

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

fls. 337

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL-COMARCA DA CAPITAL-SP**

AUTOS: 1025521-57.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro,
perito judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO CAVARÚ**, em face de **ELI TRAMONTINI**, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao
valor para venda expresse em resumo a seguir.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

RUA MARIA PAULA, Nº 68, LOJA NO TÉRREO E PORÃO NO 1º E 2º SUBSOLO, EDIFÍCIO CAVARÚ, MATRÍCULA 17.035- 4º CRI-SP, 17º SUBDISTRITO BELA VISTA , NO CENTRO DA CAPITAL.

VALOR DO IMÓVEL;

VI = R\$ 1.370.000,00

(um milhão, trezentos e setenta mil reais)

DATA BASE: AGOSTO /2022



VISTA DO EDIFÍCIO CAVARÚ.

I-OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo de avaliação refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAVARÚ**, em face de **ELI TRAMONTINI**, processo nº1025521-57.2019.8.26.0100, em curso no **25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL-COMARCA DA CAPITAL-SP**

Deferida a prova pericial, o signatário foi honrado com a nomeação para preceder a avaliação do imóvel localizado na **Rua Maria Paula, nº68**, loja no térreo e porão no 1º e 2º subsolo, Edifício Cavarú, matrícula 17.035- 4º CRI-SP, 17º Subdistrito Bela Vista, no centro da capital.

II-VISTORIA:

II.1- DO LOCAL:

O imóvel está localizado na **Rua Maria Paula, nº68, loja no térreo e porão no 1º e 2º subsolo, Edifício Cavarú, matrícula 17.035- 4º CRI-SP, 17º Subdistrito Bela Vista, no centro da capital, na quadra completada pelas ruas: Rua Asdrubal do Nascimento e Rua Santo Amaro.**

A reprodução da imagem a seguir ilustra a localização onde o imóvel se insere.



II.2-CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em estudo apresenta o seguinte cadastramento:

SETOR	005
QUADRA	017
ÍNDICE FISCAL	3.391/2014

III.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e calçadas de concreto, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, cabeamento para transmissão de dados, serviços postais, coleta de lixo, transporte público, dentre outros.

III.4-OCUPAÇÃO ECONÔMICA:

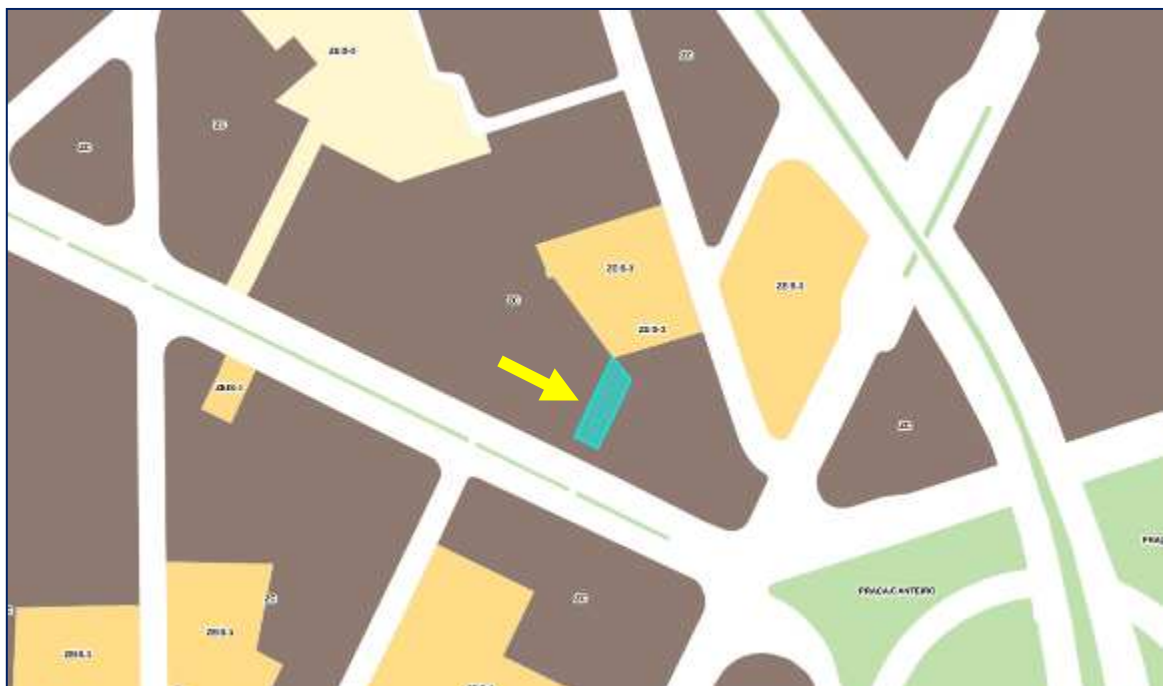
A atividade comercial é bastante diversificada predominando lojas, agências bancárias, restaurantes, redes de fast food, edifícios corporativos, hotéis, shopping center, empresas prestadoras de serviços, dentre outros segmentos de comércio.

A destinação residencial é predominada por edifícios de apartamentos de tipologia "Simples e Média" de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/SP.

III-5- ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2.016, que disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na **ZC Zona Centralidade**, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA



II.6 - CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO:

EDIFÍCIO	CAVARÚ
OCUPAÇÃO	COMERCIAL
ÁREA TOTAL DO TERRENO	248,00 M²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	13
SUBSOLO	2
UNIDADES POR ANDAR	2 CONJUNTOS

II.6 .1- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

LOJA	Nº 68
MATRÍCULA	17.035 - 4º CRI/SP
ÁREA PRIVATIVA LOJA TÉRREO	146,65 m²
ÁREA PRIVATIVA 1º SUBSOLO	164,43 m²
ÁREA PRIVATIVA 2º SUBSOLO	132,55 m²
ÁREA TOTAL	443,63 m²

DETALHES DE ACABAMENTO: Foram observados os seguintes detalhes construtivos.

Loja térreo:

Salão
Piso.....laminado
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... placas de madeira
Porta.....ferro.
Janela.....ferro/vidro liso

Salas nos fundos :
Piso.....tacos de madeira
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... placas de madeira
Porta.....madeira.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Banheiros:

Piso.....pastilha de porcelana
Parede.....revestidas com barra de azulejo
Teto..... revestido com massa e pintura látex
Porta.....madeira.
Janela.....ferro /vidro

1° subsolo:

Salão

Piso.....tacos de madeira
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... pintura látex
Porta.....madeira
Janela.....ferro/vidro liso

Salas

Piso.....tacos de madeira
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... pintura látex
Porta.....madeira
Janela.....ferro/vidro liso

2° subsolo:

Salão

Piso.....tacos de madeira
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... pintura látex
Porta.....madeira
Janela.....ferro/vidro liso

Salas

Piso.....tacos de madeira
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... pintura látex
Porta.....madeira
Janela.....ferro/vidro liso

Casa de máquina:

Piso.....cimentado
Parede.....revestidas com massa e pintura látex
Teto..... pintura látex
Porta.....ferro
Janela.....ferro/vidro liso

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.017.0088-9

Local do Imóvel:
R MARIA PAULA, 68
BELA VISTA CEP 01319-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA PAULA, 68
BELA VISTA CEP 01319-000

Contribuinte(s):
CPF 007.005.508-44 SYLVIO BRUSSI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	248	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1840
Área total (m²):	248		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1946		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.468,00		
- da construção:	2.821,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	552.569,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	169.260,00		
Base de cálculo do IPTU:	721.829,00		

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

As fotografias a seguir ilustram aspectos do imóvel e da região.



FOTO 01: VISTA DA RUA MARIA PAULA, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O EDIFÍCIO CAVARÚ.



FOTO 02: VISTA DA RUA MARIA PAULA, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO. CAVARÚ.



FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CAVARÚ.



FOTO 04: VISTA DA LOJA DE Nº68.



FOTO 05: VISTA DO HALL DO EDIFÍCIO CAVURÚ.



FOTO 06: VISTA INTERNA DA LOJA (TÉRREO).



FOTO 07: VISTA DA LOJA.



FOTO 08: VISTA DA LOJA.



FOTO 09: VISTA DO BANHEIRO



FOTO 10: VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 11: VISTA DOS FUNDOS DA LOJA.



FOTO 12: VISTA DA ESCADA PARA O 1º SUB. SOLO.



FOTO 13: VISTA DA SALÃO DO 1º SUBSOLO.



FOTO 14: VISTA DO SALÃO DO 1º SUBSOLO.



FOTO 15: VISTA DO SALÃO DO 1º SUBSOLO.



FOTO 16: VISTA DO SALÃO DO 1º SUBSOLO.



FOTO 17: VISTA DA ESCADA PARA 2º SUBSOLO.



FOTO 18: VISTA DA SALA DO 2º SUBSOLO.



FOTO 19: VISTA DA SALA DO 2º SUBSOLO.



FOTO 20: VISTA DA SALA DA CASA DE MÁQUINA.



FOTO 21: VISTA DOS FUNDOS DO SALÃO NO 2º SUBSOLO.



FOTO 22: VISTA DDOS FUNDOS DO SALÃO DO 2º SUBSOLO.



FOTO 23: VISTA DA ÁREA LIVRE NOS FUNDOS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Para determinação do valor de venda será adotada a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" que 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 "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

Com base em levantamento e pesquisas de dados realizados no local da avaliação, será empregado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, uma vez que foram obtidos subsídios suficientes e dentro do nível de rigor e precisão recomendado nas normas em vigor.

1 - MÉTODO COMPARATIVO:

Para a perfeita aplicação deste método, as amostras selecionadas na pesquisa imobiliária devem guardar o mesmo grau de semelhança em relação ao imóvel objeto da lide, destacando-se os seguintes pontos.

⇒ - **Localização**

⇒ - **Tipo de Imóvel**

⇒ - **Dimensões**

⇒ - **Padrão Construtivo**

⇒ - **Idade**

⇒ - **Data da Oferta**

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

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos semelhantes.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Preferencialmente os dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 e 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maior que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Na aplicação do processo de TRATAMENTO POR FATORES, os comparativos selecionados foram homogeneizados para o local da avaliação mediante aplicação dos seguintes fatores:

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

B) FATOR LOCALIZAÇÃO: O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação, foi realizado através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

C) PARTICIPAÇÃO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO: Na composição do valor do aluguel, foi estimado o percentual de 50% referente a incidência do terreno no valor unitário da locação e 50% percentual de incidência para construção.

D) ÁREA PONDERADA: O cálculo do valor unitário de venda refere-se a lojas situadas no térreo, ao nível da via pública, comercialmente mais valorizado. No tratamento dos elementos e na avaliação do imóvel serão aplicados fatores de correção em função dos pavimentos, ajustando o preço unitário à realidade vigente no mercado imobiliário da região.

Serão adotados os seguintes pesos:

Térreo.....peso 1,00

Superior.....peso 1/3

Inferior.....peso 1/3

3.1.2 - BENFEITORIAS:

O critério empregado na avaliação da construção será obtido a partir dos padrões e custos unitários preconizados no, Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**, publicado pelo **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE**, conforme quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
		1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	0,810
	1.3.2 – Simples		Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3 – Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 – Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 – Luxo		Acima de 3,490			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	3,066	3,600
	2.1.6 – Luxo		Acima de 3,610			
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior		Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior		0,333	0,486	0,639

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", é definido pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".....onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) NOVO	0,00
b) ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
c) REGULAR	2,52
d) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09
e) REPAROS SIMPLES	18,10
f) ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
g) REPAROS IMPORTANTES	52,60
h) ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	75,20
i) SEM VALOR	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

TIPOLOGIA E PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Item 2.1.3 "Escritório Padrão Médio COM ELEVADOR" (+-)

Idade aparente: 40 anos

Vida Útil: 60 (setenta) anos

Conservação: "F" (ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES)

FÓRMULA DE CÁLCULO :

Será determinado através da seguinte expressão:

$VL = [(A_{\text{ÁREA LOJA}} \times P_1) + (A_{\text{ÁREA 1º SUBSOLO}} \times P_2) + (A_{\text{ÁREA 2º SUBSOLO}} \times P_2)] \times Vu \dots \text{onde}$

VI = Valor de venda

$A_{\text{ÁREA LOJA}}$ = área privativa da loja (térreo)

P_1 = coeficiente de ajuste para o térreo

$A_{\text{ÁREA 1º SUBSOLO}}$ = área privativa do 1º subsolo

P_2 = coeficiente de ajuste para o subsolo

$A_{\text{ÁREA 2º SUBSOLO}}$ = área privativa do 2º subsolo

P_2 = coeficiente de ajuste para o subsolo

Vu = Valor unitário de venda da área útil de loja

IV- CÁLCULO DO VALOR DE VENDA:

VI.1. - VALOR UNITÁRIO:

Para o cálculo do valor unitário de venda, foram selecionados elementos comparativos na mesma região geoeconômica e aplicados os fatores de ajuste previsto nas normas para avaliação de imóveis urbanos (IBAPE/SP) e transportado para o local da avaliação.

AMOSTRAS SELECIONADAS:

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

O valor unitário médio para venda da área útil dos elementos comparativos, calculado na pesquisa de mercado apresentada a seguir, resultou em:

Vu= VALOR DO M² DA ÁREA ÚTIL DE LOJA

Vu = R\$ 5.575,69/m²

(CINCO MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS)

DATA BASE: AGOSTO/2022

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022

SETOR : I

QUADRA : 062

ÍNDICE DO LOCAL : 5.070,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERO BADARÓ

NÚMERO : 130

COMP.:

BAIRRO : CENTRO-SP

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

325,00

PADRÃO CONSTR.: escritório médio c/ elev. (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO :

2,040

IDADE REAL :

35

anos

COEF. DE DEP. (k) :

0,620

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL M²: 4.000.000,00

IMOBILIÁRIA :

VALENTINA CARAN

CONTATO :

CORRETOR CÓDIGO 99429

TELEFONE : (11)-31784633

OBSERVAÇÃO :

ÁREAPONDERADA= 300,00 LOJA + (750,00/3 MEZANINO)=325,00 M

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1.834,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.076,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.625,81	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.063,13
PADRÃO Fp :	-553,85	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6376
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022
SETOR : 5 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 3.339,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO NÚMERO : 200
COMP.: BAIRRO : CENTRO-SP 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
PADRÃO CONSTR.: escritório médio c/ elev. (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,632 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,596 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 2.000.000,00
IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
CONTATO : CORRETOR PAULO CESAR CÓDIGO LO 001 TELEFONE : (11)-983279697
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA = 250,00 LOJA + (150,00/3 SUBSOLO)=300,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 46,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -795,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.626,42
PADRÃO Fp : 375,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9377
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022

SETOR : 5

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 4.356,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PRAÇA DASÉ

NÚMERO : 343

COMP.:

BAIRRO : CENTRO-SP

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

236,67

PADRÃO CONSTR.: escritório médio c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :

1,630

IDADE REAL :

35

anos

COEF. DE DEP. (k):

0,620

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL M²: 1.900.000,00

IMOBILIÁRIA :

N S K 3 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO :

CORRETOR CÓDIGO ED 7314

TELEFONE : (11)-52000300

OBSERVAÇÃO :

ÁREA PONDERADA = 220,00 LOJA + (50,00/3 MEZANINO)=236,67 M

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-800,32	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.225,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.060,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.816,03
PADRÃO Fp :	451,58	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8050
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022
SETOR : 5 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 5.193,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ BONIFÁCIO NÚMERO : 215
COMP.: BAIRRO : CENTRO-SP 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 275,33
PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,410 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 1.900.000,00
IMOBILIÁRIA : N S K 3 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO ED 10447 TELEFONE : (11)-52000300

OBSERVAÇÃO :

ÁREA PONDERADA = 250 LOJA + (76,00/3 MEZANINO) = 275,33 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -1.077,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.210,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.269,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.801,56
PADRÃO Fp : 938,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7731
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022

SETOR : 5

QUADRA : 013

ÍNDICE DO LOCAL : 3.560,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIACHUELO

NÚMERO : 320

COMP.:

BAIRRO : CENTRO - SP

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

91,67

PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :

1,620

IDADE REAL :

35

anos

COEF. DE DEP. (k):

0,690

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL M²: 650.000,00

IMOBILIÁRIA :

NO LOCAL

CONTATO :

KLEBER PEREIRA

TELEFONE : (17)-997242400

OBSERVAÇÃO :

ÁREA PONDERADA= LOJA 85,00 M² (20,0/3MEZANINO)=91,67

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-151,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.165,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	425,44	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.381,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.490,22
		VARIAÇÃO : 0,8603

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022

SETOR : 5

QUADRA : 029

ÍNDICE DO LOCAL : 3.428,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RODRIGO SILVA

NÚMERO : 66

COMP.:

BAIRRO : CENTRO-SP

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00

PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 550.000,00

IMOBILIÁRIA : SCALZITTI & AVERBACH IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR CÓDIGO LO 0155

TELEFONE : (11)-32580563

OBSERVAÇÃO :

ÁREAPONDERADA= 100,00 LOJA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -26,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.012,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.222,99
PADRÃO Fp : 1.311,75	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0551
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2022
SETOR : 6 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 3.703,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUIRINO DE ANDRADE NÚMERO : 187
COMP.: BAIRRO : CENTRO-SP 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 260,00
PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,410 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 1.600.000,00
IMOBILIÁRIA : CYSNE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO LO 0011 TELEFONE : (11)-31213300
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA= 260,00 LOJA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-233,32	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.538,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.132,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.009,44
PADRÃO Fp :	836,66	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9045
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

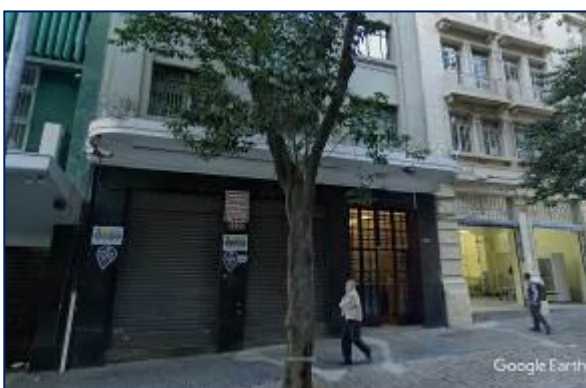
Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTO Nº 01



ELEMENTO Nº 02



ELEMENTO Nº 03



ELEMENTO Nº 04



ELEMENTO Nº 05



ELEMENTO Nº 06



ELEMENTO Nº 07

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 5 EDIFÍCIO CAVARU LOJA

DATA : 18/08/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,5

OBSERVAÇÃO :

VALORDELOJA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	
☒ Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	escritório médio c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

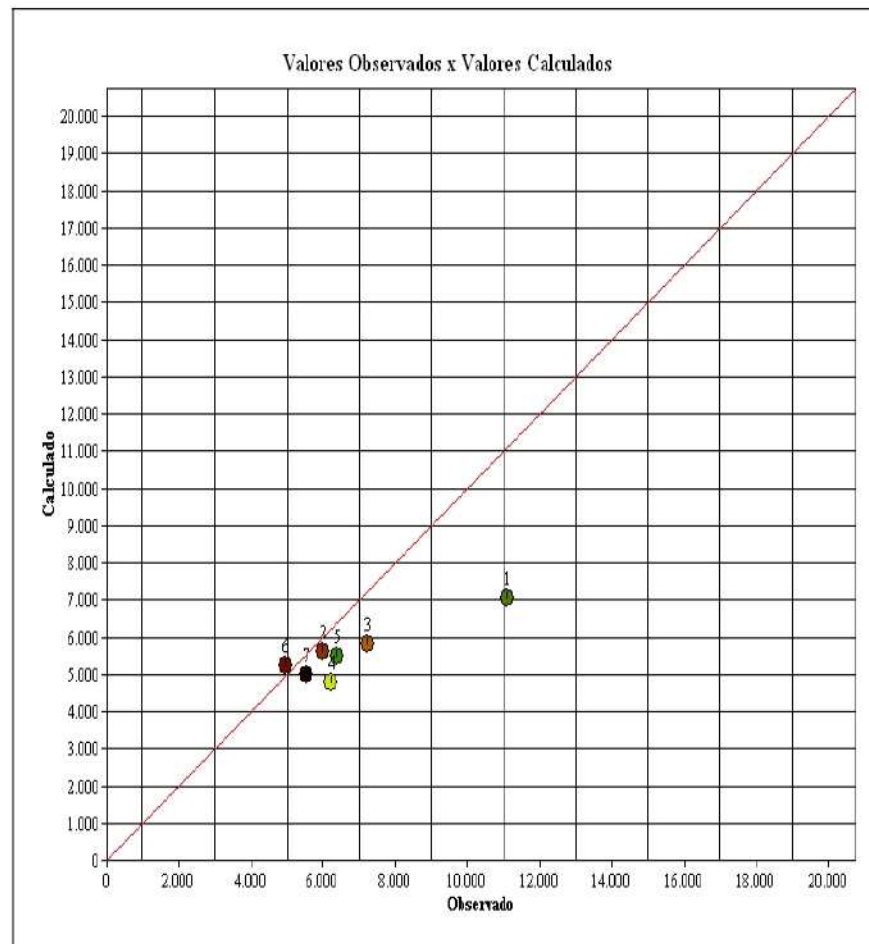
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA LIBERO BADARÓ ,130	11.076,92	7.063,13	0,6376
☒ 2	AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO ,200	6.000,00	5.626,42	0,9377
☒ 3	PRAÇA DASÉ ,343	7.225,25	5.816,03	0,8050
☒ 4	RUA JOSÉ BONIFÁCIO ,215	6.210,73	4.801,56	0,7731
☒ 5	RUA RIACHUELO ,320	6.381,59	5.490,22	0,8603
☒ 6	RUA RODRIGO SILVA ,66	4.950,00	5.222,99	1,0551
☒ 7	RUA QUIRINO DE ANDRADE ,187	5.538,46	5.009,44	0,9045

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.076,92	7.063,13
2	6.000,00	5.626,42
3	7.225,25	5.816,03
4	6.210,73	4.801,56
5	6.381,59	5.490,22
6	4.950,00	5.222,99
7	5.538,46	5.009,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA MARIA PAULA 68 EDIFÍCIO CAVARU CENTRO -SP SAO PAULO - SP Data : 18/08/2022
Cliente : AUTOS 1025521-57.2019.8.26.0100
Área terreno m² : 248,00 Edificação m² : 1,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.768,99
Desvio Padrão : 2.026,59
- 30% : 4.738,30
+ 30% : 8.799,69

Coeficiente de Variação : 29,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.575,69
Desvio Padrão : 744,36
- 30% : 3.902,98
+ 30% : 7.248,39

Coeficiente de Variação : 13,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☒	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.575,69

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.575,69000

VALOR TOTAL (R\$): 5.575,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.170,56

INTERVALO MÍNIMO : 5.170,56

INTERVALO MÁXIMO : 5.980,82

INTERVALO MÁXIMO : 5.980,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VI.1.VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado através da seguinte expressão:

$$VL=[(A_{\text{ÁREA LOJA}} \times P_1)+(A_{\text{ÁREA 1ºSUBSOLO}} \times P_2)+(A_{\text{ÁREA 2ºSUBSOLO}} \times P_2)] \times Vu \dots \text{onde}$$

VI = Valor de venda

$A_{\text{ÁREA LOJA}}$ = área privativa da loja (térreo).....146,65 m²

P_1 = coeficiente de ajuste para o térreo.....1,00

$A_{\text{ÁREA 1ºSUBSOLO}}$ = área privativa do 1º subsolo.....164,43 m²

P_2 = coeficiente de ajuste para o subsolo.....1/3

$A_{\text{ÁREA 2ºSUBSOLO}}$ = área privativa do 2º subsolo.....132,55 m²

P_2 = coeficiente de ajuste para o subsolo.....1/3

Vu = Valor unitário de venda da área útil.....R\$ 5.575,69/m²

Substituindo e calculando, teremos:

$$VL=[(146,65 \text{ m}^2 \times 1,00)+(164,43 \text{ m}^2 \times 1/3)+(132,55 \text{ m}^2 \times 1/3)] \times \text{R\$ } 5.575,69/\text{m}^2 =$$

$$VT = \text{R\$ } 1.369.631,08$$

Ou, em números redondos.

VALOR DO IMÓVEL

VI= R\$ 1.370.000,00

(um milhão, trezentos e setenta mil reais)

DATA BASE: AGOSTO/2022

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o valor de mercado para imóvel localizado na **Rua Maria Paula, nº68, loja no térreo e porão no 1º e 2º subsolo, Edifício Cavarú, matrícula 17.035- 4º CRI-SP, 17º Subdistrito Bela Vista, no centro da capital, ofertado nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAVARÚ, em face de ELI TRAMONTINI, processo nº 1025521-57.2019.8.26.0100, em curso na 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL-COMARCA DA CAPITAL-SP, é de:**

VALOR DO IMÓVEL

MATRÍCULA 17.035- 4º CRI-SP

VI= R\$ 1.370.000,00

(um milhão, trezentos e setenta mil reais)

DATA BASE: AGOSTO/2022

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Segue no **ANEXO I- COMUNICADO DE VISTORIA**.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, [http : WWW.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica](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, 22 de agosto de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D.

ANEXO I

COMUNICADO DE VISTORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 1025521-57.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAVARU**, em
face de **ELI TRAMONTINI**, vem, respeitosamente, atendendo o
disposto nos artigos 474 e 466, § 2º, do Novo Código de Processo
Civil, agendar, para início dos trabalhos periciais, uma vistoria
com as partes e assistentes técnicos indicados, no dia 16 de
agosto de 2022, a partir das 14:00hs, no seguinte local:

Rua Maria Paula, nº 62/68, loja no primeiro e segundo porão, no bairro Bela Vista,
município de São Paulo/SP. Matrícula nº 17.035, do 4º CRISP.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de julho de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D