,79

INTERVALO MÁXIMO : 3.933,77

INTERVALO MÁXIMO : 3.933,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de EngenhariaAvaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares**V - CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO**, requerida por **MARIA ETERNA GOMES DA COSTA**, em face de **ANTÔNIO GOMES DA SILVA E OUTROS**, correspondem a:

VALOR DO APARTAMENTO:

Matriculado sob nº 56.649, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 153 - Edifício dos Estados
Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 220.000,00*(duzentos e vinte mil reais)***VALOR DA VAGA DE GARAGEM:**

Matriculado sob nº 56.650 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vaga de garagem - Edifício dos Estados
Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 40.000,00*(quarenta mil reais)***VALOR TOTAL - APARTAMENTO Nº 153 E VAGA DE GARAGEM:****R\$ 260.000,00***(duzentos e sessenta mil reais)***NOVEMBRO / 2019**

VI - QUESITOS**6.1 - QUESITOS DO REQUERIDO - FLS. 283**

1. Descreva o imóvel objeto da partilha.

Resposta: Trata-se de apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo, com a área real total de 59,04 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 1,01565%, contendo sala, um dormitório, banheiro social e cozinha; e vaga de garagem localizada no subsolo do Edifício dos Estados, com a área real de uso privativo de 20,9833 m² e a fração ideal de 0,41144 % no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto.

2. Quantas garagens estão vinculadas ao apartamento?

Resposta: É objeto da presente avaliação, a vaga de garagem matriculada sob nº 56.650, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. A garagem objeto do Processo nº 1050769-54.2015.8.26.0100, já foi incorporada ao apartamento? Se positivo, quando?

Resposta: A vaga de garagem matriculada sob nº 41.462, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, foi objeto do processo nº 1050769-64.2015.8.26.0100, em curso na 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas nº 1611/1613, Centro - CEP
01501-900, Fone: 2171-6183, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

№. 119

CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ

Carlos Eduardo Letizio, Escrivão do Cartório da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível, na forma da lei.

CERTIFICA que, pesquisando em Cartório, a seu cargo, verificou constar:

PROCESSO DIGITAL Nº: 1050769-64.2015.8.26.0100 - **CLASSE - ASSUNTO:** Procedimento Sumário - Promessa de Compra e Venda

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 25/05/2015 **VALOR DA CAUSA:** R\$ 15.850,00

REQUERENTE(S):
Espólio de Mauro Gomes da Silva, RG 22.165.726, CPF 143.176.888-08, representado por seu inventariante Edilson Gomes da Silva, brasileiro, casado, motorista, RG 20.387.921-1, CPF 101.450.888.63, Rua Cereja do Rio Grande, nº 132, apto. 11-B, São Paulo-SP.

REQUERIDO(S):
Marilda Mileski Florinda de Oliveira, Avenida Nove de Julho, 624, apto. 32, Bela Vista, São Paulo-SP, RG 36.170.159-7, CPF 654.661.289-53, Casada, Brasileira, Micro-Empresária, Francisco de Assis Florinda de Oliveira, Avenida Nove de Julho, 624, apto. 32, Bela Vista, São Paulo-SP, CPF 112.273.108-62, RG 584766361, Casado, Brasileiro, Comerciante.

OBJETO DA AÇÃO:
Alegam os requerentes, em síntese, que o falecido Mauro era proprietário e residia no apartamento 153, localizado no 15º andar no Edifício dos Estados, na Avenida Nove de Julho, 624, objeto da matrícula n. 56.649 do So. CRI, residindo os réus no mesmo condomínio. Em Janeiro de 2011 o autor foi procurado pelos réus, que afirmaram serem possuidores e comissários compradores de uma garagem autônoma do condomínio, e ofereceram-na ao autor por R\$15.000,00, o que o autor aceitou, efetuando o pagamento em 5 parcelas, no período de 04.01.2011 a 27.04.2011, mediante promessa de oportuna lavratura da escritura. Os réus receberam a escritura definitiva da garagem, objeto da matrícula n. 41.462 do So. CRI em 21.06.2011, mas cobraram R\$ 850,00 a título de reembolso de despesas com documentação, sendo-lhe entregue o primeiro traslado da escritura e a certidão da matrícula do imóvel. Em razão da venda, a partir de fevereiro de 2011 até o falecimento do autor este passou a pagar o IPTU da garagem, e os réus lhe pagavam aluguel mensal de R\$ 130,00 pelo uso da garagem, que totalizavam R\$ 63,00 após dedução das despesas de condomínio. Entretanto, com o falecimento do autor, seus irmãos deixaram de cobrar os aluguéis da garagem por algum tempo. Em 07.09.2013, a ré Marilda voltou a efetuar o pagamento dos aluguéis. Contudo, os réus ainda não cumpriram definitivamente a obrigação de entregar a escritura definitiva ao falecido, e anunciaram interesse em vender a vaga da garagem que não mais lhes pertence pelo preço de R\$40.000,00. Requer, que seja declarada a obrigação contratual dos réus de vender a garagem pelo preço já pago, e a transferência da garagem aos autores, ou subsidiariamente, sejam os réus condenados a restituir os valores que receberam pela garagem, com juros e correção monetária.

SITUAÇÃO PROCESSUAL:
Por sentença de 10/11/2015 foi julgado procedente o pedido da ação para declarar a existência do contrato de compra e venda entre as partes da garagem objeto da matrícula matrícula n. 41.462 do So. CRI, e para determinar a transferência da propriedade deste imóvel em favor dos autores, valendo cópia da presente sentença, assinada digitalmente, com certidão do trânsito em julgado, como título hábil à transferência da titularidade do imóvel descrito na inicial para os nomes dos autores, com fundamento no art.461 do CPC. Em consequência, julgado extinto o feito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil. Transitado em julgado aos 01/12/2015. Por r. Decisão de fls. 108109 foi declarado ser desnecessário a expedição de ofício, tendo em vista que na certidão de objeto e pé já consta a qualificação completa das partes, porém, o regime de casamento dos requeridos deverá ser informado, pois não é informação que consta dos registros processuais quando do cadastramento dos autos no sistema. Conforme informações trazidas pelo Espólio de Mauro Gomes da Silva os réus são casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei no 6.515/77. Certifica finalmente que o valor atualizado da causa, até fevereiro de 2016 é de R\$ 17.059,63 (dezesete mil, cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos).

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 11 de março de 2016.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO LETIZIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br> ou o código 1B86/6B. 1050769-64.2015.8.26.0100

4. Qual o valor do condomínio? Quem está responsável pelo pagamento do condomínio? Desde quando?

Resposta: O Sr. Edilson Gomes da Silva.

5. Há diferença de valores do imóvel com vagas de garagem ou não?

Resposta: Sim.

6.2 - QUESITOS DO REQUERIDO - FLS. 286/287

1. Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários.

Resposta: Trata-se de apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício dos Estados, situado na Avenida 9 de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo, com a área real total de 59,04 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 1,01565%, contendo sala, um dormitório, banheiro social e cozinha; e vaga de garagem localizada no subsolo do Edifício dos Estados, com a área real de uso privativo de 20,9833 m² e a fração ideal de 0,41144 % no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto.

2. Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

Resposta: O apartamento nº 153, objeto da matrícula nº 56.649, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, alcançou o valor de mercado de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) - base: novembro de 2019; e a vaga de garagem, objeto da matrícula nº 56.650, do 5º

Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, alcançou o valor de mercado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) - base: novembro de 2019.

3. O imóvel possui uma ou duas vagas de garagem? O fato de existir garagem vinculada ao imóvel o valoriza? Em que proporção?

Resposta: É objeto da presente avaliação, a vaga de garagem matriculada sob nº 56.650, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que alcançou o valor de mercado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) - base: novembro de 2019.

4. O imóvel se encontra em boas condições de uso?

Resposta: Sim.

5. Existe ou já existiu algum impedimento legal para a venda ou locação do imóvel? Ele encontra-se habitado ou desocupado?

Resposta: Trata a presente de uma AÇÃO DE ALIENAÇÃO, em curso na 45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO, processo nº 1093349-12.2015.8.26.0100, requerida por MARIA ETERNA GOMES DA COSTA, em face de ANTÔNIO GOMES DA SILVA E OUTROS. O imóvel encontra-se ocupado pelo Sr. Edilson Gomes da Silva.

6. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de que padrão alto, médio ou popular?

Resposta: Trata-se de "apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

7. Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

Resposta: O imóvel acompanhou a valorização da região e encontra-se em regular estado de conservação.

8. Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais.

Resposta: Sim, conforme pesquisa de comparativos.

9. Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

Resposta: O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, com transporte coletivo nas proximidades.

10. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

Resposta: O presente laudo 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 o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na 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 perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas às condições descritas no item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

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, onde 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.

Os critérios adotados no 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 estão relacionados no item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e 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, 27 de novembro de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D