

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

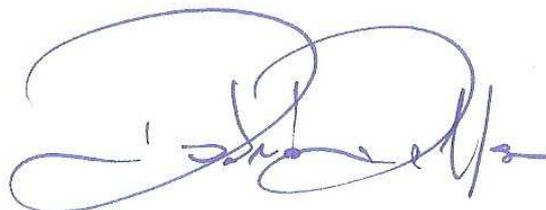
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 09ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL

PROCESSION° 1071047-57.2013.8.26.0100

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, crea sob n° 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **EDIFICIO TCE OFFICE TOWER** em face de **JRA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, tendo concluído e entregue seu laudo vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada a título de honorários, conforme guia de *fls.72*.

Termos em que,
p. deferimento.

São Paulo, 15 de junho de 2018



ENG° ROBERTO ROLFSEN

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 09ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL

PROCESSION° 1071047-57.2013.8.26.0100

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, Crea sob
n°0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA em que são partes:

EDIFICIO TCE OFFICE TOWER

REQUERENTE

E

JRA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS

LTDA

REQUERIDA

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do trabalho é a avaliação dos bens relacionados no Termo de Penhora de *fls.* 44/45, assim relacionados:

1 - Cessão de Direitos sobre o Imóvel objeto da matrícula nº 93.788 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP: CONJUNTO COMERCIAL N.85 (oitenta e cinco), localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO TCE OFFICE TOWER", situado na Rua Santa Luzia n. 48, no 2º subdistrito- LIBERDADE, com a área privativa de 30,96 m², área de uso comum de garagem de 21,94 m² (correspondendo ao uso de 01(uma) vaga indeterminada sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de 14,165m², área total de 67,065m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,08213% no terreno e as coisas de uso comum. CONTRIBUINTE: 005.045.0032-5;

2 - Cessão de Direitos sobre o Imóvel objeto da matrícula nº 93.786 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP: CONJUNTO COMERCIAL N.86 (oitenta e seis), localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO TCE OFFICE TOWER", situado na Rua Santa Luzia n. 48, no 2º subdistrito- LIBERDADE, com a área privativa de 35,17 m², área de uso comum de garagem de 21,94 m² (correspondendo ao uso de 01(uma) vaga indeterminada sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de 15,585m², área total de 72,695m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1906% no terreno e as coisas de uso comum CONTRIBUINTE: 005.045.0032-5;

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

3 - Cessão de Direitos sobre o Imóvel objeto da matrícula nº 93.787 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP: CONJUNTO COMERCIAL N.87 (oitenta e sete), localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO TCE OFFICE TOWER", situado na Rua Santa Luzia n. 48, no 2º subdistrito- LIBERDADE, com a área privativa de 35,17 m², área de uso comum de garagem de 21,94 m² (correspondendo ao uso de 01(uma) vaga indeterminada sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de 15,585m²,área total de 72,695m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1906% no terreno e as coisas de uso comum. CONTRIBUINTE: 005.045.0032-5;

4 - Cessão de Direitos sobre o Imóvel objeto da matrícula nº 93.789 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP: CONJUNTO COMERCIAL N.88 (oitenta e oito), localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO TCE OFFICE TOWER", situado na Rua Santa Luzia n. 48, no 2º subdistrito- LIBERDADE, com a área privativa de 30,96 m², área de uso comum de garagem de 21,94 m² (correspondendo ao uso de 01(uma) vaga indeterminada sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de 14,165m², área total de 67,065m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,08213% no terreno e as coisas de uso comum. CONTRIBUINTE: 005.045.0032-5.

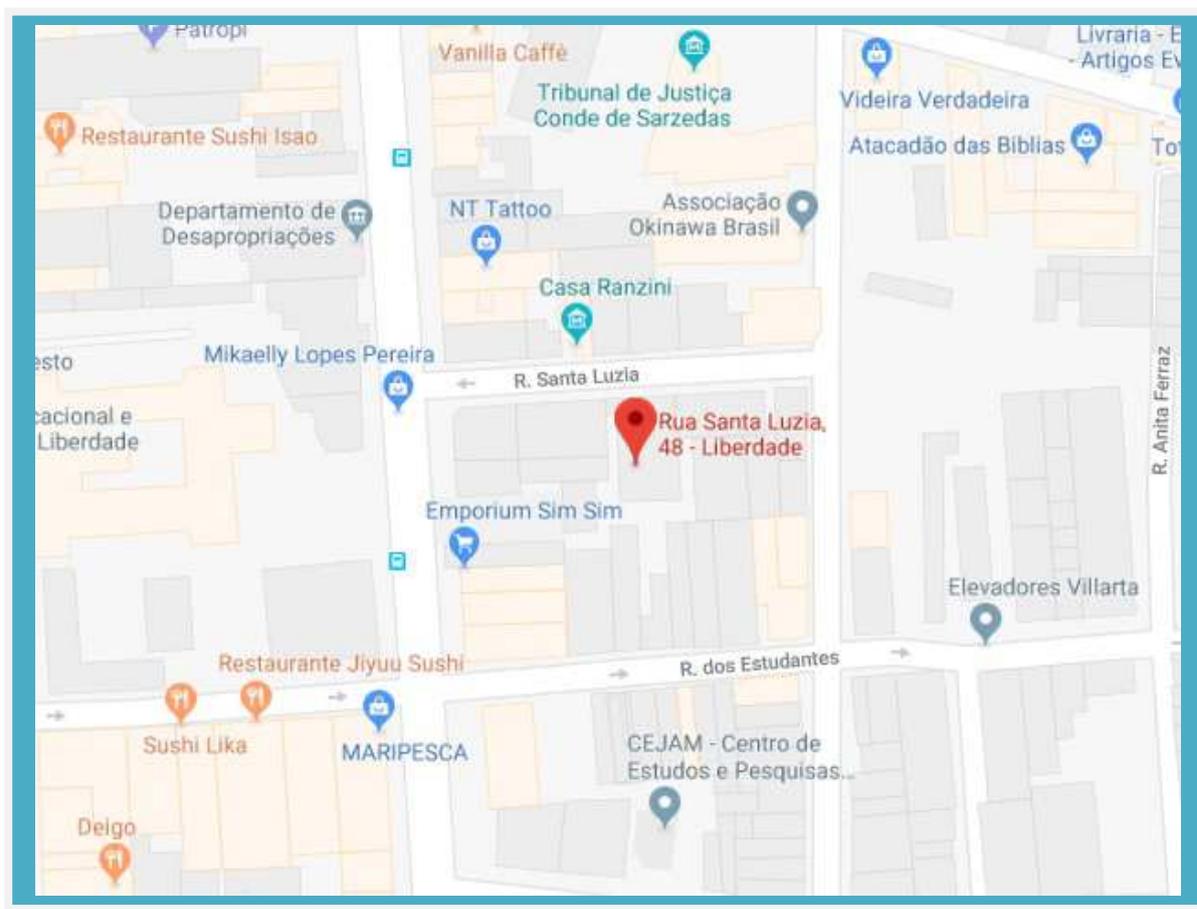
O signatário foi honrado com a nomeação no *r.* despacho de
*fls.*41.

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

2 - VISTORIA

O subscritor compareceu no local no dia 24 de maio de 2018 e foi recebido no edifício pelo Sr. Josivan (zelador) e nas unidades autônomas pela Sra. Cláudia.

O imóvel está situado na Rua Santa Luzia nº 48, Liberdade, no quarteirão complementado pela Alameda Santos, Alameda Min. Rocha Azevedo e Alameda Jaú, correspondendo à quadra 80, do Setor Fiscal 10, da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, reproduzida parcialmente a seguir:



Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

A região é composta predominantemente de imóveis comerciais e residenciais, com média densidade comercial.

O imóvel está localizado no bairro conhecido como Liberdade (centro), situado próximo do Fórum João Mendes e cerca de 400 metros da Estação Liberdade do Metropolitano de São Paulo.

O Edifício TCE Office Tower é composto de 01 bloco, com quatorze pavimentos, sendo dois subsolos, térreo e onze pavimentos superiores com oito salas de escritórios por andar e é servido por dois elevadores da marca “Thyssenkrupp”.

Os subsolos são destinados apenas para estacionamento de veículos e o térreo possui portaria e vagas cobertas e descobertas.

As unidades avaliadas se encontram fisicamente interligadas formando um só todo subdividido nas seguintes dependências: cinco salas (escritório), copa e quatro lavabos.

Os acabamentos são assim descrito:

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

- **Salas (escritórios):** piso de porcelanato, paredes acabadas em látex, forro de gesso e esquadria de alumínio anodizado com persianas.
- **Copa:** piso de porcelanato, paredes acabadas em látex, forro de gesso e esquadria de alumínio anodizado com persianas.
- **lavabo:** piso de cerâmica e paredes revestidas com azulejos até o teto.
- **lavabo:** piso de porcelanato, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio anodizado, com persiana.
- **lavabo:** piso de porcelanato e paredes revestidas com azulejos até o teto.

As unidades autônomas são servidas por sistema de ar condicionado e tem suas áreas descritas na introdução deste trabalho, sendo o total unificado de área privativa de 132,26 m², cabendo a cada unidade uma vaga de garagem. Seu padrão construtivo é escritório médio com elevador.

A idade aparente do imóvel é de 20 anos e seu estado de conservação é classificado como regular.

Apresentamos a seguir as fotografias do edifício e dos conjuntos.



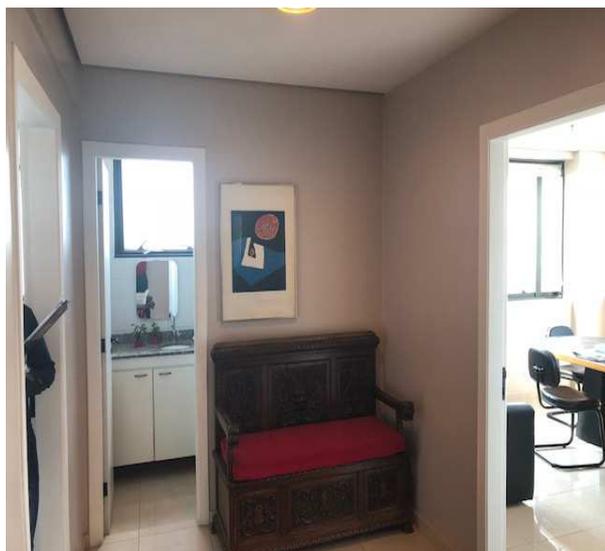
Vista da fachada frontal



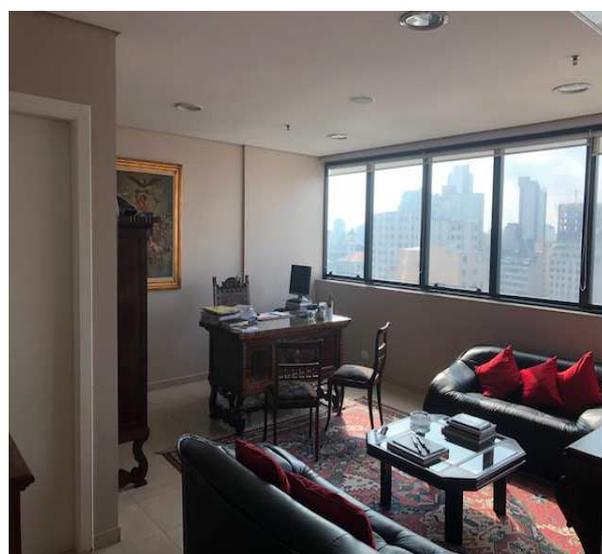
Vista da rua



Vista da entrada do edifício



Recepção



Sala



Sala de reunião

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Sala



Sala



Sala

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por R ROLFSEN ENGENHARIAS C LTDA ME, protocolado em 19/06/2018 às 15:06 , sob o número WJMJ18407655210
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071047-57.2013.8.26.0100 e código 4776D6E.



Lavabo



Lavabo

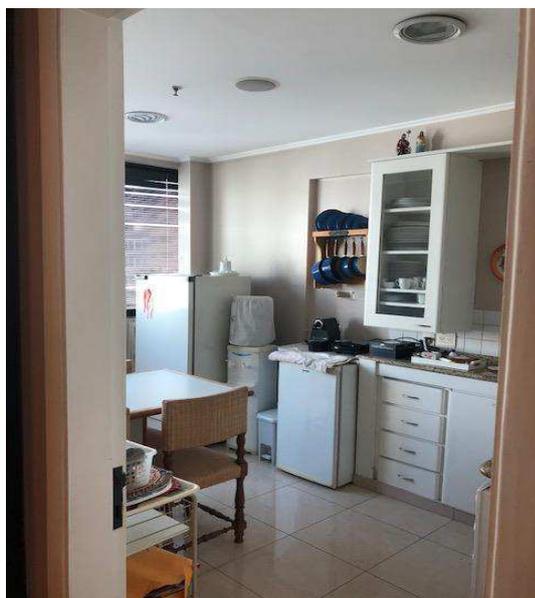


Lavabo



Lavabo

Hall de acesso das salas e copa



Copa

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

3 -AVALIAÇÃO

Os valores dos conjuntos serão obtidos tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas. As avaliações serão consideradas para cada unidade autônoma individualizada, que é a sua situação tabular.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de vendas de conjuntos situados na mesma região geoeconômica dos avaliandos.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde procuramos obedecer à boa técnica de Engenharia de Avaliações, considerando: o local onde se situam, o padrão dos imóveis, idade aparente, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os conjuntos comerciais situados na mesma região, em locais equivalentes ao do avaliando.

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor de cada conjunto com área privativa de 30,96 m² (unidades 85 e 88), para junho/2018 é de:

V. escritório = R\$ 200.484,58

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

O valor de cada conjunto com área privativa de 35,17 m² (unidades 86 e 87), para junho/2018, consoante anexo II, é de:

V. escritório = R\$ 227.746,85

4- CONCLUSÃO

Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor dos bens objeto do 01º C.R.I, consoantes matrículas de nºs 93.786, 93.787, 93.788 e 93.789, do termo de penhora (*fls.44/45*), referente a conjuntos comerciais nºs 85, 86, 87 e 88, localizados no 8º andar do Edifício TCE Office Tower, situado na Rua Santa Luzia nº 48, no 2º sub-distrito da Liberdade, os valores resultam em:

V. Escritório nº 85 objeto da Matrícula nº 93.788

R\$ 200.485,00

(duzentos mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais)

V. Escritório nº 86 objeto da Matrícula nº 93.786

R\$ 227.747,00

(duzentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e sete reais)

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

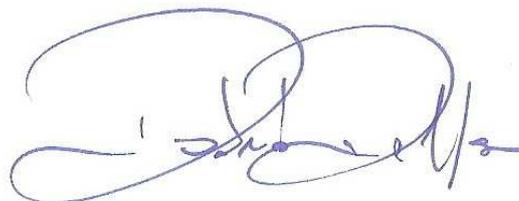
V. Escritório nº 87 objeto da Matrícula nº 93.787
R\$ 227.747,00
(duzentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e sete reais)

V. Escritório nº 88 objeto da Matrícula nº 93.789
R\$ 200.485,00
(duzentos mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 14 *fls*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha os anexos: I e II - Pesquisa de Valores de Escritórios.

São Paulo, 18 de junho de 2018



ENG° ROBERTO ROLFSEN

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

A N E X O I

PESQUISA DE VALORES DE ESCRITÓRIOS

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 6 ÍNDICE DO LOCAL : 2.006,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida da Liberdade NÚMERO : 1.000
 COMP.: Ed. Liber1000 Offices BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,979 IDADE : 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 33,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Leonardo Xavier

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-43716000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -1.295,06 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 9.818,47 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.379,96 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.357,77 |
| PADRÃO Fp : -785,45 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,647 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 51 ÍNDICE DO LOCAL : 1.149,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Getúlio NÚMERO : 360
 COMP. : BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Casco Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-98543566

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -684,40 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -841,92 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -675,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 8.437,50 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.236,10 |
| | | VARIAÇÃO : 0,738 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 11 ÍNDICE DO LOCAL : 1.673,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maestro Cardim NÚMERO : 560
 COMP.: Ed. Central Offices BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 39,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Habitacional Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-32340000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -846,66 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -340,18 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -572,31 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.153,88 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.394,70 |
| | | VARIAÇÃO : 0,754 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 16 ÍNDICE DO LOCAL : 885,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pirapitingui NÚMERO : 80
 COMP. : Ed. Escritório Vergueiro BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 38,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 38,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Wissam Saidah Imóveis
 CONTATO : Sr. TELEFONE : (11)-95078799
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -410,85 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -1.348,64 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -720,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 9.000,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.520,50 |
| | | VARIAÇÃO : 0,724 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vergueiro NÚMERO : 360
 COMP. : Ed. W. Paulista Offices BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 42,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 42,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : Nexxus Invest Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-4113791

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -423,18 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 9.642,88 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.444,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.003,20 |
| PADRÃO Fp : -771,43 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,726 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 38 QUADRA : 9 ÍNDICE DO LOCAL : 1.041,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vergueiro NÚMERO : 875
 COMP.: Ed. Manhattan Office BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Harmonia Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-30569888

OBSERVAÇÃO :

Foi acrescentado o valor de R\$ 30.000,00 por não conter vaga.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -619,02 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -427,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 9.000,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.953,00 |
| | | VARIAÇÃO : 0,883 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROLFSEN ENGENHARIAS C LTDA ME, protocolado em 19/06/2018 às 15:06, sob o número WJMJ18#07655210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071047-57.2013.8.26.0100 e código 4776D6E.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tabatinguera NÚMERO : 140
 COMP.: Ed. Roger Smekhol BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rocha Pombo Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-31065144

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 7.750,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.130,00 |
| PADRÃO Fp : -620,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,920 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luzia NÚMERO : 48
 COMP. : Sala nº 58 - Ed. TCE Office BARRIO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,17

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zelador

CONTATO : Sr. Josivan

TELEFONE : (11)-3242507

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.971,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.971,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luzia NÚMERO : 48
 COMP.: Ed. TCE Office Tower BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,17

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Zelador

CONTATO : Sr. Josivan

TELEFONE : (11)-3242507

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.862,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 851,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.714,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,178 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Rua Santa Luzia nº 48**DATA :** 24/05/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

| FATOR | ÍNDICE |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 683,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 20 Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | escritório médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0 |

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

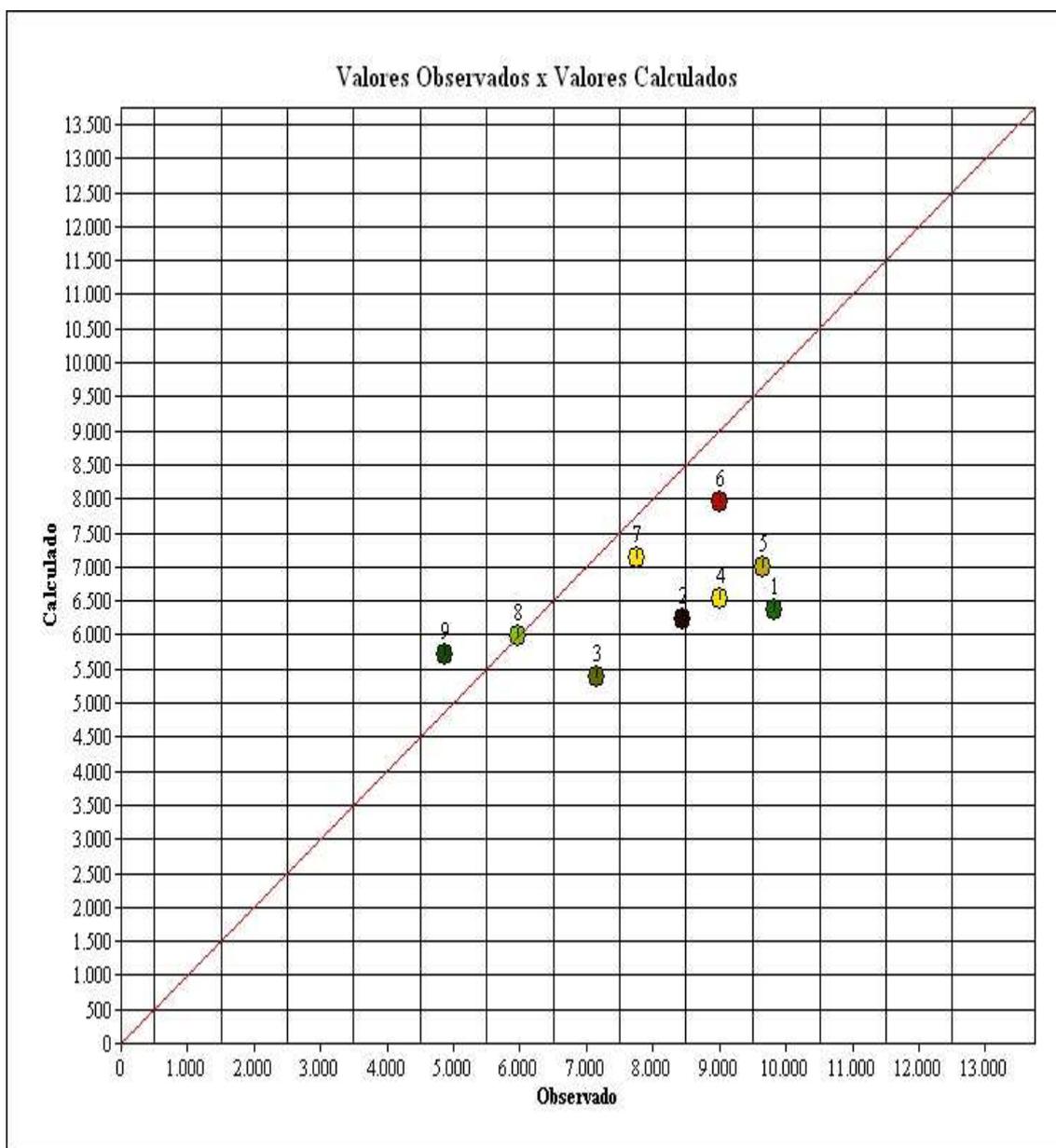
| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida da Liberdade ,1.000 | 9.818,18 | 6.357,71 | 0,6475 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua José Getúlio ,360 | 8.437,50 | 6.236,18 | 0,7391 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Maestro Cardim ,560 | 7.153,85 | 5.394,70 | 0,7541 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Pirapitingui ,80 | 9.000,00 | 6.520,51 | 0,7245 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Vergueiro ,360 | 9.642,86 | 7.003,27 | 0,7263 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Vergueiro ,875 | 9.000,00 | 7.953,01 | 0,8837 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Tabatinguera ,140 | 7.750,00 | 7.130,00 | 0,9200 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Santa Luzia ,48 | 5.971,00 | 5.971,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rua Santa Luzia ,48 | 4.862,10 | 5.714,07 | 1,1752 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por R ROLFSEN ENGENHARIAS C LTDA ME, protocolado em 19/06/2018 às 15:06, sob o número WJMU18407655210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074047-67-2013-8-26-0100-e-66d6-4776D6E

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 9.818,18 | 6.357,71 |
| 2 | 8.437,50 | 6.236,18 |
| 3 | 7.153,85 | 5.394,70 |
| 4 | 9.000,00 | 6.520,51 |
| 5 | 9.642,86 | 7.003,27 |
| 6 | 9.000,00 | 7.953,01 |
| 7 | 7.750,00 | 7.130,00 |
| 8 | 5.971,00 | 5.971,00 |
| 9 | 4.862,10 | 5.714,07 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Santa Luzia 48 Liberdade SAO PAULO - SP Data : 24/05/2018

Cliente : 9ª Cível- Central

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 30,96

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.959,50

Desvio Padrão : 1.692,75

- 30% : 5.571,65

+ 30% : 10.347,35

Coefficiente de Variação : 21,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.475,60

Desvio Padrão : 787,84

- 30% : 4.532,92

+ 30% : 8.418,29

Coefficiente de Variação : 12,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | |
|-----------|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | Carac. do imóvel avaliado | 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"/> |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.475,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.475,60000

VALOR TOTAL (R\$) : 200.484,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.108,73

INTERVALO MÍNIMO : 6.108,73

INTERVALO MÁXIMO : 6.842,47

INTERVALO MÁXIMO : 6.842,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA0600551531

A N E X O II

PESQUISA DE VALORES DE ESCRITÓRIOS

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR: 33 QUADRA : 6 ÍNDICE DO LOCAL: 2.006,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida da Liberdade NÚMERO : 1.000
 COMP.: Ed. Liber1000 Offices BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,979 IDADE: 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 33,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Leonardo Xavier

CONTATO : Sr.

TELEFONE: (11)-43716000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -1.295,06 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 9.818,47 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.379,96 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.357,77 |
| PADRÃO Fp : -785,45 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,647 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 51 ÍNDICE DO LOCAL : 1.149,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Getúlio NÚMERO : 360
 COMP. : BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Casco Imóveis
 CONTATO : Sr. TELEFONE : (11)-98543566
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -684,40 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -841,92 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -675,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 8.437,50 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.236,10 |
| | | VARIAÇÃO : 0,738 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 11 ÍNDICE DO LOCAL : 1.673,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maestro Cardim NÚMERO : 560
 COMP.: Ed. Central Offices BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 39,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Habitacional Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-32340000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -846,66 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -340,18 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -572,31 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.153,88 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.394,70 |
| | | VARIAÇÃO : 0,754 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 16 ÍNDICE DO LOCAL : 885,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pirapitingui NÚMERO : 80
 COMP. : Ed. Escritório Vergueiro BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 38,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 38,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Wissam Saidah Imóveis
 CONTATO : Sr. TELEFONE : (11)-95078799
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -410,85 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -1.348,64 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | -720,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 9.000,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.520,50 |
| | | VARIAÇÃO : 0,724 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 33 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vergueiro NÚMERO : 360
 COMP. : Ed. W. Paulista Offices BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 42,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 42,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : Nexxus Invest Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-4113791

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -423,18 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 9.642,88 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.444,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.003,20 |
| PADRÃO Fp : -771,43 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,726 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 38 QUADRA : 9 ÍNDICE DO LOCAL : 1.041,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vergueiro NÚMERO : 875
 COMP.: Ed. Manhattan Office BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Harmonia Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-30569888

OBSERVAÇÃO :

Foi acrescentado o valor de R\$ 30.000,00 por não conter vaga.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -619,02 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -427,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 9.000,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.953,00 |
| | | VARIAÇÃO : 0,883 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tabatinguera NÚMERO : 140
 COMP.: Ed. Roger Smekhol BARRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rocha Pombo Imóveis

CONTATO : Sr.

TELEFONE : (11)-31065144

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 7.750,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.130,00 |
| PADRÃO Fp : -620,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,920 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luzia NÚMERO : 48
 COMP. : Sala nº 58 - Ed. TCE Office BARRIO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,17

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zelador

CONTATO : Sr. Josivan

TELEFONE : (11)-3242507

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.971,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.971,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2018
 SETOR : 5 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 683,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luzia NÚMERO : 48
 COMP.: Ed. TCE Office Tower BAIRRO : Liberdade 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) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,17

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zelador

CONTATO : Sr. Josivan

TELEFONE : (11)-3242507

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.862,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 851,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.714,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,178 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** Rua Santa Luzia nº 48**DATA :** 24/05/2018**EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

| FATOR | ÍNDICE |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 683,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 20 Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | escritório médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0 |

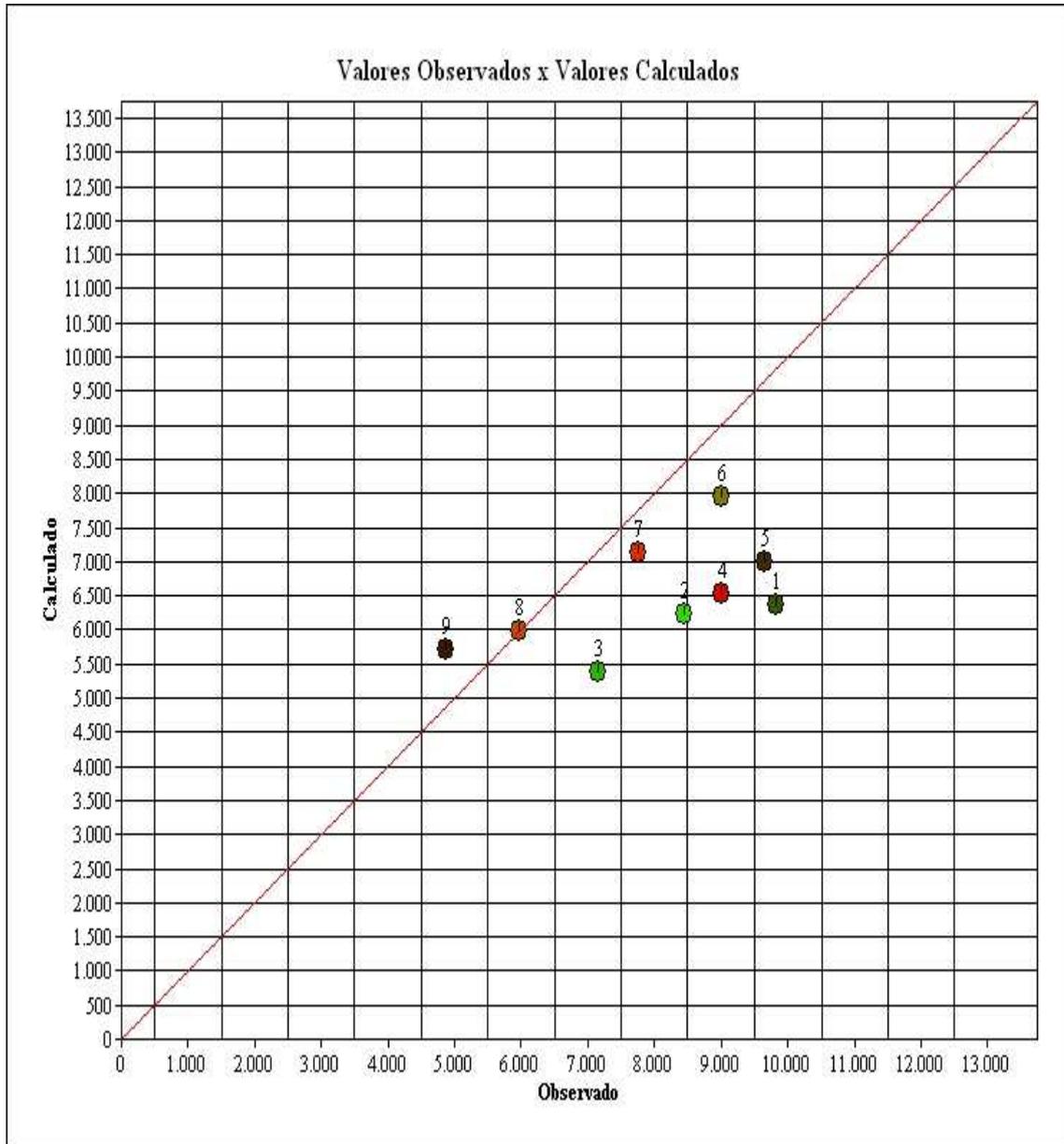
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida da Liberdade ,1.000 | 9.818,18 | 6.357,71 | 0,6475 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua José Getúlio ,360 | 8.437,50 | 6.236,18 | 0,7391 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Maestro Cardim ,560 | 7.153,85 | 5.394,70 | 0,7541 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Pirapitingui ,80 | 9.000,00 | 6.520,51 | 0,7245 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Vergueiro ,360 | 9.642,86 | 7.003,27 | 0,7263 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Vergueiro ,875 | 9.000,00 | 7.953,01 | 0,8837 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Tabatinguera ,140 | 7.750,00 | 7.130,00 | 0,9200 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Santa Luzia ,48 | 5.971,00 | 5.971,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rua Santa Luzia ,48 | 4.862,10 | 5.714,07 | 1,1752 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por R ROLFSEN ENGENHARIAS C LTDA ME, protocolado em 19/06/2018 às 15:06, sob o número WJMUJ18407655210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074047-67.2013.8.26.0100 e código 4776D6E.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 9.818,18 | 6.357,71 |
| 2 | 8.437,50 | 6.236,18 |
| 3 | 7.153,85 | 5.394,70 |
| 4 | 9.000,00 | 6.520,51 |
| 5 | 9.642,86 | 7.003,27 |
| 6 | 9.000,00 | 7.953,01 |
| 7 | 7.750,00 | 7.130,00 |
| 8 | 5.971,00 | 5.971,00 |
| 9 | 4.862,10 | 5.714,07 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Santa Luzia 48 Liberdade SAO PAULO - SP Data : 24/05/2018

Cliente : 9ª Cível - Central

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 35,17

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.959,50

Desvio Padrão : 1.692,75

- 30% : 5.571,65

+ 30% : 10.347,35

Coefficiente de Variação : 21,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.475,60

Desvio Padrão : 787,84

- 30% : 4.532,92

+ 30% : 8.418,29

Coefficiente de Variação : 12,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | |
|-----------|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | Carac. do imóvel avaliado | 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"/> |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.475,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.475,60000

VALOR TOTAL (R\$) : 227.746,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.108,73

INTERVALO MÍNIMO : 6.108,73

INTERVALO MÁXIMO : 6.842,47

INTERVALO MÁXIMO : 6.842,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°